

LÉGISLATION

La servitude de tour d'échelle :
quand le droit de réparer chez soi
passe par le terrain du voisin

HABITAT

Le bruit,
ennemi public
numéro 1

COPROPRIÉTÉ

La mise en concurrence
du syndic : entre principe
louable et impact limité

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 599 | Octobre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

PROMOTION IMMOBILIÈRE DURABLE

**INTÉGRER L'ÉCOLOGIE ET L'INNOVATION
DANS LES PROJETS DE DEMAIN**

Merci!



Notre service d'assurance
rencontre un franc succès !

Depuis le 1^{er} mai 2025, date de lancement du service d'assurance de l'UNPI, vous avez été nombreux à nous solliciter pour assurer vos biens immobiliers.

Dédié exclusivement aux adhérents, UNPI Assurances vous apporte les meilleures solutions d'assurance immobilière pour protéger vos biens et vos investissements au mieux de vos intérêts !

UNE SOLUTION COMPLÈTE QUI S'ADAPTE À VOS BESOINS

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Indemnisation en 48h
et sans limite

EN OPTION

- > Dégradations immobilières
- > Protection Juridique

PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

Une assurance extrêmement couvrante
pour les logements et les locaux commerciaux

EN OPTION

- > Garantie SQUAT
- > Protection Juridique



Votre devis
en 3 minutes sur

unpi-assurances.fr





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Quelle triste période traversons-nous! Époque bien étrange où se mêlent désintérêt pour la chose publique, inquiétudes, amertume ou colère... Moment bien pathétique que les cours d'école n'ont rien à envier et où triomphent l'irresponsabilité, les chamailleries, les contradictions et l'inconscience. C'est une période où il ne se passe rien... mais en même temps où il se passe beaucoup!

Il ne se passe rien car l'immobilier est toujours en berne, les logements ne cessent de manquer, les professionnels de l'immobilier souffrent et les propriétaires sont accablés, désemparés, catastrophés. Aucun projet ou aucune proposition de loi d'envergure nécessaire ne semble poindre alors même que le logement n'attend qu'une réforme d'ampleur qui rétablisse les équilibres et offre aux propriétaires, qu'ils ne soient qu'occupants ou encore bailleurs, des perspectives enthousiasmantes leur permettant de revivre et d'entrevoir un peu d'espoir.

On peut en chercher l'une des raisons majeures dans la vacuité du pouvoir exécutif! Cinq premiers ministres en trois ans pour un total de 69 membres du gouvernement en huit ans! Six ministres du logement en deux mandats dont quatre en trois ans! Les stratégies électorales nourrissent les prétentions au détriment d'ambitions fortes pour le logement. En l'absence d'un pouvoir exécutif fort et soutenu et d'un équilibre des pouvoirs, c'est le pouvoir législatif qui prend la main! Orphelin d'un exécutif lui-même sans majorité parlementaire, le Parlement n'est plus tenu. Et en l'absence de chef de parti digne de ce nom, ce même pouvoir législatif se disperse et se délite, noyé dans des considérations bien éloignées de l'intérêt général! Chacun y va de sa propre proposition de loi pensant détenir la solution à une crise du logement dont chacun s'accorde à dire qu'elle est gravissime. Entre 2017 et 2022, moins d'un quart des lois votées était le fruit de projets gouvernementaux. Entre 2022 et 2024, la moitié provient d'initiatives parlementaires et au cours de cette année, 90 % des textes votés ont été rédigés par les députés. Dans ce contexte, les réformes structurelles du logement indispensables au maintien des équilibres impératifs pour une vie sociale harmonieuse sont inexistantes. Il ne se passe vraiment rien!

Quand le chat n'est pas là, les souris dansent!

En réalité, les garnements de l'Assemblée nationale n'hésitent pas à saisir une opportunité sans précédent pour agir sans contrôle, de manière éparpillée ou regroupée. Si aucune réforme structurelle du logement n'est discutée, ce sont des petites propositions de lois qui sont mises au vote: PPL n° 1735 relative à l'adaptation des logements aux fortes chaleurs et protéger leurs occupants (« Zéro logement bouilloire ») co-déposée par des députés de 7 groupes parlementaires, loi du 19 novembre 2024 visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue (Le Meur et Inaki Echaniz - Renaissance et PS) publiée le 19 novembre 2024, loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux (et autres bâtiments) en logements - Accord transpartisan en Commission Mixte Paritaire - déposée par Romain Daubié/Renaissance et certains des LR, loi visant à expérimenter l'encadrement des loyers et améliorer l'habitat dans les outremer publiée le 13 juin 2025 - accord transpartisan avec adoption à l'unanimité - déposée par Audrey BÉLIM, Sénatrice PS et son groupe... Petites propositions, par-ci, par-là, à droite ou à gauche, à gauche et à droite et, de temps en temps, un peu d'extrêmes au milieu de l'hémicycle en récréation... Petits textes mal travaillés, sans étude d'impact, mais dont les auteurs sont convaincus qu'ils seront salvateurs pour une France du logement en péril, mais dont les conséquences contribuent à assommer davantage les propriétaires, rien que les propriétaires, toujours les propriétaires!

Il est urgent que le chat revienne!

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

La chute du gouvernement Bayrou : quelles conséquences pour les bailleurs privés ? • Que faire en cas de DPE périmé en cours de bail ? • MaPrimeRénov' : de nouvelles modalités à partir du 30 septembre 2025 • Nos prochains ateliers du mois d'octobre • En cas de sinistre, pensez à l'expert d'assuré... Quelques précisions de notre partenaire la Compagnie AFIGEST • Le diagnostic structurel des immeubles : encore un nouveau diagnostic obligatoire ! • Nos visioconférences

L'UNPI s'engage

10 | Position

Deux ans de présidence à l'UNPI
Une fédération modernisée et une voix renforcée pour les propriétaires

12 | Position

3 questions à Pierre HAUTUS, président de l'UNPI Jeunes Propriétaires

Le dossier de l'UNPI

14 | Promotion immobilière durable : intégrer l'écologie et l'innovation dans les projets de demain

L'UNPI et vous

22 | Législation

Décret du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

24 | Législation

La servitude de tour d'échelle : quand le droit de réparer chez soi passe par le terrain du voisin

28 | Location

Vers un encadrement des loyers en Outre-mer ?

30 | Législation

Une nouvelle loi pour encourager la transformation des bureaux en logements

34 | Habitat

Le bruit, ennemi public numéro 1

36 | Législation

Mesures de la loi « narcotrafic » concernant les baux d'habitation

38 | Copropriété

La mise en concurrence du syndic : entre principe louable et impact limité

42 | Questions réponses

Congé du locataire et délai de préavis réduit • Exclusions dans un bail de garage • Conclusion d'un bail meublé avec un étudiant

45 | Jeu

Mots croisés

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces



Ils écrivent pour vous



© Photo DR
Pierre Lavie,
avocat



© Photo DR
Nathalie Quiblier,
journaliste



© Photo DR
Christophe Demay,
journaliste



© Photo DR
Benjamin Naudin,
journaliste

DOSSIER

Promotion immobilière durable : intégrer l'écologie et l'innovation dans les projets de demain

P. 14

ET VOUS

La servitude de tour d'échelle : quand le droit de réparer chez soi passe par le terrain du voisin

P. 24

ET VOUS

Le bruit, ennemi public numéro 1

P. 34

ET VOUS

La mise en concurrence du syndic : entre principe louable et impact limité

P. 38

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Christophe Demay, Pierre Lavie, Arnaud Couvelard, Nathalie Quiblier, Frédéric Zumbiehl et Benjamin Naudin

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° 1025 K 81970 -
ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
DOM-TOM, étranger : 79 €

ACPM

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.

ÉDITO

La chute du gouvernement Bayrou : quelles conséquences pour les bailleurs privés ?



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

La récente chute du gouvernement Bayrou jette une incertitude sur de nombreux chantiers législatifs, et notamment sur la création tant attendue d'un statut fiscal du bailleur privé, qui devait être intégré au projet de loi de finances 2026. Les propriétaires espéraient une clarification et un cadre fiscal mieux adapté à leurs réalités : cette réforme, pour l'instant, reste suspendue dans le flou politique. En revanche, une certitude demeure : la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE). Un arrêté a déjà été publié et il entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Désormais, le chauffage électrique sera moins pénalisé. Concrètement, des centaines de milliers de logements verront leur note s'améliorer : on évoque environ 850 000 passoires énergétiques en moins. Autant de biens qui retrouveront leur légitimité sur le marché locatif et qui pourront continuer à être loués, sans qu'aucuns travaux n'aient été réalisés.

Ce nouveau mode de calcul profitera particulièrement aux petits logements chauffés à l'électricité. Mais il faut garder à l'esprit que cette amélioration est purement méthodologique : la performance réelle du bien n'est pas meilleure. En clair, certains logements sortiront des classes F ou G par simple changement de barème, ce qui pourrait induire en erreur les acheteurs et, surtout, ralentir les projets de rénovation qui pourraient pourtant être indispensables.

Du côté des aides, MaPrimeRénov' a été préservée. Le gouvernement Barnier avait déjà prolongé le dispositif, mais celui-ci vient d'être amendé une nouvelle fois. Là encore, cette succession de modifications participe à une forme d'attentisme chez les acquéreurs, qui peinent à se repérer dans ce maquis réglementaire mouvant.

Dans ce contexte instable, une chose reste essentielle : anticiper. Les bailleurs doivent penser dès aujourd'hui au maintien en bon état de leurs biens locatifs, qu'il s'agisse d'une première mise en location ou d'une remise sur le marché de leurs logements. Les textes changent vite, et un logement non conforme pourrait se retrouver bloqué.

C'est pourquoi notre priorité est de continuer à vous accompagner dans la gestion de vos biens. Notre équipe de juristes spécialisés, ainsi que les professionnels partenaires de l'UNPI 13, sont à vos côtés pour vous aider à optimiser vos choix fiscaux, comprendre les conséquences des travaux envisagés, et décrypter des textes qui deviennent, chaque jour, plus techniques.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous depuis votre espace personnel sur www.unpi13.org ou par téléphone au 04 91 00 31 60. Nous sommes là pour vous aider à garder une vision claire dans un environnement de plus en plus complexe.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**DPE****Que faire en cas de DPE périmé en cours de bail ?**

Depuis juillet 2021, les règles relatives au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ont été changées. Les anciens DPE, réalisés avant cette date, ne sont plus valides pour une relocation. Cela peut poser des questions aux propriétaires, notamment lorsque le bail est toujours en cours, mais que le DPE est devenu périmé. Faut-il le refaire ? Tant que le bail est en cours, sans changement de locataire ni signature d'un nouveau contrat, la loi impose simplement au bailleur de fournir un DPE valide au moment de la signature du bail, conformément à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Si ce DPE devient ensuite caduc, cela ne remet pas en cause la validité du bail.

Qu'en est-il en cas de reconduction tacite ? Aucun nouveau DPE n'est nécessaire. Il ne s'agit pas d'un nouveau bail, mais d'une prolongation automatique du contrat existant.

Le propriétaire n'est donc pas tenu de fournir un nouveau diagnostic.

Attention toutefois : dès qu'un nouveau contrat est signé — que ce soit avec un nouveau locataire ou le même locataire dans le cadre d'un bail renégocié, un DPE valide est obligatoire.

Enfin, les propriétaires de logements classés F ou G doivent rester vigilants. À partir de 2025, les logements classés G ont été interdits à la location, et ceux classés F à partir de 2028. Si le DPE est périmé et que le bien est potentiellement mal classé, il est conseillé de faire refaire le diagnostic à l'avance, pour anticiper les restrictions et éviter toute impossibilité de relocation. ■

AIDES**MaPrimeRénov' : de nouvelles modalités à partir du 30 septembre 2025**

Le guichet MaPrimeRénov' a rouvert le 30 septembre dernier, mais avec des règles plus strictes qui changent les conditions d'accès à cette aide.

Pour rappel, ce dispositif public vise à financer les travaux de rénovation énergétique permettant d'améliorer le confort thermique d'un logement et de réduire sa consommation. Isolation, changement de système de chauffage, installation d'équipements performants : autant d'investissements qui sont encouragés par l'État. Les conditions d'éligibilité sont maintenant plus resserrées et seuls les logements classés E, F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE) peuvent bénéficier de MaPrimeRénov'. Les habitations mieux notées (A, B, C ou D) sont donc désormais exclues du dispositif.

MaPrimeRénov' se durcit : désormais réservée aux logements classés E, F ou G, avec un plafond de dépenses abaissé à 30 000-40 000 €**Le plafond de dépenses est revu à la baisse**

Jusqu'à présent, il pouvait atteindre 70 000 € (pour les rénovations permettant un gain de quatre classes énergétiques ou plus).

Désormais, ce plafond est abaissé à 30 000 € ou 40 000 €, selon l'ampleur de l'amélioration obtenue après travaux.

Cette réduction aura des conséquences sur la stratégie des propriétaires qui devront cibler avec précision les travaux les plus efficaces afin d'optimiser leur dossier.

Bonne nouvelle pour certains d'entre vous : les dossiers complets déposés avant le 23 juin continuent d'être instruits selon les anciennes règles, ce qui leur permet de bénéficier de conditions plus avantageuses. Avec ces nouvelles contraintes, il devient indispensable de préparer un dossier solide et conforme. C'est pourquoi, les équipes de l'UNPI 13 et 83 se tiennent à vos côtés pour vous accompagner dans la constitution de vos dossiers et le choix des travaux les plus adaptés à votre situation. Pour toute question ou pour être accompagné, vous pouvez nous contacter au 04 91 00 31 60 ou prendre rendez-vous par le biais de votre espace personnel sur www.unpi13.org. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois d'octobre



Copyright (c) 2022 BearFotos/Shutterstock

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

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

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

- > Mercredi 15 octobre de 11h00 à 12h00, sur le thème « **Le diagnostic structurel des immeubles obligatoire** » animé par Cyril Farci notre partenaire et conseiller en matière de diagnostics immobiliers.
- > Mardi 28 octobre de 14h00 à 15h00, sur le thème « **Le bailleur face aux situation d'indécence, d'insalubrité, de mise en sécurité : prévention et risques** » animé par Maître Jocelyne Puvenel, avocat au barreau de Marseille.

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

- > Jeudi 9 octobre de 10h00 à 12h00, sur le thème « **Comment choisir un locataire : quels documents peut-on exiger du candidat locataire ou d'une caution solidaire et leur vérification ?** » animé par Maître Annabelle Lefebvre, avocat au barreau de Toulon.

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble

Le Mansard entrée C 2^e étage - 1, place Martin Luther king :

- > Mardi 14 octobre de 10h00 à 11h30, sur le thème « **Évaluer votre plus-value lors d'une mise en vente d'un bien** » animé par Maître Nadia Defalque-Cahon, notre notaire partenaire à Aix-en-Provence.

Cet atelier se déroulera sur inscription uniquement.

Le nombre de personnes est limité à 8, dans le but de pouvoir échanger au mieux au sujet de vos attentes.

Il est indispensable de s'inscrire et de recevoir une confirmation pour y participer. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10h00. ■

ASSURANCES

En cas de sinistre, pensez à l'expert d'assuré...

Quelques précisions de notre partenaire la Compagnie AFIGEST

Lorsqu'un sinistre survient (incendie, dégât des eaux, vandalisme...), il est souvent difficile de défendre seul ses droits face à l'assurance. C'est là qu'intervient l'expert d'assuré : un professionnel indépendant mandaté par le propriétaire pour évaluer les dégâts, chiffrer les réparations, et négocier une indemnisation juste.

Contrairement à l'expert mandaté par la compagnie, l'expert d'assuré agit exclusivement dans l'intérêt du propriétaire. Son intervention est particulièrement utile lorsque les dommages sont importants ou si l'offre de l'assureur paraît insuffisante.

Combien ça coûte ?

Les honoraires varient selon le sinistre (en général entre 5 % et

10 % du montant réclamé), mais peuvent être pris en charge par votre contrat si vous avez souscrit la bonne option.

Bonne nouvelle : tous les contrats proposés par notre partenaire AFIGEST aux adhérents de l'UNPI 13/83 (habitation, immeuble, PNO...) intègrent la garantie « honoraires d'expert d'assuré ». Cela signifie que vous pouvez solliciter un expert sans surcoût, pour défendre vos intérêts face à l'assurance, avec un accompagnement personnalisé du début à la fin du dossier. Nous vous rappelons que Monsieur Martin Chave tient des consultations gratuites dans nos locaux à Marseille pour vous aider avec les problèmes que vous pouvez rencontrer en matière d'assurance. Il est présent au 7 rue Lafon tous les lundis de 10h00 à 12h00 puis de 15h00 à 17h00. ■

**OBLIGATION**

Le diagnostic structurel des immeubles : encore un nouveau diagnostic obligatoire !

Une réunion d'information est prévue dans nos locaux à Marseille le mercredi 15 octobre de 11h00 à 12h00 pour expliquer cette nouvelle obligation. Monsieur Cyril Farci, notre diagnostiqueur partenaire, assurera cette réunion. Le décret n° 2025-814 du 12 août 2025 instaure dans certains secteurs définis par les communes, un diagnostic structurel obligatoire pour les immeubles collectifs d'habitation.

Quels sont les bâtiments concernés ?

Tout bâtiment d'habitation collectif situé dans ces zones doit faire l'objet d'un diagnostic structurel : à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la réception des travaux de construction puis au moins une fois tous les 10 ans ; cette obligation s'applique à tous les immeubles d'habitation collectifs, soumis ou non au statut de la copropriété, de plus de 15 ans, dès lors qu'ils sont situés dans les zones définies ; une fois la délibération municipale prise, l'information est notifiée par LRAR aux propriétaires ou aux syndicats (qui doivent eux-mêmes prévenir les copropriétaires, y compris par voie électronique). À défaut, par affichage en mairie et sur la façade du bâtiment ; délais de réalisation et de transmission : les propriétaires ou syndicats disposent d'un délai maximal de 18 mois à compter de la notification pour transmettre le diagnostic à la commune, ou à défaut, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) ; transmission du PPPT pour les copropriétés : pour les immeubles en copropriété, l'obligation est satisfaite par l'élaboration ou l'actualisation du PPPT, document obligatoire depuis la loi Climat & Résilience. Celui-ci liste les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la sécurité des occupants. Cette disposition évite un doublon et limite les coûts pour les copropriétés. En cas de carence, le maire peut demander la transmission du diagnostic ou du PPPT. À défaut, il peut faire réaliser d'office le diagnostic, aux frais des propriétaires ou du syndicat ;



Copyright (c) 2020 Drownin/Shutterstock

pour les propriétaires et copropriétaires, il s'agit d'une nouvelle obligation à anticiper, mais aussi d'une opportunité de sécuriser et valoriser leur patrimoine.

L'UNPI 13 & 83 vous accompagne :

- > compréhension des obligations légales ;
- > aide à la mise en œuvre pratique ;
- > anticipation des coûts et démarches.

Pour toute question ou précision, nos équipes restent à votre disposition. N'hésitez pas à nous contacter par mail à info@unpi13.org ou par téléphone au 04 91 00 31 61.

Un arrêté du ministre chargé de la construction (à paraître) définira le modèle du rapport du diagnostic structurel, ainsi que les principales informations techniques qui y seront contenues. Avec l'UNPI 13 & 83, vous n'êtes pas seuls face à ces nouvelles obligations. ■

FORMATIONS

Nos visioconférences

> Jeudi 16 octobre à 18h30, sur le thème « **Savoir lire son avis d'impôt pour pouvoir optimiser sa fiscalité** » animée par Monsieur Matthieu Arrighi, conseiller en Gestion de Patrimoine. Inscrivez-vous en envoyant un mail à l'adresse suivante ngastaud@unpi13.org. Monsieur Arrighi vous communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

> Journal en version numérique

Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **04 91 00 31 61**

> Tarif de nos imprimés

Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org ou vous reporter à la page 41. ■

Deux ans de présidence à l'UNPI Une fédération modernisée et une voix renforcée pour les propriétaires

Depuis son élection à la présidence de l'UNPI en septembre 2023, Sylvain GRATALOUPE œuvre à renforcer l'influence de la Fédération dans le débat public et à moderniser cette association fondée en 1893. Cette deuxième année de mandat se distingue par un engagement politique renforcé pour porter la voix des propriétaires et par le déploiement de nouveaux services au bénéfice des adhérents.

Un dialogue renforcé avec l'État

Malgré un contexte politique marqué par l'instabilité de nos institutions, la dissolution et les changements gouvernementaux, l'UNPI n'a jamais relâché ses efforts pour maintenir un dialogue constructif avec les pouvoirs publics. Cette constance dans la relation institutionnelle est un des marqueurs forts de ce mandat. Les échanges avec les ministères concernés, en particulier le Ministère du Logement, se sont intensifiés pour porter la voix des 35 millions de propriétaires et alerter sur les conséquences des décisions politiques.

Un moment marquant a été la rencontre officielle avec la Ministre du Logement, qui a permis de remettre le recueil « SOS Ministre », véritable état des lieux des difficultés rencontrées par les bailleurs privés sur l'ensemble du territoire. Ce document, fruit d'une collecte de témoignages d'adhérents, met en lumière les situations de blocage, les problématiques juridiques et les incohérences réglementaires qui fragilisent l'investissement locatif.

Le statut du bailleur privé : un combat inédit

Parallèlement, l'UNPI a formulé des propositions très concrètes pour relancer l'investissement locatif via son rapport « un nouveau regard sur le parc privé locatif pour un avenir meilleur du logement » qui propose le Dispositif fiscal universel des revenus locatifs et un statut des Foncières intermédiaires des territoires. Ces propositions, largement reprises par les médias et partagées avec les parlementaires, ont contribué à replacer les propriétaires au cœur du débat sur la politique du logement. Cette capacité



à produire un discours clair, étayé et force de solutions conforte le rôle de l'UNPI comme interlocuteur incontournable des décideurs publics.

L'UNPI est la seule organisation à avoir proposé un dispositif clé en main pour reconnaître et valoriser le rôle du propriétaire dans l'équilibre du marché locatif.

Dans un contexte où les bailleurs sont souvent stigmatisés et soumis à des contraintes toujours plus lourdes (encadrement des loyers, hausse des taxes, obligations réglementaires), l'UNPI défend l'idée qu'il est indispensable de redonner confiance aux investisseurs privés. Sécuriser leurs droits et simplifier les démarches sont des conditions essentielles pour maintenir une offre de logements suffisante et abordable.

Observatoire des taxes foncières : la référence nationale

Le rapport de l'Observatoire des taxes foncières est publié chaque année depuis 19 ans par l'UNPI. Il s'est imposé comme le baromètre de référence en matière de fiscalité locale. Ses analyses détaillées, ville par ville, permettent de mesurer l'évolution des taux d'imposition et de comparer l'effort fiscal supporté par les propriétaires. Outil attendu chaque année par la presse, les médias et l'ensemble des acteurs du logement, le 18^e rapport (2024) a fait l'objet d'une nouvelle présentation, plus riche et plus pédagogique encore, afin qu'il s'installe durablement parmi les données de référence en matière de fiscalité de l'immobilier et devienne l'unique référence en matière de taxe foncière. Les éditions suivantes seront chaque année enrichies.

Les données de l'Observatoire sont aujourd'hui reprises par la presse nationale et régionale. Elles nourrissent le débat sur la réforme des finances locales et rappellent l'urgence de maîtriser la hausse des taxes foncières, qui pèse de plus en plus lourd sur les ménages.

Mobilisation face à l'encadrement des loyers

Cette année a aussi été marquée par une mobilisation sans relâche contre l'encadrement des loyers. Aux côtés d'autres Fédérations, l'UNPI a dénoncé un mode de calcul biaisé ainsi que ses effets contre-productifs : découragement des bailleurs, baisse de l'offre locative, aggravation de la pénurie de logements dans les zones tendues. Elle prône sa suppression pure et simple à l'issue de l'expérimentation. Un groupe de travail interfédéral (UNIS et SNPI) a été créé à l'initiative de l'UNPI et donne lieu à des échanges riches qui ont permis, notamment, que le Conseil d'Etat annule les arrêtés pris par le Préfet de PARIS à la suite des actions engagées par l'UNPI.

UNPI Assurances et UNPI Jeunes : des projets structurants

Pour répondre aux attentes concrètes des adhérents, l'UNPI a lancé le 1^{er} mai dernier UNPI Assurances. Cette offre permet à chaque membre de bénéficier de solutions d'assurance sur mesure. L'objectif est de sécuriser les propriétaires et de leur apporter une tranquillité d'esprit dans la gestion de leur patrimoine.



Prochaine étape : le déploiement d'UNPI Jeunes, un programme pensé pour accompagner les nouveaux entrants dans la propriété ou l'investissement immobilier. Grâce à des outils dédiés, cette filiale aura pour mission d'aider la nouvelle génération à franchir le cap de l'investissement et à se mobiliser autour de la défense de la propriété privée.

La revue 35 millions de propriétaires passe à l'ère mobile

L'autre chantier de ce début de mandat est la modernisation de la relation avec les adhérents. Consciente que les modes d'information ont profondément évolué, l'UNPI a engagé une transformation numérique majeure en dotant sa revue historique 35 millions de propriétaires d'une application mobile dédiée tout en l'enrichissant par de nouvelles rubriques.

Grâce à cette application, les adhérents peuvent désormais accéder, depuis leur smartphone ou leur tablette, à l'ensemble des contenus : analyses juridiques et fiscales, conseils pratiques, décryptages de l'actualité législative, dossiers thématiques.

Ce virage numérique répond à une double ambition : offrir un service plus réactif, tout en touchant un public plus large, notamment les jeunes propriétaires et investisseurs qui privilégient les supports digitaux. L'UNPI affirme ainsi sa volonté d'accompagner les propriétaires « au plus près » de leurs besoins, dans un format accessible partout et à tout moment.

Un cap clair pour l'avenir

Le bilan de ces deux années est celui d'une Fédération plus moderne, plus audible et plus influente que jamais. Grâce à la digitalisation de ses outils, à la création de services concrets pour ses adhérents et à une présence accrue dans le débat public, l'UNPI s'affirme comme un acteur clé de la politique du logement.

En s'appuyant sur ses valeurs fondatrices et en innovant dans ses actions, l'UNPI entend continuer à défendre avec force les droits des propriétaires. ■



3 questions à Pierre HAUTUS, Président de l'UNPI Jeunes Propriétaires

« Je lance un appel national aux adhérents de l'UNPI, pour l'avenir du patrimoine des jeunes générations, et la défense durable de la propriété immobilière. »

Pierre HAUTUS, Président d'UNPI Jeunes propriétaires.

Allons droit au but, pourquoi cet engagement ?

Pour la défense de la propriété privée, souvent rudoyée. Pour l'accompagnement des jeunes à y accéder dans les bonnes conditions, et accompagner leurs investissements. Enfin, pour la pérennité et la transmission du patrimoine des Français.

C'est le Président de l'UNPI, Sylvain GRATALOU, qui m'a proposé d'animer ce groupe. Nous y travaillons depuis le début de l'année avec une bande de jeunes pionniers très engagés. Je remercie ici chaleureusement Sylvain GRATALOU pour la confiance qu'il nous accorde.

Notre équipée s'est rapidement dit 2 choses : nous devons recenser les jeunes qui sont déjà dans notre réseau pour partager nos multiples expériences, nos pratiques et nos besoins.

Nous devons aussi nous adresser à de nouveaux publics qui ne nous connaissent pas, et adapter l'offre à la demande des jeunes propriétaires qui investissent. L'UNPI a plus de 130 ans, les fondations sont solides mais les usages changent, les propriétaires aussi !

Vous lancez une vaste opération de parrainage, pourquoi et qu'en attendez-vous ?

L'idée est de renforcer le lien intergénérationnel en s'appuyant sur notre réseau existant. Les adhérents de l'UNPI sont un appui indispensable. Implantées partout en France depuis plus d'un siècle, les chambres de propriétaires sont la racine de notre projet.

En offrant une cotisation à un jeune de son entourage, chaque adhérent fait un pas vers l'avenir. La transmission est une valeur fondamentale pour la propriété privée, au-delà de la liberté et de la responsabilité qui découlent de ce droit constitutionnel. Sur la prochaine décennie, environ un quart de la totalité du patrimoine détenu par les ménages



Copyright (c) 2023 Studio Romantic/Shutterstock



français va changer de main. Et d'ici à 2050, c'est la moitié !

Nous nous adressons à tous les (futurs) propriétaires de moins de 45 ans qui ne sont pas encore adhérents : propriétaires occupants, accédants, copropriétaires, investisseurs-bailleurs, etc.

Par cette action, nous attendons ainsi un renouvellement de la pyramide des âges, une transmission des valeurs qui sont les nôtres, et une adaptation des services aux nouveaux usages.



© Photo UNPI

Pierre HAUTUS,
Président d'UNPI
Jeunes propriétaires.

Que proposez-vous aux jeunes qui souhaitent vous rejoindre ?

D'abord, de développer les regroupements locaux dans le format qui leur convient le mieux, ou de les encourager à rejoindre leurs pairs. Il existe depuis longtemps des « clubs » de jeunes propriétaires installés et qui ne nous ont pas attendu ! Ce qui a manqué ces dernières années est une plateforme nationale de coordination et de valeur ajoutée : nous le faisons aujourd'hui au sein de la fédération UNPI. Pour 45 euros par an, les jeunes auront accès à une première base de services : la revue 35 millions de Propriétaires sur la nouvelle application, l'accès à des juristes experts en immobilier sur une plateforme en ligne dédiée, des nouveaux contenus exclusifs dédiés : podcast, webinaires, fiches techniques, etc.

Dans quelques semaines, un fois rassemblés, nous lancerons une plateforme d'échanges directs entre jeunes : le Forum des Propriétaires.

Nous avançons progressivement en co-construction

avec nos membres, pour rester en phase avec les attentes et les besoins des propriétaires à toutes les étapes de leurs réflexions.

Après avoir recensé les jeunes et regroupé ceux qui se verront offrir une cotisation, quelle est votre ambition ?

Notre premier défi est de nous organiser au sein de la fédération pour que chaque jeune ait un relai local en plus des services nationaux.

Un jeune référent sera nommé pour chaque territoire, et nous proposerons aux présidents des chambres UNPI qu'il soit invité à leur Conseil d'administration pour participer à la vie de la chambre. Ensuite, notre ambition est de s'ouvrir à tous les jeunes propriétaires qui ne nous connaissent pas encore pour entretenir la flamme dans chaque chambre où ils pourront s'y organiser en autonomie grâce aux outils proposés.

La nouvelle génération de jeunes propriétaires a de nombreuses attentes, nous devons y répondre !

Chers lecteurs, Chers adhérents, participez à l'opération spéciale

« Parraine ton jeune propriétaire »

Offrez une cotisation à un jeune propriétaire de votre famille ou de votre entourage

Pour 45 euros, vous leur donnez ainsi l'accès :

- à des juristes qualifiés en ligne,
- à un abonnement d'un an à la revue numérique 35 millions de Propriétaires,
- à des contenus spécialisés rédigés par des experts de l'immobilier,
- à un réseau d'échanges avec d'autres jeunes propriétaires plus expérimentés dans tout le territoire !

OU

Offrez l'adhésion
en ligne en flashant
ce QR code



Renvoyer ce coupon par la poste et le règlement par chèque à l'ordre d' « UNPI Jeunes Propriétaires » à l'adresse suivante :

UNPI Jeunes Propriétaires - 11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Votre chambre de propriétaires.....

Votre NOM et prénom.....

Votre adresse email.....

J'offre une cotisation à l'association UNPI Jeunes Propriétaires au tarif de 45 euros à :

Le NOM et le Prénom de la personne parrainée.....

L'adresse email de la personne parrainée.....



Promotion immobilière durable : intégrer l'écologie et l'innovation dans les projets de demain

DÉFIS — La promotion immobilière occupe une place essentielle dans l'économie française. Elle ne se limite pas à la construction de logements, elle contribue notamment à l'aménagement des villes, à la vitalité économique des territoires et à la satisfaction des besoins sociaux en matière d'habitat, de bureaux, de commerces et d'infrastructures. En tant qu'acteur pivot, le promoteur immobilier se situe au croisement d'intérêts multiples composés d'investisseurs, de collectivités publiques, d'entreprises de construction, d'utilisateurs finaux, de riverains et d'associations. **Par Pierre Lavie, Avocat.**

Cependant, ce secteur est aujourd'hui confronté à des défis inédits. Tout d'abord, l'urgence climatique qui impose de réduire drastiquement l'empreinte carbone des bâtiments, responsables de près de 40 % de la consommation d'énergie en France et de 30 % des émissions de gaz à effet de serre selon l'Agence de la transition écologique (ADEME). Mais également, la raréfaction des sols disponibles et la volonté politique de lutter contre l'étalement urbain viennent compliquer encore l'équation. Outre les contraintes environnementales, de nouvelles attentes sociales et économiques s'ajoutent, telles que la sobriété énergétique, le confort des occupants, la mixité fonctionnelle des quartiers et l'intégration de la biodiversité.

En parallèle, la révolution numérique bouleverse les méthodes de conception, de financement et de gestion des nouveaux projets immobiliers avec les recours au BIM (Building Information Modeling), le déploiement des smart buildings, la collecte et analyse des données par les différents acteurs du monde de l'immobilier, le financement via des obligations vertes ou des partenariats innovants.

C'est dans ce contexte que le droit se trouve aujourd'hui mobilisé dans ses différentes branches (droits des affaires, droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit des sociétés, droit bancaire

immobilière (I), puis le rôle de l'innovation technologique et financière dans cette transformation (II), avant d'esquisser les perspectives d'un droit des affaires rénové pour accompagner cette mutation écologique et numérique (III).

I. La nécessaire intégration des objectifs de développement durable dans la promotion immobilière

Un cadre normatif en pleine consolidation

Le législateur français et européen ne cesse de multiplier les instruments pour contraindre les acteurs immobiliers à intégrer le développement durable. De ce fait, le droit applicable à la promotion immobilière est fortement influencé par les normes européennes et internationales.

Cela se traduit au niveau européen avec la mise en place du Green Deal qui fixe un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 d'une part et d'autre part avec le règlement européen UE2020/852 dit « *Taxonomie verte* » qui définit les activités économiques considérées comme durables, ce qui conditionne l'accès aux financements européens.

La promotion immobilière se réinvente, prise entre impératifs écologiques, innovations numériques et nouveaux défis juridiques

et financier) pour encadrer, accompagner et parfois contraindre les pratiques des opérateurs immobiliers. L'articulation entre impératifs écologiques et logiques économiques soulève de nombreuses questions juridiques : quelles obligations incombent aux promoteurs ? Quels outils juridiques et financiers favorisent l'innovation ? Comment adapter le droit des affaires pour faire émerger une promotion réellement durable ?

Si cette évolution apparaît comme plus contraignante, elle offre aux acteurs de l'immobilier plus d'outils pour sécuriser et valoriser les projets. L'avocat apparaît ainsi aujourd'hui comme un acteur incontournable qui doit désormais intervenir bien en amont pour conseiller, anticiper les risques, sécuriser les contrats et défendre les projets face aux contestations.

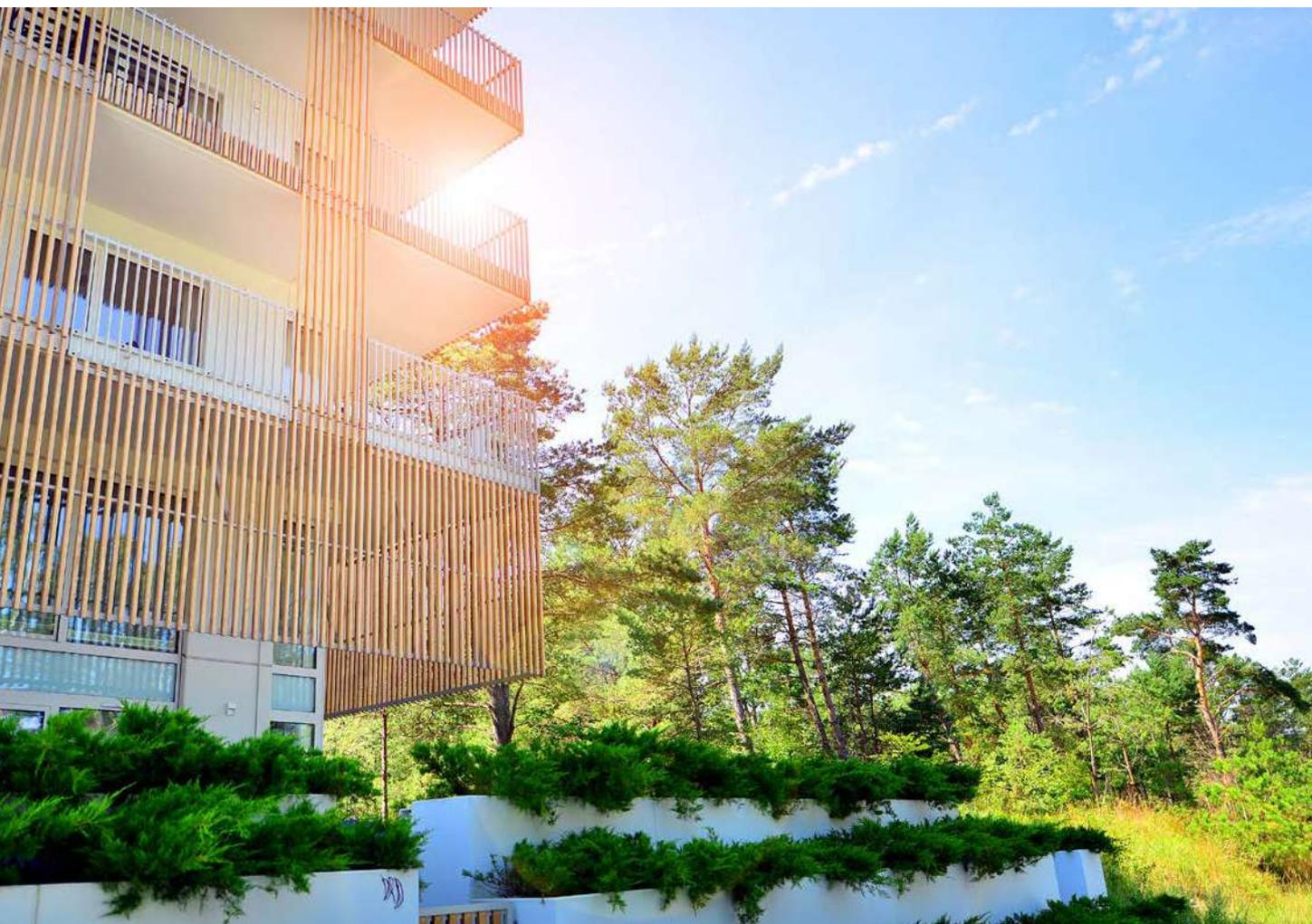
Dès lors, cette articulation conduit à envisager successivement la nécessaire intégration des objectifs de développement durable dans la promotion

L'Union européenne, au travers du Green Deal et de la taxonomie verte, impose aux acteurs économiques de classer et d'évaluer leurs activités selon des critères environnementaux stricts, impactant ainsi directement la chaîne de valeur immobilière, puisqu'un projet qui n'est pas conforme à ces standards risque d'être dévalorisé ou de manquer de financement.

Ce développement européen fait d'ailleurs écho à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), avancée majeure en droit français, qui oblige les bâtiments neufs à réduire leur consommation d'énergie primaire et à améliorer leur performance environnementale.

Selon les projections gouvernementales, cette avancée devrait entraîner une baisse de 30 à 40 % des émissions liées au secteur d'ici 2030, en imposant aux constructions neuves et par voie de conséquence aux promoteurs des exigences renforcées en matière de performance énergétique et d'empreinte carbone.





Copyright (c) 2023 Grand Warszawski/Shutterstock

Ce développement est d'autant plus renforcé par le lancement de la trajectoire de « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) d'ici 2050, introduite dans le code de l'urbanisme à l'article L. 101-2-1 par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, au travers de laquelle l'État dirige les acteurs immobiliers afin qu'ils prennent en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités. En pratique, cela limite fortement l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation et pousse les promoteurs vers la réhabilitation des friches et la densification urbaine.

Entre Green Deal, RE2020 et objectif de « zéro artificialisation nette », le droit européen et français redessine la promotion immobilière autour de l'exigence environnementale

L'État favorise ainsi la rénovation plutôt que la construction neuve, ce qui correspond également à la tendance des collectivités locales, qui à travers leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), imposent de plus en plus d'exigences en matière de performance énergétique, de biodiversité et de mixité fonctionnelle.

Ces textes s'intègrent dans un cadre plus large, incluant le Code de l'urbanisme (permis de construire, documents d'urbanisme intégrant des prescriptions environnementales) tel que l'article L. 101-2, qui impose que l'action publique en matière d'urbanisme vise à réaliser un développement équilibré et durable des territoires. Également, au travers du Code de l'environnement (études d'impact, évaluation environnementale, enquête publique) et notamment son article L122-1 qui impose une étude d'impact pour les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou son article L110-1 qui énonce les principes de prévention et de précaution, qui irriguent l'ensemble du droit de l'aménagement.



Copyright (c) 2024 Sutthiphong Chandaeng/Shutterstock

Les responsabilités juridiques du promoteur

Face à ce cadre normatif renforcé, les promoteurs immobiliers doivent assumer des responsabilités accrues.

En cas de non-respect des performances annoncées, le promoteur pourrait ainsi engager sa responsabilité à l'égard des utilisateurs finaux ou des investisseurs, notamment en cas de constatation que les performances sont nettement en dessous de ce qui était contractuellement prévu. Cela est d'ailleurs largement admis par les tribunaux français qui n'hésitent pas à sanctionner les vendeurs de biens immobiliers et le diagnostiqueur en cas de diagnostic de performance énergétique (DPE) non conforme à la réalité.

En cas de dommages environnementaux (sur le fondement de la loi du 1^{er} août 2008 transposant la directive 2004/35/CE du 21 avril 2004 relative à la responsabilité environnementale), le promoteur est tenu de réparer les dommages graves causés à l'environnement notamment en cas de pollution liée à son chantier.

De même, les recours de tiers fragilisent la réalisation des opérations et augmentent les délais dès lors que les associations environnementales ou riverains peuvent attaquer un permis de construire devant le juge administratif.

Cela est d'autant plus compliqué qu'aujourd'hui un promoteur souhaitant aménager un lotissement sur une friche industrielle doit non seulement respecter le PLU, mais aussi réaliser une étude d'impact (C. env.,

Responsabilités accrues, risques juridiques et recours accrus : le promoteur immobilier est désormais en première ligne face au durcissement normatif environnemental

art. L. 122-1). Il devra prévoir des mesures compensatoires pour la biodiversité et intégrer des solutions de performance énergétique (isolation biosourcée, panneaux solaires, gestion intelligente de l'eau).

Autant de prescriptions qui entraînent un risque pour le promoteur en cas d'absence de ces éléments au regard du recours de tiers qui peuvent ainsi conduire à une annulation de son permis et, partant, de l'opération.

Enfin, le promoteur est désormais soumis à un ensemble de labels et de certifications tels que HQE⁽¹⁾, BREEAM⁽²⁾, LEED⁽³⁾ ou Effinergie, qui bien que pouvant constituer des preuves de conformité aux standards environnementaux, faciliter la valorisation et la sécurisation des projets, constituent aussi des contraintes réglementaires, sources de recours et de risques de responsabilité pour lui.

Face à une augmentation des responsabilités et des contraintes dues au développement du cadre normatif des objectifs de développement durable dans la promotion immobilière, on observe une baisse de l'offre de l'immobilier neuf et une réduction des acteurs du marché.

1) Haute Qualité Environnementale.
2) Building Research Establishment Environmental Assessment Method.
3) Leadership in Energy and Environmental Design.

II. L'innovation technologique comme levier de la promotion durable

Smart buildings et nouvelles technologies

L'innovation est au cœur de la mutation du secteur. Elle en constitue l'un des piliers de la promotion immobilière durable en venant directement se greffer aux programmes immobiliers de dernière génération.

En favorisant la collaboration entre architectes, ingénieurs, juristes et promoteurs, tout en réduisant les risques de litiges liés aux erreurs de conception, le « BIM » ou « Building Information Modeling », outil numérique permettant de concevoir des bâtiments en 3D, en intégrant toutes les données techniques et environnementales, est l'un des outils les plus incontournables. Il participe également à l'efficacité du processus de construction par la réduction des gaspillages tout en améliorant la qualité et l'efficacité des bâtiments.

Outre le BIM, on retrouve également les smart buildings avec leurs capteurs IoT (L'internet des objets) qui permettent de mesurer en temps réel la consommation d'énergie, d'eau et de chauffage. Ils contribuent à l'optimisation des performances énergétiques et au confort des occupants, mais également à la prévention des difficultés à venir.

En ce qui concerne les difficultés à venir, on recense également les Jumeaux numériques, clones numériques sous forme de modèles reconstituant à l'identique un objet, une opération ou un système, qui permettent d'offrir une vision dynamique des bâtiments ainsi qu'une maintenance prédictive.

Ces innovations participent ainsi indirectement aux objectifs de durabilité en prolongeant la durée de vie des ouvrages. Toutefois, ces innovations soulèvent des questions juridiques pour le promoteur, les investisseurs, les collectivités publiques, les entreprises de construction, les utilisateurs finaux, les riverains et les associations au regard de l'échange des données et de leur propriété.

Depuis l'encadrement des données par le règlement général sur la protection des données (RGPD), ces questions s'orientent principalement sur la qualité du responsable du traitement des données. En effet, s'il est possible de penser que le promoteur puisse être le responsable du traitement, il demeure des questionnements à l'issue de la phase de construction pour déterminer qui sera le responsable du traitement (propriétaire seul, syndicat des copropriétaires, syndic) entraînant ainsi de nombreuses questions sur le traitement de ces données et leur accès.

Du BIM aux smart buildings, l'innovation numérique révolutionne la promotion immobilière, tout en soulevant de nouveaux enjeux juridiques liés à la donnée

D'autant plus que le dysfonctionnement éventuel ou le non-respect des conditions et modalités de ce traitement de données pourrait entraîner des sanctions lourdes de conséquences pour celui qui en a la charge.

C'est dans ce contexte et afin d'éviter bien en amont toute difficulté relative à ce point, qu'on s'aperçoit dans la pratique que les promoteurs font de plus en plus appel à des avocats afin de structurer la gestion des données, veiller à la mise en conformité au RGPD et sécuriser contractuellement le traitement de ces données pour anticiper les chaînes de responsabilité en déterminant notamment qui, du constructeur, du fournisseur de capteurs ou du promoteur, assumera les conséquences.

Financements innovants et montages juridiques adaptés

La transition écologique et numérique de l'immobilier nécessite des financements spécifiques porteurs de sens pour les investisseurs en accord avec les objectifs de développement durable des nouvelles constructions.

Cette quête de sens est marquée par les « Green Bonds » ou « obligations vertes », emprunts obligataires émis sur les marchés financiers par une entreprise ou une entité publique pour financer des projets contribuant à la transition écologique.

Les Green Bonds diffèrent ainsi des obligations classiques au regard des engagements pris par l'émetteur d'une part, sur l'usage précis des fonds recueillis qui doit porter sur des projets ayant un impact favorable sur l'environnement, et, d'autre part, sur la publication, chaque année, d'un rapport rendant compte aux investisseurs de la vie de ces projets.

En pratique, ces derniers, encadrés par le règlement européen sur la taxonomie verte, permettent de lever des fonds exclusivement dédiés à des projets durables, mais exigent en contrepartie un reporting extra-financier vérifié par des organismes indépendants.

Ainsi, un promoteur dans le cadre d'un projet de quartier durable qui serait financé en partie par des green bonds sera soumis aux dispositions visées ci-dessus et devra publier chaque année un rapport attestant que les fonds sont bien utilisés pour des

Green bonds, crowdfunding et partenariats : la finance durable redessine l'immobilier, entre opportunités d'investissement et contraintes de transparence

actions écologiques, telles que panneaux solaires, toitures végétalisées, réseaux de chaleur bas carbone.

Ce mode de financement est un outil redoutable pour le suivi et le contrôle de l'investisseur et par voie de conséquence une véritable contrainte pour le promoteur dès lors que le défaut de transparence pourrait entraîner, outre le risque réputationnel, des sanctions financières à son encontre.

En marge de ces obligations vertes, le financement participatif par l'intermédiaire de plateformes de crowdfunding immobilier valorise de plus en plus l'investissement dans des projets écoresponsables. Cependant et bien qu'en apparence attractifs, ces modes de financement restent risqués tant pour le promoteur qui est soumis à des contrôles stricts au regard des comptes-rendus financiers que pour les investisseurs qui sont peu familiers des modalités et des conditions de certains financements et pourraient rencontrer des risques de perte de leur investissement.

Toutefois, ces financements innovants soulèvent des questions : comment garantir la transparence et éviter le « greenwashing » (éco-blanchiment) ? Quels recours pour les investisseurs en cas de non-respect des engagements écologiques ? Le droit des marchés financiers et le droit bancaire doivent évoluer pour apporter des réponses efficaces.

Par l'apparition de ces nouveaux modes de financement, l'intervention d'un avocat le plus en amont possible permet de sécuriser l'émission des financements, protéger le promoteur et les investisseurs et éviter le greenwashing.

Outre les nouveaux modes de financement, on observe également l'essor des montages en partenariats public-privé (PPP) ou en sociétés de projet qui permettent, à défaut d'obtenir un financement ciblé sur le développement durable, de partager les risques financiers et juridiques, tout en attirant des investisseurs institutionnels soucieux de leur stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

En pratique, particulièrement adapté aux grands projets d'aménagement durable, l'investissement dans ce type de structure nécessite néanmoins de vérifier que la répartition des responsabilités soit bien équitable et que la gouvernance de ces structures reste transparente.

III. Vers un droit rénové pour accompagner la mutation écologique et numérique

Gouvernance et conformité des acteurs immobiliers

La gouvernance des entreprises de promotion évolue sous l'effet des obligations de durabilité de sorte que les entreprises de promotion immobilière ne sont plus seulement jugées sur leur rentabilité, mais aussi sur leur capacité à intégrer les critères ESG dans leur stratégie.

Cette évolution s'observe en France dès 2017 avec la création d'un devoir de vigilance, aujourd'hui codifié à l'article L225-102-1 du Code de commerce et qui impose aux grandes entreprises françaises, en ce compris les grandes entreprises de promotion, de mettre en place un plan de vigilance couvrant les risques environnementaux et sociaux. Mais également au niveau européen où ce devoir de vigilance devrait se renforcer et se compléter par la mise en œuvre prochaine de la directive européenne sur la Corporate Sustainability Due Diligence (CSDDD ou CS3D).

Outre ces dispositions, la gouvernance des entreprises de promotion évolue au travers du cadre de la société à mission, introduite par la loi PACTE (2019), qui permet aux entreprises d'intégrer officiellement des objectifs sociaux et environnementaux dans leurs statuts d'une part et d'autre part par la nomination de nouvelles catégories de responsables, tels que le responsable RSE⁽⁴⁾ ou la création de comités spécialisés qui deviennent des pratiques fréquentes.

Face à ce défi, le promoteur pourra se rapprocher de son avocat afin qu'il procède à la rédaction des plans de vigilance, adapte les statuts en fonction des objectifs poursuivis de l'opération et mette en place les responsables RSE ou les comités.

Cette évolution de la gouvernance, si elle peut en apparence sécuriser les investisseurs, entraîne pour le promoteur des temps de gestion administrative plus lourds et des contraintes supplémentaires pouvant se reporter sur le coût de l'opération et par voie de conséquence sur le coût supporté par l'utilisateur final.

Perspectives d'évolution juridique

À moyen terme, une adaptation plus large du droit semble inévitable.

Le droit des sociétés pourrait reconnaître explicitement l'objet social élargi en intégrant des considé-

4) Responsabilité sociale des entreprises.



Copyright (c) 2020 Sergey Nivens/Shutterstock

rations environnementales, suivant le modèle de la « société à mission » introduite par la loi PACTE (2019). Le droit de l'urbanisme devrait également concilier plus strictement les objectifs de sobriété foncière avec les besoins de logements. Des mécanismes de compensation écologique, de densification urbaine et de valorisation des friches seront ainsi renforcés.

Au niveau international, l'harmonisation des standards ESG apparaît indispensable dès lors que les promoteurs opérant à l'échelle mondiale doivent composer avec une multiplicité de régimes juridiques, parfois contradictoires. La coopération transfrontalière, notamment en matière de reporting extra-financier, constituera un enjeu majeur notamment au regard du devoir de vigilance. Enfin, certains auteurs suggèrent de reconnaître un statut juridique spécifique au promoteur durable, intégrant ses obligations environnementales et sociales comme éléments constitutifs de sa mission.

Conclusion – ouverture

La promotion immobilière durable ne constitue plus une simple tendance, mais une exigence structurelle du marché. Le cadre juridique, en constante évolution, impose aux promoteurs de concilier efficacité économique, respect de l'environnement et innovation technologique.

La ville durable ne se bâtit plus seulement avec du béton et du numérique, mais aussi avec le droit, pilier discret d'une mutation irréversible

L'intégration des normes écologiques, la mise en œuvre d'outils technologiques avancés et l'adaptation des financements illustrent la mutation profonde du secteur. Le droit révèle à la fois contraignant et incitatif, en orientant les acteurs vers des pratiques plus responsables.

La promotion immobilière durable n'apparaît plus comme une option, mais comme une obligation. Entre contraintes réglementaires, innovations technologiques et attentes sociales, les promoteurs doivent aujourd'hui réinventer leur métier.

La promotion immobilière durable incarne un champ d'expérimentation privilégié pour un droit repensé, au service non seulement des acteurs économiques, mais aussi des générations futures.

La ville de demain ne se construira pas seulement avec du béton et du numérique, mais aussi avec du droit, pilier invisible d'un avenir durable. ■

Décret du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

DÉCRYPTAGE — La loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 a créé un diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs pour améliorer la connaissance par les pouvoirs publics de l'état des immeubles collectifs d'habitation de plus de 15 ans situés dans des secteurs à risques identifiés par les communes, c'est-à-dire dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou de bâtiments anciens susceptibles de présenter des fragilités structurelles⁽¹⁾.

Le décret n° 2025-814 du 12 août 2025 détermine les modalités de réalisation de ce diagnostic. **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

L'obligation d'avoir à réaliser un diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs est mise en place par une délibération du conseil municipal. Cette délibération délimite les périmètres des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un tel diagnostic.

Après adoption de la délibération par la commune, la liste des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel est annexée dans un délai de trois mois au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale⁽²⁾.

L'obligation d'avoir à réaliser un diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs est mise en place par une délibération du conseil municipal

Notification de la délibération

La délibération du conseil municipal est notifiée par lettre recommandée avec AR aux propriétaires des bâtiments situés dans les périmètres délimités par la commune ou aux syndicats représentant les syndicats des copropriétaires de ces bâtiments (les syndicats sont ensuite tenus de notifier la délibération aux copropriétaires). Si la délibération ne peut pas être notifiée (par exemple parce que

le syndic ne peut pas être identifié), la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé le bâtiment, ainsi que par affichage sur la façade du bâtiment⁽³⁾.

Compétences et garanties de la personne qui réalise le diagnostic structurel

Le diagnostic structurel doit être réalisé par une personne qui justifie des compétences et garanties prévues par les articles R. 126-43-4 à R. 126-43-7 du CCH :

- > elle doit être compétente dans de nombreux domaines (notamment l'évaluation de la stabilité et de la solidité des bâtiments, les produits de construction, les pathologies du bâtiment)⁽⁴⁾ ;
- > elle doit être en possession d'un diplôme, d'un titre professionnel ou d'une certification de qualification professionnelle définis à l'article R. 126-43-5 du CCH ;
- > elle doit avoir souscrit une assurance en responsabilité civile professionnelle et le montant de la garantie ne peut être inférieur à 1 000 000 € par sinistre et 1 500 000 € par année d'assurance⁽⁵⁾ ;
- > elle ne peut accorder, directement ou indirectement, au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature ; de même, elle ne peut recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux sur les bâtiments sur lesquels porte le diagnostic, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature⁽⁶⁾.

1) Voir notre numéro de juin 2024 sur la loi « habitat dégradé ».

2) Article R. 126-43-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

3) Article R. 126-43-2 du CCH.

4) Article R. 126-43-4 du CCH.

5) Article R. 126-43-6 du CCH.

6) Article R. 126-43-7 du CCH.



© Adobe Firefly

A savoir: un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) peut faire office de diagnostic structurel

L'article L. 126-6-1 du CCH prévoit que l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble peut être satisfaite par l'élaboration d'un projet de PPT. Dans ce cas, la personne ayant élaboré le projet de PPT doit justifier des compétences et garanties prévues par les articles R. 126-43-4 à R. 126-43-7 du CCH.

Contenu du rapport

La personne réalisant le diagnostic structurel doit effectuer une inspection visuelle extérieure et intérieure du bâtiment qui met en évidence les désordres apparents et établir le rapport sous format numérique. Ce dernier doit contenir un certain nombre d'informations reprises à l'article R. 126-43-10 du CCH (notamment la description des désordres observés et, le cas échéant, les recommandations des travaux à réaliser).

Un arrêté du 22 août 2025⁽⁷⁾ définit le modèle de rapport de diagnostic structurel qui devra être utilisé par le professionnel.

Pièces à fournir par la personne qui réalise le diagnostic structurel

Elle doit fournir au propriétaire ou au syndic :

- > le document justifiant ses compétences ou celles de ses employés (diplôme, titre professionnel ou certification de qualification professionnelle) ;
- > une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- > une attestation sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du propriétaire ou du syndic et des entreprises intervenant sur l'immeuble sur lequel porte le diagnostic structurel⁽⁸⁾.

Pièces à fournir par le propriétaire ou le syndic

Il doit remettre, lorsqu'ils existent, :

- > les documents relatifs à l'historique des travaux réalisés sur l'immeuble, notamment les descriptifs, les factures et les plans d'exécution de ces travaux, les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétés qui les ont décidés, ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- > l'ensemble des diagnostics immobiliers et des études techniques réalisés sur l'immeuble, au niveau du bâtiment ;
- > les arrêtés de péril ou de mise en sécurité pris à l'encontre de l'immeuble au cours des dix dernières années et les mains-levées ;
- > le projet de plan PPT si ce dernier n'a pas été réalisé par une personne pouvant justifier des compétences et garanties prévues par les articles R. 126-43-4 à R. 126-43-7 du CCH.

Transmission du rapport à la commune

Le rapport de diagnostic structurel doit être transmis à la commune par le propriétaire ou le syndic au plus tard dans les 18 mois qui suivent la notification de la délibération du conseil municipal ou la date la plus tardive d'affichage. Le projet de PPT qui fait office de diagnostic structurel doit être transmis dans le même délai⁽⁹⁾.

Un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) peut faire office de diagnostic structurel

À défaut de transmission du diagnostic (ou du projet de PPT en faisant office), le maire peut demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire. S'il n'est pas transmis dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais⁽¹⁰⁾. Les frais engagés par la commune sont alors recouverts comme en matière de contributions directes à son profit⁽¹¹⁾. ■

7) Arrêté du 22 août 2025 définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs (J.O. du 30 août).

8) Article R. 126-43-8 du CCH.

9) Article R. 126-43-3 du CCH.

10) Article L126-6-1 du CCH.

11) Article R. 126-43-11 du CCH.

La servitude de tour d'échelle : quand le droit de réparer chez soi passe par le terrain du voisin

ÉTUDE — Le droit de propriété est souvent perçu comme un droit absolu, conférant au propriétaire une maîtrise exclusive de son bien. Pourtant, dans certaines situations précises, ce droit peut être limité par les exigences de la vie en société, et notamment par les nécessités du voisinage. Car réparer ou entretenir sa maison implique parfois d'avoir recours... au terrain d'à côté. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

C'est ce que permet la servitude de tour d'échelle, ou « *droit d'échelle* » ou « tour d'échelle », une dérogation exceptionnelle au principe fondamental de l'inviolabilité de la propriété privée. Ce mécanisme juridique autorise un propriétaire à accéder temporairement au fonds voisin pour effectuer des travaux indispensables à la conservation de son bien. Il ne s'agit pas d'un confort ou d'une commodité, mais bien d'une solution de dernier recours, strictement encadrée.

En effet, tout passage sur la propriété d'autrui en vue de travaux ne peut se faire librement. Il suppose de répondre à plusieurs conditions : des travaux nécessaires, une impossibilité de les réaliser autrement, un passage limité dans le temps et l'espace et une gêne minimale pour le voisin. En cas de désaccord, seul le juge peut autoriser l'exercice de cette servitude temporaire, souvent dans un contexte tendu entre voisins. En sachant que lorsque cette servitude est justifiée, le voisin qui la subit ne peut pas s'y opposer.

Une servitude strictement encadrée

En autorisant le passage sur la propriété voisine, la servitude de tour d'échelle porte atteinte au droit de propriété, un droit fondamental. Elle n'est donc accordée que si certaines conditions sont réunies : le passage doit être temporaire, limité à une zone précise, proportionné, et gêner le moins possible le voisin concerné. Par ailleurs, elle ne peut pas être justifiée par n'importe quels travaux.

Il est important de souligner que cette servitude ne résulte pas d'un texte de loi, mais d'une construction purement jurisprudentielle. Autrement dit, elle a été créée et encadrée par les juges eux-mêmes. C'est pourquoi son application reste exceptionnelle et fait l'objet d'une stricte appréciation au cas par cas par les juridictions civiles.

Des travaux indispensables, pas simplement utiles

Seuls des travaux réellement indispensables peuvent justifier la servitude de tour d'échelle. Il doit s'agir de travaux liés à la sécurité, à l'entretien ou à la conservation d'un bâtiment déjà existant. Par exemple, refaire une toiture, poser un enduit d'étanchéité, réparer des fissures, consolider un mur porteur ou remplacer un revêtement abîmé sont des travaux pour lesquels cette servitude peut être mise en place. En revanche, des travaux de confort ou d'embellissement comme repeindre une façade pour l'esthétique, créer une ouverture ou agrandir un bâtiment sans contrainte technique importante ne donnent pas droit à cette servitude.

Seuls des travaux réellement indispensables peuvent justifier la servitude de tour d'échelle

Des travaux sur un bâtiment déjà existant

Il n'est pas possible de demander à passer chez son voisin pour construire une maison neuve. Il faut que la construction existe déjà. Toutefois, selon les juges, si l'immeuble est en passe d'être achevé, il est alors considéré comme existant et certains travaux de finition comme le crépi ou l'isolation peuvent justifier la mise en place de la servitude de tour d'échelle. Par exemple, dans une affaire jugée par la cour d'appel de Rennes (5 juillet 2022, n° 21/06140), des propriétaires avaient besoin d'installer un échafaudage pour enduire un mur d'une construction nouvelle, édifiée en limite de propriété. Les juges ont estimé que retarder la pose de l'enduit imperméabilisant exposait la construction à un risque certain de dégradations et d'apparition



© Adobe Firefly

de désordres (infiltrations). La Cour d'appel a donc ici admis la servitude.

Une impossibilité de faire autrement que de passer chez le voisin

Il faut prouver que les travaux ne peuvent pas être réalisés autrement qu'en accédant au terrain du voisin. S'il est possible de les effectuer depuis son propre terrain, même si cela coûte plus cher ou demande plus d'efforts, la servitude sera refusée. Le passage chez le voisin doit être techniquement indispensable et provoquer le moins de désagréments possible. Les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention (le temps des travaux) doivent être aussi restreints que possible. En général, la servitude de tour d'échelle est limitée dans le temps au strict nécessaire pour réaliser les travaux, souvent quelques semaines. Le bénéficiaire doit donc planifier son chantier de manière efficace pour ne pas prolonger inutilement le passage sur le terrain voisin.

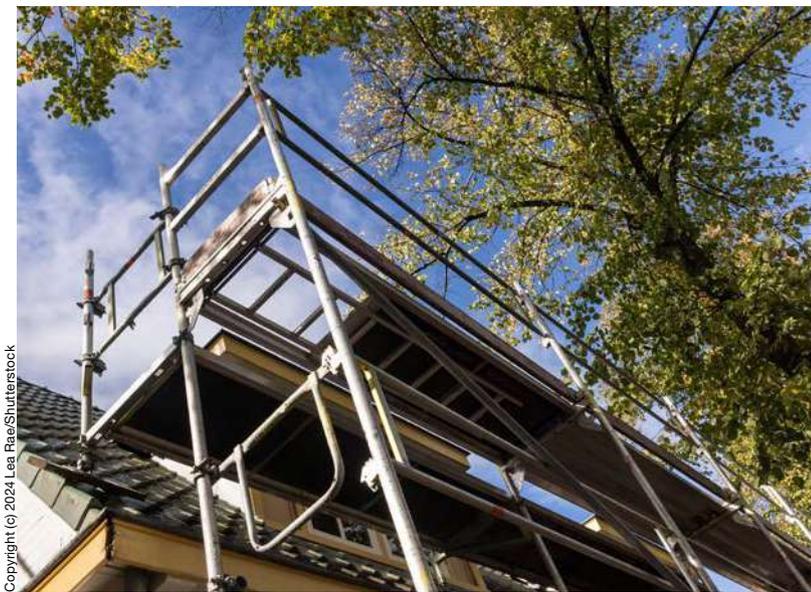
Le juge, lorsqu'il est saisi, vérifie notamment la durée (raisonnable) des travaux, la surface concernée ou encore la gêne occasionnée et peut fixer des limites précises.

Si les solutions alternatives sont clairement excessives, le juge peut considérer que l'accès par

le fonds voisin est la seule option raisonnable. Dans une affaire (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 15 février 2012, n° 10-22899), le tour d'échelle a ainsi été accordé aux propriétaires d'une maison qui devaient réparer un pan de toiture. La voie publique étant trop étroite pour installer une nacelle, la mairie s'y était opposée pour des raisons de sécurité et de circulation. Les juges ont considéré qu'aucune autre solution raisonnable n'existait et que le coût des alternatives (grue, hélicoptère) serait disproportionné au regard de l'importance des travaux. La servitude de tour d'échelle a donc été admise sur le fonds voisin pour trois semaines.



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).



Illustrations jurisprudentielles : quand le juge dit oui... ou non

Les tribunaux vérifient que toutes les conditions sont remplies avant d'autoriser la servitude. Par exemple, dans une affaire, un voisin voulait accéder à la parcelle mitoyenne pour poser un crépi sur un mur. Les juges ont constaté que les travaux étaient nécessaires pour achever l'ouvrage, qu'il n'y avait pas d'autre solution que d'installer un échafaudage sur une bande de terrain entre les deux maisons, et que, en plus d'un objectif esthétique accessoire, le ravalement visait surtout à protéger la maison contre les infiltrations. La servitude a donc été accordée (Cass. 3^e civ., 26 mars 2020, n° 18-25.996).

En revanche, dans une autre décision (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 12 novembre 2020, n° 19-22.106), les juges ont rejeté la demande d'un propriétaire qui souhaitait accéder temporairement au terrain voisin afin de construire un mur de clôture nécessitant d'importants travaux de fondation. En effet, le propriétaire disposait d'un espace suffisant sur son propre terrain pour repositionner l'ouvrage, même si cela impliquait de modifier le projet. De plus, la durée estimée des travaux était de plusieurs semaines et le passage empiétait largement sur la parcelle voisine, privant son propriétaire de l'usage de cette bande de terrain pendant toute la durée du chantier. Une gêne jugée disproportionnée par les magistrats qui ont donc confirmé que la servitude n'était pas justifiée.

L'indemnisation du voisin pour compenser les préjudices

Le propriétaire voisin doit être indemnisé pour les désagréments causés par la servitude. Par exemple, une haie piétinée, une pelouse abîmée,

un parterre détruit ou une branche cassée peuvent ouvrir droit à une réparation, même si ces nuisances sont involontaires.

Ainsi, une juste et raisonnable indemnité doit être versée au profit du voisin pour réparer les dommages accidentels inhérents au chantier, même sans prouver une faute de la part du voisin ou des personnes autorisées à passer sur son terrain. Le simple fait de subir un dommage suffit à ouvrir droit à réparation. C'est au voisin, victime des nuisances, d'apporter la preuve des préjudices qu'il a subis. C'est pourquoi, par exemple, la Cour d'appel d'Amiens a débouté de leur demande d'indemnisation les propriétaires du fonds servant dans la mesure où ils se contentaient d'affirmer qu'ils subiraient un trouble de jouissance du fait du passage sur leur fonds, sans à aucun moment établir la réalité de ce préjudice (9 avril 2013, n° 11/02243).

L'indemnité versée compense également le trouble de jouissance dépendant des conditions dans lesquelles sont effectués les travaux et leur durée. La servitude de tour d'échelle oblige temporairement le propriétaire voisin à laisser le passage sur une partie de son terrain, entraînant un trouble de jouissance indemnisable. C'est le cas, par exemple, pour des échafaudages déposés dans le jardin, mais sur une allée ou une voie d'accès (trouble de jouissance), en cas de nuisances sonores importantes (attention au trouble anormal de voisinage) ou de vue directe par les ouvriers sur des pièces de vie.

Il est important que le bénéficiaire de la servitude respecte strictement les termes de la convention ou de la décision judiciaire accordant la servitude. Un usage excessif, des passages en dehors des horaires convenus ou des dégâts non réparés peuvent entraîner des sanctions (essentiellement des sanctions civiles comme le versement de dommages et intérêts).

L'accord préalable du voisin : le dialogue avant tout ou le juge en dernier recours

Le tour d'échelle est une servitude qui peut s'obtenir soit par accord amiable entre voisins, soit, en cas de désaccord, par une décision de justice. En effet, on ne peut pas simplement entrer sur la propriété de son voisin en se basant sur un droit d'échelle même si celui-ci est justifié. Ainsi, l'accord préalable du voisin est impératif pour pouvoir passer sur son terrain et réaliser les travaux. De même, si la parcelle voisine est une voie publique, il faut demander une autorisation à la mairie.

Le plus souvent, tout commence par une demande amiable. Le propriétaire qui souhaite réaliser les travaux contacte son voisin, lui explique le projet, détaille les travaux, propose une convention et s'engage à réparer d'éventuels dégâts. Cela aide à rassurer le voisin, à éviter les conflits et à fixer un accord clair et équilibré.

La convention peut être rédigée simplement entre eux (acte sous seing privé) ou chez un notaire. Il faut y préciser toutes les règles : durée et lieu des travaux, horaires, dates et heures de passage, frais éventuels pour remettre en état, conditions pour prolonger le délai, modalités d'accès au terrain, précautions pour protéger le bien du voisin, emplacement et usage du passage (à pied, en voiture), zone d'implantation de l'échafaudage, moyens utilisés en vue de la sécurisation de la propriété en empêchant l'intrusion de tiers, etc. Un dédommagement peut aussi être prévu pour la gêne ou les dégâts causés.

Il est conseillé d'accompagner cette convention écrite d'un plan des lieux et du devis de l'entreprise qui réalisera les travaux. Idéalement, un état des lieux doit être établi avant le démarrage des travaux, soit à l'amiable, soit par un commissaire de justice (avec photos). À la fin des travaux, un autre état des lieux permet d'évaluer d'éventuels dommages et leurs réparations.

Souvent, le voisin peut craindre les nuisances liées aux travaux et refuser ou ne pas répondre. Si ce refus n'est pas justifié, la situation peut vite devenir conflictuelle.

Si aucun accord n'est trouvé, il est possible de demander au juge d'autoriser la servitude, à condition de prouver qu'il est absolument nécessaire d'accéder au terrain voisin pour faire des travaux indispensables à la conservation du bâtiment. Cette autorisation peut être demandée rapidement par référé devant le tribunal judiciaire en cas d'urgence. Cependant, il est toujours préférable d'essayer d'abord une solution amiable, comme la médiation ou la conciliation de justice, avant de saisir le juge.

Le refus fautif du voisin : quand la mauvaise volonté coûte cher

La servitude de tour d'échelle ne suspend pas les droits du propriétaire du fonds voisin qui conserve la libre jouissance de son terrain, sous réserve de ne pas faire obstacle abusivement aux travaux légitimes. Il ne doit donc pas bloquer les travaux.

Si la servitude est justifiée et que toutes les conditions sont remplies, le propriétaire du terrain doit laisser passer temporairement son voisin avec ses outils, ses ouvriers, une échelle ou un échafaudage pour réaliser les travaux nécessaires. Les juges estiment que celui qui refuse ce passage ou impose des conditions inutiles peut commettre un abus de droit et être condamné à verser des dommages et intérêts. Récemment, la Cour de cassation a même indiqué que refuser tout simplement la servitude, même sans intention de nuire, peut être fautif (Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 26 mars 2020, n° 18-25.996). Dans cette affaire, le voisin qui bloquait le passage a dû payer 600 euros de dédommagement.

Les juges estiment que celui qui refuse ce passage ou impose des conditions inutiles peut commettre un abus de droit et être condamné à verser des dommages et intérêts



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).

Le tribunal judiciaire compétent peut être saisi avec l'aide d'un avocat. On peut demander une décision rapide par référé si les travaux sont urgents (par exemple en cas d'infiltrations graves) ou une procédure classique si ce n'est pas urgent. Le demandeur doit prouver que toutes les conditions du droit de tour d'échelle sont réunies et que le voisin refuse sans raison valable. Le juge vérifie ces conditions (travaux indispensables, etc.) et il fixe les modalités d'exercice du tour d'échelle : fréquence et largeur du passage, véhicules autorisés, installation d'échafaudage, entretien éventuel... C'est lui qui limite la durée, les horaires et l'espace concernés, et peut prévoir une indemnité si les nuisances sont importantes. La décision est souvent prise en référé lorsque l'urgence est avérée, notamment en cas de risques pour la sécurité ou la salubrité. Une fois les règles fixées, le juge donne l'autorisation temporaire de passage, souvent avec une astreinte pour faire respecter sa décision.

Quand les travaux sont terminés, une expertise peut être réalisée pour vérifier les éventuels dégâts causés. Que la servitude soit autorisée par convention ou par le juge, le bénéficiaire doit toujours remettre le terrain dans l'état initial avant les travaux. ■

Vers un encadrement des loyers en Outre-mer ?

PERSPECTIVES — La loi « Bélim » du 13 juin 2025 permet à des collectivités d'Outre-mer de candidater aujourd'hui à l'encadrement des loyers. Elle vise également à y faire baisser les coûts de construction. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Un nouveau délai pour des collectivités classées en zone tendue depuis 2023

Les collectivités compétentes en matière d'habitat et situées en zone « tendue »⁽¹⁾ avaient jusqu'au 24 novembre 2022 pour candidater à l'encadrement des loyers (article 140, I de la loi ELAN du 23 novembre 2018, modifié par la loi « 3DS » du 21 février 2022).

Cependant, ce n'est que depuis un décret du 25 août 2023 que des agglomérations ultramarines sont classées en zone tendue. C'est le cas désormais de Pointe-à-Pitre (Guadeloupe), de Cayenne (Guyane), de Fort-de-France et Le-Robert (Martinique), de Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre (La Réunion), représentant au total une quarantaine de communes⁽²⁾.

Aussi, en décembre 2024, Audrey Bélim, sénatrice de La Réunion (groupe Socialiste, Écologiste et Républicain), par ailleurs conseillère municipale de la ville de Saint-Denis, a déposé une proposition de loi visant à repousser, spécialement pour les départements et régions d'Outre-mer, la date limite pour candidater à l'encadrement des loyers (rappelons que, après le

intercommunalités compétentes en matière d'habitat éligibles à l'encadrement des loyers et situées dans les départements et régions d'Outre-mer ont désormais jusqu'au 13 juin 2027 pour candidater à l'encadrement des loyers. Parallèlement, pour ces collectivités, la fin de l'expérimentation (l'encadrement des loyers est censé n'être applicable qu'à titre expérimental...) est repoussée au 13 juin 2030 (pour le reste du territoire, l'encadrement est censé prendre fin le 24 novembre 2026).

Un régime calqué sur celui de l'Hexagone, sauf concernant le complément de loyer

Le régime de l'encadrement des loyers est le même en Outre-mer qu'en métropole, qu'il s'agisse des conditions à réunir pour prétendre à l'encadrement et des règles qui s'imposent aux propriétaires bailleurs en cas d'encadrement (la loi renvoie à l'article 140 de la loi ELAN). Il existe une seule différence concernant le complément de loyer. En France métropolitaine, l'article 140, III, B de la loi ELAN liste des caractéristiques qui excluent tout complément de loyer⁽³⁾. Concernant l'Outre-mer, le législateur a fait le choix

1) Sont éligibles les collectivités situées en « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements » (voir la première liste annexée au décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants).

2) À ce jour, seule Mayotte ne comporte pas d'agglomération tendue.

3) Ainsi, « aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale ».

Les intercommunalités éligibles à l'encadrement des loyers et situées en Outre-mer ont désormais jusqu'au 13 juin 2027 pour y candidater

dépôt d'une candidature, seul un décret peut instituer l'encadrement des loyers sur un territoire donné).

Le 5 juin 2025, les députés ont voté à l'unanimité et sans modification la version adoptée quelques semaines plus tôt par le Sénat, permettant une adoption définitive du texte après une seule lecture par chaque assemblée. Aux termes de la loi du 13 juin 2025 expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer, les

d'exclure le complément de loyer uniquement... « lorsque le logement n'est pas décent », sachant que le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent comporte des adaptations pour les territoires ultramarins. Notamment, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, l'indépendance des logements classés G et F est repoussée à 2028 et 2031 (article 3 bis, II du décret « décence »).

Fort-de-France
en Martinique.

© Photo Wil Zaid

Une application dès 2026 ?

Le temps de déposer un dossier de candidature à l'encadrement des loyers⁽⁴⁾, que le Gouvernement valide cette candidature et que le préfet arrête des plafonds de loyer, aucun encadrement des loyers ne devrait être applicable en Outre-mer avant plusieurs mois.

Toutefois, le fait que des observatoires locaux des loyers existent déjà à La Réunion et en Guadeloupe permet d'envisager une application courant 2026 pour ces territoires. Parmi les élus, la Maire de Saint-Denis (La Réunion), Ericka Bareigts, a par exemple déjà annoncé vouloir recourir au dispositif.

Futures dérogations au marquage « CE » des matériaux de construction en Outre-mer

Un règlement de l'Union européenne du 27 novembre 2024 permet désormais aux États membres de déroger aux règles harmonisées d'importation de matériaux de construction et de marquage CE pour leurs « régions ultrapériphériques » (voir l'article 2, 3 du règlement UE 2024/3110 du Parlement et du Conseil du 27 novembre 2024). L'article 2 de la loi « Bélim » du 13 juin 2025 renvoie à un décret le soin de mettre en œuvre cette exemption dans les départements et régions d'Outre-mer, ainsi qu'à Saint-Martin. Des « comités référentiels construction » devront être créés « afin de contribuer



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).

à la mise en œuvre de cette exemption et à la définition de référentiels de construction, en tenant compte des besoins de la production locale ainsi que des spécificités et des contraintes locales ».

Comme l'a indiqué le ministre des Outre-mer, Manuel Valls, ces « comités contribueront à faire baisser les coûts des matériaux, en facilitant leur importation depuis les pays voisins et, surtout, en valorisant les techniques et matériaux développés localement ». Le ministre a en effet souligné que l'encadrement des loyers « n'est pas une solution magique. Pour faire baisser le coût du logement, il faut avant tout soutenir la production de nouvelles habitations »⁽⁵⁾. ■

À noter

Les dérogations relatives aux matériaux de construction se doublent à Mayotte d'une ordonnance du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido.

4) Il ne suffit pas d'être en zone « tendue » pour prétendre à l'encadrement des loyers. L'article 140, I de la loi ELAN du 23 novembre 2018 impose à tout candidat de justifier des éléments suivants :

« 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci ».

5) Sénat, séance publique du 5 mars 2025 ; lors de cette séance, le ministre a également souligné que la possibilité d'exemption prévue par le nouveau règlement européen a été « obtenue de haute lutte à Bruxelles (...), grâce à la forte mobilisation du gouvernement français ».

Une nouvelle loi pour encourager la transformation des bureaux en logements

EXAMEN — La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements est entrée en vigueur le 18 juin dernier. Consultée à plusieurs reprises, l'UNPI ne s'est pas opposée à ses dispositions consistant à simplifier des règles d'urbanisme. Elle a en revanche obtenu que l'assouplissement des règles applicables en matière de copropriété ne se fasse pas au détriment des copropriétaires. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Assouplissement de règles d'urbanisme

Parmi diverses mesures destinées à faciliter la transformation de locaux d'activité en logements, deux d'entre elles retiendront notre attention.

Possibilité d'autoriser la transformation en logement ailleurs que dans les zones urbaines

La loi « Daubié »⁽¹⁾ crée dans le Code de l'Urbanisme un nouvel article L. 152-6-5 permettant aux autorités compétentes d'autoriser la transformation de bâtiments « ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations

Il sera possible d'autoriser une transformation en logement dans les zones où la destination logement n'est pas normalement admise

fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ». Il sera donc possible d'autoriser une transformation en logement dans les zones où la destination logement n'est pas normalement admise. Néanmoins, « la dérogation peut être refusée au

regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ». Dans tous les cas, « le refus est motivé ».

Des contraintes particulières sont prévues concernant les zones naturelles et la transformation d'anciennes fermes.

Nouveau « permis de construire à destinations successives »

Un nouvel article L. 431-5 du Code de l'urbanisme permet aux autorités compétentes « en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu » de « délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment ». Selon les auteurs de la proposition de loi, cette mesure répond à la capacité et à la demande des promoteurs de pouvoir construire des bâtiments « réversibles ». Le cas échéant, le permis de construire mentionne « la première destination de la construction » mais autorise par avance d'autres destinations possibles, à charge pour le propriétaire d'informer les autorités de tout changement de destination. L'article L.431-5 précise que le bénéficiaire du permis est couvert contre les « modifications ultérieures des règles du plan local d'urbanisme relatives aux destinations (...) pour une durée de vingt ans ».

Un décret doit encore préciser les conditions d'application de texte.

À noter

En lien avec la nouvelle possibilité d'instaurer une « servitude de résidence principale » pour les constructions nouvelles en zone tendue (voir notre numéro de janvier 2025, page 19), les collectivités peuvent imposer un usage d'habitation principale aux logements issus d'une transformation au titre de l'article L. 152-6-5 (modification de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme).

1) Romain Daubié, député de l'Ain, premier signataire de la proposition de loi.



Copyright © 2018 Zakhar Mar/Shutterstock

Assouplissement du droit de la copropriété

Jusqu'ici, en cas de contrariété avec la destination de l'immeuble ⁽²⁾, l'unanimité était requise pour autoriser la transformation d'un local d'activité en logement. De manière très radicale, la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements prévoyait au départ que tout copropriétaire pourrait, dans tous les cas, « y compris lorsque la destination d'habitation n'est pas conforme aux stipulations du règlement de copropriété », librement transformer un local à usage tertiaire en logement. L'UNPI a critiqué cette atteinte grave à la « loi des parties ». S'agissant par exemple d'un immeuble à destination exclusivement professionnelle, il ne serait pas normal qu'un copropriétaire puisse imposer aux autres copropriétaires la transformation d'un bureau en logement et l'arrivée d'une famille au milieu d'un immeuble tertiaire. L'UNPI a fait valoir que remplacer le vote à l'unanimité par un vote à la majorité constituerait déjà un grand changement.

Suivant nos préconisations, les parlementaires ont finalement réintroduit la nécessité de soumettre une telle transformation au moins à la majorité simple.

Même en cas de contrariété avec la destination de l'immeuble, la transformation d'un bureau en logement peut désormais être autorisée à la majorité simple

Ainsi, la loi du 16 juin 2025 a inséré à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété un alinéa aux termes duquel « lorsque la modification de la destination de parties privatives à usage autre que d'habitation, à l'exception des locaux commerciaux, en locaux d'habitation contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, qui statue à la majorité prévue à l'article 24 ».

Par ailleurs, alors que la modification des charges induite par un changement de destination (lorsque ce changement entraîne une aggravation des charges) est en principe votée à la majorité absolue (article 25, e de la loi du 10 juillet 1965), la loi du 16 juin 2025 soumet la modification des charges après transformation en logement à la majorité simple (modification de l'article 25, e et nouvel article 24, II, I).

2) C'est le cas par exemple si le règlement de copropriété présente l'immeuble comme étant « à usage exclusivement commercial ».

À noter

• À lire le nouvel alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965, il semble que la loi du 16 juin 2025 ne vise que l'hypothèse d'une contrariété avec la destination de l'immeuble. À l'inverse, si, sans être contraire à la destination de l'immeuble, la transformation en logement est prohibée par une clause expresse du règlement de copropriété (par exemple une clause interdisant l'usage d'habitation pour certains lots ou tous les lots), il semble qu'il faudra continuer d'appliquer la règle de l'unanimité (ou respecter la majorité éventuellement prévue par ladite clause du règlement de copropriété pour autoriser une transformation en logement)⁽³⁾ ;

• Comme l'indique la nouvelle loi, la facilitation de la transformation (en cas de contrariété à la destination) ne vaut que pour les locaux professionnels, non pour les locaux commerciaux. Cela est conforme à une volonté générale de l'État et des collectivités de maintenir constant le nombre de commerces.

3) Sauf à démontrer que la clause litigieuse du règlement de copropriété n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble (voir article 8, I de la loi du 10 juillet 1965).

4) Le changement opéré ici n'est pas très important si l'on songe au fait que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 permet déjà, à certaines conditions, de voter à la majorité simple une décision refusée à la majorité absolue (on parle de « passerelle de l'article 25-1 »).

5) Le propriétaire paierait bien sa taxe foncière, mais la part de la commune serait progressivement retirée à la commune.



Copyright (c) 2023 ND700/Shutterstock

« La transformation de ces bureaux durablement vides permettrait, selon nos estimations, de produire dans les 5 ans, 20 000 logements, dont 80 % en Île-de-France »

Un rapport de juillet 2025 sur la « transformation de bureaux en logements »

La loi du 16 juin 2025 n'a pas épuisé le sujet de la transformation des bureaux en logements. Preuve en est la publication, en juillet 2025, d'un rapport sur ce thème rédigé par Nadia Bouyer (directrice générale d'Action Logement Groupe) et Xavier Lépine (président de l'Institut de l'Épargne Immobilière Foncière) à la demande de la ministre chargée du Logement. Ces derniers soulignent l'importance du gisement représenté par les bureaux vacants : « en France, 9 millions de mètres carrés de bureaux sont inoccupés dont 2 millions en situation de vacance structurelle. La transformation de ces bureaux durablement vides permettrait, selon nos estimations, de produire dans les 5 ans, 20 000 logements, dont 80 % en Île-de-France ». Ils identifient cependant de nombreux freins à cette transformation. D'une part, de manière générale, les investisseurs institutionnels et les foncières ne s'intéressent plus au logement. Notamment parce que, par rapport au tertiaire, « les rendements sont plus faibles, la gestion locative plus coûteuse, [et] la protection des locataires plus stricte ». D'autre part, les

opérations de transformation sont plus complexes et coûteuses qu'il n'y paraît. Par exemple, le fait de devoir payer une taxe foncière pendant plusieurs années de travaux de transformation conduit souvent à privilégier la démolition/construction, qui elle est exonérée d'impôt foncier.

Les auteurs du rapport évoquent plusieurs pistes pour encourager la transformation de bureaux en logements. Il s'agirait notamment d'assouplir encore les règles d'urbanisme (dispense d'obligation de créer des places de stationnement, bonus de constructibilité, soumission à la procédure plus simple de déclaration préalable, etc.). Côté fiscalité, les rapporteurs plaident en faveur d'une exonération totale des droits de mutation, du prolongement de la réduction de taxation sur les plus-values en cas de cession de biens à transformer, ou de l'exonération de taxe foncière pendant les opérations de transformation. Ils évoquent même une mesure audacieuse : l'État confisquerait la taxe foncière afférente à des immeubles de bureaux vacants depuis plus de deux ans afin d'inciter les communes « à examiner les projets de transformation de bureaux en logements »⁽⁵⁾...

30 ANS

Salon de la Copropriété
et de l'Habitat

Congrès Professionnel
des Copropriétés

5 & 6 NOVEMBRE 2025

PARIS EXPO - PORTE DE VERSAILLES



Banques - Assurances - Financements



Infrastructures et Équipements de Mobilité



Energies - Eau - Déchets



Sécurité - Solutions de confort



Travaux - Rénovation - Maintenance



Automatisation - Numérique



Parties communes - Entretien - Hygiène



Syndics - Experts - Organisations Professionnelles

Votre inscription gratuite avec le code :

UNPI25

À indiquer dans la case COUPON sur www.copropriete-habitat.com

En partenariat avec



CENTURY 21

Eurekles

FONCIA

www.copropriete-habitat.com

Pour nous contacter : contact@copropriete-habitat.com

Le bruit, ennemi public numéro 1

PRÉOCCUPATION — Lorsqu'on les interroge sur les nuisances dans le logement, les Français placent souvent le bruit en tête. Entre le voisinage, la circulation routière, les travaux et autres activités, plus d'une personne sur deux se dit incommodée par le bruit au sein du logement. Avec des conséquences sur la santé (et un coût!) qui restent souvent insoupçonnées. **Par Christophe Demay, journaliste**

Les transports, première source de bruit

C'est un vrai sujet de société. Parce que le logement est d'abord vu comme un refuge, un lieu d'apaisement et d'épanouissement, alors forcément tout ce qui vient troubler cette quiétude est mal vécu. En témoignent les baromètres annuels réalisés par l'association Qualitel pour évaluer la qualité de nos logements. Oui, au fil du temps, le confort s'est considérablement amélioré, mais un gros point noir subsiste cependant : le bruit.

« Si la performance énergétique des logements et la qualité de leurs équipements se sont améliorées de façon très sensible depuis quelques décennies, ce n'est pas suffisamment le cas du confort acoustique qui reste une des premières « plaies » du logement pour les Français », relevait Antoine Desbarrières, directeur de Qualitel, lors de la présentation du baromètre 2024.

Première source de bruit, et de très loin, le transport. Selon un rapport sénatorial diffusé en juin 2025, près de la moitié des Français se considèrent en effet exposés au bruit des transports à leur domicile ou sur leur lieu de travail. Mais les nuisances sonores ne se résument pas seulement à la circulation routière, ferroviaire ou aérienne, le voisinage avec la musique qui va trop fort jusque tard dans la nuit ou les activités humaines avec les travaux de voirie à proximité qui démarrent tôt le matin portent aussi une sacrée part de responsabilité.

Le mal silencieux

Et toute cette accumulation de bruits divers et variés fait souvent plus de mal qu'on ne l'imagine. Une personne qui aurait vécu toute son existence en Île-de-France, région davantage exposée que nulle autre, perdrait en moyenne 10,7 mois de vie, selon BruitParif.

Cela donne une petite idée des impacts du bruit pourtant souvent passés sous silence. L'Ademe et le Conseil national du bruit (CNB) ont planché sur le sujet en 2021. 25 millions de Français seraient

155,7
milliards d'euros

Coût social du bruit
chaque année, selon
l'Ademe et le CNB.

directement touchés par les effets du bruit avec des symptômes souvent mésestimés qui vont parfois bien au-delà de simples troubles auditifs : perturbations du sommeil, stress, dépression, maladies cardiovasculaires, diabète, difficultés d'apprentissage, maladies et accidents professionnels...

« Le bruit représente le second facteur environnemental provoquant le plus de dommages sanitaires en Europe derrière la pollution atmosphérique, relèvent les auteurs du rapport de l'Ademe et du CNB. De l'ordre de 20 % de la population européenne (soit plus de 100 millions de personnes) se trouve ainsi exposée de manière chronique à des niveaux de bruit préjudiciables à la santé humaine. »

Et ce bruit ne casse pas seulement les oreilles, il fait aussi mal au porte-monnaie. En plus des effets sanitaires avec leur cortège de symptômes, il y a aussi les effets non sanitaires comme la dépréciation immobilière ou les pertes de productivité. Pour l'Ademe et le CNB, les nuisances sonores auraient un coût social en France estimé à... 155,7 milliards d'euros chaque année, dont les deux tiers attribués au bruit des transports.

La réglementation actuelle

Face à ce fléau, le législateur n'est pas resté totalement sourd. La première réglementation acoustique a vu le jour en 1969 avant de se renforcer au fil des décennies jusqu'à la NRA (Nouvelle réglementation acoustique) des années 2000 pour le collectif comme pour l'individuel.

Cette réglementation fixe des exigences sur le bruit des équipements individuels du bâtiment (chauffage, climatisation, VMC), sur le traitement des parties communes avec la pose de revêtements absorbants et sur l'isolation aux bruits extérieurs. Et pour s'assurer que ces exigences ne passent pas à la trappe, depuis 2013, le maître d'ouvrage doit également fournir une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux. L'acoustique est devenue une préoccupation dans le neuf.



Copyright (c) 2022, Srdjan Randjelovic/Shutterstock

Dans l'ancien, des mesures ont été prises dans les zones particulièrement exposées au bruit (à proximité d'un aéroport par exemple). Ainsi, depuis 2017, le maître d'ouvrage est tenu d'embarquer aussi l'isolation phonique en cas de rénovation importante. Sans compter les travaux d'isolation thermique qui ont nécessairement un effet bénéfique sur le bruit.

Les solutions qui réduisent le bruit

Paradoxalement, ce bruit régulièrement pointé du doigt par les Français lors des enquêtes d'opinion, souffre encore d'un manque d'information. Malheureusement, c'est souvent à l'usage une fois qu'on a pris possession des lieux, que l'on se rend compte des nuisances sonores. À ce jour, les zones situées dans un Plan d'exposition au bruit (PEB), à proximité d'un aéroport, sont soumises à un état des nuisances sonores aériennes en cas de vente ou de location.

Le confort acoustique, une des premières « plaies » du logement pour les Français

Tout dépend bien entendu de l'exposition au bruit, mais des solutions existent pour ramener un peu de sérénité au sein du logement. Puisqu'il est actuellement beaucoup question de rénovation thermique, c'est peut-être l'occasion de faire d'une pierre deux coups. L'isolation des murs, des sols et des plafonds reste la solution idéale. Tout comme le remplacement des menuiseries par du double voire du triple vitrage.

L'enveloppe peut aussi témoigner de quelques faiblesses. Le froid n'est pas le seul à profiter du moindre interstice dans le bâtiment : un coffret de volet roulant mal isolé, un joint de fenêtre ou une gaine technique, sont aussi des passages pour le bruit extérieur.

Enfin, il existe encore des astuces comme la déco (des tapis, des rideaux épais, une bibliothèque installée contre un mur mitoyen). Cela ne supprime pas la nuisance, mais peut l'atténuer et aider le cerveau à l'oublier un peu. ■

LÉGISLATION

Nuisances sonores : que dit la loi ?

Selon le Code de la santé publique, « *aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé* » (art. R1336-5). Contrairement à une idée parfois reçue, il existe un arsenal juridique pour lutter contre le bruit, même si son application reste complexe.

Le tapage nocturne : sanctionné par la police entre 22h et 7h.

Le trouble anormal de voisinage : même en plein jour, un bruit

peut être répréhensible s'il excède ce qu'on peut raisonnablement tolérer.

Les normes de construction : depuis 1970, la réglementation acoustique impose des performances minimales pour les logements neufs.

Les documents d'urbanisme : depuis 2002, l'Europe impose des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les zones exposées au bruit (aéroports, grands axes routiers, voies ferrées, grandes agglomérations). Ces PPBE visent à établir une cartographie des nuisances, à identifier leur source et à mettre en place des actions pour à la fois réduire la nuisance et préserver les zones calmes.

Mesures de la loi « narcotrafic » concernant les baux d'habitation

ANALYSE — Issue d'une proposition de loi des sénateurs Étienne Blanc (LR) et Jérôme Durain (PS), la loi du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic comporte une série de mesures visant à faciliter la lutte contre le trafic de drogue et ses conséquences, notamment pour la sécurité du public. Deux d'entre elles intéressent directement les bailleurs privés. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Faciliter l'expulsion des locataires malveillants

L'article 62 de la loi du 13 juin 2025 modifie l'article 7, b de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation pour prévoir expressément que le locataire est tenu « de s'abstenir de tout comportement ou de toute activité qui, aux abords [des locaux loués] (...) ou dans le même ensemble immobilier, porte atteinte aux équipements collectifs utilisés par les résidents, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir ».

Cet ajout vise à élargir les comportements qui peuvent être sanctionnés au titre de l'obligation de jouissance paisible (obligation énoncée au début de l'article 7, b de la loi du 6 juillet 1989⁽¹⁾). Il n'est toutefois pas certain que cette précision change fondamentalement l'état du droit. En effet, saisie de la loi, le Conseil constitutionnel a précisé que, si la mesure est conforme à la Constitution, c'est à condition de considérer qu'elle « ne saurait concerner qu'un comportement ou une activité du locataire qui a lieu à proximité suffisante du logement donné à bail et qui cause un trouble de jouissance au préjudice d'autrui »⁽²⁾.

La nouvelle loi vise à élargir les comportements qui peuvent être sanctionnés au titre de l'obligation de jouissance paisible du locataire

Nouvelle action en expulsion à l'initiative du préfet

En réalité, la modification instaurée est liée à la création d'une nouvelle procédure de résiliation du bail à l'initiative du préfet. Ainsi, « lorsqu'il constate que les agissements en lien avec des activités de trafic de stupéfiants de l'occupant habituel d'un logement troublent l'ordre public de manière grave



Copyright (c) 2023 Antonin Albert/Shutterstock

1) Jusqu'ici, la Cour de cassation a par exemple validé le refus par une cour d'appel de prononcer la résiliation du bail à propos de violences commises « dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier que celui où se situaient les lieux loués, mais distant de plus d'un kilomètre » (Civ. 3^e, 14 octobre 2009, 08-16.955, publié au bulletin).
2) Décision n° 2025-885 DC du 12 juin 2025, point 585.

3) Attention toutefois : indépendamment de l'intervention du préfet, un bailleur qui n'aurait pas en résiliation malgré des plaintes répétées des voisins peut être inquiété devant les tribunaux. S'agissant de troubles qui durent dans le temps, ce propriétaire ne peut donc pas rester passif en attendant l'intervention du préfet.

ou répétée et méconnaissent les obligations définies au b de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (...), le représentant de l'Etat dans le département peut enjoindre au bailleur de saisir le juge aux fins de résiliation du bail ».

Cette procédure, prévue au nouvel article L.442-4-3 du Code de la construction et de l'habitation, concerne en premier lieu les offices HLM. Cependant, via un nouvel article 9-2 ajouté à la loi du 6 juillet 1989, elle est étendue aux bailleurs privés. Ainsi, cet article énonce que « dans le cas prévu au premier alinéa de l'article L. 442-4-3 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'Etat dans le département peut enjoindre à un bailleur ne relevant pas du livre IV du même code de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail locatif. En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois ou de refus du bailleur, le représentant de l'Etat dans le département a intérêt pour agir devant le juge civil pour demander la résiliation du bail » (article 63 de la loi du 13 juin 2025).

Sauf contexte particulier, en cas d'injonction du préfet, il est difficile de comprendre en quoi un propriétaire bailleur aurait intérêt à s'occuper lui-même de la procédure en résiliation. Autant laisser le préfet l'initier lui-même⁽³⁾...

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 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

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

La mise en concurrence du syndic : entre principe louable et impact limité

ANALYSE — Le syndic est un des rouages essentiels de la copropriété en ce qu'il en est l'organe exécutif, le mandataire, mais aussi le représentant légal. Sa présence au sein d'une copropriété est logiquement obligatoire⁽¹⁾.

Par Benjamin Naudin, Avocat

Qu'il soit professionnel ou non, il est désigné par l'assemblée générale. Ce formalisme strict est d'ordre public. Ainsi, un accord intervenu hors assemblée est sans effet⁽²⁾.

Afin de parfaire son élection, à la convocation à l'assemblée interrogée sur cette question devront être impérativement joints les projets de contrats de syndic objets du vote⁽³⁾ et la fiche informative rendue obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2022. Ces projets devront préciser les dates calendaires de leur prise d'effet et d'échéance, ainsi que la rémunération du syndic.

La désignation du syndic aura alors lieu à la majorité des voix de tous les copropriétaires⁽⁴⁾. En application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si sa candidature n'a pas obtenu la majorité nécessaire, mais recueilli au moins le tiers des voix de la copropriété, la même assemblée procédera automatiquement et immédiatement à un second vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette élection peut paraître simple en théorie, elle peut s'avérer parfois délicate en pratique tant il est vrai que le choix du candidat syndic cristallise souvent les oppositions pouvant exister au sein d'une copropriété.

Afin d'éviter le blocage de la copropriété découlant de l'absence de désignation d'un syndic du fait de cette opposition, le législateur a introduit, dès 2014, un principe de mise en concurrence préalable du contrat de syndic.

Serpent de mer de la copropriété, cette mise en concurrence du syndic a fait couler beaucoup d'encre tant d'un point de vue légal que doctrinal.

Ces nombreuses discussions tenaient notamment au fait que les syndics, à juste titre, ne voulaient pas être la seule profession à devoir procéder à leur propre mise en concurrence.

Voici quelles ont été les trois étapes, parfois maladroites, de cette obligation légale de mise en concurrence du contrat de syndic.

Première étape : la loi ALUR du 24 mars 2014⁽⁵⁾

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa version modifiée par la loi ALUR) prévoyait que dans tout syndicat de copropriétaires, lorsque l'assemblée générale était appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci devait être obligatoirement précédée d'une mise en concurrence de

Le législateur a introduit, dès 2014, un principe de mise en concurrence préalable du contrat de syndic

plusieurs projets de contrat de syndic effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquaient à cet effet.

Cette nouvelle version de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 était d'application immédiate et ne nécessitait, par conséquent aucun décret pour préciser ses modalités d'applications.

1) Art.18 et 43 de la loi du 10 juillet 1965.

2) Civ., 3^e, 27 avril 1994, n° 92-12332.

3) Art.11 du décret du 17 mars 1967.

4) Art.25 de la loi du 10 juillet 1965.

5) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.



Copyright (c) 2024 Studio Romantic/Shutterstock

Les seules exceptions à cette mise en concurrence obligatoire, par le conseil syndical, du contrat de syndic, étaient alors :

- l'absence de conseil syndical ;
- un marché local des syndicats ne permettant pas cette mise en concurrence et après avis du conseil syndical notifié à chacun des copropriétaires.

Il est à noter que le texte demeurerait taisant sur les sanctions encourues en cas de violation de cette obligation.

Ce texte, jugé trop rigide, a été rapidement amendé après seulement 18 mois d'existence par la loi Macron du 6 août 2015.

Deuxième étape : la loi Macron du 6 août 2015⁽⁶⁾

Ce nouveau texte a considérablement modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Si, au terme de ces nouvelles dispositions, le conseil syndical demeure le chef d'orchestre de cette démarche, les modalités de cette mise en concurrence sont profondément remaniées.

La loi Macron a considérablement modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Si le conseil syndical demeure le chef d'orchestre de cette démarche, les modalités de la mise en concurrence sont profondément remaniées

6) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite aussi loi Macron de 2015.

Sur la périodicité de la mise en concurrence :
Face aux difficultés pratiques causées par la loi ALUR, le législateur a accepté d'assouplir les dispositions légales.

Ce nouveau texte prévoyait alors que « *tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic* ».



Copyright (C) 2024 Anton Gvozdkov/Shutterstock

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a remanié en profondeur l'obligation de mise en concurrence du syndic

Il en était donc fini de la mise en concurrence systématique, cette dernière ne devant alors intervenir que tous les 3 ans. Cependant, une telle temporalité devait soulever de nouvelles difficultés. En effet, le mandat de syndic étant régulièrement d'une durée inférieure à trois ans, la fréquence de cette mise en concurrence, nécessitant de savants calculs, devait ouvrir un nouveau contentieux.

Sur les dérogations prévues par la loi Macron :

La première dérogation à cette obligation, évincée et issue de la loi ALUR, à savoir l'absence de conseil syndical, est logiquement maintenue. Il ne peut y avoir de mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic en l'absence de conseil syndical.

À l'inverse, si l'excuse du « marché local » devait disparaître, une nouvelle dispense, complexe, devait voir le jour. Ainsi, le conseil syndical pouvait être dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque « l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide, à la majorité de l'article 25, d'y déroger ».

En pratique, si le mandat de syndic était d'une durée d'un an, il était alors nécessaire, lors de chaque assemblée générale annuelle, que soient mises à l'ordre du jour, simultanément tant la désignation du syndic que, dans une résolution différente, la dérogation donnée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 précité, en vue de l'assemblée générale de l'année suivante.

7) Cass., 3^e Civ., 3 juin 2021, n° 20-13.269.

Sur les modalités de cette mise en concurrence :

L'article 21, version loi Macron, indiquait que le conseil syndical pouvait se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Cet avis écrit, qui n'était donc pas obligatoire, devait, s'il était rendu, être obligatoirement joint à la convocation à l'assemblée appelée à statuer sur cette question.

Le caractère écrit de l'avis ne s'imposant pas, il paraissait difficile de déterminer ce qui pouvait constituer la preuve de la réalité de cette mise en concurrence dont on ignore, par ailleurs, de quelle façon celle-ci pouvait être satisfaite. On rappellera que les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical ne sont pas prévues par la loi du 10 juillet 1965. D'après la loi précitée, à défaut d'être prévues par le règlement de copropriété, ces règles sont fixées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi. Dans la mesure où rares sont les assemblées générales venant préciser ces modalités, les conseils syndicaux émettent le plus souvent leur avis sans respecter de règle particulière.

Le conseil syndical était donc amené, dans la plupart des cas, à effectuer la mise en concurrence du contrat de syndic de manière informelle, ce qui fut souvent à l'origine de problèmes en matière de preuve.

La loi Macron ne s'étant pas prononcée, à l'instar de la loi ALUR, sur la sanction à l'absence de mise en concurrence, la question de la preuve de la réalité de cette obligation pesant sur le conseil syndical demeurait donc essentielle.

Troisième étape : l'ordonnance du 30 octobre 2019

Si l'ordonnance du 30 octobre 2019 devait conserver l'architecture globale de ce mécanisme (à savoir le conseil syndical peut rendre un avis écrit s'il le désire), ce dernier texte a néanmoins remanié cette obligation de mise en concurrence du syndic en profondeur.

Ainsi, et depuis le 1^{er} juin 2020, celle-ci interviendra impérativement avant chaque désignation ou échéance du contrat de syndic. Il est donc mis fin à son caractère triennal. Ce texte logique dans sa formulation supprime ainsi toutes les difficultés liées au calcul calendaire issu de la loi Macron.

S'agissant des exceptions à cette mise en concurrence, l'absence de conseil syndical et la dispense votée à l'assemblée générale précédente demeurent.

Enfin et surtout, le débat sur la sanction de la violation d'une telle mise en concurrence est enfin tranché. L'absence de mise en concurrence du contrat de syndic n'est pas sanctionnée par la nullité de la désignation du syndic. Cette solution a été confirmée depuis par la jurisprudence⁽⁷⁾.

Ainsi, toutes les questions liées au formalisme et à la preuve de cette mise en concurrence semblent avoir perdu toute pertinence et cette obligation tout intérêt !

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

BAIL D'HABITATION

Congé du locataire et délai de préavis réduit

Mon locataire m'a délivré congé avec un préavis d'un mois au motif qu'il a été muté. Sa lettre de congé comportant seulement le motif, je lui ai demandé un justificatif de sa mutation professionnelle. Étant donné qu'il ne répond pas à ma demande, peut-on considérer qu'il est tenu d'un préavis de trois mois ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Copyright © 2019 fizkes/Shutterstock

Le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire est en principe de trois mois s'il s'agit d'un logement vide loué à titre de résidence principale.

Par exception, il est d'un mois si le locataire peut invoquer un des motifs repris à l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989 :

« 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 [cela concerne 1434 communes situées en zones tendues qui figurent sur la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023];

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;

3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de

violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation [c'est-à-dire un logement social]. »

Ce même article 15 ajoute que « le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. »

Les tribunaux appliquent strictement ce dernier point : « faute pour le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai de préavis réduit de préciser le motif invoqué et d'en justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 11 avril 2019, n° 18-14256).

À noter (même si cette hypothèse ne vous concerne pas) : lorsque la réduction du délai de préavis résulte de la situation géographique du logement en zone tendue (point 1°), « le fait pour le locataire de mentionner l'adresse de ce bien dans son congé et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi Alur suffit à préciser et à justifier le motif invoqué de réduction du délai de préavis » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 11 janvier 2024, n° 22-19891).

Votre locataire pourrait donc bénéficier d'un préavis réduit à un mois pour cause de mutation professionnelle, à la condition de fournir un justificatif de cette mutation « au moment de l'envoi de la lettre de congé ». Or, votre locataire ne vous a jamais adressé de justificatif.

Par conséquent, il est tenu d'un délai de préavis de trois mois, conformément à l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989.

Par contre, cette obligation cesse si le logement est reloué avant la fin du délai de préavis de trois mois. En effet, le locataire « est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur » (article 15, I de la loi de 1989). ■

BAIL CODE CIVIL

Exclusions dans un bail de garage

J'ai acheté votre bail référence 104 pour louer une place de stationnement de voiture.

À l'article 2 du bail, il est indiqué que « *les locaux, objet du présent contrat, sont loués à usage de stationnement de voiture ou de moto, à l'exclusion de tous autres objets ou véhicules, notamment caravanes ou camping-cars* ». Pourquoi ces exclusions? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Notre bail de garage ou de place de stationnement (référence 104) limite en effet l'accès au stationnement d'une voiture ou d'une moto et interdit l'entreposage d'objets.

En excluant les caravanes et camping-cars du champ d'application de nos baux, cela diminue pour le propriétaire bailleur les risques de troubles et d'inconvénients qui pourraient être causés.

Si le locataire décide de placer un camping-car sur l'emplacement loué, cela peut occasionner des problèmes :

- d'accès (s'agissant d'un véhicule volumineux, cela risque de gêner la circulation ou le stationnement des véhicules avoisinants ou votre locataire risque d'accéder difficilement à sa place);
- de sécurité incendie (le camping-car peut contenir une bouteille de gaz et le réservoir de carburant est plus grand qu'une voiture, ce qui augmente les risques d'explosion ou d'incendie);
- de prise en charge du sinistre par l'assureur (par exemple, si un incendie survient à cause de la bouteille de gaz).

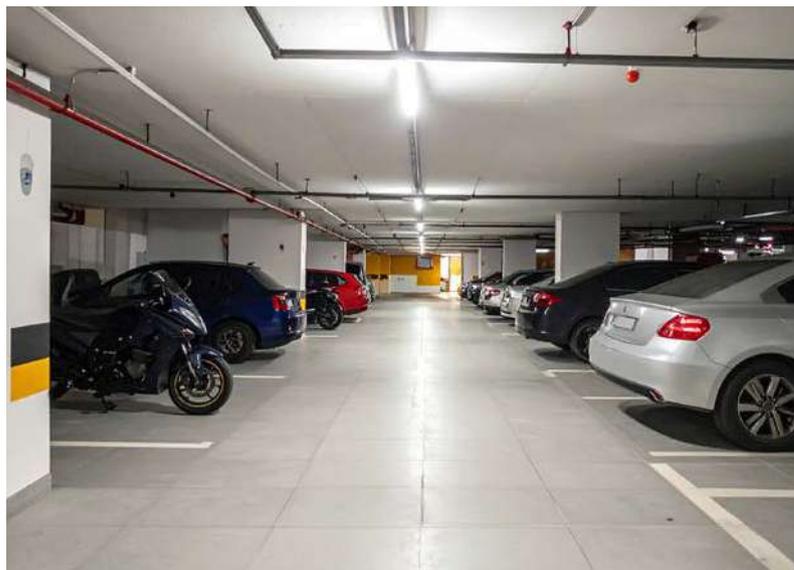
Sans compter que le stationnement de camping-cars peut être interdit par le règlement de copropriété (si le local loué est situé dans une copropriété).

Concernant l'exclusion des objets, elle vise surtout à interdire au locataire d'entreposer des objets dangereux, inflammables, explosifs ou toxiques. Il est en effet conseillé d'interdire le stockage de ces objets pour des raisons de sécurité (risque d'incendie ou d'explosion), de responsabilité juridique et d'assurance.

Dans la grande majorité des cas, les locataires ne souhaitent entreposer dans les locaux loués qu'une voiture ou moto (comme c'est le cas en l'espèce).

Si, par exemple, un locataire souhaite en plus entreposer certains objets, les parties peuvent aménager l'interdiction visée à l'article 2 en remplissant la clause particulière (page 4 du bail).

Le propriétaire pourrait ainsi autoriser le locataire à entreposer des objets s'ils ne causent pas de nuisances (odeurs, charges lourdes) et qu'ils ne sont pas dangereux, inflammables, explosifs ou toxiques.



© Adobe Firefly



© Adobe Firefly

Avant de rédiger cette clause, il est conseillé de demander l'avis à l'assureur (pour être certain que le garage est bien couvert en cas de stockage d'objets) et de vérifier s'il existe des restrictions dans le règlement de copropriété (si le local est dans une copropriété). ■

LOCATION MEUBLÉE

Conclusion d'un bail meublé avec un étudiant

Je souhaite louer un logement meublé à un étudiant pour une durée de neuf mois. Quel bail offrant des garanties suffisantes (comme un dépôt de garantie) me recommandez-vous de conclure ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Copyright (c) 2014 G-Stock Studio/Shutterstock

Au vu de vos attentes (conclusion d'un bail meublé de neuf mois avec un étudiant), nous pouvons vous conseiller l'un des deux baux suivants :

➤ **Un bail mobilité :** ce contrat de location d'une durée entre un mois et dix mois, n'est pas renouvelable ni reconductible (le bail prend donc fin automatiquement à sa date d'échéance).

Il peut notamment être conclu si le locataire justifie, à la date de prise d'effet du bail, être en études supérieures (il est donc possible de conclure un bail mobilité avec un locataire étudiant).

Pour ce type de bail, vous ne pouvez pas demander

le versement d'un dépôt de garantie (ni imposer de solidarité entre les colocataires en cas de colocation). Vous pouvez toutefois souscrire une assurance loyers impayés, demander au locataire une caution ou à ce qu'il bénéficie de la garantie Visale s'il y est éligible.

➤ **Un bail meublé :** ce contrat de location doit en principe être conclu pour une durée minimale d'un an. Par exception, sa durée peut être réduite à neuf mois si la location est consentie à un étudiant. Si, à l'issue des neuf mois, les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin automatiquement à son terme. En effet, « lorsque la location [meublée] est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable » (article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989).

Pour ce type de bail, un dépôt de garantie inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges peut être réclamé au locataire.

Vous pouvez également souscrire une assurance loyers impayés, demander au locataire une caution ou à ce qu'il bénéficie de la garantie Visale s'il y est éligible.

À noter (qu'il s'agisse d'un bail mobilité ou d'un bail meublé) : un bailleur, personne physique, qui souscrit une assurance loyers impayés, peut également demander un cautionnement si le logement est loué à un étudiant (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Ces deux baux présentent l'avantage de prendre fin automatiquement à leur terme (vous n'êtes donc pas tenu de délivrer un congé motivé).

Étant donné qu'un dépôt de garantie peut être demandé dans le cadre d'un bail meublé, ce dernier contrat est certainement le plus avantageux et le plus adapté à votre demande.

Ces baux (référence 103-M pour le bail mobilité et référence 103 pour le bail meublé) peuvent être commandés en page 41 du journal. ■



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 »

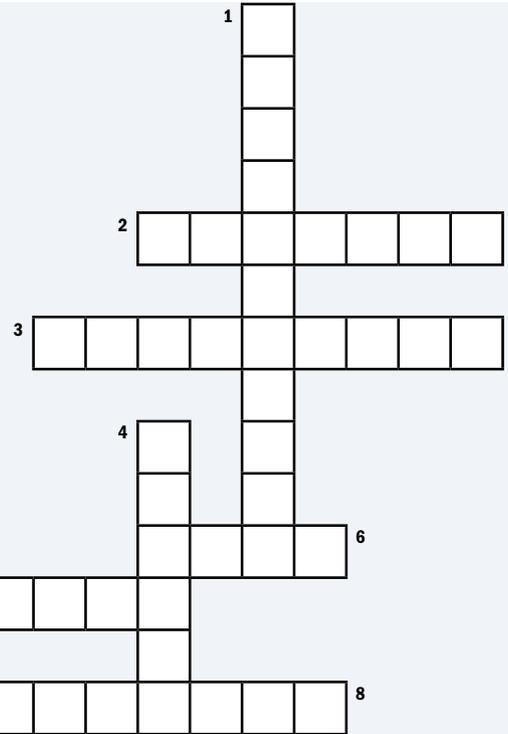
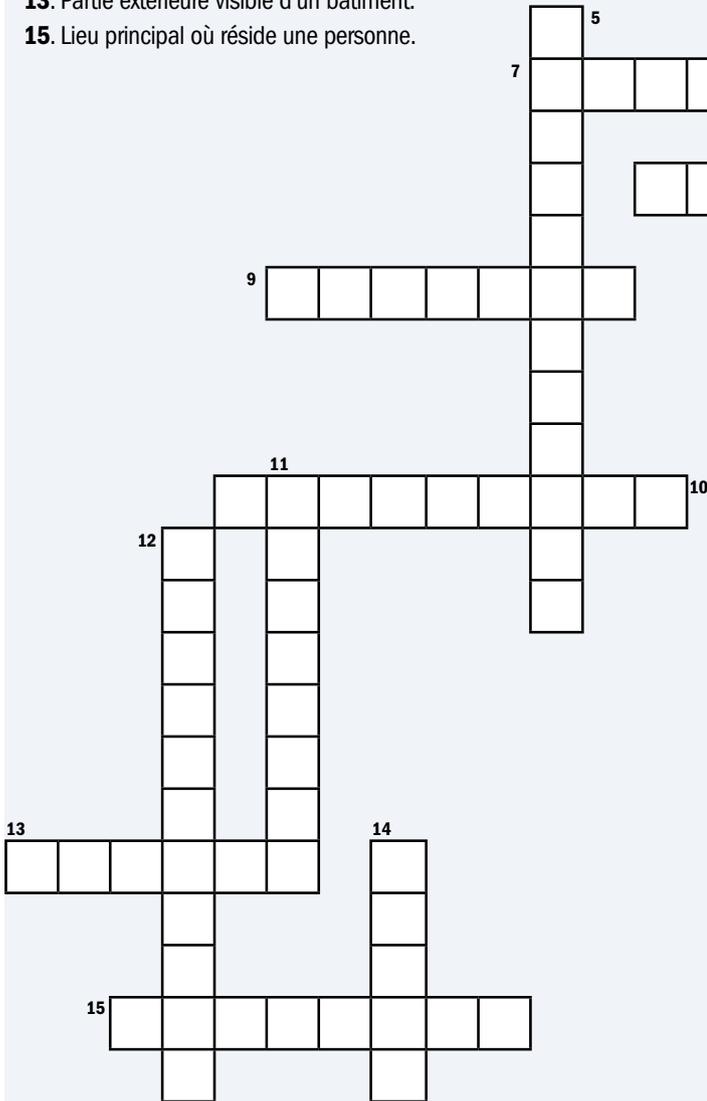
Jeu

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro

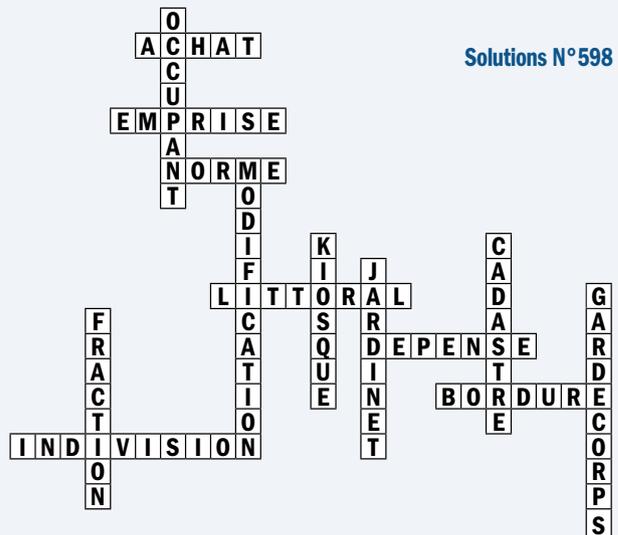
Horizontal

- 2. Délimitation officielle d'un terrain par un géomètre.
- 3. Revêtement du sol souvent utilisé dans l'immobilier.
- 6. Hébergement meublé destiné à la location saisonnière.
- 7. Engagement contractuel dans un achat ou une location.
- 8. Statut juridique d'un mur séparant deux propriétés (sauf titre ou marque contraire).
- 9. Qui concerne la location d'un bien immobilier.
- 10. Personne qui détient un droit ou un titre.
- 13. Partie extérieure visible d'un bâtiment.
- 15. Lieu principal où réside une personne.



Vertical

- 1. Logement temporaire ou à long terme.
- 4. Partie haute d'un mur latéral d'un bâtiment.
- 5. Formalité par laquelle on informe une personne.
- 11. Bâtiment divisé en plusieurs appartements ou bureaux.
- 12. Dispense de certaines taxes ou impôts liés à un bien.
- 14. Ensemble des biens possédés par une personne ou une entreprise.



Solutions N°598

ICC | Indice du coût de la construction

2 ^e T. 2025 2026		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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
	4 ^e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2025	1 ^e trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2 ^e trimestre	2086*	-5,40	+6,10	+28,61

*Parution INSEE 23/09/2025

Important : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{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.

2 ^e T. 2025 136,81		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	1 ^e 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 %
2024	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^e 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 %
2025	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^e trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
2 ^e trimestre	136,81*	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %	

*Parution INSEE 23/09/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{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.

2 ^e T. 2025 137,15		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2023	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^e 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 %
2024	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^e 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 %
2025	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^e trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
2 ^e trimestre	137,15*	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %	

*Parution INSEE 23/09/2025

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

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

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

2 ^e T. 2025 146,68	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
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 %	144,64	+ 1,82 %
2025	145,47	+ 1,40 %	146,68*	+ 1,04 %				

*Parution INSEE 11/07/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{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 (+ 1,04 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 2^e trimestre 2025, l'indice est de 145,27 dans les régions et départements d'outre-mer et de 144,56 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 07/2025 **119,24**

	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	118,00
2025	118,18	118,23	118,48	119,02	118,83	119,24	119,24					

* 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 06/2025 = **133,1**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	131,5	131,7
2025	132,0	132,1	132,5	132,9	132,9	133,1						

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 JUIN 2025

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} juillet 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2025
Prêts à taux variable	4,03 %	5,37 %
Prêts relais	4,73 %	6,31 %
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} juillet 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,54 %	23,39 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,84 %	15,79 %
• Montant > à 6 000 €*	6,52 %	8,69 %

* 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.

EXONÉRATION D'IMPÔT EN CAS DE LOCATION D'UNE PARTIE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SI LE LOYER EST FIXÉ DANS DES LIMITES RAISONNABLES :

Les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). L'article 35 bis, I du Code général des impôts prévoit toutefois que les personnes qui louent (ou sous-louent) jusqu'au 31 décembre 2026 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- > les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'agissant d'un salarié saisonnier) ;
- > le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Concernant cette dernière condition, la loi ne fixe pas de plafond de loyer en valeur absolue. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie chaque année à titre indicatif deux plafonds annuels par m² de surface habitable en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable par l'administration fiscale :

PLAFONDS ANNUELS DE LOYER POUR L'ANNÉE 2025 (charges non comprises)	
En Île-de-France	213 €/m ² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/m ² de surface habitable

1) Les conditions propres à la location d'une résidence principale meublée doivent être respectées (respect des normes de décence, plafonnement du loyer si le logement est situé dans une zone tendue, annexion au bail des diagnostics obligatoires en cas de location, etc.).

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.

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
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^e trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 19 juin 2025 (J.O. du 24 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

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 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 sont les suivants :

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

Achats ventes immeubles de rapport

Immeuble de rapport proche de toutes commodités, composé de quatre T2 et d'un local professionnel à Labruguière, Tarn. Tous les lots sont actuellement loués. Rénovations récentes, cuisines équipées et aménagées. Énergie D et Climat D, avec permis de louer. Idéal Investisseur. Prix 370 000 € net vendeur.

Jean-Pierre Valentin. Tél. : 06 75 34 22 49.

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : <http://www.gmat-courtage.fr>.

Un investissement plaisir exonéré de 75 % à l'IFI. Offrez-vous des parts de GFV (Groupement Foncier Viticole) en Cru Vacqueyras, sur un domaine viticole familial en croissance (produisant aussi

du Châteauneuf-du-Pape). Valeur de la part : 5 600 €. Rémunération en bouteilles correspondant à un taux de 4,35 %.

Nicolas SINARD. Tél. : 06 64 93 16 65.

E-mail : contact@domaine-saintlaurent.com

Viager

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

Valérie JAVERLIAC. Tél. : 06 18 65 36 36.

1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.

E-mail : vjaverliac@95bis.com.

Locations saisonnières

88 Fraize. Chalet 9 personnes. SPA, Sauna, Baby-foot, Ping-pong, Wifi. 4 chambres, Cuisine, Séjour, Salon, Cheminée, 2 salles d'eau, BBQ, Terrasse

couverte, Parking, 2 TV. Commerces à 400 m. Route des Crêtes. Ski. Proche Alsace.

M. Gerard Colin. Tél. : 06 07 09 84 62.

E-mail : locissambres@orange.fr

83 Sainte Maxime. Villa 5 personnes, 2 piscines, Wifi, 3 chambres, Cuisine, Séjour, Clim, Véranda, Terrasse, Jardin clos. Plage à 150 m. Commerce à 400 m. Port de plaisance à 500 m. Parking. Accès facile. L'hiver au soleil.

M. Gerard Colin. 06 07 09 84 62.

E-mail : locissambres@orange.fr

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

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

La véracité et la légalité des annonces relèvent de la seule responsabilité de leurs auteurs (35 millions de propriétaires ne peut donc être tenue responsable du contenu des annonces).



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 :**

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



@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

Le dispositif gratuit pour en finir avec les mauvais DPE



© Bail Rénov', 2025. Tous droits réservés.



Visites de
logements



Ateliers
d'information



Conseils par
téléphone



Suivi des
consommations



Partout en
France



bailrenov.fr

Service d'information gratuit sur la rénovation énergétique
dédié aux propriétaires bailleurs et aux locataires.