

COPROPRIÉTÉ
Les missions du
conseil syndical

INVESTIR
La vente en viager... une vente pas
tout à fait comme les autres

RÉNOVER
Travaux de rénovation :
bien choisir ses artisans

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 601 | Décembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

LES CURIOSITÉS DU MONDE IMMOBILIER



Défendre vos intérêts, c'est aussi bien vous assurer !

Des produits d'assurance extrêmement couvrants
et parfaitement adaptés aux besoins de nos adhérents

➤ Garantie Loyers Impayés **GLI**

*Une indemnisation des impayés en 48h sans limite de montant ou de durée
pour sécuriser vos loyers*

➤ Assurance Propriétaire Non Occupant **PNO**

Une assurance extrêmement couvrante pour les logements et les locaux commerciaux

*> Prise en charge des démarches de résiliation auprès de votre assureur
(dans le cadre de la loi Hamon - applicable uniquement pour les personnes physiques)*

➤ Multirisque Immeuble **MRI**

*Une éligibilité élargie et des garanties modulables pour s'adapter aux besoins des
monopropriétaires, syndics de copropriété bénévoles et syndics de copropriété professionnels*

➤ Protection Juridique **PJ**

*De vraies garanties pour protéger vos intérêts et assurer votre défense en cas de litige
(disponible en option dans tous nos produits)*



Pour obtenir votre devis,
rendez-vous sur unpi-assurances.fr





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Tout ça pour rien ! ou presque rien !
Le débat sur le projet de loi de finances 2026 a été historique dans l'hémicycle : tout d'abord car aucun Député, aucun sauf un (!), n'a validé la partie recettes de ce projet ; ensuite car c'est le plus long débat budgétaire que la V^e République ait connu avec 125 heures de débat ; enfin car ce ne sont pas moins de 3923 amendements sur la première partie du PLF qui ont été discutés en séance, dont 75 pour le seul statut du bailleur privé. Dans la nuit du vendredi au samedi 22 novembre, l'Assemblée nationale a rejeté le projet de loi de finances, balayant en conséquence immédiatement l'ensemble du texte lequel, avec sa partie dépenses, se voit envoyé directement au Sénat dans sa version initiale, c'est-à-dire dans sa version gouvernementale, c'est-à-dire vidé de tous les amendements ou sous-amendements votés par les Députés. Contraints par les délais constitutionnels pour examiner en première lecture le projet de loi de finances à l'Assemblée nationale, le dimanche 23 novembre à minuit, le texte a donc quitté le Palais Bourbon et rejoint sa prochaine destination : celui du Luxembourg où les Sénateurs débattront à leur tour. Et comme le proclamait Charles-Alexandre DUPUY le 9 décembre 1893 à la chambre des Députés dans un contexte différent, « *Messieurs, la séance continue* » ! Oui Messieurs les Sénateurs, la séance continue et l'UNPI veille au grain !

Pourtant, l'UNPI s'était réjouie de l'adoption par l'Assemblée nationale des amendements visant à transformer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en un « *impôt sur la fortune improductive* », idée qu'elle défend depuis plus de deux ans. Cette évolution marquait enfin la fin d'une certaine stigmatisation de l'immobilier considéré improprement par l'IFI comme le seul attribut de la fortune, alors qu'il représente avant tout un patrimoine citoyen aux vertus sociétales. L'amendement initial de Jean-Paul Matteï, Député centriste des Pyrénées-Atlantiques, visait à recentrer la fiscalité sur les patrimoines véritablement improductifs, en exonérant les biens loués et en encourageant ainsi l'investissement locatif. Pourtant, les sous-amendements adoptés à l'initiative de Philippe Brun, Député socialiste de l'Eure, en ont modifié l'esprit en réintégrant les biens loués dans l'assiette, en supprimant le relèvement du seuil d'entrée dans l'impôt (de 1,3 à 2 millions d'euros) et en n'accordant qu'une exonération partielle et limitée à un million d'euros pour un seul bien par foyer fiscal.

« **Messieurs, la séance continue !** »

Cependant, l'UNPI qui soutient un vrai statut du bailleur privé estime qu'il est incohérent de reconnaître la qualité d'agent économique, social et environnemental du bailleur privé et dans le même temps de classer l'immobilier locatif dans la catégorie des biens improductifs. Ces choix reviendraient, en réalité, à pénaliser la détention et la mise en location de logements, alors même que la crise du logement s'aggrave, s'intensifie, fragilise et que l'immobilier pourrait bien devenir une des solutions au problème des retraites. Pourquoi ne pas exonérer les biens vertueux sur le plan environnemental, loués sous plafonds de ressources ou de loyers, destinés à des locations de longue durée ou dont les loyers seraient dédiés à terme à un complément de retraite ? Ou encore ceux qui dépendraient d'une foncière dont les caractéristiques seraient celles d'un outil de travail, comme le propose le projet de statut des « *Foncières Intermédiaires des Territoires* » porté par l'UNPI Foncières de France ?

L'UNPI rappelle à nouveau que les propriétaires qui louent, contribuent directement à la mission d'intérêt général du logement des Français, tout en alimentant les filières du bâtiment et des services de l'immobilier. Réintégrer leurs biens dans l'assiette d'un impôt sur la « *fortune improductive* » revient à assimiler la mise en location à une activité spéculative à l'instar des cryptomonnaies, ce qui constitue une erreur économique et sociale majeure en ignorant par ailleurs la valeur patriotique que représente l'immobilier.

Messieurs les Sénateurs, si vous ne voulez pas que votre chambre, à l'instar de ce que la Comtesse de Boigne avait pu écrire de la chambre des Députés peu après la révolution, soit qualifiée de « *folle, exagérée, ignorante, passionnée, réactionnaire, dominée par des intérêts de castes* », et qu'elle aurait d'ailleurs pu écrire à propos de l'Assemblée nationale aujourd'hui, l'UNPI vous invite vivement et fermement à réviser cette orientation afin de préserver l'investissement locatif privé, pilier indispensable du parc de logements et à une protection de nos concitoyens.

L'UNPI en action

6 | Actualités

Retour sur le Salon de la Copropriété et de l'Habitat 2025 • Une rencontre sur le thème de la rénovation énergétique

8 | Médias

Se sentir en sécurité chez soi : comment agir concrètement ?

L'UNPI s'engage

10 | Position

Annulations d'arrêtés préfectoraux encadrant les loyers à l'initiative de l'UNPI

12 | Actualités

Dernière minute : une hausse massive de taxe foncière en 2026 ?

Le dossier de l'UNPI

14 | Les curiosités du monde immobilier

L'UNPI et vous

22 | Copropriété

Les missions du conseil syndical

26 | Investir

La vente en viager... une vente pas tout à fait comme les autres

30 | Rénover

Travaux de rénovation : bien choisir ses artisans

34 | Copropriété

Les droits acquis en copropriété

36 | Législation

L'interdiction de brûler des déchets verts dans son jardin

38 | Législation

Révision au 1^{er} janvier 2026 des plafonds d'honoraires imputables aux locataires

40 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Augmentation du loyer pour un logement meublé situé en zone « détendue » • Restriction de la liberté du choix des mandataires • Location d'un logement à un locataire mineur

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



Benjamin Naudin,
avocat



Nathalie Quiblier,
journaliste



Sylvie Lenormand,
journaliste



Joëlle Helou-Michel,
avocat

ET VOUS

Les missions du conseil syndical

P. 22

ET VOUS

La vente en viager... une vente pas tout à fait comme les autres

P. 26

ET VOUS

Travaux de rénovation : bien choisir ses artisans

P. 30

ET VOUS

Les droits acquis en copropriété

P. 34

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro

Frédéric Zumbiehl, Benjamin Naudin, Nathalie Quiblier, Sylvie Lenormand, Joëlle Helou-Michel et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1 524,49 €
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.

ÉVÈNEMENT

Retour sur le Salon de la Copropriété et de l'Habitat 2025



Conférence : « *Rénovation énergétique, par quoi commencer ?* » animée par Denis JACQUES, Président de l'UNPI 33-24 et de l'URPI Nouvelle-Aquitaine.



Bruno BROSSET, membre du Conseil d'administration de l'UNPI, Bernard CHAIX, Député des Alpes-Maritimes, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, Marc CHAVENT, Député de l'Ain, Olivier FAYSSAT, Député des Bouches-du-Rhône.



Françoise HERISSE, Présidente de l'UNPI 72, Bruno BROSSET, membre du Conseil d'administration de l'UNPI, Vincent JEANBRUN, Ministre du logement et de la ville, Jacques DELESTRE, Président de l'UNPI 76, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, Michel DUBOIS, Conseiller du Président, Juliette HILLMEYER, Directrice de l'UNPI 13-83, Nathalie JACOB, Présidente de l'UNPI 05, Denis JACQUES, Président de l'UNPI 33-24 et de l'URPI Nouvelle-Aquitaine, Frédéric PELISSOLO, Conseiller du Président.



Lionel CAUSSE, Député des Landes et Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI.

Les 5 et 6 novembre 2025, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) était présente au Salon de la Copropriété et de l'Habitat à Paris. Ce rendez-vous est devenu incontournable pour tous ceux qui recherchent des réponses rapides, fiables et concrètes en matière de copropriété : gestion, syndic, conseil syndical, rénovation énergétique, obligations légales ou encore travaux en immeuble. Réunissant 300 exposants experts, le salon propose chaque année des éclairages pratiques à travers de nombreuses conférences. Pour l'édition 2025, ce sont 10931 visiteurs qui ont pu découvrir des solutions opérationnelles pour améliorer la gestion de leur copropriété, moderniser leurs outils, sécuriser leurs décisions et anticiper les évolutions réglementaires.

Une édition particulièrement riche pour l'UNPI

Cette édition 2025 a été marquée par plusieurs temps forts pour notre Fédération :

➤ Le Président de l'UNPI et son Conseil d'administration ont échangé avec Vincent JEANBRUN, Ministre du Logement et de la Ville, sur le stand de l'UNPI.

➤ L'UNPI a organisé la venue des députés UDR Marc CHAVENT, Bernard CHAIX et Olivier FAYSSAT, et a également accueilli Lionel CAUSSE, député des Landes.

➤ Plusieurs administrateurs ont pris la parole lors de tables rondes, parmi lesquels :

- Denis JACQUES, Président de l'URPI Nouvelle-Aquitaine et de l'UNPI 24-33 Bordeaux, sur les enjeux de la rénovation énergétique ;
- Lydie CACHEUX, Administratrice de l'UNPI 76 et membre du Conseil d'administration, sur le rôle et les spécificités du syndic non professionnel.

Enfin, le Président Sylvain GRATALOUP, membre du jury des Grands Prix de la Copropriété, a eu l'honneur de remettre l'un des prix lors de la cérémonie officielle. ■

UNPI 57

Une rencontre sur le thème de la rénovation énergétique

Fin octobre, l'UNPI 57 - Sarrebourg, présidée par Bernard BESSAY, a organisé une rencontre sur le thème de la rénovation énergétique. À cette occasion, plusieurs intervenants sont venus apporter leur expertise : Roland KLEIN, Président de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud, a dressé un état des lieux du bâti locatif à Sarrebourg et dans ses environs. Abdullah MERCAN, dirigeant de l'entreprise FINAY, a présenté les solutions d'isolation proposées par son entreprise. Ensuite, Anne LOUIS, directrice d'Action Logement, a détaillé les missions et dispositifs déployés en faveur de la rénovation. Enfin, Coralie ADAM, directrice de cabinet de l'UNPI, a évoqué BAIL'ÉNOV'. ■



Bernard BESSAY, Président de l'UNPI 57 - Sarrebourg.

Le renouvellement des chaudières gaz pour la Maîtrise de la Demande d'Énergie (MDE) !

La copropriété Les Ecrins à Villeurbanne (69) a renouvelé son parc de 61 chaudières individuelles pour bénéficier de chaudières à condensation dite THPE (Très Haute Performance Énergétique). Les objectifs de ces travaux étaient les suivants : des économies sur la facture d'énergie, un meilleur confort, et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.

GRDF a accompagné le syndic et les copropriétaires pour faciliter la mise en œuvre de ce projet.

Une coopération réussie entre les différents acteurs de la copropriété

« L'implication du conseil syndical a été un élément clef pour faire accepter ce projet qui **bénéficie à l'ensemble des copropriétaires**. La **coopération** entre toutes les parties prenantes a joué un rôle essentiel dans la réussite de ce projet.



Depuis mi-2024, la copropriété a passé un premier hiver équipé de ces nouvelles chaudières individuelles gaz à condensation, et **les retours des occupants sont très positifs**.

Marjory GALARD - Gestionnaire de copropriété - Syndic Régie des Gones

Des solutions techniques adaptées pour optimiser le rendement

« En tant que Maître d'œuvre et Bureau d'étude, Sénova a remplacé les **chaudières individuelles par des modèles à condensation**, offrant un **meilleur rendement énergétique**. Nous avons également rénové le système d'évacuation des fumées en installant des conduits individuels dans les conduits collectifs existants, donnant une **liberté plus grande** à chaque logement pour les futurs remplacements de chaudières ».



Jérémy PASCAL - Responsable bureau d'études - Sénova

Un gain d'une étiquette DPE et un confort amélioré

« Ce dossier présentait des **caractéristiques techniques remarquables** - 30 m de hauteur pour les conduits de fumée - **et un certain niveau de complexité** avec des interventions simultanées dans plusieurs logements. Nous nous réjouissons des résultats obtenus en matière de performance énergétique : notre intervention a permis aux logements concernés de **gagner une classe sur l'étiquette énergie carbone du DPE**, tout en **réduisant la consommation** et en **améliorant le confort** des utilisateurs ».



Sylvain GROSSO - Installateur - Atout Gaz

Pour plus d'informations sur nos solutions énergétiques, rendez-vous sur copro.grdf.fr ou contactez nos experts au :

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi,
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h
N° Cristal, appel non surtaxé

GRDF vous accompagne. Acteur de la décarbonation en France, GRDF vous informe des moyens permettant de réduire votre empreinte carbone, pour consommer moins, mieux et plus vert, quels que soient vos usages du gaz.



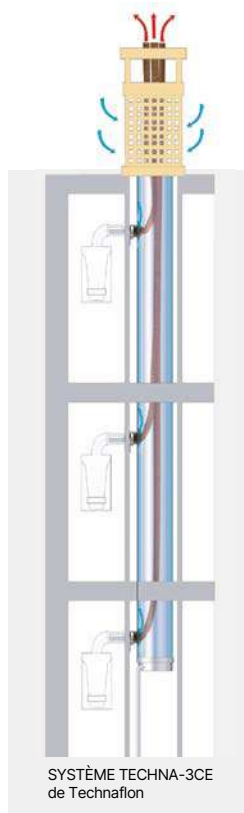
L'énergie est notre avenir, économisons-la !

GRDF - Société Anonyme au capital de 1 835 695 000 euros - Siège social : 17, rue des Bretons - 93 210 Saint-Denis - RCS Bobigny 444 786 511

Quel que soit votre fournisseur.



Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires



1^{ER} OCTOBRE 2025

Se sentir en sécurité chez soi : comment agir concrètement ?

Sécurité, insécurité : entre mythes et réalité

Se sentir bien chez soi, c'est avant tout se sentir en sécurité. Pourtant, selon une étude OpinionWay pour Verisure, si 85 % des personnes vivant seules accordent une grande importance à la sécurité de leur domicile, 6 sur 10 ne se sentent pas totalement protégées. Entre sentiment de vulnérabilité, besoin de confiance et actions concrètes pour se sécuriser, la frontière entre mythe et réalité est parfois fine.

Aujourd'hui, nous explorons ces questions avec Sophie Lalanne, Directrice du Développement Commercial chez Verisure France, spécialiste de la télésurveillance. Ensemble, nous allons comprendre ce qui nourrit notre sentiment de sécurité, comment les Français perçoivent les risques au quotidien, et surtout quelles solutions existent pour agir concrètement.

Étude Opinionway pour Verisure

Une étude OpinionWay pour Verisure, menée en mars 2023 auprès de 1010 Français vivant seuls, explore le lien entre solitude, sécurité et bien-être. Alors que 11 millions de personnes

vivent seules en France, la majorité (85 %) accorde une importance majeure au sentiment de sécurité à domicile, mais 60 % ne se sentent pas totalement en sécurité chez elles. Ce sentiment dépend à la fois du cadre de vie et du réseau relationnel : un logement bien protégé (52 %) et la confiance envers ses proches (52 %) sont les principaux facteurs évoqués. Ceux qui se sentent en sécurité sont plus heureux (83 %), plus ouverts et audacieux, confirmant que la sécurité personnelle constitue un véritable pilier du bonheur et de la liberté. L'étude révèle cependant une ambivalence : si la sécurité nourrit la sérénité et l'action, beaucoup peinent à agir concrètement pour la renforcer. Seules 54 % des personnes seules appelleraient la police en cas d'intrusion, et les équipements de sécurité restent peu répandus, notamment chez les locataires. La thérapeute Catherine Aimelet-Périssol souligne que le sentiment de sécurité se construit par l'action : c'est une expérience corporelle et émotionnelle liée à la confiance en soi et aux autres. Cultiver sa sécurité intérieure, explique-t-elle, c'est agir pour accroître le « bonheur » — une condition essentielle pour s'ouvrir, entreprendre et vivre sereinement.

> Invitée :

Sophie Lalanne,

Directrice du Développement Commercial chez Verisure France.

> Journaliste :

Anne-Sandrine Di Girolamo,

journaliste Les Ondes de l'Immo.

Cette interview est enregistrée en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

« Ouvrez l'application Appareil photo de votre téléphone.

Dirigez l'appareil photo vers le QR code.

Appuyez sur la bannière qui s'affiche sur votre téléphone pour accéder à l'interview. Vous pouvez également télécharger gratuitement une application depuis le Play store ou l'Apple store qui vous permettra de scanner le QR code. »

Flashez ce
QR code afin
d'accéder
à l'interview

#408



Et si vous
passiez au
vert
en cette
fin d'année ?



© Bail Renov', 2025. Tous droits réservés.



Visites de
logements



Ateliers
d'information



Conseils par
téléphone



Suivi des
consommations



Partout en
France



bailrenov.fr

Service d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs.
Gratuit et sans engagement.

Annulations d'arrêtés préfectoraux encadrant les loyers à l'initiative de l'UNPI

BILAN — Nous évoquons régulièrement dans ces colonnes les recours menés par la fédération UNPI ou les chambres UNPI contre les décrets et arrêtés plafonnant les loyers dans diverses parties de notre territoire. À l'automne 2024, le Conseil d'État a successivement rejeté le pourvoi de l'État contre l'annulation de l'arrêté préfectoral parisien de 2020 et cassé la validation par la cour administrative d'appel de l'arrêté parisien de 2019 (l'affaire est néanmoins pendante devant la cour d'appel de renvoi)⁽¹⁾. Ces dernières semaines, ce sont un arrêté lyonnais et un troisième arrêté parisien qui ont été annulés par deux tribunaux administratifs. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Annulation de l'arrêté « parisien » du 30 mai 2023

Le tribunal administratif a conclu à l'annulation de l'arrêté du préfet de Paris du 30 mai 2023 (fixant les plafonds de loyers pour les baux signés du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024). Cependant, de manière inédite en matière d'encadrement des loyers, le tribunal s'est prononcé en deux temps.

Dans un jugement « *avant dire droit* » du 10 juillet 2025⁽²⁾, le Tribunal administratif de Paris a retenu le principe d'une annulation de l'arrêté préfectoral de 2023, faute pour l'Observatoire local des loyers d'avoir structuré le marché en zones de loyers homogènes (condition imposée notamment par le décret du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers). Autrement dit, le préfet a fixé des plafonds uniques pour des secteurs où les loyers sont absolument disparates. On notera ici que c'est également l'absence d'un découpage cohérent de la commune en zones de loyers homogènes qui a conduit le Conseil d'Etat à censurer, en novembre 2024, la validation par la cour administrative d'appel de l'arrêté parisien de 2019 (plus précisément, sans se prononcer sur l'existence ou non d'une telle structuration, les juges du Palais royal ont reproché à la cour de ne s'être pas suffisamment penchée sur le sujet).

Néanmoins, dans son jugement du 10 juillet, le tribunal s'est borné à inviter les parties à l'instance à conclure sur l'impact qu'aurait cette annulation sur les intérêts publics ou privés en cause. En effet, si l'annulation d'un acte administratif est en principe

rétroactive (l'acte annulé étant censé n'avoir jamais existé), le juge administratif s'autorise désormais, pour éviter des « *conséquence manifestement excessives* », à ne prononcer des annulations que pour l'avenir. C'est d'ailleurs ce qu'a fait la Cour administrative d'appel de Paris en annulant l'arrêté parisien de 2020 (la Cour a jugé que l'annulation ne pouvait être invoquée que dans le cadre des contentieux engagés à la

Si l'illégalité de l'arrêté préfectoral est formellement constatée, le juge administratif en limite cependant les effets dans le temps, afin de prévenir des conséquences jugées manifestement excessives pour l'ordre public et les intérêts privés en présence

date de sa décision⁽³⁾). S'agissant de l'arrêté de 2023, comme on pouvait le craindre, par un second jugement du 24 octobre 2025⁽⁴⁾, le Tribunal administratif de Paris a prononcé l'annulation tout en limitant les effets de cette annulation aux seuls recours engagés à la date du 24 octobre 2025. Chacun appréciera la motivation retenue. Reprenant les données fournies par le préfet de Paris, le tribunal note tout d'abord que « *le pourcentage de baux conclus ou renouvelés entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024 dont le*

1) CE, 22 octobre 2024, n° 489858 et CE, 18 novembre 2024, n° 489856.

2) TA Paris, 10 juillet 2025, n° 2317359.

3) CAA Paris, 2 octobre 2023, n° 22PA04136.

4) TA Paris, 24 octobre 2025, n° 2317359.



© Photo Unsplash - Stephanie Klepacki

montant du loyer a été fixé au-delà du plafond loyer de référence majoré est égal à 28 % du total des baux conclus pour cette période, et qu'ils concernent 66 % des logements de moins de 20 m², dont sont locataires les personnes les plus précaires ». A l'inverse, le nombre de contentieux engagés à ce jour pour non-respect des plafonds de loyers, et dans le cadre desquels les propriétaires pourraient invoquer l'annulation si le tribunal limite à ces contentieux l'annulation, « est seulement de l'ordre d'une quarantaine »⁽⁵⁾. « Dans ces conditions, une annulation rétroactive de cet arrêté serait susceptible de priver la majorité de ces locataires de la possibilité qui leur est toujours offerte d'engager une action contentieuse, le délai de prescription de trois ans » s'appliquant pour contester un loyer non conforme « n'étant pas épuisé à la date du présent jugement ». Le tribunal en conclut que l'annulation rétroactive de l'arrêté de 2023 « serait susceptible d'entraîner, pour les nombreux intérêts privés en présence, des conséquences manifestement excessives au regard de l'objectif poursuivi par l'arrêté litigieux qui est de modérer la hausse des loyers afin de maintenir une offre locative abordable dans le parc privé et de favoriser la mixité sociale dans la ville ». Le tribunal juge donc que, sous réserve des actions contentieuses engagées au 24 octobre 2025, les effets antérieurs de l'annulation « doivent être réputés définitifs ».

On peut regretter – c'est un euphémisme – que, dans la somme des intérêts privés mis en balance, n'est à aucun moment évoqué celui des nombreux propriétaires qui se sont endettés pour acquérir un logement et qui, du fait de la réglementation, ne peuvent plus le louer au prix du marché. On soulignera également la conséquence quelque

peu absurde du raisonnement du tribunal. Tous les locataires qui ont immédiatement contesté en justice l'application d'un loyer non conforme à l'arrêté de 2023 se verront opposer l'annulation de cet arrêté. À l'inverse, tous ceux qui, longtemps après la signature du bail, saisiront la justice, pourront invoquer la non-conformité du loyer à un arrêté qui a pourtant été annulé... Ceci étant, il n'est point la peine de commenter plus avant la décision qui vient d'être rendue dans la mesure où elle va assurément faire l'objet d'un appel, la question de d'illégalité de l'arrêté de 2023 et, le cas échéant, celle des effets d'une annulation étant réexaminées.

Annulation de l'arrêté « lyonnais » du 20 septembre 2023

Par comparaison, l'annulation par un jugement du Tribunal administratif de Lyon du 14 octobre 2025⁽⁶⁾ de l'arrêté de la préfète du Rhône du 29 septembre 2023 (fixant les plafonds de loyers à Lyon et Villeurbanne pour les baux signés du 1^{er} novembre 2023 au 31 octobre 2024) paraît beaucoup plus nette. L'annulation est prononcée pour un motif assez simple. Sans examiner les autres griefs soulevés devant lui, le tribunal constate simplement que la carte annexée à l'arrêté litigieux est si « peu précise » qu'elle ne permet pas de savoir quelles sont les limites exactes des secteurs retenus pour la fixation des loyers. « En dépit du fait que l'article 2 de ce même arrêté renvoie également aux sites internet des services de l'Etat et de la Métropole de Lyon, les requérants sont fondés à soutenir que l'imprécision manifeste de l'arrêté est contraire à l'objectif à valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme ».

(5) Si le nombre de recours « est seulement de l'ordre d'une quarantaine », c'est peut-être que la proportion de loyers non conformes est loin d'atteindre les 28 % prétendus par le préfet...

(6) TA Lyon, 14 octobre 2025, n° 2309987.

Le tribunal prononce l'annulation, sans autre précision. L'arrêté du 29 septembre 2023 est donc censé n'avoir jamais existé et, à ce stade, les propriétaires qui auraient appliqué un loyer non conforme à cet arrêté sont à l'abri de condamnations. Néanmoins, cette annulation, tout comme l'absence de limites à la rétroactivité de cette annulation, peuvent être remis en cause en appel. Rappelons qu'en matière d'encadrement des loyers on ne compte plus les annulations d'annulations, les tribunaux peinant à définir une ligne claire sur le sujet, si bien qu'il faut attendre plusieurs années et autant de coups de théâtre pour être fixé sur la légalité ou l'illégalité d'un arrêté. Notons par exemple que, en mars 2024, pour valider un précédent arrêté rhodanien du 29 septembre 2021, le Tribunal administratif de Lyon avait balayé d'un revers de la main le même argument soulevé par l'UNPI et tiré de l'imprécision de la carte annexée à l'arrêté. L'affaire est donc à suivre... ■



© Photo Unsplash - Mikael Paderno

Au-delà des actions judiciaires engagées contre les arrêtés d'encadrement des loyers dans les différentes villes appliquant ce dispositif – alors même que l'expérimentation doit prendre fin en 2026 et que le Gouvernement envisage sa pérennisation –, l'UNPI continue de maintenir une pression constante sur les pouvoirs publics. La Fédération alerte en effet sur les effets contre-productifs et profondément biaisés de ce mécanisme, qui fragilise l'investissement locatif, réduit l'offre de logements et entretient de fortes disparités territoriales. Dans ce contexte, l'UNPI a publié en juillet dernier un rapport d'analyse conjoint avec le SNPI et l'UNIS, assorti d'une conférence de presse. Ce travail met en lumière les limites structurelles de l'encadrement des loyers et formule plusieurs recommandations pour restaurer la confiance entre propriétaires et locataires.

Parallèlement, la Fédération multiplie les auditions pour porter sa vision et nourrir la réflexion des décideurs publics :

- > L'UNPI a été reçue par les économistes Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, missionnés par Valérie Létard, alors ministre du Logement, dans le cadre d'une évaluation de l'efficacité du dispositif ;
 - > Elle a contribué à la mission flash conduite par Anaïg Le Meur, Députée du Finistère, et Iñaki Echaniz, Député des Pyrénées-Atlantiques, dont les conclusions ont été publiées fin septembre ;
 - > Elle a également été auditionnée dans le cadre de la proposition de loi « pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs », déposée par Iñaki Echaniz, dont les discussions parlementaires doivent s'ouvrir à la mi-décembre.
- À travers ces actions, l'UNPI poursuit un objectif clair : défendre une politique du logement pragmatique, équilibrée et fondée sur des résultats concrets, au service des propriétaires.

FISCALITÉ

Dernière minute : une hausse massive de taxe foncière en 2026 ?

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Ce 18 novembre 2025, *Le Parisien* a révélé un projet de l'administration fiscale de réévaluer la valeur locative de plus de 7 millions de logements pour le calcul de la taxe foncière. Pour les logements concernés, il s'agirait d'ajouter des éléments de confort à ceux actuellement pris en compte. La méthode n'est pas sans rappeler celle utilisée en 2019 pour augmenter la taxe foncière d'environ 12 000 propriétaires en Isère⁽¹⁾. L'information a immédiatement soulevé un tollé. Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, a pu dénoncer une « démarche

honteuse »⁽²⁾ dans de nombreux médias. Il a également adressé un courrier de protestation aux autorités. Au point que le Gouvernement organise une « consultation flash » et songe à un rétropédalage. L'UNPI est sur le pont et continuera de vous informer sur ce sujet. ■

1) *Taxe foncière, la justice censure des revalorisations massives opérées par le fisc en Isère*, mars 2024, p. 36.

2) *Le morning RMC*, 19 novembre 2025.



À Lachaux,

**ils peuvent garder
leur terre en faisant
découvrir le territoire
dont ils sont fiers.**

Grâce à Airbnb, Edith et Serge, anciens producteurs de fromage, peuvent compléter leur retraite et garder leur maison de famille dans le Puy-de-Dôme. En accueillant des voyageurs, ils font aussi découvrir le petit village qu'ils aiment tant et s'ouvrent à de nouvelles rencontres.

Il était une fois en France avec  **airbnb**

Les curiosités du monde immobilier

ÉVOLUTION — De la plus ancienne maison habitée à la plus chère du monde, des îles privées aux villages oubliés, l'immobilier se dévoile ici sous un jour inattendu. Ces trente questions explorent un univers où le droit rencontre l'histoire, où la pierre devient mémoire et où chaque bien recèle une singularité. Ces curiosités rappellent que la propriété française a plus d'une facette. **Par la rédaction.**



1. Quel est le texte le plus ancien en immobilier encore en vigueur en France ?

Difficile d'imaginer qu'un texte rédigé sous Napoléon I^{er} régit encore nos logements... et pourtant ! Le texte le plus ancien encore applicable en immobilier est le Code civil de 1804, pilier du droit de propriété en France.

Son célèbre article 544 pose un principe fondateur : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* » Autrement dit, chacun est libre de faire ce qu'il veut de son bien, dans le respect de la loi et des droits d'autrui.

Ce texte, vieux de plus de deux siècles, reste la colonne vertébrale du droit immobilier : il définit la propriété, la copropriété, l'usufruit, les servitudes et les règles de transmission.

C'est un peu notre « constitution des propriétaires » : intemporelle, équilibrée, et toujours d'actualité. Une preuve que, dans l'immobilier comme en droit, certaines pierres fondatrices ne bougent jamais.

2. Quelle est l'origine de l'expression « pierre précieuse » appliquée à l'immobilier ?

Quand on parle de « pierre précieuse », on évoque bien plus qu'un simple matériau : on parle de solidité, de durée et de valeur refuge.

Au Moyen Âge, bâtir en pierre était un luxe réservé aux nobles, aux églises et aux forteresses. La pierre incarnait la richesse, la protection et la stabilité — des valeurs encore associées aujourd'hui à l'immobilier.

Peu à peu, l'expression est devenue symbolique : investir dans la pierre, c'est investir dans quelque chose de tangible et durable, à l'opposé des placements financiers plus volatils.

En y ajoutant le mot « précieuse », on évoque la rareté et l'attachement. Un bien immobilier n'est pas qu'un actif, c'est souvent une part d'histoire familiale.

La pierre reste donc, au sens propre comme au figuré, le joyau du patrimoine français.

3. Quel est l'immeuble le plus ancien encore habité en France ?

Certains murs ont vu passer des siècles, des guerres et des générations.

À Strasbourg, la Maison Kammerzell, édifée à la fin du XV^e siècle, est l'un des immeubles les plus anciens encore habités de France. Avec sa façade à colombages, ses sculptures délicates et ses vitraux, elle incarne l'élégance du patrimoine alsacien.

Classée monument historique, elle abrite aujourd'hui un restaurant et des logements, preuve qu'un bâtiment médiéval peut rester vivant et fonctionnel à condition d'être entretenu avec soin.



Strasbourg. La Maison Kammerzell, joyau médiéval du XV^e siècle encore habité.

D'autres maisons médiévales à Rouen, Dinan ou Pérouges ont connu le même destin.

Habiter un tel lieu, c'est vivre dans un décor d'histoire, entre mémoire et modernité : un privilège rare, mais exigeant, qui demande amour du patrimoine et respect des règles de conservation.

4. Peut-on acheter une île privée en France ?

Oui, c'est possible ! Plusieurs îles privées sont à vendre en Bretagne, sur la Côte d'Azur ou dans les lacs de montagne.

Mais attention, acheter une île, c'est acheter le sol, pas la mer. En France, le domaine public maritime (c'est-à-dire la mer, les plages et les estrans) reste inaliénable.

Le propriétaire d'une île privée doit donc composer avec des réglementations strictes : protection du

littoral, zones Natura 2000, restrictions de construction et contraintes environnementales.

Certaines îles sont accessibles uniquement par bateau, ce qui rend la logistique complexe, mais leur isolement attire les passionnés de nature et de calme absolu.

Acheter une île privée, c'est un rêve de liberté, mais aussi l'engagement de préserver un écosystème unique.

5. Existe-t-il vraiment des « maisons hantées » mises en vente avec obligation de le signaler ?

La loi française n'impose pas de signaler qu'un logement serait hanté — les fantômes n'ont pas encore de statut juridique !

En revanche, le vendeur doit informer l'acheteur de tout élément susceptible d'affecter sa décision, comme un drame ou un crime commis dans la maison.

Certaines juridictions ont admis que le silence sur un événement tragique pouvait constituer un vice caché s'il influençait la valeur ou le consentement de l'acheteur.

Mais pour les simples rumeurs ou légendes, la jurisprudence reste terre à terre et la croyance au surnaturel ne fonde pas un recours.

Autrement dit, si la maison est « habitée », c'est au sens poétique du terme !

6. Pourquoi certaines maisons sont-elles peintes en bleu vif dans le Sud de la France ?

Ce bleu profond que l'on voit sur les volets et les façades du Sud n'est pas qu'un choix esthétique et a une origine pratique.

Autrefois, les habitants utilisaient des peintures à base de sulfate de cuivre, connu pour repousser les insectes. Ce pigment bleu, bon marché et efficace, est devenu au fil du temps une signature visuelle des villages méditerranéens.

Mais il y a aussi une dimension culturelle : le bleu reflète la lumière, rafraîchit les façades et rappelle le ciel et la mer.

Aujourd'hui, repeindre ses volets en bleu, c'est à la fois protéger et perpétuer une tradition locale — une touche de couleur héritée du bon sens ancien.

7. Quel est l'appartement le plus cher jamais vendu à Paris ?

Paris détient des records immobiliers dignes des grandes capitales mondiales. En 2022, un penthouse avenue Montaigne s'est vendu pour près de 50 millions d'euros.

Situé dans le « Triangle d'or », il offre une vue imprenable sur la Tour Eiffel, un ascenseur privé, une piscine intérieure et des matériaux de luxe.



Copyright (c) 2024 Neirfy/Shutterstock



Copyright (c) 2024 Oliverogue 3/Shutterstock

Avenue Montaigne, l'un des mètres carrés les plus chers de Paris.

Ce type de transaction reste exceptionnel, mais il reflète le prestige de certains quartiers parisiens où le mètre carré peut dépasser 40 000 €.

Pour ces acquéreurs, souvent internationaux, le prix compte moins que la rareté. À Paris, le patrimoine et l'adresse valent plus que l'espace.

8. À combien peut s'élever une taxe foncière sur un château ?

Posséder un château, c'est vivre dans l'histoire... mais aussi payer pour son entretien !

La taxe foncière dépend de la valeur locative cadastrale, calculée selon la taille, le confort et la situation du bien. Pour un château, elle peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros par an.

Cependant, un monument classé ou inscrit bénéficie souvent d'exonérations partielles, notamment si son propriétaire le restaure ou l'ouvre au public.

Entre prestige, fierté et budget conséquent, la vie de châtelain reste un équilibre délicat entre passion du patrimoine et devoir fiscal.



Copyright (c) 2025 StevarZZ/Shutterstock

9. Peut-on encore trouver des maisons à moins de 1 euro en Europe ?

Oui, et c'est bien réel ! Plusieurs villages d'Italie, d'Espagne ou du Portugal proposent des maisons à 1 euro symbolique, dans le but d'attirer de nouveaux habitants.

En échange, l'acheteur s'engage à rénover le bien dans un délai donné et à y résider ou y développer une activité.

En France, certaines communes rurales ont adopté des politiques similaires avec des terrains à 1 euro. C'est une belle opportunité pour qui aime les défis, mais il faut garder à l'esprit que les travaux représentent le vrai coût du projet. Une affaire pour les courageux amoureux de vieilles pierres !

10. Quelle est la maison la plus étroite de France ?

À Paris, rue du Château-d'Eau, se trouve une maison d'à peine 1,40 mètre de large !

Construite sur une faille urbaine entre deux immeubles, elle prouve que chaque recoin de la capitale peut trouver une fonction. À l'intérieur, tout a été pensé au millimètre : escalier en colimaçon, rangements intégrés, cuisine escamotable.

Au-delà de la curiosité, cette micro-maison symbolise l'ingéniosité architecturale face à la densité urbaine.

Un espace minuscule, mais un charme immense !

11. Peut-on être propriétaire d'un mètre carré seulement ?

Oui, la loi n'impose aucune surface minimale de

Dans la vallée de la Garfagnana, près de Lucques, des maisons à 1 € pour faire revivre le village de Fabbriche di Vergemoli.

propriété. On peut donc être propriétaire d'un seul mètre carré... mais inutile d'espérer y construire quoi que ce soit !

Souvent, ces micro-parcelles sont issues de découpages anciens ou de litiges cadastraux. Elles servent parfois à marquer une limite ou à garantir un droit de passage.

C'est plus une curiosité juridique qu'un véritable bien exploitable.

Et c'est aussi une belle illustration du droit français : la propriété est absolue, quelle qu'en soit l'échelle.

12. Peut-on acheter un logement situé sous un monument historique ?

Oui, cela existe ! Certains monuments historiques abritent des galeries, cryptes, caves ou locaux techniques situés en dessous, qui peuvent être cédés séparément.

Ces espaces, souvent exceptionnels, sont soumis à la réglementation stricte du Code du patrimoine : toute modification doit être validée par les Architectes des Bâtiments de France.

L'avantage ? Un cadre unique et une forte valeur symbolique. L'inconvénient ? Des contraintes importantes, notamment pour l'entretien et l'aménagement. Posséder un tel lieu, c'est devenir le gardien discret d'un fragment d'histoire nationale. Une fierté... mais aussi une responsabilité.

13. Quelle est la maison la plus chère du monde ?

Le record revient à "The One", un manoir futuriste situé à Los Angeles. Vendu environ 126 millions de dollars, il s'étend sur plus de 10 000 m² habitables, avec piscine à débordement, salle de cinéma, hélicoptère, bowling et boîte de nuit privée.

Plus qu'une maison, c'est une œuvre d'architecture extrême, pensée pour incarner le luxe absolu.

Mais derrière la démesure, cette propriété illustre un phénomène mondial : le bien immobilier comme objet de prestige, où l'investissement devient un symbole.

14. Existe-t-il des villages entiers à vendre ?

Oui, et plus souvent qu'on ne le pense. En Espagne, au Portugal ou dans certaines régions françaises, des villages désertés sont mis en vente pour quelques centaines de milliers d'euros.

Ces ensembles comprennent parfois plusieurs maisons, une église et des terres attenantes.

Les acheteurs sont souvent des investisseurs ou des porteurs de projets écologiques cherchant à redonner vie à ces lieux oubliés.

Acheter un village, c'est bien plus qu'une acquisition, c'est un projet de renaissance collective, entre patrimoine et innovation rurale.



Copyright (c) 2022 A. Karnholz/Shutterstock

Vivre dans un phare est un mode de vie à part entière, entre ciel et mer, réservé à ceux qui aiment la beauté des lieux autant que leur exigence.

15. Peut-on acheter une maison sans jamais la visiter ?

Oui, c'est possible, surtout avec la digitalisation du marché immobilier.

Les visites virtuelles, signatures électroniques et mandats notariés permettent d'acheter à distance, notamment pour les expatriés ou investisseurs.

Mais la prudence reste de mise : diagnostics, état du bien, environnement... rien ne remplace une visite réelle.

Acheter sans voir, c'est miser sur la confiance et l'expertise des intermédiaires. Un pari possible, mais à encadrer avec rigueur juridique.

16. Quelle est la durée de vie d'un bâtiment ?

Tout dépend des matériaux et de l'entretien !

Un bâtiment moderne en béton ou en briques a une durée de vie moyenne de 50 à 100 ans, tandis qu'une maison ancienne en pierre peut traverser plusieurs siècles. La longévité dépend avant tout de la qualité de la construction et du soin qu'on lui apporte.

Les immeubles d'aujourd'hui sont conçus pour durer, mais les normes thermiques et environnementales imposent parfois des rénovations lourdes. L'isolation, l'étanchéité et la ventilation garantissent la pérennité d'un bien.

Certaines bâtisses médiévales prouvent qu'avec un entretien régulier et des restaurations adaptées, un bâtiment peut littéralement défier le temps.

Finalement, plus que la matière, c'est l'attention du propriétaire qui détermine la vraie durée de vie d'un logement.

17. Existe-t-il encore des loyers payés en nature ?

Oui, même si c'est devenu rarissime.

Le Code civil autorise le paiement du loyer sous une

autre forme que l'argent, à condition que le contrat le mentionne expressément. Autrefois, dans les zones rurales, on payait le propriétaire en nature : légumes du potager, bouteilles de vin, services rendus... Aujourd'hui, cette pratique survit dans quelques cas particuliers : un gardien logé gratuitement, un fermier qui entretient un terrain en échange d'un logement, ou encore un étudiant logé contre des heures d'aide.

Ces accords doivent être écrits et équilibrés, car un loyer en nature reste un loyer.

18. Peut-on encore vivre dans un phare ?

Oui, et certains le font encore !

Depuis que de nombreux phares ont été automatisés, l'État en a vendu plusieurs à des particuliers ou à des associations. Ces bâtiments, souvent isolés, offrent des vues spectaculaires mais demandent un entretien colossal.

Vivre dans un phare, c'est choisir la solitude et la nature brute : accès difficile, tempêtes, humidité... mais aussi silence, horizon et lumière.

Certains ont été transformés en gîtes de charme ou en résidences d'artistes, pour donner une seconde vie à ces monuments maritimes. C'est un mode de vie à part, entre ciel et mer, réservé à ceux qui aiment la beauté des lieux autant que leur exigence.

19. Quel est l'objet le plus insolite jamais inclus dans une vente immobilière ?

Les ventes immobilières réservent parfois de belles surprises !

Dans l'histoire notariale, on a vu des maisons vendues avec un poney, une voiture ancienne, une collection de vins ou encore un piano à queue.

Tant que l'objet est listé dans l'acte de vente, tout est légal. Le droit français laisse une grande liberté contractuelle.

Ces anecdotes rappellent que l'immobilier n'est pas qu'une affaire de murs, c'est aussi une part d'émotion et de transmission.

Chaque bien a son histoire et parfois elle se cache dans un détail inattendu.

20. Existe-t-il des maisons construites avec des matériaux inattendus ?

Oui, et de plus en plus !

Face aux enjeux écologiques, les architectes rivalisent d'inventivité : maisons en paille, en chanvre, en containers maritimes, en terre crue ou même en bouteilles de verre. Ces matériaux alternatifs offrent souvent une excellente isolation thermique et un faible impact environnemental.

Ils sont encadrés par des normes de sécurité et de durabilité, mais gagnent en reconnaissance, notamment dans les écoquartiers.

Ces projets prouvent que l'habitat du futur ne se limite pas au béton et puise dans la nature, l'économie circulaire et la créativité.

La maison écologique devient ainsi la nouvelle pierre précieuse du XXI^e siècle.

21. Existe-t-il des logements considérés comme des “œuvres d'art” en France ?

Oui, et c'est même une particularité du droit français ! Certains bâtiments, par leur conception, leur histoire ou la notoriété de leur architecte, sont reconnus comme de véritables œuvres d'art. C'est notamment le cas de réalisations signées Le Corbusier, Jean Nouvel ou Oscar Niemeyer.

Lorsqu'un logement est considéré comme une œuvre d'art, il peut être protégé par le droit d'auteur, au même titre qu'une peinture ou une sculpture : aucune modification substantielle ne peut être faite sans l'accord de l'auteur (ou de ses ayants droit).

Cette reconnaissance donne une dimension culturelle au bien immobilier : il ne s'agit plus seulement d'un lieu à habiter, mais d'un patrimoine artistique vivant, où le droit immobilier rencontre le droit de la création.

22. Peut-on acheter une maison construite sur deux pays différents ?

Oui, mais c'est rare et hautement symbolique ! Il existe dans le monde – et même en Europe – quelques maisons bâties à cheval sur une frontière nationale. C'est le cas par exemple de la maison franco-suisse de La Cure, un village partagé entre la France et la Suisse : la cuisine est en Suisse, le salon en France ! Juridiquement, ces habitations obéissent à deux législations différentes : fiscalité, droit de succession, permis de construire... tout dépend de la localisation précise des pièces.

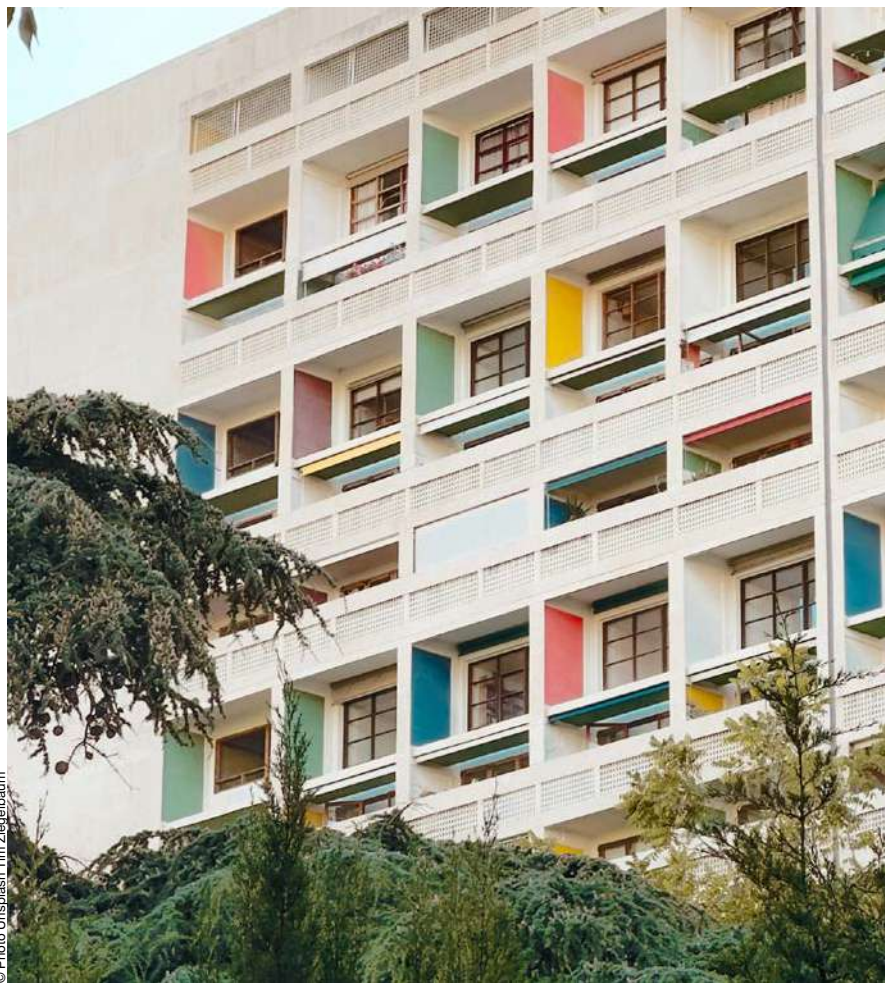
Acheter une telle maison revient donc à vivre dans deux pays à la fois : une curiosité géographique qui demande un notaire très... binational !

23. Quelle est la maison la plus haute perchée de France ?

En altitude, certaines habitations défient les lois de la nature. La maison la plus haute perchée de France se trouve dans les Alpes, à Val Thorens, à plus de 2 300 mètres d'altitude.

Ces constructions extrêmes nécessitent des autorisations spécifiques, car elles doivent résister aux conditions climatiques : neige, vents violents, isolement. Longtemps réservées aux alpinistes ou gardiens de refuges, ces habitations attirent aujourd'hui les amateurs de grands espaces et de silence.

Vivre là-haut, c'est accepter une certaine rudesse, mais aussi profiter du privilège rare d'habiter littéralement au-dessus des nuages.



© Photo Unsplash Tim Ziegelbaum

24. Peut-on construire une maison entièrement autonome, sans aucune facture ?

Oui, c'est possible ! On les appelle les maisons autonomes ou autosuffisantes.

Elles produisent leur propre énergie (panneaux solaires, éolienne), recyclent l'eau de pluie et traitent les déchets sur place. En théorie, leurs occupants n'ont donc aucune facture d'eau, d'électricité ou de gaz. Mais attention : l'autonomie ne dispense pas de respecter le Code de l'urbanisme. Les raccordements aux réseaux publics peuvent être imposés, notamment pour l'assainissement.

C'est un projet exigeant, mais réalisable. Plusieurs exemples en France prouvent qu'on peut vivre confortablement dans une maison 100 % indépendante – à condition de bien connaître la réglementation.

25. Quelle est la plus longue vente immobilière jamais conclue ?

Certaines ventes immobilières prennent des mois... d'autres, des décennies !

Le record revient à une transaction britannique ayant duré plus de 30 ans, bloquée par des litiges d'héritage et des autorisations administratives sans fin.



Conçue par Le Corbusier dans les années 1950, la Cité Radieuse, boulevard Michelet à Marseille, est une icône du modernisme et une vision d'une ville verticale.

En France aussi, il arrive que des ventes s'enlisent : droits de préemption, désaccords successoraux, urbanisme complexe... autant d'éléments qui peuvent retarder la signature.

En théorie, un compromis de vente n'a qu'une durée de validité limitée, mais la multiplicité des acteurs peut prolonger la procédure.

Une chose est sûre : dans l'immobilier, la patience reste parfois la première qualité du propriétaire.

26. Est-il possible d'acheter un logement situé dans un cimetière ?

Étonnant mais vrai, certains logements se trouvent dans l'enceinte d'anciens cimetières, souvent d'anciens logements de gardiens ou de fossoyeurs.

Ces biens, bien qu'entourés de tombes, peuvent être vendus légalement, à condition qu'ils soient désaffectés et hors du domaine public funéraire.

Cependant, ils restent soumis à des contraintes fortes : impossibilité d'extension, encadrement des travaux, respect du caractère mémoriel du lieu. Acheter un tel logement, c'est accepter une adresse peu ordinaire, mais aussi un cadre paisible où les voisins ne font vraiment aucun bruit !

27. Peut-on vivre à l'année sur un bateau amarré dans un port ?

Oui, à condition d'obtenir l'autorisation du port de plaisance concerné.

Vivre à l'année sur un bateau, c'est possible légalement, mais cela relève du statut de résidence mobile, non d'un logement classique.

L'occupant paie une redevance d'amarrage et doit respecter les règles de sécurité maritime. En revanche, il n'est pas soumis à la taxe foncière et bénéficie d'une certaine liberté.

De nombreuses personnes adoptent ce mode de vie, notamment sur la Seine ou sur la Côte d'Azur. C'est une façon originale – et parfois économique – de posséder une maison sur l'eau sans quitter la terre trop loin.

28. Une piscine peut-elle faire perdre la valeur d'une maison ?

Oui, et c'est souvent une surprise pour les vendeurs ! Si une piscine mal entretenue ou mal située entraîne des coûts importants (fuites, sécurité, entretien), elle peut faire baisser la valeur du bien.

De plus, certaines zones géographiques soumises à la sécheresse ou aux restrictions d'eau voient la piscine comme un inconvénient plutôt qu'un atout. À l'inverse, une piscine moderne et bien intégrée reste un argument de vente fort. Tout est question de cohérence entre le bien et son environnement. La piscine, comme tout équipement immobilier, doit être un plaisir et non une contrainte financière.



Copyright (c) 2017 Pascale Guenet/Shutterstock

29. Quelle est la plus petite maison jamais mise en vente ?

Les records de petites surfaces défient parfois l'imagination.

En 2021, une maison de 8,9 m² a été mise en vente à Londres, avec kitchenette, douche et lit escamotable ! En France, certaines "micro-maisons" de moins de 10 m² ont été proposées, souvent dans les centres-villes historiques.

Ces biens extrêmes répondent à la pénurie de logements urbains et à la tendance du "minimalisme". Légalement, un logement doit offrir au moins 9 m² habitables ou 20 m³ de volume pour être loué, mais rien n'interdit de vendre plus petit.

De la cabane au studio miniature, la micro-maison prouve qu'en immobilier, la valeur n'est pas toujours une question de mètres carrés.

30. Quelle est la ville française où le prix du mètre carré a le plus flambé en 50 ans ?

Sans surprise, c'est Paris qui détient le record. En un demi-siècle, la capitale a connu l'une des hausses immobilières les plus spectaculaires d'Europe : dans les années 1970, un appartement parisien se vendait à moins de 1 000 €/m². En 2020, le prix moyen dépassait 10 000 €/m². En l'espace de 50 ans, les prix ont donc fortement augmenté à Paris (il convient néanmoins de prendre en compte à la fois les prix courants et l'effet de l'inflation).

Cette progression fulgurante s'explique par plusieurs facteurs : une demande structurellement supérieure à l'offre, un parc immobilier largement figé, la rareté du foncier, l'attractivité internationale de la ville et l'effet d'emballement des marchés entre 2000 et 2020.

Aucune autre grande ville française n'a connu une évolution d'une telle ampleur sur une aussi longue période. Paris illustre parfaitement la loi du marché : quand l'espace est limité et la demande immense, la valeur grimpe, parfois jusqu'à l'imaginable. ■

Les missions du conseil syndical

ÉTUDE — La loi du 28 juin 1938 n'avait pas prévu la création d'un conseil syndical.

C'est la pratique qui a progressivement donné naissance à cet organe constitué autour du syndic et accomplissant à son égard, tour à tour, une tâche de conseil et de surveillance. La création de cet échelon supplémentaire entre le syndic et l'assemblée générale a permis de fluidifier l'administration et la gestion de copropriétés dont la taille et l'importance ne cessaient de croître. **Par Benjamin Naudin, avocat**

C'est l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui a consacré l'existence du conseil syndical en instaurant sa création de plein droit. Ainsi, ni le syndic ni l'assemblée générale n'auront à se prononcer sur l'existence du conseil syndical, organe devenu indispensable et obligatoire à la gestion de la copropriété.

Cet article dispose que le conseil syndical assiste et contrôle le syndic dans sa gestion de la copropriété. Récemment, l'ordonnance du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 sont venus renforcer ses pouvoirs et son importance.

Néanmoins, les règles relatives à sa composition et à son fonctionnement demeurent essentiellement contractuelles et ne sont pas toujours faciles à interpréter.

Les missions du conseil syndical

L'assistance

Le conseil syndical a tout d'abord une mission d'assistance au syndic.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 reconnaît son rôle consultatif : « *En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même* ».

Ce rôle consultatif devient obligatoire dans certains domaines comme, par exemple, dans le cadre des marchés et contrats où l'avis du conseil syndical doit être joint à la convocation à l'assemblée afin de parfaire l'information des copropriétaires⁽¹⁾. En effet, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'as-

semblée générale, statuant à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, détermine le montant à partir duquel un marché ou un contrat doit obligatoirement faire l'objet d'une consultation du conseil syndical.

On peut également citer, à ce titre, l'avis du conseil syndical en cas de travaux urgents et de péril technique imminent⁽²⁾ ou encore sa consultation obligatoire en cas de désignation d'un administrateur provisoire⁽³⁾.

La consultation du conseil syndical par le syndic apparaît essentielle afin d'obtenir son soutien sur des points de nature à soulever des difficultés ou créer des désaccords. À l'inverse, le conseil syndical pourra aviser le syndic des éventuels problèmes qui se posent en lui donnant dans le même temps son avis, pouvoir qu'il détient de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. La communication entre conseil syndical et syndic constitue un atout non négligeable pour une gestion raisonnable des copropriétés.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, il appartient au conseil syndical de procéder à une mise en concurrence des candidats syndics et ce dans l'objectif d'informer l'assemblée générale devant statuer sur la désignation d'un syndic professionnel. Pour ce faire, le conseil syndical obtient plusieurs contrats répondant au modèle imposé par le décret du 2 juillet 2020, ainsi que de la fiche informative qui doit lui être jointe, et procède à leur comparaison. Le conseil syndical rendra alors un avis qui accompagnera les projets de contrat de syndic joints à la convocation. Notons que l'ordonnance du 30 octobre 2019 ne fait pas de cette mise en concurrence une formalité substantielle à l'élection d'un syndic. Ainsi, son

1) Art. 11 du décret du 17 mars 1967.

2) Art. 37 du décret du 17 mars 1967.

3) Art. 62-1 du décret du 17 mars 1967.



Copyright (c) 2024 Goksi/Shutterstock

Pivot consultatif de la copropriété, le conseil syndical éclaire, contrôle et assiste le syndic : son avis, désormais requis pour les contrats, les travaux urgents ou la mise en concurrence du syndic, garantit la transparence et la bonne gouvernance de l'immeuble

absence ne sera pas sanctionnée par la nullité de la délibération en découlant et donc de l'élection du syndic.

Le conseil syndical intervient également dans la préparation de l'assemblée générale. Outre son pouvoir reconnu de convoquer lui-même l'assemblée⁽⁴⁾, il donne son avis concernant la fixation de la date, du lieu de réunion, sur des propositions de résolutions, de l'ordre du jour et du budget prévisionnel. En effet, le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 a introduit un alinéa 5 à l'article 26 du décret du 17 mars 1967 aux termes duquel l'ordre du jour de l'assemblée générale et le budget prévisionnel

doivent être établis en concertation avec le conseil syndical. Aucune sanction n'a été prévue en cas d'absence d'une telle concertation.

L'activité du conseil syndical a été renforcée par son obligation de rendre compte à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission⁽⁵⁾. Malgré tous ces pouvoirs, le conseil syndical ne peut pas se substituer au syndic ou l'assemblée générale s'agissant de la gestion de l'immeuble⁽⁶⁾.

Le contrôle

Les membres du conseil syndical ont également une mission de contrôle et disposent ainsi de pouvoirs d'investigation leur permettant de contrôler la gestion du syndic.

Le conseil syndical contrôle la comptabilité du syndicat et la concordance entre les décisions votées et la réalité de leur exécution. La pierre angulaire de sa mission de contrôle est le contrôle de la comptabilité. Le conseil vérifiera notamment la répartition des dépenses, l'élaboration et l'exécution du budget prévisionnel, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et les contrats.

Afin de garantir une complète objectivité, la loi a interdit au syndic de faire partie du conseil syndical.

4) Art. 8 du décret du 17 mars 1967.

5) Art. 22 du décret du 17 mars 1967.

6) Civ 3^e, 22 mars 1990, n° 89-11659.

Toutefois, le syndic a le droit d'assister aux réunions du conseil syndical ⁽⁷⁾.

Pour parfaire sa mission, le conseil syndical dispose de plusieurs moyens de contrôle.

Il peut ainsi prendre connaissance et obtenir copies de toutes pièces, documents ou correspondances se rapportant à la gestion du syndicat et de manière générale à l'administration de la copropriété ⁽⁸⁾.

Voulant assurer l'effectivité de ce pouvoir de consultation, la loi ELAN prévoyait en son article 203 que le syndic qui ne communiquait pas dans le délai d'un mois les pièces sollicitées par le conseil syndical encourait une nouvelle sanction : le paiement de pénalités par jour de retard.

Le montant minimal des pénalités dues a été fixé à 15 euros par un décret du 23 mai 2019.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue confirmer cette démarche en prévoyant une pénalité journalière unique commune avec le défaut de communication de la fiche synthétique sans référence à un quelconque minimum.

Ainsi, si le syndic n'obtempère pas et ne déduit pas de sa rémunération les pénalités dues, le président du conseil syndical pourra saisir le président du tribunal judiciaire par une procédure accélérée au fond. Le décret du 7 octobre 2020 ⁽⁹⁾ vient abroger le décret du 23 mai 2019 et fixe cette pénalité journalière au montant de 15 euros, que le défaut de communication concerne la fiche synthétique ou les pièces demandées par le conseil syndical.

La délégation de pouvoir : le renforcement des pouvoirs du conseil syndical par l'ordonnance du 30 octobre 2019

L'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 prévoyait que le conseil syndical, comme le syndic, pouvait recevoir délégation de l'assemblée générale de prendre une des décisions relevant de l'article 24 de cette même loi. Cette délégation ne pouvait être que ponctuelle, précise et strictement encadrée. La jurisprudence retenait en effet que l'assemblée générale ne pouvait se voir privée de ses pouvoirs à l'occasion d'une telle délégation ⁽¹⁰⁾.

Voulant moderniser le statut de la copropriété et ainsi faciliter le processus décisionnel en son sein, l'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue renforcer les pouvoirs du conseil syndical en élargissant notamment ce mécanisme de délégation et en lui permettant de prendre seul tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi.

Elle ajoute, pour ce faire, les articles 21-1 à 21-5 à la loi du 10 juillet 1965.

Ces 5 articles prévoient la possibilité pour le syndic des copropriétaires de déléguer, à la majorité de l'article 25, à un conseil syndical composé d'au minimum trois membres :

➤ le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions

Depuis 2019, le conseil syndical peut recevoir une délégation élargie des décisions de l'article 24 : un pouvoir encadré, limité dans le temps et soumis à un strict contrôle de l'assemblée

relevant de l'article 24 de la loi ;

➤ cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes ;

➤ une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir ;

➤ cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelable si le syndicat est satisfait ;

➤ les décisions du conseil sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du président en cas de partage.

Afin de permettre un contrôle par l'ensemble des copropriétaires, l'ordonnance prévoit que, désormais, le conseil syndical devra rendre compte de sa mission au cours de l'assemblée générale annuelle. Enfin, les fautes et erreurs étant possibles, il est précisé que le syndicat des copropriétaires devra souscrire pour chacun des membres du conseil une assurance responsabilité civile.

Les modalités d'application de ce nouveau pouvoir confié au conseil syndical ont été fixées par le décret du 2 juillet 2020 ⁽¹¹⁾. Ce décret ajoute au décret du 17 mars 1967 des articles 21-1 et 26-1 qui précisent que :

➤ les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une telle délégation de pouvoir, seront consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres ;

➤ le procès-verbal mentionnera le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote ;

➤ ce procès-verbal sera transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales ;

➤ un montant spécifique sera alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs ;

➤ lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précisera le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les modalités décidées en assemblée générale ⁽¹²⁾.

S'agissant enfin des modalités comptables de cette délégation de pouvoir, c'est le décret du 7 octobre 2020 ⁽¹³⁾ qui en détermine les principes.

Ainsi, le décret du 14 mars 2005 propre à la comptabilité des syndicats des copropriétaires est modifié et précise désormais que « le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget. »

Assez logiquement, les annexes comptables prévues par ce même décret sont modifiées. Les

7) Civ 3^e, 2 mars 2011, n° 09-72455.

8) Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 26 du décret du 17 mars 1967.

9) Décret n° 2022-1219 du 7 octobre 2020.

10) CA Paris, 23^{ème} ch. B, 2 juin 1988, RD IMMO 1988, p. 502.

11) Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

12) Art.14-2 I al. 2 de la loi du 10 juillet 1965.

13) Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020.

annexes I et II du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 susvisé sont complétées comme suit :

- > un compte 106 « *Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical* » est ajouté à l'annexe I ;
- > un compte 65 « *Montant alloué au conseil syndical pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs (préciser la nature de chaque opération concernée)* » est ajouté à l'annexe II ;
- > un compte 674 « *Charges au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée* » est ajouté à la rubrique « **CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES** » ;
- > un compte 706 « *Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical* » est ajouté à la rubrique « **PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES** ».

Les pouvoirs spécifiques attribués au président du conseil syndical

Au sein du conseil syndical, son président dispose d'attributions qui lui sont propres.

Il se voit ainsi confier les pouvoirs suivants :

- > depuis la loi ALUR du 24 mars 2014⁽¹⁴⁾, il peut en cas d'empêchement du syndic (maladie, faillite, retrait de la garantie financière) convoquer une assemblée générale devant désigner un nouveau syndic⁽¹⁵⁾ ;
- > depuis la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024, il peut, en cas d'inexécution suffisamment grave reprochée au syndic, après demande par LRAR de convocation adressée au syndic aux fins de sa révocation et en l'absence de réponse dans le délai de 2 mois, convoquer à cette fin l'assemblée⁽¹⁶⁾ ;
- > il est le destinataire exclusif des communications devant être adressées au conseil syndical⁽¹⁷⁾ ;
- > il peut représenter son syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal ;
- > il exerce, aux frais avancés du syndicat des copropriétaires, les procédures judiciaires prévues à l'article 18-2 (défaut de transmission de pièces ou de fonds par l'ancien syndic) et à l'article 29-1 A (désignation d'un mandataire ad hoc pour une copropriété en pré-difficultés) de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue renforcer les pouvoirs du président du conseil syndical, et ce, afin de garantir l'efficacité des nouveaux pouvoirs qu'elle octroyait au conseil syndical.

Il se voit octroyer deux nouveaux moyens d'action : un relatif au défaut de communication de pièces par le syndic, l'autre relatif à la carence ou l'inaction de ce même syndic.

Ainsi, si le syndic n'obtempère pas et ne communique pas dans le délai d'un mois les pièces sollicitées, et partant ne déduit pas de sa rémunération les pénalités dues, le président du conseil syndical



Copyright (c) 2025 daisiock/Shutterstock

Figure centrale du conseil syndical, son président dispose désormais de pouvoirs propres renforcés : convocation, contrôle du syndic, action en justice et saisine accélérée du tribunal en cas de carence

pourra saisir le président du tribunal judiciaire par une procédure accélérée au fond.

Plus généralement, en cas de carence ou d'inaction du syndic⁽¹⁸⁾, le président du conseil syndical, sur délégation expresse de l'assemblée générale, pourra exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Il partage l'initiative de cette action avec un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Le décret du 2 juillet 2020 apporte des précisions sur cette dernière procédure devant sanctionner l'inaction ou la carence du syndic.

L'action en justice devra être portée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. Les frais de procédures engagés par le président seront répartis comme des charges générales alors que si cette action est menée par un ou des copropriétaires, ils devront en faire l'avance. Si l'action est reconnue comme fondée, son coût pourra être réparti en charges générales. Si une condamnation est prononcée, les dommages et intérêts seront alloués au syndicat. S'il accueille la demande, le président du tribunal judiciaire devra désigner un mandataire ad hoc représentant les intérêts du syndicat. ■

14) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.
 15) Art 18 de la loi du 10 juillet 1965.
 16) Art 18 de la loi du 10 juillet 1965.
 17) Art 26 de la loi du 10 juillet 1965.
 18) Art.15 al. 3 de la loi du 10 juillet 1965 et 49-1 du décret du 17 mars 1967.

La vente en viager...

une vente pas tout à fait comme les autres

ANALYSE — Le viager est une vente immobilière qui consiste pour l'acquéreur (débirentier) à acheter un bien immobilier au vendeur (crédirentier) et à payer une partie du prix, en règle générale, sous la forme d'un capital (le bouquet) et le restant sous forme d'une rente versée pendant toute la vie du vendeur. Le viager représente environ 1 % du total des transactions, mais il connaît une importante croissance depuis la crise sanitaire (+ 5 à 6 % par an actuellement). Auparavant, ce type d'acquisition n'avait pas de succès, car il apparaissait comme immoral du fait d'une spéculation sur la vie du vendeur. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

Aujourd'hui, la vente en viager est vue comme une solution pour les seniors qui souhaitent percevoir un complément de revenus et/ou continuer à vivre chez eux tout en assumant le coût financier de leurs éventuels soins médicaux. Les acquéreurs, quant à eux, sont souvent des investisseurs cherchant à se constituer un patrimoine immobilier de qualité à un prix décoté. Une vente en viager est soumise aux mêmes règles qu'une vente immobilière classique. Toutefois, des spécificités s'y ajoutent.

Une vente aléatoire

La notion d'aléa est au cœur du contrat. La validité d'un viager repose toujours sur l'existence d'une incertitude réelle. Ainsi, la vente en viager n'est valable qu'en présence d'un aléa, c'est-à-dire un événement dont on ne connaît pas la date, en l'occurrence, le décès du vendeur (articles 1968 et suivants du Code civil).

Le vendeur peut être en mauvaise santé ou très âgé au moment de la vente, tant que son décès n'est pas prévisible dans un avenir proche, l'aléa existe et la vente en viager est valable.

À titre d'exemple, dans une affaire, une propriétaire âgée de 78 ans souffrait d'un diabète de type II, d'hypertension artérielle et d'insuffisance rénale chronique arrivée au stade terminal, justifiant qu'elle devait être dialysée quatre fois par jour à son domicile (Cass., civ 3^e, 18 janvier 2023, n° 21-24.862). Elle a vendu son habitation en viager à une connaissance et est décédée 3 mois plus tard. Ses héritiers ont assigné en justice l'acquéreur pour demander la nullité de la vente. La Cour de cassation a rejeté leur demande et n'a pas annulé la vente. Selon les juges, la maladie n'empêche pas la vente en viager si la date du décès n'est pas prévisible. En effet, la propriétaire était

La vente en viager n'est valable qu'en présence d'un aléa, c'est-à-dire un événement dont on ne connaît pas la date, en l'occurrence, le décès du vendeur

décédée dans cette affaire des suites d'une chute qu'elle avait faite, et son état de santé ne permettait pas d'affirmer que son décès était inéluctable à brève échéance.

Toutefois, le code civil (article 1975) prévoit le cas du vendeur qui décède rapidement après la signature du contrat. La vente est alors nulle si trois conditions sont réunies :

- > le crédirentier est atteint d'une maladie au jour du contrat ;
- > le décès survient dans les 20 jours de l'acte de vente ou du compromis ;
- > le décès est dû à la maladie dont le crédirentier était atteint.

Cette nullité est d'ordre public ce qui signifie qu'il n'est pas possible de la contourner en intégrant une clause contraire dans le contrat de vente.

Distinction entre le viager libre et le viager occupé

Il existe deux types de viager.

Dans le cadre d'un viager occupé, le vendeur a la possibilité de continuer à habiter le bien en se réservant l'usufruit ou un droit d'usage et d'habitation, tout en percevant une rente souvent mensuelle. Le viager occupé correspond à une solution pour vieillir chez soi. Cette formule, choisie dans près de 70 % des cas, permet au vendeur d'augmenter ses revenus, mais ne s'adresse pas à un acquéreur qui recherche sa résidence principale.

Le viager peut être libre. Le débirentier (l'acquéreur) dispose alors entièrement du bien. Il peut l'occuper ou le donner en location, comme bon lui semble. En contrepartie, il est responsable et redevable de tous les travaux, charges et frais d'entretien.

Le prix à payer pour un viager libre est plus important que pour un viager occupé, dans la mesure où les droits de l'acquéreur sont plus étendus.



Copyright (c) 2024 Lucigema/Shutterstock

La détermination du prix de vente de la vente en viager

Le contrat doit définir le prix de vente comme n'importe quelle vente. Le prix est fixé librement par les parties. Les modalités de paiement du prix de vente sont, quant à elles, particulières : l'acquéreur verse une somme appelée « *bouquet* », puis une rente viagère régulière qui, comme son nom l'indique, est versée pendant toute la vie du vendeur.

Le prix global (bouquet + rente) doit refléter la valeur du bien ajustée de l'aléa (durée de vie du crédientier) et de son éventuelle occupation par le crédientier.

Le bouquet est une somme en capital, versée le jour de la signature du contrat de vente chez le notaire. Son paiement est très fréquent mais pas obligatoire, le prix de vente pouvant être constitué uniquement d'une rente viagère versée chaque mois ou chaque trimestre. Une fois le montant du bouquet fixé librement entre les parties, entre 10 et 50 % de la valeur du bien (le plus souvent autour de 30 %), le solde du prix est converti en rente viagère.

Le montant de la rente est fixé selon plusieurs critères :

L'acquéreur verse une somme appelée « bouquet », puis une rente viagère régulière qui, comme son nom l'indique, est versée pendant toute la vie du vendeur

- > la valeur du bien et le taux de rendement ;
- > l'existence ou non d'un bouquet et son montant ;
- > le type de viager (libre ou occupé) et le droit que se réserve le vendeur (usufruit ou simple droit d'usage et d'habitation) ;
- > l'espérance de vie du vendeur en fonction de son âge et de son sexe lors de la vente, par application des tables de mortalité ou du barème déterminé par la pratique notariale.

Au final, le montant du bouquet ajouté à celui de la rente doit correspondre à la valeur réelle du bien.

Ces calculs sont complexes et doivent être effectués par un professionnel.

Si la rente est vraiment dérisoire, la vente risque d'être annulée pour « *défait de prix* », c'est-à-dire absence d'aléa, à la demande du vendeur ou de ses



Copyright (c) 2021 fizkes/Shutterstock

héritiers ou bien d'être requalifiée en donation par les services fiscaux, qui réclameront alors le paiement des droits de donation, plus des intérêts de retard et des pénalités.

Ce type de vente génère un contentieux qui porte souvent sur la vétété du prix et donc sur l'absence d'aléa pour l'acheteur. Dans une affaire, le vendeur âgé de 93 ans avait vendu, par acte du 29 juin 2000, un bien immobilier moyennant le versement d'un capital de 1 000 000 francs et d'une rente viagère d'un montant annuel de 144 000 francs, l'acte précisant que les acquéreurs n'auraient la jouissance du bien qu'au décès du crédientier. Après ce décès, survenu le 13 octobre 2001, ses héritiers, invoquant l'insuffisance de la rente, ont assigné les acheteurs en nullité de la vente pour vétété du prix et absence d'aléa. La Cour de cassation (Cass., civ 1^{re}, 13 novembre 2008, n° 07-14.662) a considéré que le grand âge du crédientier ne supprimait pas à lui seul le caractère aléatoire d'une vente consentie contre le versement d'une rente viagère.

Le paiement de la rente viagère : les clauses spécifiques

Dès l'avant-contrat, en plus des clauses classiques de tout avant-contrat de vente immobilière, le document doit prévoir des dispositions spécifiques à la vente en viager pour sauvegarder l'équilibre du contrat.

La clause de revalorisation de la rente

Pour maintenir l'équilibre du contrat tout au long de son exécution et préserver le pouvoir d'achat du vendeur, la loi édicte un principe de variation obligatoire des rentes viagères.

La revalorisation de la rente peut se faire de deux manières :

➤ par l'insertion dans l'acte de vente d'une clause d'indexation (fréquente en pratique) permettant la

CONSEIL — Bouquet, rente et espérance de vie : le notaire guide le couple dans les règles du viager, une vente où tout repose sur l'aléa.

La rente viagère peut être établie sur une ou plusieurs têtes

révision automatique du montant de la rente suivant, par exemple, un indice publié par l'Insee ;

➤ à défaut de disposition conventionnelle, une majoration légale forfaitaire est applicable selon des coefficients revus chaque année par arrêté ministériel.

L'indexation de la rente et les modalités retenues sont précisées dans l'acte authentique de vente établi par le notaire.

La clause de réversibilité

La rente viagère peut être établie sur une ou plusieurs têtes (c'est-à-dire sur plusieurs personnes), ce qui est souvent le cas pour un couple marié (article 1972 du Code civil). Si le viager porte sur deux têtes, il est important d'acter la réversibilité de la totalité de la rente au conjoint survivant. Il est possible de prévoir dans le contrat une clause de réversion de la rente à un bénéficiaire partenaire (pacs) ou concubin. Au décès du vendeur, la rente continue à être versée au conjoint survivant, jusqu'à ce qu'il décède à son tour.

La clause de répartition des travaux entre vendeur et acheteur

Quand le bien est cédé occupé, les frais sont partagés entre le crédientier et le débientier. À défaut de précision dans l'acte de vente, la répartition est celle prévue par la loi entre nu-propriétaire et usufruitier (article 605 du Code civil). Ainsi, le vendeur assume en principe l'entretien, les charges courantes : factures d'énergie, menues réparations, taxe d'habitation (s'il ne s'agit pas de sa résidence principale), taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc. L'acheteur, quant à lui, paie la taxe foncière et les grosses réparations.

Pour un viager libre, le vendeur n'a aucune charge ni taxe à acquitter. L'acheteur assume seul l'ensemble des frais, dont la taxe foncière et la taxe d'habitation, le cas échéant.

La clause résolutoire de plein droit

Cette clause permet au vendeur d'obtenir l'annulation de la vente et de récupérer la propriété de son bien lorsque l'acquéreur ne paye pas la rente viagère dont il est redevable. La clause résolutoire met fin au contrat, la vente est ainsi réputée n'avoir jamais eu lieu. Le contrat est résolu de plein droit du seul fait du non-paiement par le débientier. Le juge ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation. Il doit constater la résolution dès lors que le non-paiement et les modalités fixées au contrat sont constatés. Souvent, une clause pénale accompagne cette clause résolutoire. Avec l'application de ces deux clauses, le vendeur récupère son bien et conserve l'intégralité du bouquet et des rentes déjà versées, à titre de dommages et intérêts. Le vendeur n'a donc pas à rembourser les sommes perçues jusqu'au manquement. Les sanctions sont donc très lourdes pour l'acquéreur qui ne paye pas la rente viagère.

Les rentes viagères ne sont considérées comme un revenu, pour l'application de l'impôt sur le revenu dû par le crédirentier, que pour une fraction de leur montant

La fiscalité de la vente en viager

La fiscalité d'une vente en viager est intéressante sur plusieurs points.

Concernant les droits de mutation : dans le cas d'un viager occupé, les frais de notaire sont calculés sur la valeur décotée du bien. Cette décote, correspondant au droit d'occupation conservé par le vendeur, est soustraite du prix de vente initial pour obtenir la valeur décotée.

Pour un viager libre, les frais de notaire sont basés sur la valeur marchande du bien immobilier, sans décote. Cela signifie que les frais de notaire sont calculés sur la totalité de la valeur du bien, comme pour une vente immobilière traditionnelle.

Concernant l'impôt sur le revenu : le bouquet perçu par le vendeur est exonéré d'impôt sur le revenu (IR). En revanche, la rente viagère est considérée comme un revenu imposable au barème progressif de l'IR. Cependant, les rentes viagères ne sont considérées comme un revenu, pour l'application de l'impôt sur le revenu dû par le crédirentier, que pour une fraction de leur montant. Cette fraction imposable est déterminée selon l'âge du crédirentier lors de l'entrée en jouissance de la rente. Elle est ainsi fixée à :

- > 70 % si le vendeur est âgé de moins de 50 ans ;
- > 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus ;
- > 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus ;
- > 30 % s'il est âgé de plus de 69 ans.

Exemple : pour un vendeur de 75 ans percevant une rente annuelle de 9 000 €, l'assiette de l'IR est réduite à 2 700 €.

Il est important de préciser que pour un couple marié ou pacsé, on prend en compte l'âge du plus âgé des deux et que l'abattement de 10 % pour frais professionnels n'est pas applicable.

Concernant l'impôt sur la plus-value : la vente du bien est susceptible de générer une plus-value. Toutefois, le viager portant le plus souvent sur la résidence principale du vendeur, il est donc exonéré d'impôt.

Concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : dans un viager occupé, le crédirentier conserve un droit d'usage et d'habitation. Pour l'IFI, il doit déclarer la valeur de ce droit, calculée selon un barème fiscal spécifique basé sur son âge et la valeur du bien. En d'autres termes, plus le vendeur est âgé, moins la valeur déclarable est importante, ce qui peut conduire à une réduction substantielle de l'assiette IFI. De son côté, le débirentier d'un viager occupé doit déclarer à l'IFI la seule valeur de la nue-propriété du

bien et pas la valeur de la pleine propriété.

Si le viager est libre, le débirentier déclare la pleine propriété. Le crédirentier n'est, quant à lui, pas imposé.

La fin du viager

Le viager prend fin avec le décès du vendeur. L'obligation de verser la rente cesse alors. Il est important d'inclure aux termes du contrat de vente une clause indiquant les modalités de la remise des clés (lieu, délai, etc.).

Plusieurs situations peuvent intervenir pendant le viager sans mettre fin au contrat :

> si l'acheteur décède avant le vendeur, le contrat ne prend pas fin. Ses héritiers devront poursuivre le paiement de la rente dans les mêmes conditions (sauf renonciation à la succession) ;

> l'acheteur peut décider de revendre le bien. Le vendeur initial ne peut s'y opposer, mais rien ne doit changer pour lui : le nouvel acquéreur devra reprendre intégralement les conditions d'origine du viager. Il est important de préciser que la revente peut se réaliser sous différentes modalités. Le débirentier peut transférer la charge du paiement de la rente à son propre acquéreur mais, dans ce cas, le crédirentier doit donner son consentement afin de libérer totalement le débirentier initial de son obligation de paiement de la rente. Le crédirentier peut ainsi refuser la substitution de débirentier, notamment s'il estime que le nouvel acquéreur n'offre pas les mêmes garanties de solvabilité.

> dans le cadre d'un viager occupé, la libération anticipée du logement par le vendeur peut intervenir à n'importe quel moment tout au long de la vie du contrat. En effet, la vieillesse ou la maladie peut contraindre le vendeur à quitter son logement pour une maison de retraite ou un logement plus adapté à ses besoins. Il ne s'agit pas de la fin du viager à proprement parler : l'acheteur récupère la pleine propriété du bien, c'est-à-dire la jouissance totale du logement, en contrepartie d'une hausse de la rente viagère convenue dans le contrat. ■



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

Travaux de rénovation : bien choisir ses artisans

CHOIX — L'engouement des Français pour la rénovation d'une maison ou d'un appartement n'est plus à démontrer. Pourtant, le succès d'un tel projet dépend autant de la clarté des objectifs que du choix des artisans auxquels sont confiés les travaux. Entre labels, certifications et critères de sélection, il n'est pas toujours évident de s'y retrouver. Voici quelques conseils pour choisir des professionnels fiables et mener à bien vos travaux en évitant pièges et déconvenues. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

D'après une enquête Opinion Way de février 2025, 39 % des propriétaires souhaitant rénover leur logement éprouvent des difficultés à trouver des artisans de qualité. Les inquiétudes portent aussi sur la crainte de malfaçons (pour 33 % des personnes interrogées), tandis que 31 % redoutent un dépassement de budget. Les écueils et les pièges sont nombreux : retards sur les chantiers et délais non respectés, devis incomplets, finitions décevantes ou arnaques sont des risques fréquents pour les non-initiés. Pourtant, il existe des solutions pour se faire seconder. Pour limiter les problèmes, il est conseillé de bien vérifier en amont le statut professionnel et les assurances de l'artisan avant de signer, ainsi que d'analyser attentivement les devis. Il est aussi possible de passer par un réseau d'artisans reconnus ou par une entreprise générale du bâtiment, tous deux capables de superviser l'ensemble des travaux.

Conseil n° 1 : vérifier le statut de l'artisan

Pour trouver un artisan qualifié, la première règle à suivre est de vérifier que son entreprise est bien inscrite au répertoire des métiers, en contrôlant la validité du numéro de SIRET via la base de données Infogreffe. Cette démarche garantit l'existence officielle de l'entreprise. Par ailleurs, le numéro de SIRET doit impérativement figurer sur le devis.

De nombreuses certifications existent qui garantissent le savoir-faire et l'expertise d'un artisan ou d'une entreprise (voir encadré sur les certifications).

Si vous vous lancez dans des travaux de rénovation énergétique en voulant accéder aux aides de l'État, vous êtes obligés de choisir un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). C'est

en effet l'une des clés importantes du dispositif.

Certains labels comme « Meilleur Ouvrier de France » ou « Artisan d'Art » sont généralement l'assurance d'un travail de qualité.

Enfin, privilégier un artisan situé à proximité de son chantier facilite le suivi des travaux et sa réactivité en cas de besoin.

Conseil n° 2 : assurances obligatoires

Un artisan doit être en mesure de fournir des attestations d'assurance à jour sur simple demande. Elles sont indispensables pour couvrir les éventuelles malfaçons d'un chantier, des accidents ou dommages liés aux travaux.

Pour de nombreux travaux de rénovation, l'artisan doit :

- > être couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle pour les dommages causés pendant l'exécution des travaux ;
- > disposer d'une assurance décennale lorsque les travaux entrent dans le champ de la garantie décennale, laquelle couvre pendant dix ans les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ;

> respecter la garantie légale de parfait achèvement, qui l'oblige à réparer tous les désordres signalés lors de la réception des travaux ou durant l'année qui la suit.

Avant le début des travaux, il est recommandé :

- > de demander à l'artisan son attestation d'assurance décennale et d'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- > de vérifier ce que l'assurance couvre exactement (les activités et les types de travaux couverts) ;
- > de s'assurer que la garantie de parfait achèvement est bien prévue.

À noter

Certains contrats prévoient aussi une garantie du délai de livraison avec un remboursement si les délais ne sont pas respectés.

En cas de doute sur l'authenticité des attestations, il ne faut pas hésiter à contacter directement l'assureur mentionné sur les documents.



© Photo Hedio

Conseil n° 3 : bien étudier les devis

Un devis complet vous informe avant tout projet de rénovation ou de transformation et limite les mauvaises surprises. Il sert de fil conducteur entre vous et votre prestataire, jusqu'à la réception des travaux.

Depuis la loi Hamon du 17 mars 2014 relative à la consommation, les professionnels sont tenus de livrer un devis détaillé. Celui-ci doit obligatoirement mentionner : les coordonnées et informations légales de l'entreprise (nom, SIRET, TVA, assurances, contacts), celles du client, la date et la validité du devis, la nature payante ou gratuite, la description détaillée des travaux avec quantités et prix unitaires, le coût total HT et TTC, les taux de TVA, la durée estimée des travaux, ainsi que les modalités de paiement, livraison, exécution, réclamation et service après-vente.

La signature datée du devis avec la mention « *Bon pour accord* » ou « *Bon pour travaux* » transforme la proposition en un véritable contrat.

Les devis sont généralement gratuits sauf en cas de déplacement ou d'études approfondies mais le



© Photo Hedio

ATOUT

Pourquoi faire appel à un réseau d'artisans ?

Parmi les solutions qui permettent de sécuriser son projet, existent les réseaux spécialisés (Illico travaux, La Maison des Travaux, Hedio, Kelkun, Camif Habitat...), qui sélectionnent leurs artisans, offrent un accompagnement personnalisé et assurent le suivi des chantiers. Faire appel à ces réseaux permet de travailler avec des professionnels référencés et régulièrement contrôlés, d'obtenir une garantie sur la qualité des prestations et le respect des délais et ainsi de limiter les risques.

prix doit, dans ce cas, être notifié sur le devis.

Lorsque le montant à verser avant le commencement des travaux est indiqué sur le devis, il constitue un acompte engageant définitivement les deux parties. À l'inverse, si ce montant n'est pas mentionné, il est considéré comme des arrhes, permettant l'annulation de la commande sans restitution des sommes versées.

Il est recommandé de porter une attention particulière au descriptif des matériaux, ainsi qu'aux équipements éventuels. Il convient d'éviter les produits de provenance incertaine ou de marques peu reconnues, dont la réparabilité et la durabilité ne sont pas garanties.

Conseil n° 4 : un cahier des charges précis et des travaux prioritaires

Établir un cahier des charges détaillé permet de cadrer précisément ses attentes.

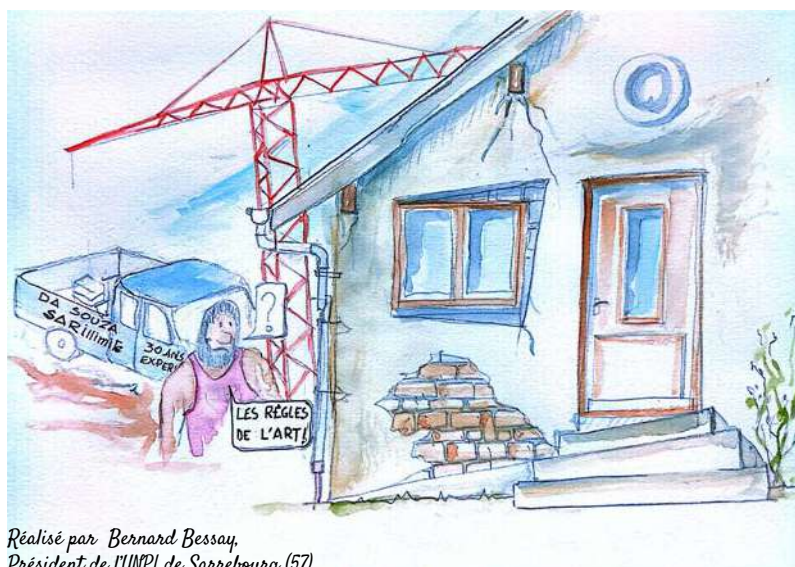
L'étude du DPE permet par exemple de cerner les travaux à réaliser en priorité pour améliorer l'efficacité énergétique d'un logement.

En cas de rénovation globale, un ordre précis des travaux doit être envisagé : gros-œuvre, second-œuvre et finitions.

Une fois le projet défini, plusieurs artisans sont parfois amenés à travailler ensemble sur le chantier et dans ce cas il ne faut pas hésiter à établir une pla-

nification des travaux et à réaliser un travail de coordination de ces professionnels, si vous n'êtes pas en mesure de confier la tâche à un maître d'œuvre. Les entreprises générales spécialisées dans le bâtiment peuvent être la solution idéale, leur rôle étant de coordonner les travaux et les artisans. Elles peuvent vous éviter de multiplier les devis et d'avoir à coordonner vous-mêmes les différents corps d'état.

Il est également possible de passer par des plateformes spécialisées qui sélectionnent leurs intervenants (voir encadré).



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

ZOOM

Les certifications

Les qualifications les plus connues (RGE, Qualibat...) certifient les professionnels, tandis que les labels certifient les ouvrages.

RGE : depuis 2011, le label « *Reconnu Garant de l'Environnement* » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et à des entreprises qualifiées dans le domaine de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables. Cette certification RGE n'est pas valable à vie et il est prudent de vérifier la certification de l'artisan, en consultant l'annuaire RGE après avoir rentré son numéro de SIREN/SIRET ou le nom de son entreprise.

Qualibat : créé depuis trois quarts de siècle, l'organisme professionnel indépendant Qualibat promeut les bonnes pratiques et reconnaît l'excellence des professionnels de la construction et de la rénovation en délivrant la certification du même nom : Qualibat. Plus de 50 000 professionnels sont aujourd'hui reconnus pour leurs compétences par Qualibat. Le label Qualibat est gage de qualité dans une activité donnée.

Qualit'ENR : il s'agit d'un organisme reconnu par l'État qui certifie les artisans et entreprises dont le rôle est d'installer des

systèmes à énergies renouvelables. 7 mentions RGE Qualit'ENR existent : Qualisol pour l'énergie solaire, QualiPV pour le photovoltaïque, Qualibois pour le chauffage bois, QualiPAC pour les pompes à chaleur, Qualiforage pour la géothermie, Ventilation + pour la ventilation mécanique et Chauffage + pour les chaudières haute performance.

Qualifelec : il s'agit d'un organisme réservé aux électriciens.

QualiGAZ : si vous comptez changer votre chaudière au gaz, vous aurez besoin de QualiGAZ ou Dekra pour valider la conformité et la qualité de la nouvelle installation de chauffage au gaz. QualiGAZ a été créée en 1990 par les pouvoirs publics. Les artisans certifiés professionnels du gaz sont régulièrement contrôlés par QualiGAZ ou Dekra.

Qualification Artisanale : elle atteste du niveau de formation d'un artisan ou d'une entreprise et est délivrée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Il existe deux niveaux de qualification : Artisan et Maître Artisan. Les qualités Artisan d'Art et Maître Artisan d'Art reconnaissent le professionnalisme d'un artisan dans un métier d'art.

Meilleur Ouvrier de France : le titre est obtenu à la suite d'un concours qui concerne aujourd'hui plus de 200 métiers manuels.



Pensez à prendre des photos avant, pendant et après travaux qui vous permettront d'apporter des preuves en cas de réclamations.

Dernier acte : la réception des travaux. Même auprès d'artisans, elle est importante pour vous assurer que tout correspond à la demande et que le chantier a été réalisé dans les règles de l'art. Il ne faut pas hésiter à émettre des réserves par écrit en cas de doute et de bloquer le paiement du solde des travaux jusqu'à la prochaine livraison.

Attention : si certains travaux sont dispensés d'autorisation, d'autres réclament une déclaration

préalable et parfois même un permis de construire, notamment si les travaux induisent une modification extérieure.

Conseil n° 5 : miser sur le bouche-à-oreille, la réputation numérique et les retours d'expérience

Demandez à vos proches s'ils peuvent recommander un artisan ou une entreprise avec qui ils ont déjà travaillé.

Effectuez des recherches sur internet et consultez les avis, tout en gardant du recul sur leur objectivité.

N'hésitez pas à demander à l'artisan des références clients et assurez-vous de contacter au moins deux ou trois personnes ayant fait appel à ses services.

Comme nous l'avons vu précédemment, vérifiez également toutes les garanties possibles offertes par le professionnel.

Vous pouvez aussi vous adresser à des organismes tels que la CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) ou les fédérations du bâtiment, qui disposent d'informations sur les qualifications des artisans et peuvent vous orienter vers telle ou telle entreprise. ■



Copyright (c) 2023 PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

Les droits acquis en copropriété

ANALYSE — À l'image de « *La Constance du sage* » de Sénèque, lorsqu'une assemblée générale confère un avantage individuel à un copropriétaire et que cet avantage a commencé à recevoir exécution, ce droit doit demeurer « *constant* », résistant aux fluctuations des majorités et des circonstances. De cette exigence naissent ce que l'on nomme les droits acquis. **Par Joëlle Helou-Michel, avocat au barreau de Grasse**

La notion de droits acquis

En copropriété, certaines décisions semblent éphémères, tandis que d'autres, au contraire, s'imposent comme de véritables droits intangibles conférés à un copropriétaire. Ces décisions, une fois adoptées et mises en œuvre, prennent une dimension particulière : elles se transforment en droits acquis, opposables à l'ensemble de la copropriété et difficilement réversibles.

Un droit acquis naît lorsqu'une assemblée générale accorde à un copropriétaire un avantage individuel, précis et déterminé, attaché à son lot et que cet avantage a commencé à recevoir exécution. Le critère du commencement d'exécution est essentiel : il distingue les autorisations encore fragiles, qui peuvent être retirées en présence de circonstances nouvelles, des autorisations stabilisées et opposables.

La notion de droits acquis occupe ainsi une place singulière en droit de la copropriété. Sans être expressément consacrée par la loi du 10 juillet 1965, elle est solidement ancrée dans la pratique judiciaire et constitue l'un des mécanismes

fondamentaux de la sécurité juridique au sein des ensembles immobiliers.

Cette notion est généralement soulevée par les copropriétaires au soutien d'une demande d'annulation d'une résolution postérieure, lorsque cette nouvelle résolution vient entamer ou anéantir un droit précédemment conféré par une autre assemblée générale. Elle permet d'éviter que les majorités successives ne détricotent les décisions antérieures, au gré des changements d'intérêts ou de sensibilités, et assure ainsi la stabilité des situations individuelles acquises.

Un droit acquis naît lorsqu'une assemblée générale accorde à un copropriétaire un avantage individuel, précis et déterminé, attaché à son lot, et que cet avantage a commencé à recevoir exécution

La jurisprudence a, au fil du temps, construit les contours de cette protection. Ce concept des droits acquis est une véritable création prétorienne, dont les juridictions ont progressivement affiné les critères, les limites et les conditions d'opposabilité.

Parmi les illustrations les plus classiques, on retrouve notamment :

➤ l'autorisation de travaux donnée à un copropriétaire, sur laquelle une assemblée générale postérieure veut revenir, la Cour de cassation ayant rappelé que si les travaux ont débuté, le droit conféré est devenu intangible (Cass. 3e civ., 28 janvier 1987, n° 85-14.918) ;

➤ l'accord donné en assemblée générale pour le remplacement d'une place de parking, que certains copropriétaires tentent ensuite de remettre en cause, ce que la Cour refuse lorsque la décision a été exécutée (Cass. 3e civ., 12 avril 2005, n° 04-10.507).

Ces arrêts illustrent parfaitement le rôle stabilisateur du droit acquis : lorsqu'une décision individuelle est exécutée, elle devient opposable, fige la situation juridique et interdit au syndicat des copropriétaires d'y porter atteinte sans l'accord du bénéficiaire.

Exceptions relatives

Le caractère définitif d'une résolution adoptée en assemblée générale de copropriétaires, parce qu'elle n'a pas été contestée dans le délai de deux mois, n'a pas pour corollaire son irrévocabilité.

Une décision d'assemblée générale ayant conféré un droit particulier peut être retirée dans deux hypothèses :

➤ avec l'accord exprès du copropriétaire bénéficiaire, ce qui met fin au droit sans difficulté ;

➤ ou lorsque le copropriétaire n'a pas exécuté l'autorisation donnée, la résolution restant alors révoquable en cas de circonstances nouvelles et si l'intérêt collectif de la copropriété l'exige.

Ainsi, dans le cas où l'exécution de la première résolution n'a pas débuté, notamment pour une autorisation de travaux, si ces travaux n'ont pas été entamés, la jurisprudence considère qu'il n'y a pas de droit acquis et que l'annulation peut être justifiée.

Dans un arrêt du 7 juillet 2010 (Cass. 3e civ., 7 juillet 2010, JurisData n° 2010-011311), la Cour retient que les circonstances nouvelles peuvent légitimement conduire à retirer l'autorisation tant que la décision n'a pas reçu un commencement d'exécution.

En conséquence, une assemblée générale peut revenir sur une décision devenue définitive, faute d'avoir été contestée, dès lors que cette décision n'a pas été exécutée et que son retrait ne porte atteinte ni à un droit acquis ni à l'intérêt collectif de la copropriété.

Cette position permet d'éviter que des résolutions restées lettre morte ne paralysent inutilement la gestion de l'immeuble.

Mais une fois exécutée, la décision devient opposable à tous, y compris aux assemblées générales

Une décision non exécutée peut être retirée en présence de circonstances nouvelles et dans l'intérêt collectif

ultérieures, qui ne peuvent revenir dessus sans violer ce principe de stabilité et, plus largement, la sécurité juridique indispensable à la vie collective.

Une illustration récente en matière de cession de parties communes à des copropriétaires

Un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Lyon le 5 mars 2024 (1e ch. civ., n° 21/09019) constitue une illustration particulièrement éloquent de la notion de droits acquis.

La Cour y examine la question d'une cession de parties communes devenue définitive et exécutée, que certains copropriétaires souhaitaient remettre en cause après la découverte d'un défaut majeur d'isolation acoustique (un WC et un couloir avaient été annexés à une mansarde transformée en habitation, alors que l'isolation phonique n'était pas optimale).

La Cour refuse toute remise en cause :

« La démonstration de circonstances nouvelles est inopérante à remettre en cause un droit acquis par un copropriétaire ».

Cet arrêt rappelle que, même en présence de circonstances nouvelles potentiellement légitimes, un droit acquis, parce qu'il naît de l'exécution d'une décision collective, bénéficie d'une protection particulièrement forte. La copropriété doit assumer ses choix et ne peut rétroactivement retirer un droit individuel déjà consolidé. Ainsi, les circonstances nouvelles ne suffisent pas à elles seules à rétracter un droit acquis. Il faudrait en plus obtenir l'accord exprès du copropriétaire bénéficiaire ou démontrer que la décision initiale n'a pas été exécutée.

À défaut, toute résolution contraire encourt l'annulation.

Conséquences

Le copropriétaire qui subit un préjudice personnel du fait de la violation d'un droit acquis peut solliciter l'annulation de la résolution litigieuse, accompagnée d'une demande indemnitaire contre le syndicat des copropriétaires.

Dans un contexte où la sécurité juridique des copropriétaires constitue un enjeu majeur, la notion de droit acquis impose une vigilance accrue. Plus que jamais, le syndic doit présenter les résolutions d'assemblée générale avec précision, mesure et anticipation, en veillant à ne pas compromettre les droits individuels des copropriétaires sous prétexte de défendre l'intérêt collectif.

Il lui appartient également de vérifier, en amont du vote, le sérieux, l'opportunité et la portée réelle des résolutions qui, une fois adoptées et exécutées, sont susceptibles de conférer un droit intangible à un copropriétaire.

Une information complète, loyale et éclairée lors de la convocation et de la tenue de l'assemblée générale demeure ainsi la meilleure garantie d'une copropriété bien gouvernée. ■

L'interdiction de brûler des déchets verts dans son jardin

DÉCRYPTAGE — L'odeur du feu de jardin revient dans nos esprits chaque automne... Pourtant, cette image bucolique est trompeuse. En effet, en France, le brûlage des déchets verts est interdit depuis de nombreuses années. Alors, comment se débarrasser de ces déchets sans allumer de feu ? **Par Nathalie Quiblier, journaliste**



Que ce soit en plein air ou dans un incinérateur de jardin, brûler des déchets verts est strictement interdit toute l'année.

Les déchets dits « verts » ou « végétaux » sont les déchets liés à l'entretien des espaces verts, des parcs, des jardins, etc. Il s'agit des résidus issus de la tonte des pelouses, de la taille de haies ou d'arbustes, de l'élagage et de l'abattage d'arbres, du débroussaillage ou des feuilles mortes.

Le brûlage à l'air libre de ces déchets dans son jardin est strictement interdit. En effet, cette action peut entraîner d'éventuels troubles de voisinage générés par les odeurs et la fumée, ainsi que des risques d'incendies. Toutefois, l'interdiction est essentiellement justifiée du fait de la libération, lors de la combustion des déchets, de substances toxiques nocives pour l'environnement, mais également particulièrement dangereuses pour la santé.

Est-ce que l'interdiction de brûler des déchets verts est totale ?

Que ce soit en plein air ou dans un incinérateur de jardin, brûler des déchets verts est strictement

interdit toute l'année. Cette interdiction concerne toutes les personnes physiques (particuliers) ou morales (collectivités, entreprises, y compris les professionnels de l'entretien tels que les paysagistes, élagueurs, etc.). La réglementation est la même en ville et à la campagne.

Rappelons que la vente, la mise à disposition, le prêt et l'utilisation d'incinérateurs de végétaux sont interdits. La gestion des déchets verts issus des activités agricoles et forestières est soumise à une réglementation particulière. Ainsi, le brûlage de certains résidus agricoles n'est pas strictement interdit, mais encadré.

Malgré cette interdiction, plus de 830 000 tonnes de biodéchets sont brûlés en France chaque année, d'après le Centre interprofessionnel technique d'études de la pollution atmosphérique (CITEPA). Lors d'une enquête réalisée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), en mars 2023, 15 % des sondés ont reconnu brûler au moins un type de déchets verts. Parmi eux, un quart a déclaré ne pas savoir que cette pratique était interdite.

La préfecture peut accorder des dérogations exceptionnelles, notamment en cas de végétaux contaminés par des parasites ou des maladies. Mais attention, ces autorisations restent rares et strictement encadrées. Les demandes de dérogation sont, en principe, à déposer auprès des services de la préfecture du département au sein duquel le brûlage est prévu.

Le brûlage de déchets verts constitue une contravention de 4^e classe passible d'une amende de 750 €. De plus, si un trouble anormal du voisinage est constitué, le voisin importuné peut saisir la justice pour demander le versement de dommages et intérêts.

Comment se débarrasser de ses déchets verts sans les brûler ?

Outre les dérogations préfectorales exceptionnelles, les déchets verts doivent être valorisés et non pas brûlés. Différentes solutions existent :

- > le compostage individuel qui consiste à transformer les déchets verts en un engrais naturel pour le sol du jardin ;
- > le paillage qui consiste à broyer les branches, arbres et arbustes et les utiliser pour protéger les plantes contre le froid ;
- > la collecte en déchetterie pour laquelle de nombreuses communes proposent un ramassage ou mettent à disposition des points de dépôt. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



**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

**35 millions de
propriétaires**

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

Abonnez-vous

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**

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

Révision au 1^{er} janvier 2026 des plafonds d'honoraires imputables aux locataires

BILAN — Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les honoraires des professionnels de l'immobilier mandatés par le bailleur pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier, rédiger un bail ou un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur⁽¹⁾.

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Le montant TTC des honoraires payés par le locataire pour ces prestations :

- > ne peut excéder celui qui est payé le bailleur ;
- > doit demeurer inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable du logement loué.

Le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 a fixé ces plafonds.

Depuis le 15 septembre 2014 :

> pour l'organisation des visites, la constitution du dossier et la rédaction du bail, le montant des honoraires payés par le locataire ne peut excéder 12 €/m² de surface habitable en zone très tendue, 10 €/m² en zone tendue et 8 €/m² pour le reste du territoire ;

> pour la réalisation de l'état des lieux, un plafonnement valant pour l'ensemble du territoire est appliqué : 3 €/m² de surface habitable.

À noter : le décret de 2014 ne le précise pas, mais il ne peut s'agir que de l'état des lieux d'entrée (l'article 4 k) de la loi du 6 juillet 1989 répute en effet non écrite toute clause « *qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un commissaire de justice dans le cas prévu par l'article 3-2* ».

Le décret du 1^{er} août 2014 précise également que ces plafonds « *sont révisables chaque année au 1^{er} janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers* ».

L'utilisation du terme « *révisables* » indique qu'il ne s'agit pas d'une révision automatique tous les ans, un arrêté devant paraître pour chacune des révisions.

Il aura fallu attendre 11 ans pour qu'un premier arrêté prévoyant une révision des plafonds des honoraires paraisse (arrêté du 17 juillet 2025).

Cet arrêté prévoit qu'« *à compter du 1^{er} janvier 2026, les plafonds (...) sont révisés par application, si elle est positive, de la variation de l'indice de référence des loyers (...) constatée entre le troisième trimestre 2024 et le troisième trimestre 2025.* »

L'IRL du 3^e trimestre 2025 est paru le 15 octobre dernier sur le site de l'INSEE et la variation annuelle est de (seulement) 0,87 %.

À compter du 1^{er} janvier 2026, les honoraires des professionnels de l'immobilier **payés par le locataire** seront donc plafonnés aux montants suivants :

Prestations	Zone très tendue ⁽²⁾	Zone tendue ⁽³⁾	Reste du territoire
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	12,10 €/m ² de surface habitable	10,09 €/m ² de surface habitable	8,07 €/m ² de surface habitable
État des lieux d'entrée	3,03 €/m ² de surface habitable		

Il aura fallu attendre 11 ans pour qu'un premier arrêté prévoyant une révision des plafonds des honoraires imputables aux locataires paraisse

Après une si faible augmentation au bout de 11 ans (moins de 1 % !), espérons que ces révisions interviendront régulièrement à l'avenir (idéalement tous les ans). ■

1) Article 5 de la loi du 6 juillet 1989.

2) Il s'agit des communes comprises dans la zone A bis telle que définie à l'article D. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ces communes sont reprises à l'article 2 de l'arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH (l'arrêté du 5 septembre 2025 peut être consulté sur www.legifrance.gouv.fr en tapant dans la barre de recherche cet identifiant : ATDL2524318A).

3) Ce sont les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (il s'agit de l'ensemble des communes figurant en annexe du décret n° 2023-822 du 25 août 2023 ; ce décret est consultable sur www.legifrance.gouv.fr avec cet identifiant : TREL2301619D), à l'exclusion des communes comprises dans la zone très tendue.



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI



@UNPI

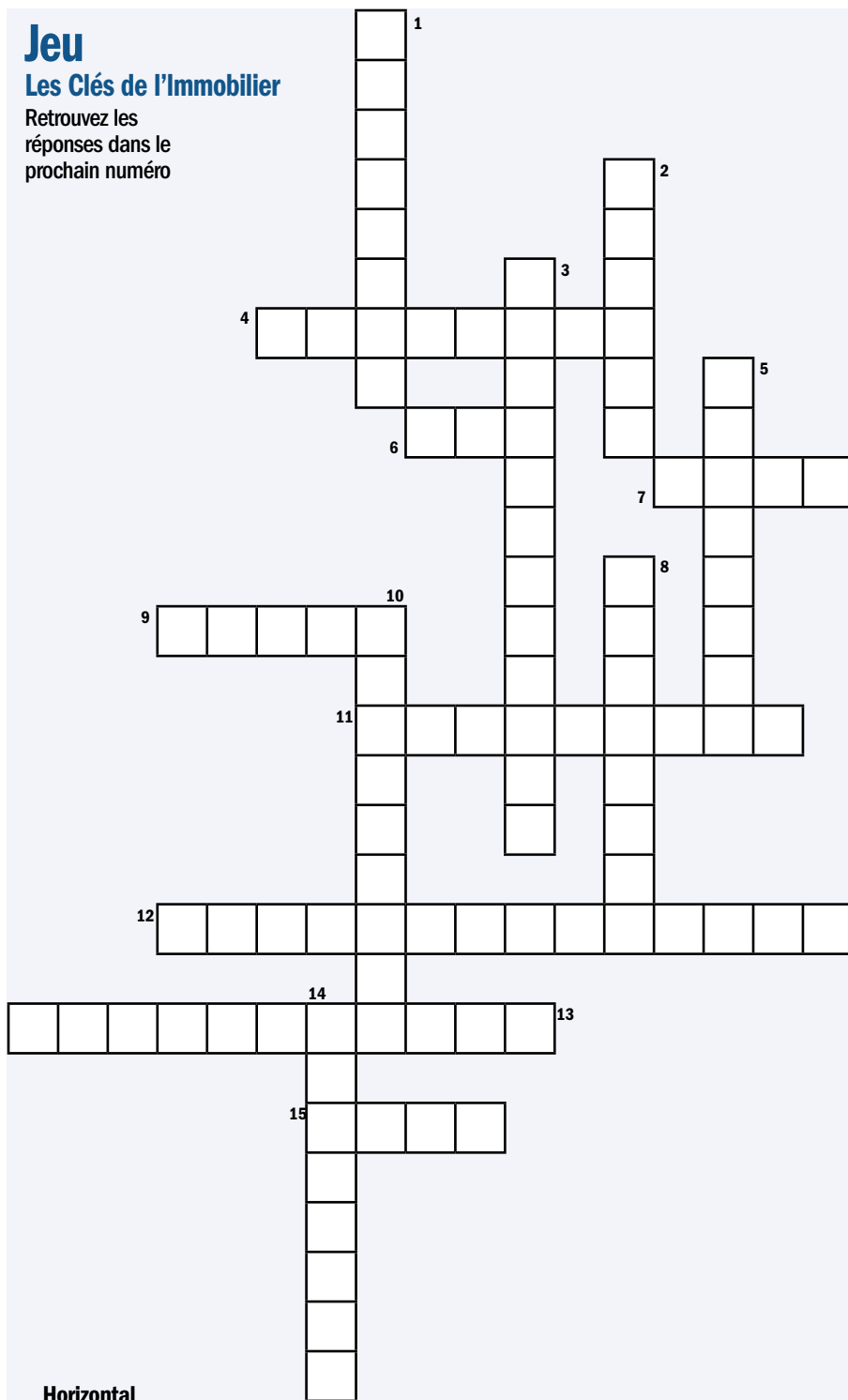
LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de
propriétaires

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

Jeu

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



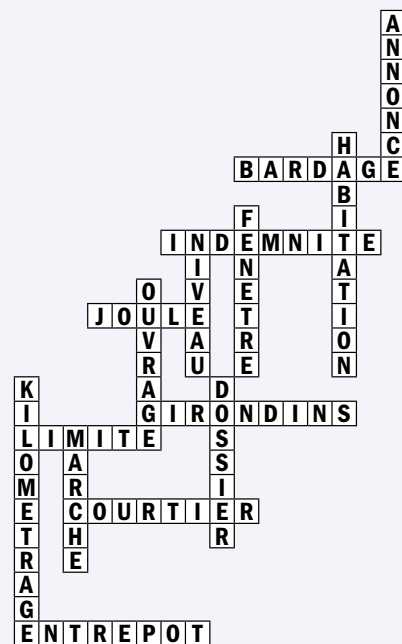
Horizontal

4. Personne achetant et revendant des biens immobiliers.
6. Désigne une parcelle ou une partie d'un bien en copropriété.
7. Synonyme de contrats de location.
9. Période accordée pour finaliser une transaction ou un paiement.
11. Fenêtre ou porte permettant d'aérer et d'éclairer un espace.
12. Ensemble des techniques pour traiter les eaux usées d'un logement.
13. Partie la plus centrale d'une ville, souvent la plus chère.
15. Espace souterrain utilisé pour le stockage.

Vertical

1. Professionnel qui mesure et délimite les terrains.
2. Espace extérieur souvent rattaché à une maison.
3. Garantie financière adossée à un bien immobilier.
5. Surface horizontale qui supporte une construction.
8. Élément architectural d'extérieur avec un point d'eau.
10. Travaux pour améliorer le confort thermique et phonique d'un bien.
14. Vente publique où les acheteurs proposent des prix croissants.

Solutions N°600



Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,60 €		47,90 €		69,20 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	29,80 €		50,60 €		71,30 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux nus : location ou colocation)			15,90 €		20,80 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,60 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			16,60 €		21,20 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			16,60 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			14,80 €		21,20 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,60 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			13,80 €		18,00 €		
102	Bail professionnel			13,80 €		18,00 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			13,80 €		18,00 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			13,80 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			18,00 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,70 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	13,80 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	11,20 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,50 €						
						TOTAL		
						*Frais de port inclus		

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 millions de
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

LOCATION MEUBLÉE

Augmentation du loyer pour un logement meublé situé en zone « détendue »

J'ai fait réaliser d'importants travaux de rénovation dans un logement meublé situé à Saint-Malo (bail d'un an qui a pris effet le 1^{er} juin 2018 et qui s'est tacitement reconduit). Le loyer étant largement inférieur à ceux pratiqués dans le voisinage, comment puis-je augmenter le loyer ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Dans votre situation (réalisation de travaux et loyer manifestement sous-évalué), il existe deux voies possibles pour augmenter le loyer :

➤ La façon la plus simple d'augmenter un loyer à la suite de travaux d'amélioration consiste à convenir d'une « clause travaux » dans le bail initial ou en l'espèce dans un avenant au bail.

Ainsi, l'article 25-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énonce que « lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations ».

1) Les 1434 communes « tendues » figurent dans la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023 (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

2) La jurisprudence exige en général une différence d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché pour parler de « loyer manifestement sous-évalué ».

3) Consultable sur www.legifrance.gouv.fr

4) Article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989 : « Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an. »

Les travaux envisagés doivent donc apporter une « amélioration » par rapport à l'existant Constituant des travaux d'amélioration de nature à justifier une augmentation de loyer ceux qui apportent un élément d'équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes, qui permettent de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation (comme des travaux d'économie d'énergie) ou qui renforcent la sécurité des biens ou des personnes.

En revanche, ne sont pas qualifiés de travaux d'amélioration les simples travaux d'entretien ou de remise en état, comme des travaux de réfection de l'électricité pour remplacer une installation dangereuse ni ceux de réfection de la salle de bains et de la cuisine dès lors qu'il s'agissait de travaux de gros d'entretien nécessités par la longue occupation des lieux par le précédent locataire.

Lorsque les parties conviennent de travaux d'amélioration du logement exécutés par le bailleur, « le montant de la majoration du loyer est librement fixé entre les parties » (3^e civ., 5 juin 2002, n° 00-18.697). Si les travaux réalisés correspondent aux travaux visés à l'article 25-9 de la loi de 1989, vous pourriez donc augmenter le loyer.

L'augmentation de loyer prévue à l'article 25-9 suppose toutefois un accord préalable du propriétaire et du locataire sur les travaux. À défaut, le propriétaire ne peut de son propre chef imposer une augmentation. Vous pouvez demander à votre locataire s'il accepte une majoration du loyer consécutive à la réalisation des travaux, mais il est peu probable qu'il accepte étant donné que les travaux ont déjà été réalisés.

➤ Si votre locataire refuse la majoration du loyer prévue à l'article 25-9 de la loi de 1989, il est possible de réévaluer le loyer lors du renouvellement du bail, sous certaines conditions.

La commune de Saint-Malo étant en zone « détendue »⁽¹⁾, vous pouvez demander une augmentation de loyer au moins trois mois avant l'échéance du bail si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽²⁾. Il faudra joindre au moins trois références de loyer et plus largement respecter l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989⁽³⁾ et l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 (« L'article 17-2 est applicable aux logements meublés. La hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs »).

À noter : votre bail d'un an a pris effet le 1^{er} juin 2018 et s'est tacitement reconduit par périodes d'un an⁽⁴⁾. La prochaine échéance du bail est donc fixée au 31 mai 2026. Vous pourrez demander une augmentation de loyer à votre locataire au moins trois mois avant cette échéance. ■

COPROPRIÉTÉ

Restriction de la liberté du choix des mandataires

Dans notre copropriété, la majorité des copropriétaires ne viennent jamais aux assemblées générales et certains d'entre eux distribuent leur pouvoir à des personnes extérieures à la copropriété. Ces dernières votant sans avoir connaissance des problèmes présents dans l'immeuble, il peut en résulter des situations de blocage (comme la non-réalisation de travaux importants). Est-il possible d'interdire de donner son pouvoir à des mandataires extérieurs à la copropriété (par exemple, en modifiant le règlement de copropriété en assemblée générale)? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



Il ressort de l'article 22, I, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 que « *tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat* ».

Le choix du mandataire est donc libre.

Les seules exceptions et limitations à cette règle sont visées à l'article 22 de la loi de 1965 :

- le syndic, mais aussi certaines personnes qui lui sont liées⁽¹⁾, ne peuvent pas recevoir de mandat ;
- chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut toutefois recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat des copropriétaires. Dans ces mêmes conditions, chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote.

Selon l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, « *toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises*

pour leur application sont réputées non écrites. »

Les règles énoncées à l'article 22 sont donc d'ordre public.

Toute clause du règlement de copropriété qui restreindrait la liberté du choix des mandataires serait ainsi réputée non écrite.

Par conséquent, il n'est pas possible de faire voter en assemblée générale une résolution qui interdirait de donner son pouvoir à une personne extérieure au syndicat des copropriétaires.

Vous pouvez par contre, lors des assemblées générales ou hors assemblée générale, tenter de mobiliser les autres copropriétaires en exposant les situations de blocage dans votre copropriété et en les encourageant à venir eux-mêmes voter, à donner mandat à un autre copropriétaire ou à voter par correspondance.

À noter: depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, « *tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat* » (article 22, I, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965).

1) Article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

« (...) Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin (...).

BAIL D'HABITATION

Location d'un logement à un locataire mineur

Un adolescent âgé de 17 ans est intéressé pour louer seul le logement que j'ai mis en location. Est-ce possible de louer un logement à un mineur ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

Selon l'article 1146 du Code civil, il est impossible de contracter avec un(e) mineur(e) non émancipé(e).

Un mineur n'a en effet pas la capacité juridique de conclure un contrat (un bail d'habitation par exemple). Cela signifie qu'un bail signé uniquement par un mineur non émancipé est nul ou annulable.

Si vous souhaitez louer un logement à un locataire qui est mineur (non émancipé), deux solutions s'offrent à vous :

➤ Conclure un bail d'habitation classique (régé par la loi du 6 juillet 1989) avec comme locataires le père

et la mère⁽¹⁾, en indiquant dans les conditions particulières du bail que le logement est occupé par M..., fils de M. et Mme..., mais conclu et signé par ces derniers, car à la date de la signature du bail l'occupant était mineur et ne pouvait donc pas contracter. Quand il aura atteint la majorité, un nouveau bail (ou un avenant) pourra être établi à sa demande ;

➤ Indiquer dans le bail que le mineur est locataire et ajouter à la suite ce type de mention : « étant précisé qu'étant mineur, il est représenté au présent contrat par M. et Mme...⁽²⁾, son père et sa mère, agissant en leur qualité d'administrateurs légaux ». Dans la partie « Signatures » du bail, les parents devront également signer au niveau de la mention « père et mère du locataire » (la signature du mineur n'ayant qu'une valeur symbolique, et non légale).

Dans les deux cas, ce sont les parents qui sont juridiquement responsables de la bonne exécution du contrat de location et notamment du paiement du loyer et des charges.

Par exception, un mineur émancipé peut quant à lui contracter, comme l'indique l'article 1146 du Code civil. Un mineur est émancipé :

- soit parce qu'il a 16 ans révolus (c'est-à-dire au moins 16 ans et 1 jour) et qu'une décision du juge des tutelles a été prise en ce sens (la demande d'émancipation émanant soit du ou des parents du mineur, soit du conseil de famille en cas de tutelle du mineur)⁽³⁾ ;

- soit parce qu'il est marié (ce qui est rare en pratique, car un mariage ne peut en principe être contracté avant 18 ans révolus⁽⁴⁾ et que le mariage d'un mineur nécessite une dispense d'âge du procureur de la République pour « des motifs graves »⁽⁵⁾). Si votre candidat locataire est un mineur émancipé, celui-ci peut donc signer seul le bail sans intervention de ses parents.

1) Ou seulement le père ou la mère.

2) Ou seulement M. ou Mme.

3) Articles 413-1 à 413-8 du Code civil.

4) Article 144 du Code civil.

5) Article 145 du Code civil.

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 »

Ventes offres

Vends Immeuble 11 logements meublés et équipés. Centre-ville Montluçon. Aucuns travaux à prévoir. Chaudière collective neuve. Rentabilité d'environ 10 %. Taux d'occupation > 95 % depuis 15 ans. Prix: 638 000 €. Dossier sur demande.

M. AUBERGER Franck. Tél.: 06 10 05 52 23.

15 Aurillac. Quartier St Géraud. Ensemble immobilier. RDC 2 locaux commerciaux 150 m² et annexes au 1^{er} et T3 de 76 m² (F). Au 3^e étage surface à rénover. Potentiel touristique. Petite copropriété. Prix: 260 000 €.

Mme CHASSANG. Tél.: 06 17 15 92 77.

Idéal premier achat ou investisseur. Lyon 3^e T2 48 m² dans immeuble 1976, 4^e étage. Ascenseur, orienté sud/ouest. Vue dégagée, proximité Part Dieu et gare à quelques minutes à pied. Commerces et vie de quartier calme. Hall d'entrée avec placard, salle de bain avec toilettes, chambre avec placard. Pièce de vie très lumineuse avec un grand balcon terrasse. Cuisine indépendante, cave, garage, isolation extérieure récente. DPE C Co2 2. Prix: 218 500 €.

Mme PESENTI. Tél.: 06 08 09 02 81.

Maison 10 pièces, grand terrain au calme et sans vis-à-vis, à 100 km de Paris et 10 km A11 (sortie 31 à Illiers-Combray). Énergie: F et C (entre 4 800 et 6 500). Plain-pied avec étage (neuf), garage. Prix: 265 000 €.

Pouiller Soline. Tél.: 06 81 88 52 84.

Divers

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

Tél.: 06 68 02 00 06.

E-mail: contact@gmat-courtage.fr.

Site internet: www.gmat-courtage.fr.

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.

Viagers

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.

E-mail: vjaverliac@95bis.com.

1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.

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 :**

ICC | Indice du coût de la construction |

2° T. 2025 2086		INSEE 100 au 4° 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 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
2018	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
2019	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2020	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
2021	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
2022	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2023	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
2024	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
2025	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2026	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
2027	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
2028	3 ^e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4 ^e trimestre	2108	-2,50	+11,77	+29,40
2029	1 ^{er} 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° 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 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
2024	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
2025	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
2026	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
2027	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
	1 ^{er} trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
2028	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° 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 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
2024	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2025	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
2026	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
2027	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
	1 ^{er} trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
2028	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.

3 ^e T. 2025 145,77	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 %	145,77*	+ 0,87 %		

*Parution INSEE 15/10/2025

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 (+ 0,87 %.), mais l'indice de base est différent. Pour le 3^e trimestre 2025, l'indice est de 142,97 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,58 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 10/2025 119,06

	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	119,71	118,90	119,06		

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010

BT01 09/2025 = 133,3

	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	133,4	133,7	133,3			

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 30 SEPTEMBRE 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} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
Prêts à taux variable	3,94 %	5,25 %
Prêts relais	4,66 %	6,21 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,62 %	23,49 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,78 %	15,71 %
• Montant > à 6 000 €*	6,55 %	8,73 %

* 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 €/m² de surface habitable
Dans les autres régions	157 €/m² 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	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
2024	4 ^e trimestre	1152,6
	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
2025	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
	1 ^{er} trimestre	1178,9
2025	2 ^e trimestre	1180,8
	3 ^e trimestre	1183,5

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 :

montant dû X taux annuel valable pour le semestre
X jours de retard dans ce semestre / 365 jours

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	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		

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERRE	scp.christian.piette@wanadoo.fr	03 23 56 23 05	PIETTE Christian
04 - Digne-les-Bains	Centre Desmichels, 1 boulevard Martin Bret	4000	DIGNE LES BAINS	unpi04@gmail.com	04 92 31 01 01	PLUME Aline
05 - Gap	2 cours Emile Zola	5000	GAP	contact@unpi05.fr	04 92 51 87 05	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6000	CANNES	unpi06.cannes@orange.fr	04 93 39 05 39	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	NICE	contact@unpi06.com	04 93 80 00 73	SILVE Philippe
12 - Rodez	2 rue Pasteur	12000	RODEZ	unpi.aveyron@gmail.com	05 65 68 18 07	LAURENS Guy
13/83 - Marseille	7 rue Lafon	13006	MARSEILLE	info@unpi13.org	04 91 00 34 90	LAFON Auguste
13/83 - Toulon	36 rue Paul Lendrin	83000	TOULON	sruelleunpi83@gmail.com	09 87 39 06 68	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	AIX EN PROVENCE	aix@unpi13.org	04 42 26 37 39	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTES	unpi17saintonge@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	DUFRAISSE Jean-Michel
21 - UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fe@orange.fr	03 81 83 10 03	GROBOST François
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jlcd2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SANTOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINT ETIENNE	unpi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 88 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	15 rue Nationale	57800	BETTING	proprietaires.fm@free.fr	03 87 04 59 17	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	LUCAS Jacques
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAJ Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71.chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimaccon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevéne	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUVEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	CASTRES	unionproprete.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrisson	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bd Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	unpi85@orange.fr	02 51 62 74 71	DUFRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	POITIERS	unpi86@wanadoo.fr	05 49 41 46 48	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	BELFORT	unpi90@orange.fr	03 84 21 86 83	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonne@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavian

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



verisure

NOUVEAU

Verisure® Défense Active



Détection et mise en fuite des intrus dès votre jardin.

Avec Verisure® Défense Active, la sécurité commence dès le jardin.

Grâce à ses détecteurs extérieurs vidéo connectés à notre système d'alarme et à la télésurveillance 24h/24, Verisure détecte et met en fuite les intrus avant même qu'ils n'atteignent votre porte. Une protection intelligente, intégrée à l'ensemble du dispositif Verisure, pour agir avant l'intrusion.