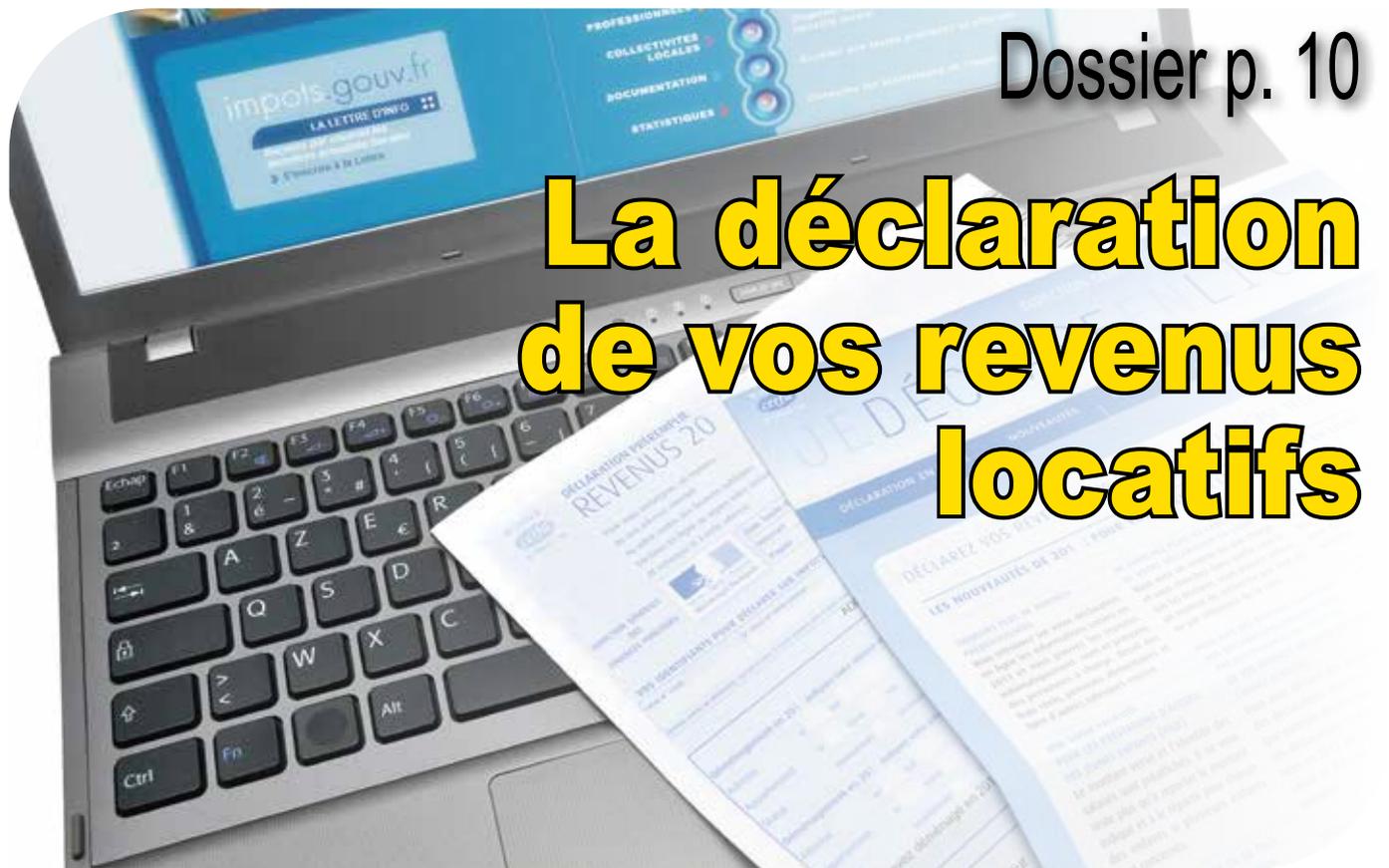


25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 561 • Avril 2022 • 3,50 €



Édition Marseille

UNPI 13 - 7, rue Lafon
13006 Marseille

Tél. : 04 91 00 34 90 - Fax : 04 91 00 34 91

Avec ce magazine, lisez aussi
les informations relatives
à L'UNPI 13 et 83 pages 6 à 8

UNPI 13 & 83
UNPI NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS



Performance énergétique
minimale pour un logement :
comment y parvenir ?



Achat de terres agricoles :
engagement ou investissement ?

intratone

Libérez-vous des contraintes du contrôle d'accès !



Avec le badge mains-libres,
la porte se déverrouille à distance : plus
besoin de chercher ses clés ou de taper
le code pour entrer dans la résidence.



**Interphone
à boutons**
ou à défilement



**Badge
mains-libres**
Mifare



**Bouton poussoir
sans contact**

**INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE
SANS FIL ET DÉSORMAIS SANS CONTACT**

Découvrez notre gamme 100%
mains-libres sur fan-du-sans-fil.fr



édito



Pour un Ministère de la propriété privée et de l'industrie immobilière.

L'obsolescence programmée de 8 millions de logements existants est une catastrophe industrielle. C'est malheureusement une réalité qui jour après jour prend forme en application de la Loi Climat et Résilience. DPE mal adapté à la multiplicité des habitats, objectifs trop ambitieux et surtout calendrier inflationniste font que, dans tous les cas, les objectifs ne seront pas au rendez-vous.

Les propriétaires ont le devoir de loger nos concitoyens, dans de bonnes conditions et à des prix abordables. Oui les propriétaires aspirent à toujours faire mieux. Mais soyons pragmatiques, la réalité du terrain est là. On ne rénovera pas la moitié du parc locatif privé d'un coup de baguette magique. La recette est pourtant connue : libérer plutôt que contraindre.

La loi Climat et Résilience a été votée au cœur de l'été dernier. Elle n'est techniquement et financièrement pas réalisable et, nous le savons aujourd'hui, les études d'impact sont restées sous le tapis...

Le prochain Ministre en charge du Logement devra donc assurément prendre des mesures immédiates pour éviter la destruction d'une offre locative indispensable pour loger les Français. Cette mesure de bon sens est impérative à notre économie nationale.

Si aucune prise de conscience, tant sur les financements que sur le calendrier, ou le cadre fiscal et réglementaire, n'est prise par la prochaine équipe gouvernementale et parlementaire, il nous faudra 20 ans pour rattraper la destruction massive de notre parc ancien.

Le chantier à venir est donc immense. Il devra intégrer – enfin – l'ensemble des parties prenantes. Les propriétaires qui investissent dans le patrimoine immobilier, son entretien, et sa réhabilitation devraient comme le veut la logique avoir leur mot à dire. L'UNPI le rappellera.

Le développement de l'offre locative et le parcours logement des Français devra être au cœur des réflexions.

Oui, chers Propriétaires, vous être au centre du jeu. Vos investissements sont essentiels. Faites entendre votre voix, nous la relayerons inlassablement comme nous l'avons toujours fait depuis 130 ans.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

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

Découvrez la version numérique

1 allez sur
www.unpi.org

2 puis cliquez sur l'onglet
La Boutique



Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

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

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

NOM:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél.: Mail:

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

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

• **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

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

L'UNPI 13 ET 83 EN ACTIONS 6

ACTUALITÉS 9

Exonération des produits de la location ou sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur consentie à un prix raisonnable – Modification du dispositif éco-PTZ « performance énergétique globale » depuis le 1^{er} janvier 2022 – Dispositif Pinel : les retards de construction dus à la crise sanitaire pris en compte par l'administration fiscale

DOSSIER 10

La déclaration de vos revenus locatifs

Par Bertrand Desjuzeur

TEMPS FORT 18

La loi 3 DS : une mosaïque d'articles

Par Bertrand Desjuzeur

HABITER 21

• Réforme de l'assurance emprunteur

Par Bertrand Desjuzeur

• Limitation des émissions de gaz à effet de serre des nouveaux équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire à compter du 1^{er} juillet 2022

Par Arnaud Couvelard

• Termites – Le péril invisible

Par Marc Poujol



LOUER 26

• Sort du bail commercial à l'échéance et inaction du bailleur et du preneur

Par M^e Frédérique Polle

• Performance énergétique minimale pour un logement : comment y parvenir ?

Par Céline Capayrou

INVESTIR 33

Achat de terres agricoles : engagement ou investissement ?

Par Laurent Grosclaude

QUESTIONS RÉPONSES 37

Nouvelles mentions relatives à la performance énergétique et réalisation d'un DPE pour les baux en cours – Frais d'affranchissement et de reprographie réclamés par le syndic - Paiement de la CRL par le loueur en meublé

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

Par Elodie Pony

QUIZ 41

La colocation

Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :

La déclaration d'IFI et les valeurs foncières

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

25 millions de Propriétaires

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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECEI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Elodie Pony, Marc Poujol • **Secrétariat de rédaction :** PECEI • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECEI ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Avril 2022 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € - Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.



**Auguste Lafon,
président
de l'UNPI 13 et 83**

Il est temps de reconnaître le rôle positif que jouent les propriétaires immobiliers dans la crise du logement en logeant plus de 65% des locataires dont les revenus relèveraient du secteur social.

Il est temps aussi de voir qu'ils s'investissent chaque jour dans des travaux et qu'ils prennent part à l'effort dans la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction de la consommation énergétique.

Or, au lieu de leur consentir des avantages fiscaux en contrepartie de leurs gros efforts financiers, les propriétaires constatent qu'on leur impose des sanctions disproportionnées.

Le gouvernement, au lieu de les remercier, leur interdira de louer leurs logements dans quelques années s'ils sont propriétaires de logements notés en E, F, ou G dans leurs DPE alors même que certains d'entre eux ne parviendront pas à respecter les délais imposés pour répondre aux exigences.

Si les pouvoirs publics n'en prennent pas conscience, il y aura dans les années à venir une diminution du parc locatif et un désintérêt des propriétaires qui veulent investir.

Après l'élection présidentielle, viendront les élections de nos députés et nous espérons qu'une majorité se dégagera et sera enfin favorable à la propriété immobilière. Il nous faut des lois qui soient moins contraignantes, une fiscalité moins confiscatoire et moins d'obligations de faire de lourds travaux de plus en plus difficiles à supporter en cette période de perte du pouvoir d'achat des Français.

Les propriétaires immobiliers sont toujours en première ligne et il est temps de savoir les remercier par des mesures appropriées.

En attendant le résultat des prochaines élections, nous vous aiderons à y voir plus clair dans ce maquis de dispositifs visant à aider les propriétaires à faire face aux travaux d'économie d'énergie.

NOTRE JOURNAL EN VERSION NUMÉRIQUE

Nous vous rappelons que si vous préférez avoir la version numérique à la version papier de notre journal, vous pouvez nous adresser votre demande à info@unpi13.org.

LE TARIF DE NOS COTISATIONS 2022

Reportez-vous au journal des mois de janvier et de février, vous y verrez à la page 7 les tarifs de 2022.

NOS APPELS DE COTISATION EN VERSION NUMÉRIQUE

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

NOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons l'habitude d'organiser notre assemblée générale dans le courant du 1^{er} trimestre de chaque année, mais compte tenu de la pandémie, nous avons préféré la reporter au mois de juin prochain. Elle aura lieu le samedi 11 juin de 9h à 12h toujours au CMCI à Marseille.

Dans notre revue du mois de mai, nous vous donnerons le thème qui sera retenu et toutes les instructions pour venir nous rejoindre. C'est un moment important où nous avons le plaisir de vous rencontrer et d'échanger. Espérons que nous n'aurons plus à subir un événement qui nous en empêche une fois encore.

LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un certain nombre d'entre vous ont manifesté leur intérêt à connaître les dispositifs mis en place par le gouvernement pour aider les propriétaires à financer les gros travaux de rénovation énergétique de leurs immeubles. Nous organiserons au début du mois de juin prochain une réunion d'information avec les acteurs du dispositif « MaPrimeRénov' ». Nous vous donnerons toutes les informations de cette réunion dans notre prochaine revue.

NOS CONFÉRENCES DU MOIS D'AVRIL

A MARSEILLE :

Le mercredi 6 Avril à 14h : Table ronde dans nos locaux de Marseille organisée par la Ste des Eaux de Marseille sur le thème : « *La digitalisation de la relation client avec la présentation des nouvelles agences en ligne pour les demandes de travaux* ». Nous évoquerons aussi le problème de l'accès des usagers à leurs consommations et à la visualisation des relevés inscrits sur leurs compteurs via Internet.

Le nombre de places étant limité il est indispensable de vous faire inscrire soit à info@unpi13.org, soit en téléphonant au 04 91 00 31 61.

Le mercredi 6 avril à 14h : Visio conférence sur le thème « *Les SCI, création, investissements et gestion* » animée par Matthieu ARRIGHI gestionnaire de patrimoine UFF et Didier TESTU qui développeront ce sujet en examinant les aspects juridiques et fiscaux ainsi que les investissements qu'elles permettent. Pour vous inscrire, envoyez votre demande à matthieu_arrighi@uff.net et vous recevrez toutes les informations pour vous connecter.

Nous vous rappelons que Monsieur Arrighi tient des permanences dans nos locaux du 7 rue Lafon à Marseille tous les mardis après-midi de 14h à 17h sur rendez vous à prendre en téléphonant au **04 91 00 31 61**.

Le mercredi 13 Avril à 17h00 : Conférence téléphonique sur le thème : « *Les différentes formes de donations* » par M^e Nadia NAERT Notaire à Marseille.

Le numéro de téléphone à appeler est le **07 56 75 00 05** puis code **72 84 54**. Rappel des instructions : ne pas se présenter lorsque vous entrez dans la conférence, vous isoler de toute source de bruit, ne jamais prendre un autre appel durant la conférence.

A AIX-EN-PROVENCE ET À TOULON :

Nous ne manquerons pas de vous adresser par mail le calendrier des prochaines dates en cours de fixation.

A LA CIOTAT

Le vendredi 8 Avril à la Ciotat de 14h à 16h à la maison des associations de la Place Evariste Gras : Permanence tenue par M^{me} Véronique RIPERT.

LES DÉCLARATIONS DE REVENUS :

Le service des déclarations en ligne commencera le 7 avril 2022 et la date limite de dépôt sera le 25 mai pour les Bouches du Rhône et le 7 juin pour le Var.

Afin d'obtenir un rendez-vous pour que nos services vous aident à rédiger vos déclarations de revenus, nous vous prions de bien vouloir nous contacter au 04 91 00 34 90.

Nous pouvons d'ores et déjà vous adresser la liste des documents nécessaires pour votre rendez-vous par mail ou par courrier. Vous la retrouverez également sur notre site Internet à la rubrique « actualités » de la page d'accueil. Ce service est payant. Pour connaître les tarifs vous pouvez soit contacter l'accueil soit vous rendre sur Internet à la rubrique « actualités ».

Les renseignements juridiques durant la période des impôts :

Comme chaque année, tous nos consultants seront occupés à aider nos adhérents dans leur rédaction de leur déclaration de revenus et ne pourront vous recevoir ni répondre sur Audiotel.

Cependant, en cas de demande urgente, vous pouvez nous adresser vos questions par mail à info@unpi13.org en prenant soin de nous laisser vos coordonnées téléphoniques, nous y répondrons rapidement et nous vous recontacterons par téléphone si besoin.

Nos bureaux resteront ouverts durant les horaires normaux d'ouverture pour l'achat des imprimés et autres.

De plus, nos professionnels intervenants continueront à vous recevoir selon leurs horaires habituels indiqués sur notre site Internet www.unpi13.org à la rubrique « nos partenaires » et « un réseau de professionnels ».

APPARTEMENTS SQUATTÉS UNE MARCHÉ À SUIVRE

Nous avons été récemment alertés par la situation d'un de nos adhérents nous signalant le cas de sa mère dont l'appartement avait été squatté durant le temps où elle était à l'hôpital suite à une chute. Nous sommes intervenus auprès du Préfet pour obtenir l'expulsion des squatteurs et notre adhérent a pu avoir satisfaction.

Un texte voté le 1^{er} février dernier a renforcé la protection des propriétaires et notamment la protection des personnes plus vulnérables comme les personnes âgées en permettant à un membre de leur famille d'agir dans l'intérêt et pour le compte de celui dont le domicile est occupé.

La loi est mal appliquée par les Officiers de Police judiciaire eux-mêmes car en plus de la plainte qui doit être déposée au commissariat, ils doivent aussi se déplacer pour constater l'infraction ce qui n'est pas toujours facile et qui peut nécessiter plusieurs déplacements.

Un nouveau dispositif a été récemment mis en place par le ministère du gouvernement et la Chambre Nationale des commissaires de justice qui permet à l'huissier de justice de prendre en charge le dossier du constat de l'occupation illégale, à la rédaction de la demande d'expulsion au Préfet.

Nous avons pris contact avec notre huissier conseil pour un accord de partenariat dans l'accompagnement de nos adhérents qui subissent ce genre de situation notamment en ce qui concerne le montage du dossier pour parvenir au constat de l'occupation illégale des lieux qui est le préalable à la mise en route de la procédure accélérée. Faire constater par un huissier l'occupation illégale des lieux suppose que le dossier soit administrativement complet et nous pouvons agir en concertation avec notre huissier ce qui sera de nature à accélérer l'aboutissement de la procédure.

Si vous êtes dans ce cas écrivez-nous à info@unpil3.org ou téléphonez-nous au 04 91 00 34 90, nous vous aiderons en partenariat avec notre huissier à monter votre dossier le plus rapidement possible afin de parvenir à l'expulsion.

NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Nous vous rappelons les numéros de téléphone pour nous joindre tous les jours de 9h à 12h et de 13h15 à 17h15:
Sur Marseille pour le service secrétariat : 04 91 00 34 90. Pour obtenir un rendez-vous dans nos locaux pour une consultation juridique : 04 91 00 31 61.

Pour un renseignement juridique par téléphone 08 92 70 13 07 tous les matins sauf le mercredi.

Pour le service secrétariat ou pour fixer un rendez-vous pouvez contacter à Toulon M^{me} RUDELLE au 06 62 79 67 28 et pour Aix-en-Provence le 04 42 26 37 39.



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

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

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





Exonération des produits de la location ou sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur consentie à un prix raisonnable

Le I de l'article 35 bis du Code général des impôts prévoit que les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable.

Pour 2022, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 192 euros en Île-de-France et 142 euros dans les autres régions.

31

mars 2022 fin de la trêve hivernale

1/5

propriétaires occupants est accédant en 2021

Source : Anil

1- Article D. 319-21, 2 du Code de la construction et de l'habitation

2- Article 244 quater U, I 9 du Code général des impôts

3- https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=RYORXNZtqwy-88JVIE_2gVIZQxHw5Y-Mz-RNeqeEq8Hqs=

Modification du dispositif éco-PTZ « performance énergétique globale » depuis le 1^{er} janvier 2022

Le décret n°2022-138 du 5 février 2022 relatif au plafond des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale des logements anciens et ses arrêtés du 3 février 2022 ont été publiés. Ces textes :

- prévoient l'augmentation du plafond et de la durée maximale de remboursement de l'éco-PTZ « performance énergétique globale » ;
- modifient les formulaires types de demande d'éco-PTZ. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le plafond de l'éco-PTZ (éco-prêt à taux zéro) est passé de 30 000 € à 50 000 €¹. En outre, la durée maximale de remboursement de ce prêt est passée de 180 mois à 240 mois².

À cette même date, afin de prendre en compte les modifications précitées, les formulaires types emprunteur et les formulaires type entreprise ont été modifiés³. En principe, les nouveaux formulaires doivent être utilisés depuis le 1^{er} janvier 2022. Cependant, à titre dérogatoire, les formulaires dans leur rédaction antérieure peuvent être utilisés à l'appui des demandes d'éco-PTZ jusqu'au 31 mars 2022.

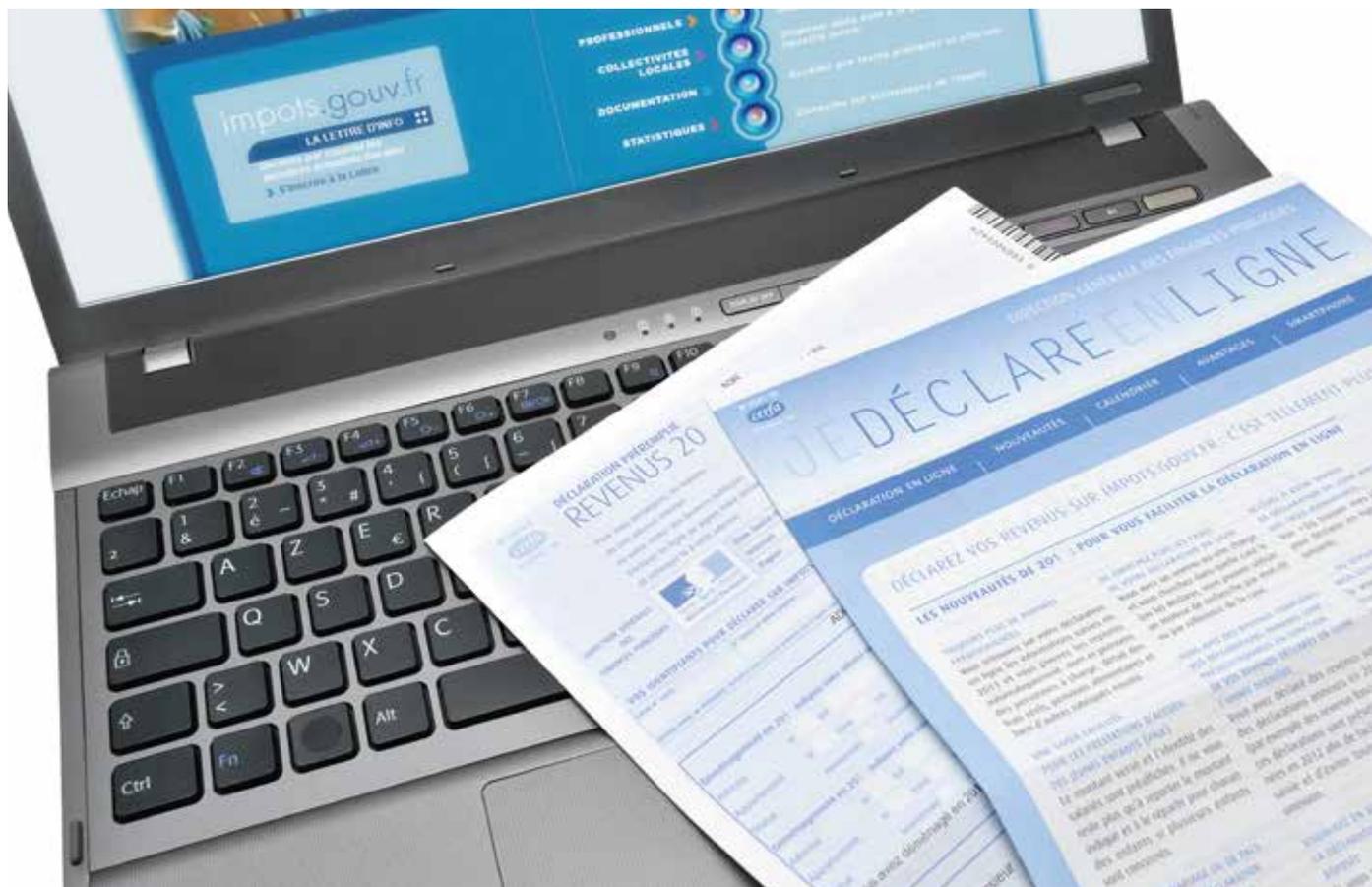
Dispositif Pinel : les retards de construction dus à la crise sanitaire pris en compte par l'administration fiscale

Le bénéficiaire du dispositif « Pinel » est conditionné à des délais d'achèvement des logements ou des travaux. Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'achat. En raison de la crise sanitaire, ces délais ont été prorogés ou suspendus pendant la période courant du 12 mars au 23 juin 2020, soit une neutralisation de 104 jours (ordonnance du 25 mars 2020). Pour tenir compte notamment des difficultés d'approvisionnement des chantiers en matériaux, l'administration accorde une nouvelle prorogation, d'une durée forfaitaire de 261 jours complémentaires, soit au total une neutralisation de 12 mois (365 jours), du 12 mars 2020 au 11 mars 2021.

Ainsi, les délais en cours au 12 mars 2020 sont prorogés d'une durée totale de 12 mois. Quant aux délais qui auraient dû commencer à courir entre le 12 mars 2020 et le 11 mars 2021 inclus, leur point de départ est reporté au 12 mars 2021.

Source : BOI-IR-RICI, 2 mars 2022





LA DÉCLARATION

DE VOS REVENUS LOCATIFS

Les grands changements fiscaux interviennent le plus souvent en début de quinquennat. Suivant cette tradition, la loi de finances pour 2022 n'a pas apporté de réforme majeure des revenus locatifs. La déclaration cette année de vos revenus fonciers de 2021 est donc très proche de celle de l'an dernier. Ce dossier vous présente les règles applicables à la déclaration de vos revenus tirés de vos locations perçus en 2021, qu'il s'agisse de locations vides ou meublées, avec un éclairage particulier sur le régime Loc'Avantages. Nous évoquerons aussi les régimes particuliers d'investissements locatifs et les règles d'imputation des déficits.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les locations vides

Le micro-foncier

Le gros atout du régime micro-foncier est sa simplicité et le taux important de déduction qu'il permet de pratiquer sur les revenus.

En effet, il vous suffit de déclarer le montant de vos revenus bruts. L'administration pratique un abattement forfaitaire de 30 % qui n'appelle pas de justification particulière. Vous êtes donc imposé sur 70 % de vos recettes. Pour y prétendre, il faut toutefois ne pas dépasser un montant de 15 000 € de recettes. Cette limite s'apprécie par année civile, y compris si le montant des recettes correspond à une location qui n'a couru que sur une partie de l'année.

Certains régimes particuliers sont incompatibles avec le micro-foncier (encadré). Leur liste étant limitative, les autres régimes peuvent se cumuler avec le micro-foncier.

Si vous bénéficiez l'an dernier du micro-foncier, mais qu'en 2021 vous avez dépassé le seuil de 15000 € ou que vous avez acquis un immeuble dont le régime fiscal est incompatible avec le micro-foncier, vous perdez le bénéfice de ce régime. Vous devez alors reprendre le régime de droit commun.

- 1- Société civile immobilière
- 2- Société civile de placement immobilier
- 3- Fonds de placement immobilier
- 4- Le formulaire de l'administration pour la déclaration de 2022 n'étant pas publié à la date de rédaction de ce dossier, les informations sont fournies sous réserve de modifications ultérieures du formulaire.

Erreur de choix ?

Si vous avez fait une déclaration avec le régime du micro-foncier, pouvez-vous revenir en arrière et exercer l'option pour demander à bénéficier du régime réel, alors que le délai pour votre déclaration est expiré ?

Un intéressant arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille (4 février 2021, n° 19MA01186) a admis que le contribuable pouvait exercer son option dans le délai de réclamation donc jusqu'au 31 décembre de la 2^e année suivant celle du recouvrement. Cette solution est en phase avec le principe du droit à l'erreur (loi du 10 août 2018) et de la création du site www.oups.gouv.fr.

Mais le Conseil d'État ne semble pas à ce jour avoir rendu d'arrêt sur cette question.

“ Le micro-foncier est particulièrement adapté si vous n'avez qu'un logement, sans emprunt et sans travaux importants. ”

Par ailleurs, il se peut que le micro-foncier ne soit pas intéressant fiscalement. C'est le cas notamment d'un bailleur qui aurait effectué des travaux importants sur l'immeuble loué et qui aurait un déficit. L'abattement de 30% est alors moins intéressant que le régime réel. Vous pouvez opter pour le régime réel. Cette option est obligatoirement applicable pendant 3 ans. Mais au-delà de trois ans, vous pouvez y renoncer à tout moment. L'option pour le régime réel est faite sans formalité particulière : il vous suffit de remplir la déclaration des revenus fonciers

n° 2044. Cette déclaration vaut renonciation au micro-foncier.

Le régime réel

Le régime réel est le régime de droit commun des revenus fonciers.

Examinons les modalités de déclaration en suivant les rubriques de la déclaration n° 2044.⁴

Les recettes

Les loyers bruts à déclarer (rubrique 210) sont ceux provenant tant des biens ruraux que des biens urbains, propriétés bâties ou non. Il peut s'agir de logements, d'immeubles commerciaux ou professionnels. Le montant des loyers s'entend hors charges.

Si vous avez confié la gestion de votre bien à un mandataire, qui perçoit les loyers pour votre compte, il faut déclarer les loyers en fonction de leur date de perception par le mandataire, indépendamment de la date où ils vous sont effectivement reversés (CE, 4 déc. 1974, n°87166).

Lorsque vous avez souscrit une assurance impayés de loyers et que, au lieu d'un loyer, vous avez

Liste des régimes incompatibles ou compatibles avec le micro-foncier

Régimes incompatibles	Régimes compatibles
<ul style="list-style-type: none"> - Monuments historiques - Logements neufs permettant un amortissement (Robien, Besson, Périssol) - Logements avec régime de déduction spécifique (Cosse, Borloo ancien, Robien, Borloo neuf, Besson) - Parts de sociétés de personnes non transparentes (SCI, SCPI²) si le contribuable n'est pas bailleur d'un immeuble donné en location nue - Parts de FPI³ si le contribuable n'est pas bailleur d'un immeuble donné en location nue - Parts de SCPI avec déduction au titre du régime Robien 	<ul style="list-style-type: none"> - Duflot-Pinel-Denormandie - Scellier - Malraux



© chinanach

perçu une indemnité d'assurance, celle-ci est imposable au même titre que le loyer auquel elle se substitue.

Si le locataire ne vous a pas payé une partie du loyer, vous n'avez pas à déclarer la somme correspondante. Les loyers impayés ne sont pas imposables. Toutefois, si vous n'avez pas perçu le loyer sans pouvoir justifier que le défaut de paiement était indépendant de votre volonté, alors la somme sera imposable. Si vous louez à votre fils et que le loyer n'est pas perçu, vous pouvez être considéré comme lui ayant fait une libéralité et le loyer reste imposable (CE, 23 nov. 1977, n° 98227).

Si vous avez consenti un bail à un prix réduit, le loyer payé pour le montant contractuel est le montant imposable sauf si l'administration considère que la fixation d'un loyer en dessous du marché n'est justifiée par aucune circonstance empêchant le bailleur de louer à un prix normal. Les litiges sont le plus souvent liés à des locations familiales (CE, 13 février 1980, n° 16937) lorsque le bailleur consent à un de ses proches un bail à prix réduit.

Il a encore été jugé que si le bailleur invoque des difficultés de trésorerie du locataire sans

en justifier, la somme reste imposable (CAA Paris, 10 février 1994, n° 92PA01190).

Abandon de loyer covid

Les bailleurs qui ont renoncé à percevoir le loyer d'entreprises en difficultés entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2021 ne sont pas imposables sur ces loyers, tout en pouvant déduire les charges (art. 14 B du Code général des impôts).

Lorsque la date de versement du loyer fait l'objet d'un décalage par rapport à la période où il est dû, il faut tenir compte de la date de paiement. Par exemple si le loyer est versé d'avance. De même si un rappel de loyer est versé par le locataire, il est imposable à sa date de paiement.

Quant aux bailleurs qui sont soumis à TVA, les sommes à déclarer sont les montants hors taxes (tant pour les recettes que les dépenses).

Pour le droit d'entrée versé par un locataire, ce qui vise le cas des immeubles loués par des baux commerciaux, la somme peut être considérée comme un supplément de loyer. Elle est

alors imposable l'année de son versement. Cette règle s'applique même si la signature permet au locataire de bénéficier d'un élément d'actif nouveau du fait du droit au renouvellement du bail, lorsque le bailleur ne parvient pas à démontrer que son bien a subi une dépréciation du fait de la signature du bail commercial (CE, 11 mai 1994, n° 126303).

Il peut à l'inverse être démontré que l'indemnité versée correspond à une dépréciation partielle du bien du bailleur. Le Conseil d'État l'a admis pour le versement d'une indemnité lors de la déspecialisation des biens loués (29 sept. 1989, n° 68212).

Si le locataire verse en fin de bail une somme correspondant à des travaux qu'il s'était engagé à réaliser et qu'il n'a pas fait, la somme est imposable (CAA Bordeaux, 28 juin 1995, b°94BX00457).

Le **dépôt de garantie** n'est pas imposable lorsqu'il est versé au bailleur à l'entrée dans les lieux. Corrélativement, il n'est pas déductible lors de son remboursement au locataire. Il devient imposable lorsqu'il est conservé par le bailleur en paiement d'un loyer impayé ou de charges récupérables.

Les **recettes accessoires**, correspondant à une location d'affichage ou de droit de chasse sont également imposables.

La rubrique 212 vise les **dépenses mises par convention à la charge du locataire**.

Ces sommes relevant par principe des obligations du bailleur, lorsque le contrat les met à la charge du locataire, elles correspondent à une somme imposable.

Cette règle vise en pratique des locations commerciales puisque la répartition des charges entre bailleur et locataire pour les baux d'habitation est imposée par les textes.

Par exemple si un bail commercial prévoit le paiement par le locataire de la taxe foncière, la somme est en principe imposable pour le bailleur mais il peut la déduire. En pratique, il est admis de ne pas déclarer la somme en recettes, sous réserve de ne pas la déduire en charges.

Au titre des **recettes brutes diverses** (rubrique 213), il faut porter les subventions de l'Anah ou les indemnités d'assurance compensant des charges déductibles.

Le crédit d'impôt bailleur covid

Les bailleurs ont pu consentir un abandon de loyer au titre du mois de novembre 2020 pour les locaux professionnels ou commerciaux, dans le cadre des mesures d'aide aux entreprises de moins de 5000 salariés frappées par une interdiction d'accueil du public en novembre 2020 ou exerçant dans certains secteurs (décret 2020-371, annexe I). Le crédit d'impôt est de 50 % de l'abandon. Toutefois, pour les entreprises de 250 à 4999 salariés, le montant du loyer est retenu dans la limite des deux tiers du loyer.

Si vous avez consenti l'abandon en 2020, il a donné lieu à crédit d'impôt au titre de 2020. Mais si vous l'avez consenti en 2021 (au plus tard le 31 décembre), le crédit d'impôt est applicable pour 2021. L'abandon doit être mentionné dans la déclaration 2042 RICI (rubrique 7LS). Pour les BIC ou les bailleurs soumis à l'impôt sur les sociétés, il faut utiliser le formulaire 2069-RCI-SD.

Les frais et charges

Les **frais d'administration et de gestion** (rubrique 221) comprennent les frais de rémunération de gardes et concierges,

salaires et charges et avantages en nature. Il s'agit aussi des frais de procédure ou des rémunérations ou commissions versées à des tiers, comme une commission pour la recherche de locataire ou encore la cotisation versée à votre chambre de propriétaires... mais non l'abonnement à votre revue préférée (réponse ministérielle, 25 juin 2009, n° 01937).

Les **autres frais**, comme les frais de bureautique ou de correspondance sont réputés couverts par la déduction forfaitaire de 20 € par local (rubrique 222).

La rubrique 223 vise les **primes d'assurance**. Les risques couverts sont par exemple les loyers impayés ou ceux du propriétaire non occupant.

Les **réparations** (rubrique 224) sont généralement déductibles. Les travaux d'entretien ou de réparation sont ceux qui permettent de maintenir l'immeuble en bon état, il peut aussi s'agir de dépenses ordinairement à la charge des locataires mais qui vous incombent car elles résultent de la vétusté ou d'un

vice de construction.

Les travaux d'amélioration sont déductibles pour un logement, en revanche ils ne le sont pas pour les autres immeubles (sauf travaux d'enlèvement ou de confinement de matériaux amiantés).

Enfin, les travaux de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles car ils visent à augmenter la valeur du bien.

La frontière entre travaux déductibles ou non est parfois délicate à tracer. Il y a risque de requalification empêchant la déduction lorsque les travaux apportent des modifications importantes au gros œuvre ou augmentent la surface habitable.

Sous la rubrique 225, vous pouvez porter les **charges** récupérables sur le locataire mais dont vous n'avez pas pu obtenir le remboursement lors de son départ.

Pour les **impôts** (rubrique 227), vous pouvez déduire la taxe foncière et la taxe spéciale d'équipement, ainsi que la taxe sur les surfaces de stationnement en Île-de-France. En revanche,



ne sont déductibles ni la taxe d'habitation qui incombe à l'occupant, ni la taxe sur les locaux de bureaux et surfaces commerciales en Île-de-France.

Les charges de **copropriété** imposent une démarche en deux temps.

Le premier temps (rubrique 229) consiste à déduire la totalité des provisions pour charges que vous avez payées au cours de l'année 2021, indépendamment du point de savoir si une fraction seulement sera finalement déductible. Toutefois, les provisions pour alimenter le fonds travaux ne sont pas déductibles (ces sommes seront déductibles quand des travaux seront votés et payés).

Le second temps (rubrique 230) permet de faire la régularisation des charges de 2020 : il faut réintégrer dans les revenus 2021 la part des provisions qui a servi à payer des dépenses non déductibles ou des charges récupérables auprès du locataire. Enfin, si la régularisation des comptes 2020 laisse un solde positif, il faut le rajouter aux revenus fonciers de 2021. Si le solde est négatif, il est déductible des revenus fonciers de 2021.

Les **intérêts d'emprunt** sont déductibles (rubrique 250) pour les prêts qui ont permis de financer l'acquisition ou la construction de l'immeuble, ainsi que pour réaliser des travaux ou payer des droits de succession. Vous pouvez déduire les intérêts et les frais assimilés (frais de constitution de dossier, d'inscription hypothécaire, frais de banque ou prime d'assurance pour garantir le remboursement de l'emprunt). Si vous souscrivez un prêt pour rembourser un prêt antérieur, les intérêts restent déductibles dans la limite des

intérêts du contrat initial. L'immeuble doit être mis en location. S'il est en construction, le bailleur doit manifester son intention de le louer et confirmer qu'il a loué lors de l'achèvement de l'immeuble.

Les investissements locatifs

Sans entrer dans le détail de chaque régime, nous indiquons ici les obligations déclaratives liées aux investissements locatifs aidés que vous avez pu réaliser.

Le **régime Pinel-Duflot** ouvre droit à réduction d'impôt jusqu'à 21 % du montant de l'investissement, pour les acquisitions de logements neufs jusqu'à fin 2024, soit en direct, soit via une SCI ou une SCPI, et sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources des locataires.

L'année qui suit celle de votre investissement (ou celle de l'achèvement si elle est postérieure), indiquez dans la déclaration 2042 RICI à la rubrique réductions et crédits d'impôt le montant de l'investissement réalisé en cochant la case correspondant à la durée de votre engagement de location (6 ans ou 9 ans).

Pour les années suivantes, vous reportez le montant du 6^e ou du 9^e de la réduction d'impôt qui a été calculé par les services fiscaux.

L'engagement de location doit être souscrit via le formulaire n° 2044 EB et la lettre type (BOI-LETTRE-000013). Vous y joignez une copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire.

Le **Denormandie** cible les investissements dans les logements anciens réhabilités, sous réserve

que les travaux représentent 25 % de l'investissement. Il donne droit à réduction d'impôt également jusqu'à 21 % et s'applique aux acquisitions réalisées jusqu'à fin 2023 dans les communes « cœur de ville » ou faisant l'objet d'une opération de revitalisation de territoire.

Si vous avez réalisé l'investissement en 2021, remplissez la case correspondante de la déclaration 2042 RICI en choisissant la durée de l'engagement locatif et en indiquant le montant de l'investissement (7NA à 7NH). Joignez le formulaire d'engagement de location (n° 2044 EB) avec la copie du bail et l'avis d'imposition du locataire.

Le **Cosse ancien** est réservé aux locations à loyers et ressources plafonnés et permet d'obtenir un abattement majoré sur les revenus fonciers (jusqu'à 70 % ou 85 % s'il y a une intermédiation locative). Il suppose une convention avec l'Anah. Mais pour les conventions signées à partir du 1^{er} mars 2022, le régime d'abattement est remplacé par une réduction d'impôt (de 15 % à 65 % : voir encadré Loc'Avantages).

Pour la déclaration de revenus à souscrire en 2022, c'est donc encore le régime d'abattement qui s'applique.

Il faut avoir conclu la convention avec l'Anah dans les deux mois de la signature du bail ou de son renouvellement. Dans la déclaration 2044, et pour l'immeuble concerné, vous cochez la case Cosse en indiquant le taux de déduction applicable.

Les autres dispositifs

Bien que n'étant plus ouverts à de nouvelles acquisitions, les régimes antérieurs poursuivent leurs effets pour les propriétaires qui ont investi sous leur empire. Le dispositif **Scellier** fonctionne

“ En cas de variation importante de réductions d’impôts, pensez à modifier vos acomptes. ”

avec une réduction d’impôt étalée sur 9 ans. Vous reportez sur votre déclaration le 1/9^e de la réduction d’impôt (déclaration 2042 RIC1, case correspondant à la date de votre acquisition).

Le régime **Borloo ancien** permet une déduction forfaitaire majorée sur les charges. Elle varie entre 30% et 70% suivant le secteur intermédiaire, social ou très social. Vous devez cocher la case de la déclaration 2044 (rubrique 200) en indiquant le taux de la déduction applicable.

Quant aux **autres régimes** (Périsol, Besson neuf, Robien classique et recentré et Borloo neuf), ils ouvrent droit à un amortissement. Son montant pour l’année 2021 est à porter dans la déclaration 2044 spéciale (rubrique 229).

Les acomptes de réductions d’impôt

Le prélèvement à la source n’intègre pas les réductions et crédits d’impôt. Mais pour tenir compte de ceux qui sont réguliers (emploi à domicile, dons, ainsi que ceux des investissements locatifs), l’administration verse à la mi-janvier un acompte de 60 % des réductions et crédits d’impôts accordés l’année précédente. La régularisation a lieu à l’été qui suit. Toutefois, si vous avez eu en 2021 une importante réduction d’impôt par exemple liée à un investissement locatif mais que vous n’en bénéficiez plus en 2022, vous pouvez moduler le montant de l’acompte ou y renoncer, en vous rendant sur votre espace fiscal (rubrique prélèvement à la source puis gérer vos avances de réduction et crédits d’impôt). Une demande faite entre septembre et décembre prochain permettra de moduler l’acompte de janvier 2023.

Le régime Malraux
Le régime fiscal d’incitation à la rénovation des immeubles anciens prend actuellement la forme d’une réduction d’impôt. Ils doivent être situés soit dans un quartier ancien dégradé ou certains quartiers anciens ayant une forte concentration d’habitat ancien dégradé ou dans un site patrimonial remarquable. Le bailleur doit s’engager à louer pendant 9 ans. La réduction est calculée sur les dépenses de restauration pendant 4 ans. Elle est d’un montant de 30% (quartiers dégradés précités ou site patrimonial remarquable couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé) et de 22% dans les autres cas.

Dans la déclaration 2042 RIC1, indiquez les montants dans les rubriques 7NX et suivantes.

Les locations meublées

La location meublée obéit à un régime différent car elle est considérée comme une activité commerciale. A ce titre, elle relève des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

Les locations de faible montant sont exonérées :

- il s’agit d’une part de la location d’une partie de votre **résidence principale**, à condition que le montant du loyer reste fixé dans des limites raisonnables. Le loyer ne doit pas

Loc’Avantages

Réduction d’impôt	<p>Loc’Avantages est le nouveau nom de la réduction d’impôt qui incite les bailleurs à louer des logements à des conditions de loyer maîtrisés. Il ouvre droit à une réduction d’impôt variant suivant le niveau de loyer, la réduction étant d’autant plus forte que la décote de loyer est importante. Le niveau Loc1 (loyer intermédiaire) donne lieu à une réduction de 15 % et le niveau Loc2 (loyer social) de 35 %.</p> <p>En cas de location avec une intermédiation locative, ces taux sont respectivement portés à 20 et 40 %. Pour le niveau de loyer Loc3 (loyer très social), l’intermédiation locative est obligatoire et elle donne droit à une réduction d’impôt de 65 %.</p>
Décote de loyer	<p>Le niveau de loyer Loc1 correspond à une décote de 15 % par rapport au loyer de marché. Pour Loc2, la décote est de 30 % et pour Loc3, de 45 % (voir le simulateur sur le site anah.fr).</p> <p>Le logement ne doit pas être classé F ou G.</p>
Formalités	<p>Le bailleur doit souscrire une convention avec l’Anah et s’engager à louer pour 6 ans à un locataire sous plafond de loyer (hors location familiale).</p> <p>Le dépôt des dossiers est ouvert à partir du 1^{er} avril 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les baux souscrits entre le 1^{er} janvier et le 28 février 2022, la demande doit être déposée sur le site de l’Anah avant le 1^{er} mai 2022. - Pour les baux souscrits à partir du 1^{er} mars 2022, la demande doit être déposée dans un délai de 2 mois.

avoir dépassé en 2021, 191 € le m² en Île-de-France ou 141 € le m² dans les autres régions.

- l'exonération s'applique d'autre part pour les locations de **chambres d'hôtes**, si le montant annuel ne dépasse pas 760 €.

Les locations meublées peuvent relever d'un régime simple, le **micro-BIC**, sous réserve de ne pas dépasser un plafond annuel de recettes (tableau).

Plafond du régime micro-BIC

	Cas général	Locations saisonnières
Situation	- Location à usage de résidence principale - Autres locations saisonnières	- Meublés de tourisme - Chambre d'hôtes
Plafond de recettes	72 600 €	176 200 €
Abattement forfaitaire	50 %	71 %
Abattement minimum	305 €	305 €

Si vous êtes loueur non professionnel, vous devez porter le montant des revenus dans les cases 5ND à 5PJ de la déclaration 2042CPRO et l'administration appliquera l'abattement de 50 % ou 71 % selon les cas. Vous serez par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux.

Pour les loueurs professionnels, remplissez les cases 5KO à 5MO pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes, ou les cases 5KP à 5MP pour les autres meublés.

Plus loin, remplissez aussi les cases 5HY à 5JY qui servent de base au calcul des prélèvements sociaux.

Le **régime réel** est applicable de plein droit si vous dépassez les plafonds. Mais il peut aussi être plus intéressant si vous avez recours à un emprunt pour financer vos investissements et que vous faites des travaux importants, et que vos charges dépassent les taux d'abattement forfaitaire. Pour la demander et pour les revenus de l'année 2021, il faut avoir exercé l'option avant le 1^{er} février 2021. Mais depuis 2022, elle peut être exercée jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de revenus. L'option pour le régime réel est valable un an et se reconduit tacitement.

Il faut remplir une déclaration de résultat professionnel (n° 2031 SD) et en reporter le résultat sur la déclaration 2042 CPRO. Vous devez déclarer vos recettes (loyers, y compris ceux qui n'ont pas été encaissés et les provisions de charges) et déduire les charges (primes d'assurance, dépenses d'entretien et de réparation, impôts et taxes) et l'amortissement du bien. Le taux d'amortissement admis est de 2 % par exemple pour un logement ancien.

Si, avec le régime réel, vous constatez un déficit, et que vous êtes loueur non professionnel, vous pouvez le reporter uniquement sur vos autres revenus non-professionnels de locations meublées pour la même année ou les 10 années ultérieures. Si en revanche vous êtes loueur professionnel, vous pouvez reporter le déficit sur vos autres revenus et, si l'ensemble est déficitaire, le déficit peut être reporté sur votre revenu global pendant 6 ans.

Quant aux plus-values, elles relèvent des plus-values immobilières des particuliers pour un loueur non professionnel et des plus-values professionnelles pour un loueur professionnel.

Les déficits fonciers

Votre déclaration permet de grouper les revenus et les charges de l'ensemble des biens loués, et le total fait apparaître un résultat positif qui est imposable ou un déficit. Dans ce cas, le déficit est reportable sur les autres revenus mais dans la limite de 10700 €. Le reste du déficit est reportable sur les déficits fonciers des années suivantes, pendant 10 ans.

Par ailleurs, les intérêts d'emprunt suivent un régime spécifique : ils ne sont déductibles que des revenus fonciers mais ne peuvent pas donner lieu à report sur le revenu global. Pour vérifier si la limite est franchie, il faut comparer le montant des intérêts d'emprunt et celui des recettes brutes. Si les intérêts sont inférieurs au loyer, le déficit est reportable. Si les intérêts dépassent les loyers, la part qui excède les loyers ne sera pas reportable sur les revenus globaux, mais uniquement sur les revenus fonciers des années suivantes.

Enfin, rappelons que le report d'un déficit sur le revenu global n'est acquis que si vous continuez de louer pendant trois ans. Si vous cessez de louer, l'imputation sur le revenu global sera remise en cause.

Les monuments historiques bénéficient d'un régime plus favorable : les charges sont déductibles des revenus globaux même si l'immeuble ne procure aucune recette. Il s'agit des biens classés ou inscrits au titre des monuments historiques, les immeubles ayant le label de la Fondation du patrimoine. Il faut conserver l'immeuble pendant 15 ans, le détenir en direct (ou via une SCI familiale) et qu'il n'ait pas été mis en copropriété depuis 2009.

Immeubles historiques

	Immeuble procurant des recettes	Immeuble ne procurant pas de recettes
Immeuble occupé par le propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> - Charges déductibles sur la partie ouverte au public : déductibles des revenus fonciers (1) - Charges sur la partie occupée : déductibles du revenu global (2) 	<ul style="list-style-type: none"> - Charges déductibles du revenu global - Surplus de déficit : non reportable les années suivantes
Immeuble non occupé par son propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> - Charges déductibles des revenus fonciers - Déficit reportable du revenu global sans limite - Surplus de déficit reportable sur le revenu global pendant 6 ans 	Immeuble non ouvert au public : aucune dépense déductible

(1) 75 % sans justification

(2) 25 % sans justification

Les acomptes

Si de nombreux revenus sont imposés désormais suivant le régime du prélèvement à la source (salaires et pensions de retraite notamment), ce n'est pas le cas des revenus fonciers. En effet, de même que pour les pensions alimentaires ou les rentes viagères, puisqu'il n'y a pas de tiers collecteur susceptible de prélever l'impôt, l'administration pratique le régime de l'acompte. Les acomptes sont prélevés le 15 de chaque mois ou, sur option, par trimestre (les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre).

Les acomptes payés au début de l'année 2021 jusqu'en août ont été calculés sur vos revenus fonciers de 2019. À partir de septembre 2021, ils ont été actualisés à partir de vos loyers imposables de 2020.

Par conséquent, si vous n'avez pas de revenus fonciers en 2019 et 2020 ou si vous étiez déficitaire, vous n'avez pas payé d'acompte en 2021.

À l'inverse, si vous aviez des loyers en 2019 et 2020, vous avez payé des acomptes, même si vous n'avez plus de revenus fonciers en 2021.

Pour éviter ces décalages, vous pouvez prendre l'initiative : pour le

premier cas, vous pouvez demander spontanément le versement d'un acompte (ce qui évite d'avoir tout à payer en fin d'année) ; dans le second, vous pouvez demander la suspension des acomptes puisqu'ils correspondent à un revenu que vous ne percevez plus.

La case 4BN de la déclaration 2042 vous permet d'indiquer que vous ne percevez plus de revenus fonciers, ce qui entraîne la suspension des acomptes à partir de septembre suivant.

Les prélèvements sociaux, qui accompagnent le versement des

acomptes sur l'impôt, suivent le même calendrier de prélèvement.

Les plus-values immobilières

L'impôt sur les plus-values immobilières, lorsqu'il est dû, est désormais versé dans le mois qui suit l'acte de vente, par l'intermédiaire du notaire. Mais il faut toutefois également mentionner dans la déclaration de revenus le montant net des plus-values imposables réalisées l'année précédente. Reportez ce montant dans la case 3VZ de la déclaration 2042 C.



LA LOI 3DS : UNE MOSAÏQUE D'ARTICLES

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique, a été publiée le 22 février.

Cette loi dite 3DS comporte 271 articles qui interviennent dans de très nombreux domaines.

On retiendra ici principalement les mesures figurant dans le titre III consacré à l'urbanisme et au logement.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Rapports locatifs

L'encadrement des loyers

La loi ELAN avait créé une période d'expérimentation de l'encadrement des loyers pour 5 ans. Le législateur a considéré que ce temps était trop court pour en tirer les enseignements. La phase expérimentale est donc portée à 8 ans jusqu'au 23 novembre 2026 (art. 85).

Quant au délai laissé aux collectivités territoriales pour demander au Gouvernement l'expérimentation, il est prolongé jusqu'au 23 novembre 2022.

Par ailleurs, la loi nouvelle précise expressément que les litiges relatifs à l'action en diminution

¹- Etablissement public de coopération intercommunale.



© BillionPhotos.com

de loyer que le locataire peut engager si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré fixé par la préfecture, relèvent bien de la commission de conciliation.

Pour la colocation, le nouveau texte précise aussi que le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement. Le loyer plafond est donc indépendant du nombre de colocataires.

Les annonces locatives

La loi du 6 juillet 1989 est enrichie d'un nouvel article 2-1 concernant les annonces de location.

Il impose, pour les locations relevant de la loi de 1989, de mentionner trois types d'informations. Elles sont relatives :

- au bien concerné,
- aux conditions tarifaires de cette mise en location,
- et, pour les territoires où s'applique l'encadrement des loyers, à l'encadrement des loyers.

La liste des informations requises doit être fixée par un arrêté (art. 86).

La pérennisation de la loi SRU

Bien que ne concernant pas

directement les propriétaires privés, il faut mentionner cette mesure phare de la loi nouvelle : la pérennisation de la loi SRU. Alors que le dispositif visant à obliger les communes à atteindre progressivement un taux minimal (20 ou 25 %) de logements sociaux était borné dans le temps (fin 2025), le dispositif est désormais pérenne (art. 68).

Les obligations des communes concernées pourront être mises en œuvre par le biais d'un « contrat de mixité sociale ». Ce contrat d'engagement sera conclu pour 3 ans entre notamment la commune, l'EPCI¹ et l'État (art. 69).

Baux commerciaux

Sans remettre en cause l'équilibre des baux commerciaux, la loi nouvelle en modifie le régime à la marge par trois mesures.

Acompte dû au locataire en cas d'expropriation

L'article 101 de la loi nouvelle règle une question qui avait suscité une censure constitutionnelle à propos de l'acompte dû au commerçant sur son indemnité

d'éviction, en cas d'expropriation de l'immeuble dont il est locataire. La loi (art. L 323-3 du Code de l'expropriation) prévoit l'octroi de cet acompte, mais il ne peut être versé que si une ordonnance d'expropriation est intervenue, ce qui écarte le cas d'une cession amiable. La loi nouvelle rétablit l'égalité, autorisant le versement d'un acompte dans les deux hypothèses.

Résidences de tourisme

Le législateur souhaite favoriser la rénovation des résidences de tourisme situées dans les zones de montagne. Ces biens ont été vendus à une multitude de copropriétaires qui louent leurs appartements à un exploitant unique. Lorsque le copropriétaire vend son bien, l'exploitant dispose d'un droit de préférence qui lui permet, s'il l'exerce, de conserver la maîtrise du bien et d'éviter que l'appartement soit utilisé sans recours à ses services. Mais il n'en a pas forcément les moyens. La loi (art. 115) crée un article L 321-5 dans le Code du tourisme pour permettre à l'exploitant de céder son droit de préférence. La cession, à titre gratuit, doit être faite au profit d'un organisme visant à développer l'offre touristique (établissement public y ayant vocation, SEM², société publique locale ou opérateur agréé par l'État).

Un décret en Conseil d'Etat doit préciser la procédure d'agrément et les modalités d'application de l'article L. 321-5 du Code du tourisme. L'UNPI a préconisé à M. Jean CASTEX, Premier ministre, des garde-fous nécessaires à la protection des propriétaires.

Droit de préférence et droit de préemption

Comment concilier le droit de préemption urbain avec le droit de préférence dont bénéficie le commerçant en cas de vente du local dont il est locataire ?

2- Société d'économie mixte
3- Sur ces notions, voir notre numéro d'avril 2021 (p. 29)

La question s'est posée depuis la création de ce droit de préférence par la loi Pinel de 2014. La loi nouvelle (art. 118) répond à la question en précisant (art. L 145-46-1 du Code de commerce et L 213-11 modifiés du Code de l'urbanisme) que le droit de préférence du locataire n'est pas applicable à l'occasion de l'exercice du droit de préemption urbain.

Copropriété

Si on laisse de côté une mesure visant l'outre-mer et qui impose au syndic de prendre l'initiative de convoquer une assemblée des copropriétaires dont les lots sont sinistrés (art. 240) après une calamité naturelle (régime spécifique à l'outre-mer institué par l'art. 239), la loi 3DS comporte un seul article concernant la copropriété.

L'article 89 revient sur les notions nouvelles introduites dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi ELAN de 2018. Il s'agit des lots transitoires (parties privatives constituées d'un droit de construire et d'une quote-part de parties communes) et des parties communes spéciales (affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires, propriétés indivises de ces derniers) et des parties communes à jouissance privative (affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot)³.

En vertu de la loi ELAN, les syndicats de copropriétaires disposaient d'un délai de 3 ans pour mettre les règlements en conformité avec les dispositions nouvelles (donc jusqu'au 27 novembre 2021). Au lieu de proroger le délai, la loi 3DS a prévu un autre mécanisme qui distingue deux cas.

Pour les lots transitoires, si la mise en copropriété de l'immeuble est antérieure au 1^{er} juillet 2022 et si le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance du

lot transitoire, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement. L'absence de mention dans le règlement de la consistance du lot transitoire est sans incidence sur l'existence du lot, ce qui conforte les droits acquis des copropriétaires concernés.

Si la mise en copropriété est postérieure au 1^{er} juillet 2022, l'article 1^{er} de la loi de 1965, qui impose la mention de la consistance du lot dans le règlement, est applicable.

Une distinction analogue est opérée par la loi pour les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance privative : l'article 6-4 de la loi de 1965 impose leur mention dans le règlement de copropriété. Pour les mises en copropriété antérieures au 1^{er} juillet 2022, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement. Pour les mises en copropriété postérieures au 1^{er} juillet 2022, l'article 6-4 s'applique.

Urbanisme

Voici quelques-unes des mesures concernant l'urbanisme

Biens sans maîtres

Certains maires déploraient la lenteur des procédures qui leur permettent de reprendre le contrôle de biens abandonnés et qui peuvent être un obstacle à la réalisation de travaux de rénovation.

La loi nouvelle (art. 98) réduit les délais permettant de récupérer ces biens. Le nouvel article L 1123-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit désormais un délai de 10 ans au lieu de 30 ans pour considérer qu'un bien immobilier faisant partie d'une succession ouverte

à compter du 1^{er} janvier 2007, et pour lequel aucun successible ne s'est présenté, est un bien sans maître. La réduction de délai concerne le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, les zones de revitalisation rurale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

De plus, le régime des biens en état manifeste d'abandon qui était applicable aux seules agglomérations, est étendu à tout le territoire de la commune (le délai est alors de 30 ans).

Offices fonciers solidaires (OFS)

La loi veut aussi faciliter le développement des offices fonciers solidaires (art. 106). Outre une simplification du régime juridique, la loi autorise ces OFS à conclure un bail réel solidaire non seulement pour des logements mais aussi, à titre subsidiaire, pour des locaux à usage commercial ou professionnel. Les OFS pourront aussi mener des opérations sur des logements existants et ils sont explicitement autorisés à réaliser des réhabilitations (art. L 329-1 du code de l'urbanisme).

Lutte contre l'artificialisation des sols

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé des délais contraignants pour mettre en œuvre l'objectif de réduire le rythme d'artificialisation des sols. La loi nouvelle adapte ces délais pour laisser plus de temps aux collectivités territoriales de décliner au niveau local les objectifs fixés par régions (art. 114).

Sécheresse et réhydratation des sols

Face à l'augmentation des dégâts causés aux bâtiments par des épisodes répétés de sécheresse et de réhydratation des sols, notamment en terrains argileux, le législateur programme une ordonnance



© Philippe Prudhomme

pour adapter le régime d'indemnisation de ce risque au titre des catastrophes naturelles (art. 161). Rappelons qu'une loi a récemment été adoptée sur ce thème (loi du 28 décembre 2021).

Protection des alignements d'arbres

La loi du 8 août 2016 a limité les atteintes aux alignements d'arbres qui peuvent leur être portées par abattage, coupe ou élagage (art. L 350-3 du Code de l'environnement).

La loi nouvelle (art. 194) modifie ce régime de protection des alignements d'arbres. Le régime protecteur s'applique aux voies ouvertes à la circulation publique, ce qui est plus précis que le texte antérieur qui visait les voies de communication. Ainsi, des voies privées mais ouvertes à la circulation publique sont englobées dans le régime protecteur. L'abattage d'arbres pour raison de danger pour la sécurité ou de risque sanitaire pour les autres arbres est autorisé sous réserve de déclaration préalable au préfet. Il faut justifier la demande, selon le cas, par des éléments attestant du danger ou une étude phytosanitaire.

Le préfet peut accorder des dérogations à l'interdiction en cas de projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement.

Propriété des canalisations de gaz

En 2020, le législateur a réglé la question de la propriété des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles (transfert automatique de ces colonnes au réseau public de distribution d'électricité). Ce régime ayant été un succès, qu'il faut souligner, la loi 3DS adopte un régime analogue pour les canalisations de gaz (art. 195). La propriété des canalisations de gaz créées à compter du 21 février 2022 est attribuée de droit au réseau public de gaz. Les conduites

existantes (avant compteur) sont présumées jusqu'au 31 juillet 2023 appartenir aux copropriétaires des immeubles concernés ou aux propriétaires de logements pour les parties intérieures. Dans ce délai, ils peuvent choisir d'en revendiquer la propriété (sauf si le gestionnaire du réseau apporte la preuve que les canalisations lui appartiennent déjà) ou de notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif de ces canalisations. Le 1^{er} août 2023, les propriétaires seront réputés avoir accepté le transfert au réseau public de distribution de gaz.

A noter: pour les parties de canalisations situées à l'intérieur des logements (avant compteur), le transfert n'est définitif qu'après une visite de ces parties de canalisations, effectuée sous la responsabilité du gestionnaire du réseau dans un délai de 3 ans à compter de la notification (ou au plus tard le 31 juillet 2026).

Responsabilité des gardiens de sites naturels

La loi nouvelle (art. 215) répond au problème de l'exercice de sports de nature sur un terrain privé, en cas de dommages causés à un pratiquant, quand bien même le risque est lié à la pratique sportive exercée normalement. La loi écarte la responsabilité du gardien du site (propriétaire ou gestionnaire) du fait des choses. Cette règle avait conduit à la condamnation d'une fédération de sports de montagne.⁴

Réforme de la publicité foncière

Signalons enfin que la loi (art. 198) programme par ordonnance la réforme de la publicité foncière pour en moderniser le régime. Il s'agit par exemple de recentrer la liste des actes soumis à publicité foncière et de rationaliser le régime du rejet de la formalité et du refus de dépôt.

4- Cass. Civ. 2^{ème}, 16 juillet 2020, n° 19-14.033

RÉFORME DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La législation de l'assurance emprunteur a déjà été modifiée en 2010, 2014 et 2017, ce qui a permis de réduire les tarifs et de faire apparaître de nouveaux intervenants sur ce marché qui représente 7 milliards d'euros par an. Mais les assureurs et les banques ont conservé 87,5 % du marché et les marges restent extrêmement rentables¹ : sur 100 € de prime encaissés, 68 € sont conservés par l'assureur et 32 € décaissés pour les sinistres. Par comparaison, pour l'assurance habitation, seuls 32 euros sont conservés.

Le législateur vient d'intervenir une nouvelle fois, par la loi du 28 février 2022.

La loi nouvelle vise deux objectifs : permettre plus facilement à l'assuré de résilier son contrat et améliorer l'accès à l'assurance des personnes ayant été malades.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

“ Un nouveau droit de résiliation infra-annuel ”

Une résiliation plus facile

L'assuré peut actuellement résilier son contrat dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt et ensuite à la date anniversaire. La loi nouvelle facilite la résiliation en permettant à l'assuré de résilier le contrat à tout moment à compter de la signature de l'offre de prêt (art. L 113-12-2 modifié du Code des assurances).

Ce nouveau droit de résiliation infra-annuel doit permettre, selon l'UFC-Que Choisir, un gain de pouvoir d'achat compris entre 5000 et 15000 euros sur la durée du crédit. Par ailleurs, si le prêteur refuse la substitution d'assurance, il doit désormais exprimer un refus explicite et fournir l'intégralité des motifs de refus (art. L 313-30 modifié du Code de la consommation).

L'assureur doit informer chaque année l'assuré de son droit de résiliation infra-annuel.

¹- Source : rapport à l'Assemblée de Patricia Lemoine du 8 novembre 2021

Lorsqu'il accepte la substitution d'assurance, le prêteur doit produire un avenant au contrat de prêt. La loi nouvelle l'oblige à produire l'avenant dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution.

Pour améliorer l'information, l'assureur doit informer l'assuré du coût de l'assurance sur une durée de 8 ans (art. L 313-8 du Code de la consommation).

Enfin, la loi nouvelle aggrave les sanctions encourues par le prêteur qui ne respecte pas ses obligations. Si elles restent limitées à 3000 € pour les personnes physiques, elles sont portées à 15000 € pour les personnes morales.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2022 pour les offres de prêt émises à compter de cette date et le 1^{er} septembre 2022 pour les contrats en cours.

“ Le droit à l'oubli réduit de 10 ans à 5 ans ”

Le droit à l'oubli

Grâce aux travaux de l'AERAS (convention pour s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), l'accès à l'emprunt des personnes malades a été amélioré et un droit à l'oubli a été institué. Il interdit la demande d'informations médicales sur les pathologies cancéreuses pour les personnes dont le protocole thérapeutique est terminé depuis plus de 10 ans. Ce délai est réduit à 5 ans par la loi nouvelle (art. L 1141-5 du Code de la santé publique). La loi ajoute l'hépatite C à la liste des maladies concernées.

Par ailleurs, les parties prenantes à la convention AERAS sont invitées à engager une négociation pour étendre la convention à d'autres pathologies. A défaut, des mesures seront prises par décret d'ici le 31 juillet 2022.

La loi nouvelle supprime le questionnaire de santé pour certains contrats d'assurance : si le montant du crédit ne dépasse pas 200000 € par assuré et si l'échéance du prêt intervient avant le 60^e anniversaire de l'assuré (art. L 113-2-1 nouveau du Code des assurances). Cette mesure entre en vigueur le 1^{er} juin 2022.

LIMITATION DES ÉMISSIONS

DE GAZ À EFFET DE SERRE DES NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE OU DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE À COMPTER DU 1^{er} JUILLET 2022

Le décret n°2022-8 du 5 janvier 2022 relatif au résultat minimal de performance environnementale concernant l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment a été publié. Ce texte prévoit, à compter du 1^{er} juillet 2022 :

- l'instauration d'un plafond d'émission de gaz à effet de serre que devront respecter les équipements de chauffage et de production d'eau chaude neufs ;
- des dérogations pour les équipements de chauffage et de production d'eau chaude neufs installés dans certains bâtiments existants.

Livia Broche et Arnaud Couvelard,
juristes UNPI

L'instauration d'un plafond d'émission de gaz à effet de serre que devront respecter les équipements de chauffage et de production d'eau chaude neufs¹

Ce décret interdit à compter du 1^{er} juillet 2022 l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dont les émissions de gaz à effet de serre dépassent le seuil de 300 gCO₂eq/rWh PCI.

Plus précisément, cette mesure s'applique aux bâtiments (à usage d'habitation ou à usage professionnel) :

- neufs dont la demande de permis de construire est déposée après le 1^{er} juillet 2022,
- existants dont les travaux d'installation de l'équipement sont engagés après le 1^{er} juillet 2022.

Selon un communiqué de presse du ministère de la Transition écologique du 6 janvier dernier² : « Pourront ainsi continuer à être installés dans les bâtiments les nouveaux équipements utilisant les réseaux de chaleur, ceux alimentés par de l'électricité tels que les pompes à chaleur, y compris hybrides, de la biomasse,

de l'énergie solaire ou géothermique, du gaz, ou encore des équipements alimentés avec un biocombustible liquide (tels que le biofioul) dès lors qu'ils respecteront le plafond d'émission de 300 gCO₂eq/KWh PCI³.

Ce plafond conduit cependant à exclure l'installation d'équipements neufs fonctionnant au charbon ou au fioul, qui conduirait à pérenniser pour plusieurs années des modes de chauffage fortement émetteurs de gaz à effet de serre. En revanche, les propriétaires d'équipements existants fonctionnant au fioul ou au charbon pourront continuer à les utiliser sans changement de combustible, les entretenir et les faire réparer pour maintenir leur efficacité. »

Attention : cette disposition ne s'applique pas aux équipements utilisés en secours.

Les dérogations pour les équipements de chauffage et de production d'eau chaude neufs installés dans certains bâtiments existants⁴

Pour les bâtiments existants, le seuil d'émission de gaz à effet de serre ne s'applique pas lorsqu'il est justifié, soit :

- d'une impossibilité technique de remplacer l'équipement existant par un équipement respectant le seuil fixé, en cas de non-conformité à des servitudes ou aux dispositions législatives ou réglementaires relatives au droit des sols ou au droit de propriété ;
- d'une absence de solution de raccordement à des réseaux de chaleur ou de gaz naturel, et de ce que l'installation du nouvel équipement nécessite des travaux de renforcement du réseau de distribution publique d'électricité.

La justification du bénéfice de l'une de ces dérogations devra être réalisée par le maître d'ouvrage selon des modalités précisées à l'article R. 171-13, III du Code de la construction et de l'habitation.

Bon à savoir

Dans le cadre du remplacement de leur équipement, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides : les dispositifs des certificats d'économies d'énergie (CEE), dont le « Coup de pouce chauffage » et le « Coup de pouce chauffage des bâtiments tertiaires », mais aussi « MaPrimeRénov' » versée par l'Anah⁵.

1- Article R. 171-13, I du Code de la construction et de l'habitation

2- <https://www.ecologie.gouv.fr/gouvernement-adopte-decret-limiter-emissions-gaz-efet-serre-des-nouveaux-equipements-chauffage>

3- Ce plafond s'applique à l'ensemble des équipements repris dans la phrase

4- Article R. 171-13, I du Code de la construction et de l'habitation

5- Vous pouvez notamment utiliser l'outil SIMUL'AIDES afin d'estimer le montant des aides : <https://france-renov.gouv.fr/fr/aides-de-financement/simulaid>

TERMITES

LE PÉRIL INVISIBLE

Avez-vous déjà aperçu des termites ? Pas sûr car ces insectes blanchâtres mesurant de 5 à 7 millimètres, ne laissent que peu de traces. Plus de la moitié du territoire français est infesté et le fléau progresse. Nos maisons sont-elles en danger ?

Marc Pouiol, journaliste

Pour un œil non averti, il est quasiment impossible de repérer ces ennemis de l'intérieur, capables de grignoter vos charpentes, vos escaliers ou même vos cloisons en placo plâtre, en toute tranquillité.

Ces charmantes petites bestioles vivent dans la terre et adorent la cellulose dont elles se nourrissent et qu'elles trouvent en abondance dans la nature. Mais elles savent aussi s'introduire dans les habitations, sans éveiller les soupçons, pour attaquer les parties en bois. Elles arrivent par les zones humides, caves et sous-sols, empruntent les canalisations ou s'infiltrent notamment par les plinthes.

A la longue, surtout dans les maisons ou immeubles non habités, les dégâts peuvent être très importants. Ces insectes xylophages ne s'arrêtent plus quand ils trouvent un gisement de cellulose, fragilisent la structure des bâtiments et endommagent les installations électriques.



© franck29052515

Diagnostic obligatoire mais pas partout

Le péril concerne les trois quarts du territoire et ne cesse de gagner du terrain. Seul un grand quart nord-est est relativement épargné, les termites en effet n'aiment pas le froid ; le changement climatique favorise l'avancée de cette armée de l'ombre.

Pour combattre le phénomène, la loi Termite n°99-471 du 8 juin 1999 définit les modalités de mise en œuvre d'une politique de lutte dans laquelle sont engagés tous les acteurs : l'Etat, les collectivités locales, les professionnels, ainsi que les propriétaires d'immeubles. De plus, afin de limiter les litiges qui se sont multipliés au fur et à mesure de la prolifération des termites, un décret (n° 2000-613) du 3 juillet 2000 instaure un diagnostic parasitaire obligatoire qui doit être annexé à l'acte de vente, lorsque l'habitation se

trouve dans une zone à risque, définie par un arrêté préfectoral.

Selon l'Observatoire national termite, porté par la Fédération Bois et Ameublement, on recense à l'heure actuelle 55 départements infestés par les termites en métropole, les territoires les plus concernés se situent dans le Sud-ouest, les départements des côtes atlantique et méditerranéenne, les départements bordant les vallées du Rhône, de la Garonne et l'Île-de-France.

Attention, même dans une zone non concernée par un arrêté de protection, tout occupant d'un logement, propriétaire ou locataire, a obligation de déclarer auprès de la mairie la présence de termites dès qu'il en a connaissance. Le maire pourra faire exécuter d'office les travaux de lutte contre les insectes, à la charge financière du propriétaire. Pour un immeuble inoccupé, l'obligation incombe au propriétaire

et dans le cas d'une copropriété, au syndic pour les parties communes (les travaux étant pris en charge par le syndicat des copropriétaires). L'absence de déclaration peut être sanctionnée par une amende allant de 1 500 à 1 700 €.

Sont-ils là ou pas ?

Au moindre doute, notamment si vous apercevez des concrétions noires (à ne pas confondre avec de la sciure jaune produite par d'autres insectes xylophages), mieux vaut faire appel à un expert agréé pour réaliser un diagnostic.

D'autres signes peuvent vous alerter : boiseries fissurées ou qui sonnent creuses, plinthes ou chambranles de portes qui bougent, encadrements de portes ou fenêtres difficiles à ouvrir en raison des excréments qui font gonfler le bois, tunnels de boue reliant la termitière au logement.

«Le diagnostic termites est obligatoire avant la transaction, pour tout bien immobilier mis en vente dans les zones à risque déterminées par arrêté préfectoral, tout bâti avant travaux ou avant démolition, précise le diagnostiqueur Sébastien Gourd, responsable de l'entreprise ANTEO qui intervient dans le Sud-Ouest. Aucun démontage n'est nécessaire, nous procédons par poinçonnage ou à l'aide d'appareils endoscopiques ou sonores permettant de détecter la trace des termites au sein des matériaux. Le document établi, nommé « état parasite », qui constate la présence ou non de termites, constitue une garantie technique qui exonère le vendeur ou le loueur des vices cachés. Nous jouons aussi un rôle de conseil pour constater des désordres divers dans la maison que nous devons

signaler, fissures ou anomalies pouvant être créées par d'autres insectes à larves xylophages. »

Acheter avec ou sans !

Attention, vérifiez bien que le professionnel dispose de l'assurance responsabilité civile professionnelle et des certifications (Cofrac, CTB-A). Certains intervenants peu qualifiés essaient surtout de vendre des produits de traitements chers, notamment aux personnes âgées. Rappelons qu'un diagnostiqueur ne s'occupe pas du traitement, il s'agit de métiers différents aux compétences spécifiques.

L'absence de diagnostic termites obligatoire peut faire annuler la vente d'un bien immobilier. Le vendeur s'expose à une amende et peut être obligé de faire procéder, à ses frais, à la remise en état complète de la construction infestée.

Le diagnostic termites fait souvent partie d'un package comprenant l'ensemble des diagnostics obligatoires (performance énergétique, exposition au plomb, état des risques, installation gaz et électricité...) ce qui vous fait bénéficier de prix avantageux. Prévoyez en moyenne 150 € s'il est réalisé seul, un coût variable en fonction de la conformité de l'habitation et de sa surface.

Si la vente a lieu dans un département non reconnu officiellement à risque, le vendeur n'est pas tenu de réaliser un diagnostic. Cependant, si l'acheteur découvre que le logement est infecté, il a la possibilité de faire un recours à l'amiable, le vendeur peut alors reconnaître sa responsabilité et s'engager par écrit à prendre en charge la désinfection. Ou refuser sa responsabilité. Dans ce cas,

l'acheteur peut engager un recours judiciaire, auprès du tribunal judiciaire, après avoir fait constater la présence des insectes par un expert, à ses frais.

Si le vice caché est reconnu, il peut demander une baisse du prix de vente ou l'annulation de la transaction et le remboursement du montant du bien.

Il peut arriver aussi que le diagnostic soit négatif mais que l'acheteur découvre que la maison est infestée. Il pourra alors demander réparation au vendeur en invoquant le vice caché. Ce dernier devra se retourner contre l'entreprise ayant réalisé le diagnostic. Cependant, si les termites sont découvertes après la vente du bien, aucun recours n'est possible pour l'acheteur.

En cas de litige, si vous entamez une procédure judiciaire, vous pouvez bénéficier de l'assistance juridique de votre assurance habitation, garantie facultative qui n'est pas toujours incluse dans le contrat.

Prévenir et éliminer

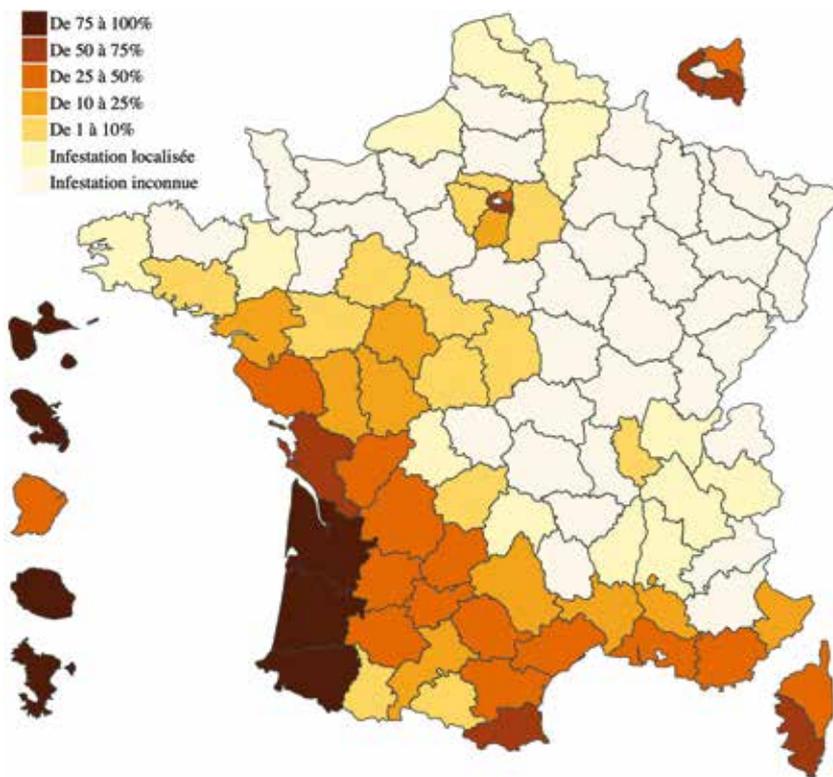
Pour éliminer les termites, là encore, mieux vaut choisir le bon professionnel, qui saura faire les bons choix et utiliser les produits les plus adaptés aux bons endroits. *« La lutte contre les termites passe d'abord par la prévention »,* explique Régis Carrere, responsable de l'agence Bordeaux Termites, qui agit sur une zone particulièrement touchée. Depuis 2007, un traitement préventif est obligatoire pour toute construction neuve dans les zones délimitées comme infestées.

« Pour éliminer ces insectes, il n'existe que 2 méthodes vraiment efficaces. D'abord le percement à des endroits ciblés (parquets, murs, encadrements...)

afin d'effectuer une injection de produits chimiques. L'autre méthode, plutôt utilisée en zone rurale, consiste à placer des pièges autour du bâtiment, contenant des molécules avec insecticide, ce qui provoque des régurgitations et contamine la termitière.

Il existe aussi une méthode par la mise en chaleur du logement mais qui est onéreuse, complexe et très peu utilisée. Je conseille de ne jamais utiliser soi-même des produits achetés dans le commerce, cela ne peut qu'aggraver le problème et de bien vérifier la qualification des entreprises. Ce marché connaît au moins 50 % de « tireurs de sonnettes », qui s'introduisent chez vous pour vous vendre n'importe quoi. » Comptez environ 1 500 à 2 000 € pour une intervention classique.

Carte départementale des infestations pourcentage des communes infestées par département



Observatoire National Termites

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS !

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

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

Actrices majeures de la création de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- Revenus trimestriels élevés (jusqu'à 6% en 2021)
- Souplesse de souscription (au comptant, à crédit, en assurance-vie)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (forte trésorerie pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

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



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél: Fax:

Email:

SORT DU BAIL COMMERCIAL

A L'ÉCHÉANCE ET INACTION DU BAILLEUR ET DU PRENEUR



Qu'advient-il d'un bail commercial lorsqu'à son échéance le propriétaire bailleur ne signifie pas de congé ni offre de renouvellement et que le preneur ne se manifeste pas non plus ?

Me Frédérique Polle, avocat au Barreau d'Agen

Rappelons tout d'abord quelques principes.

Le bail commercial est régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce. Il est conclu par acte sous seing privé ou par acte authentique pour la location

des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

Les dispositions s'appliquent également aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal.

L'article L145-2 vient compléter la typologie des immeubles pouvant faire l'objet d'un bail commercial (établissements d'enseignement, immeubles affectés à des services exploités en régie, etc.)

Quelle durée pour un bail commercial ?

Selon l'article L145-4, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Elle peut donc être supérieure. Néanmoins, pour une durée supérieure à douze ans, l'acte devra être publié au Service de la Publicité Foncière, ce qui impose la rédaction et la signature d'un

acte authentique et non plus sous seing privé.

L'article L145-5 permet aux parties, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, de déroger à cette durée de neuf ans, à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, réglé par les dispositions des articles L145-1 et suivants et donc d'une durée d'au moins neuf ans.

Signalons une particularité issue de l'article L145-7-1 selon lequel les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du Code du tourisme sont d'une durée de 9 ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Comment et quand mettre un terme au bail commercial ?

Tout d'abord, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts

peuvent comporter des stipulations contraires.

Le bailleur peut également donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L145-9 (au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire) mais dans des cas précis prévus à l'article L145-4 alinéa 3 du code de commerce (afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain).

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé à tout moment en cours de bail dans les mêmes formes et délais, à savoir au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Ces dispositions sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail. Au terme de la durée prévue contractuellement et si le locataire n'a pas usé de sa faculté de résiliation triennale, le bail commercial ne prend pas systématiquement fin, contrairement au bail de droit commun conclu pour une durée déterminée.

En effet, selon l'article L. 145-9 du Code de commerce, le bail commercial ne prend fin que par l'effet d'un congé délivré par l'une ou l'autre des parties ou d'une demande de renouvellement signifiée par le locataire.

Il convient en effet de rappeler que le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement, autrement appelé « propriété commerciale », destiné à pérenniser l'activité commerciale du locataire et lui assurer une certaine sécurité juridique.

Ainsi, le bailleur qui entend donner congé, doit faire connaître sa position sur le renouvellement du bail : soit il délivre un congé avec offre de renouvellement (avec fixation d'un nouveau loyer, le cas échéant), soit il refuse le renouvellement mais doit régler une indemnité d'éviction au preneur.

Il peut également donner congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime mais cela implique que l'infraction soit suffisamment importante de la part du locataire (inexécution d'une obligation, cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds...), et se soit poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après que le bailleur ait mis le locataire en demeure d'avoir à faire cesser l'infraction (ladite mise en demeure devant être délivrée par acte d'huissier, préciser le motif invoqué et reproduire les termes de l'article L145-17).

Que devient le bail en cas d'inaction du bailleur ou du preneur à l'échéance ?

Selon l'article L145-9 du Code de commerce, à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat.

Autrement dit, si le bailleur et/ou le preneur ne se manifestent pas au moins six mois avant le terme du bail, par la délivrance d'un congé de la part du bailleur ou par la demande de renouvellement du preneur, le bail se prolongera au-delà du terme prévu et pour une durée indéterminée.

Il s'agit d'une tacite « prolongation » et non d'une tacite « reconduction », autrement dit, il y a poursuite du contrat au-delà de la date contractuellement convenue pour son expiration, sans formation d'un nouveau contrat.

Pendant la période de tacite prolongation, le bail devient à durée indéterminée, les clauses continuant à s'appliquer (sauf la clause « durée »).

Pour interrompre cette durée « indéterminée », il appartiendra à l'une ou l'autre des parties de prendre l'initiative, à tout moment au cours de la prolongation, soit de délivrer un congé (du point de vue du bailleur), soit de demander le renouvellement (du point de vue du preneur), au moins 6 mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

A tout moment au cours de la période de prolongation du bail, le locataire peut donc faire une demande de renouvellement du bail, laquelle doit être notifiée au bailleur par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et doit, à peine de nullité, reproduire l'alinéa 4 de l'article L145-10 du Code de commerce, rappelant au bailleur que dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, il doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

1- ILC
2- ILAT



© Delphostock

Si le bailleur entend refuser le renouvellement, l'acte extra-judiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Quel est le point de départ du bail renouvelé au cours de sa tacite prolongation ?

En cas de demande de renouvellement effectuée par le locataire au cours de la tacite prolongation, le nouveau bail prendra effet le premier jour du trimestre civil qui suit sa demande.

En cas de renouvellement à la suite du congé délivré par le bailleur, le nouveau bail prendra effet à la date pour laquelle le congé a été donné.

A noter que si le bailleur a notifié au preneur, par un congé ou un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, puis change d'avis (droit de repentir) et décide finalement de le renouveler, alors dans ce cas, le nouveau bail prendra effet le jour de la notification de cette acceptation au locataire par acte

extra-judiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception.

Quel loyer pour le bail renouvelé ?

Le bailleur qui donne congé avec offre de renouvellement (pour le terme initial ou au cours de la tacite prolongation) peut souhaiter augmenter le loyer et doit dans ce cas préciser dans le congé avec offre de renouvellement « et fixation d'un nouveau loyer », le loyer qu'il propose.

Il peut également le faire en réponse à la demande de renouvellement du preneur.

Les principes sont les mêmes que le congé ou la demande de renouvellement soient faits pour le terme initial des neuf ans ou au cours de la tacite prolongation.

Le loyer du bail renouvelé, y compris au cours de la tacite prolongation, doit correspondre à la valeur locative et est soumis à la règle du plafonnement prévue à l'article L145-34 du Code de commerce (variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux¹ ou des activités tertiaires²), sauf preuve d'une modification notable des éléments listés à l'article L145-33 (caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité).

Lorsque le bailleur délivre un congé avec offre de renouvellement et demande d'un nouveau loyer, le nouveau prix ne s'applique que du jour de la demande formulée à ce sujet par le bailleur.

Cependant, le locataire peut accepter le principe du renouvellement du bail tout en contestant le nouveau loyer demandé.

En effet, le renouvellement d'un bail commercial n'est pas subordonné à une fixation préalable du nouveau prix de sorte que le bail se renouvelle à la date prévue par le congé, même en cas de désaccord sur le prix.

Le locataire comme le bailleur disposent d'un délai de deux ans pour saisir la juridiction compétente d'une demande de fixation du prix du bail renouvelé, dans les conditions de l'article R145-23 et suivants du code de commerce, à savoir le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Il s'agit d'une procédure écrite avec échange de mémoires et représentation obligatoire par avocats.

Le bailleur doit être très attentif au délai de deux ans imparti pour saisir le tribunal. En effet, le locataire pourra se contenter de contester auprès du bailleur le nouveau loyer proposé, sans pour autant prendre l'initiative de saisir le tribunal, puisque pendant ce temps, le bail est renouvelé aux clauses et conditions antérieures.

Ainsi, lorsque dans le délai de la prescription biennale, aucune des parties ne prend l'initiative de saisir le Président du tribunal judiciaire pour la fixation du nouveau loyer, le bail se trouve renouvelé, mais aux conditions du précédent bail.

A noter que le point de départ du délai de deux ans se situe au jour de la prise d'effet du nouveau bail. L'article L145-57 du Code de commerce dispose que pendant la durée de l'instance relative à la

fixation du prix du bail renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Tant que le prix n'est pas fixé et accepté par les deux parties, la situation n'est que provisoire.

Autrement dit, le montant du loyer ne sera définitif qu'une fois les voies de recours épuisées, à savoir à l'issue du délai d'un mois suivant la signification de la décision.

Si la décision aboutit à une modification du montant du loyer, celui-ci est réputé s'appliquer à la date d'effet du renouvellement et dans ce cas, le bailleur est en droit d'obtenir le paiement des rappels de loyers résultant de la différence entre le loyer fixé judiciairement et le loyer réglé par le locataire pendant le temps de la procédure.

Effets de la tacite prolongation du bail au-delà de douze ans : le déplafonnement possible

L'article L145-34 alinéa 3 du Code de commerce dispose que la

règle du plafonnement du loyer n'est plus applicable si le bail s'est poursuivi par l'effet d'une tacite prolongation et que son renouvellement intervient au-delà de douze ans.

Autrement dit, si le locataire ne se manifeste pas pendant douze ans, le bailleur aura tout intérêt à délivrer un congé avec offre de renouvellement et fixation d'un loyer déplafonné.

La loi « Pinel » du 18 juin 2014, a prévu un mécanisme de lissage, autrement appelé par la doctrine « plafonnement du déplafonnement » et limitant ce déplafonnement de telle manière que la variation de loyer qui en découle ne puisse conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Or, lorsque le bail dure plus de 12 ans, le déplafonnement n'est pas limité par cette règle du lissage. Ainsi, s'agissant d'un bail « classique » de 9 ans, si le locataire ne se manifeste pas pendant 12 ans, le congé du bailleur (avec offre de renouvellement et fixation d'un loyer déplafonné) n'est pas soumis à la règle du lissage.

Ce qu'il faut retenir

A défaut de congé à l'initiative du bailleur ou de demande de renouvellement du preneur, formée six mois avant l'échéance contractuelle, le bail commercial se poursuit par **tacite prolongation pour une durée indéterminée**, aux mêmes clauses et conditions. Au cours de la période de prolongation et à tout moment, bailleur et preneur peuvent mettre un terme à la durée indéterminée en notifiant un congé (bailleur) ou une demande de renouvellement (preneur), aux moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Le congé du bailleur doit être délivré exclusivement par acte extra-judiciaire, tandis que la demande de renouvellement émanant du preneur peut l'être par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception. Si le locataire ne se manifeste pas pendant douze ans, le bailleur pourra lui délivrer un congé avec offre de renouvellement et fixation d'un loyer déplafonné, le déplafonnement n'étant pas limité par la règle du « lissage » instaurée par la loi Pinel. Aussi, si le preneur ne se manifeste pas, soit 6 mois avant le terme contractuel initial (9 ans) ou pendant les 3 ans suivant la tacite prolongation, le bailleur n'a pas forcément intérêt à se manifester tant que le bail prolongé n'a pas atteint les 12 ans.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

MINIMALE POUR UN LOGEMENT : COMMENT Y PARVENIR ?

Le compte à rebours est lancé, dans moins de 6 ans, les « passoires énergétiques » ne pourront plus être louées. Les réglementations thermiques de performance énergétique s'étendent aux logements anciens avec des travaux nécessaires pour certains d'entre eux.

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

Les postes de travaux

Les logements classés G d'ici 2025 et les logements classés F d'ici 2028 seront interdits à la location pour cause d'indécence, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989¹. Il faudra donc nécessairement engager des travaux.

Sans entrer dans le détail des solutions de travaux qui sont propres à chaque bâtiment, il est évident qu'il faut raisonner dans un certain ordre de priorité. Un point de repère à utiliser est celui des déperditions thermiques précisées sur le nouveau DPE.

De convention, la chaleur s'échappe à :

- 30% par la toiture ;
- 20% par la ventilation ;
- 20% par les murs extérieurs ;
- 15% par les fenêtres ;
- 10% par le plancher bas ;
- 5% par les ponts thermiques.

Toiture et plancher

Avec les déperditions les plus importantes par la toiture, il faut

1- Voir 25 millions de propriétaires : n° 551- juin 2021 (p.41), n° 555 - Oct. 2021 (p.12), n° 557 - Déc. 2021 (p. 35)



l'isoler. Combles perdus ou toiture terrasse, cette action indispensable est largement possible dans la plupart des bâtiments, maison individuelle ou immeuble en copropriété. Une isolation présente mais ancienne peut être refaite avec des matériaux plus performants. Elle participe du confort d'été, qui rappelons-le, est un nouveau critère du DPE et donc du classement final. S'agissant des planchers bas, il est important de les isoler lorsqu'ils donnent sur des locaux non chauffés type garage. A défaut la déperdition de chaleur augmente.

Murs et fenêtres

L'isolation des murs est un point

compliqué. L'isolation par l'intérieur réduit la surface habitable et nécessite des travaux induits sur les réseaux électriques et gaz, le cas échéant.

L'isolation par l'extérieur n'a pas ces inconvénients mais a un coût élevé. Côté technique, les ponts thermiques structuraux liés aux ouvertures nécessitent un traitement et donc de réduire le tableau des fenêtres pour assurer une meilleure isolation. Les terrasses et balcons ne peuvent être traités.

S'agissant des fenêtres, si elles participent au confort général dans le bien, elles ne constituent pas le point de déperdition le plus important à moins d'être très anciennes en simple vitrage.

Équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire

En raison de la double étiquette du DPE, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire au gaz sont mal classés ; les émissions de CO2 de cette énergie fossile en sont la cause, le gaz vert étant encore trop rare.

Pour simplifier, on lit souvent que le gaz fait perdre une lettre, l'électricité en fait gagner une sur le nouveau DPE ; même si le calcul réel est plus fin, cela se vérifie globalement. Lorsqu'on parle d'électricité, le système de la pompe à chaleur est le mieux noté. Or installer une pompe à chaleur en copropriété avec une unité extérieure n'est pas toujours possible. Les copropriétés vont peut-être devoir évoluer sur le plan esthétique de l'immeuble pour favoriser des équipements nouveaux.

2- Reconnu garant de l'environnement

3- Certificat d'économie d'énergie

4- Voir 25 millions de propriétaire n° 555, Oct. 2021 (p.12)

5- Son coût dépend du bâtiment (maison, appartement, immeuble).

Ventilation

Beaucoup trop de bâtiments ne sont pas encore équipés d'une ventilation mécanique contrôlée. Or, la ventilation naturelle est un point important de déperdition et donc du DPE.

Les VMC anciennes peuvent aussi être mal classées car peu performantes par rapport à un équipement actuel.

Le tout électrique dans un immeuble équipé précédemment au gaz impose une vérification de la colonne électrique et des travaux le cas échéant afin que chacun puisse utiliser ses équipements.

La mise en œuvre

Pour la mise en œuvre d'un projet global de rénovation énergétique, l'accompagnement d'un profes-

sionnel, maître d'œuvre ou architecte spécialisé en ce domaine, est important et pas seulement pour déléguer la gestion du chantier. Le professionnel est avant tout un conseiller technique sur les choix de travaux, de matériaux, de mise en œuvre à faire.

Rénovation énergétique oblige, tout artisan doit être labellisé RGE² avec une qualification en cours de validité, pour l'obtention des aides (MaPrimeRenov', CEE³, aides locales...) et de l'éco-prêt à taux zéro pour faciliter le financement des travaux.

Depuis janvier 2022, le site <https://france-renov.gouv.fr/> est le guichet unique d'information sur la rénovation énergétique avec un annuaire de professionnels du secteur et un simulateur d'aides.

L'avis de l'expert



Cécile Cormary,

architecte DPLG/Urbaniste, spécialisé en rénovation énergétique

Un DPE ou un audit énergétique⁴ sont-ils suffisants pour guider les propriétaires dans la réalisation de travaux ?

Le nouveau DPE est une amélioration de l'ancien car il est plus complet et n'est plus basé sur les factures énergétiques, critère se révélant totalement subjectif.

Il ne s'agit pas néanmoins d'une vraie étude thermique d'un logement. Pour cela, l'outil de prédilection est l'audit énergétique⁵.

Il dresse un bilan de la qualité globale du logement avec la composition de la construction, la résistance thermique des matériaux et permet d'obtenir des valeurs objectives chiffrées avant et après les travaux suivant les différents scénarios envisagés.

Ces scénarios peuvent être personnalisés pour les adapter à la fois aux besoins de rénovation énergétique et à la capacité financière des propriétaires.

Quelle est votre approche d'un projet de travaux de rénovation énergétique ?

Il faut un regard global sur le logement pour une approche

d'un projet de rénovation. Suivant le type d'habitat, maison, appartement en copropriété, appartement en monopropriété, la démarche ne sera pas la même non seulement pour des raisons techniques mais aussi réglementaires. Le champ des actions est également très différent et relativement limité dans le cas d'un logement collectif, à l'échelle du logement.

En excluant les autorisations d'urbanisme nécessaires à certains travaux, sur une maison individuelle la marge de manœuvre est large : isolation des murs par l'extérieur ou par l'intérieur, mode de chauffage, ventilation mécanique, isolation du toit, des planchers bas... Souvent plusieurs postes de travaux sont techniquement possibles, ce qui permet d'envisager une rénovation dite globale qui peut mobiliser des aides importantes (MaPrime Rénov', CEE et Eco-PTZ). En copropriété, le propriétaire d'un appartement ne pourra agir librement que pour peu de travaux, et parfois uniquement l'isolation des murs par l'intérieur, qui demande une surface suffisamment importante pour en perdre et des travaux induits importants. Au dernier étage, l'isolation du plancher haut ou de la toiture est souvent impossible en raison d'obstacles comme le manque de hauteur.

Beaucoup de postes de travaux nécessitent l'accord de la copropriété ou même son concours pour des travaux sur les parties communes et les équipements communs, ce qui rend le projet plus complexe et aléatoire.

En immeuble en monopropriété, les solutions techniques du bâtiment et le coût des travaux à cette échelle peuvent limiter les possibilités mais il n'y a pas le blocage de la décision en copropriété. Dans tous les cas, l'important est de prioriser les travaux qui auront un réel impact sur la qualité énergétique du logement.

En copropriété, toutefois, il est possible de cumuler des aides au niveau de la copropriété et au niveau individuel, prenant en compte les revenus de chacun.

L'isolation par l'extérieur en rénovation est une méthode assez récente. Est-elle à la hauteur de ses ambitions ?

Oui, tout à fait. L'ITE⁶ est l'isolation des parois opaques la plus performante.

En comparaison d'une isolation rapportée par l'intérieur, les principaux critères en faveur d'une isolation par l'extérieur sont :

- une amélioration de la performance de l'enveloppe simplifiée : de nombreux ponts thermiques importants comme ceux créés par les dalles intermédiaires ou les murs de refend sont évités ;
- une intervention en site occupé permettant de conserver tout ou partie des aménagements intérieurs et de maintenir la même surface habitable ;
- un positionnement des parois maçonnées à l'intérieur du bâtiment ce qui permet de bénéficier de l'inertie.

Dans certains cas, comme lorsque les parois opaques sont en béton, l'ITE est la seule solution pour éviter la formation du point de rosée sur la face intérieure des parois (murs extérieurs) et donc l'apparition de moisissures.

Les défauts d'isolation engendrent des points froids, ce qui augmente les risques de condensation et le développement de moisissures, mais aussi la dégradation de la qualité de l'air intérieur et des matériaux (en raison du taux d'humidité trop important).

Il y a des points singuliers et des interfaces (pieds de façade, menuiseries et volets roulants) et tous les éléments rapportés en façade (casquettes, auvents, balcons...) à traiter avec précautions pour éviter les sinistres.

L'ITE peut être recouverte d'un enduit minéral ou de n'importe quel type de bardage (bois, matériaux composites, tout ce qui se pose en bardage).

L'isolant utilisé pour l'ITE peut être du polyuréthane, du polystyrène expansé (les moins chers, soumis à la réglementation Feu pour les immeubles de logements collectifs depuis qu'il y a eu des incendies), les laines minérales (laine de roche et laine de verre), les isolants naturels (chanvre, liège, fibre de bois, laine de mouton, etc.). Les ponts thermiques en raison des balcons ou loggias sont les seuls points que l'ITE ne peut supprimer. Si cela est possible, on peut très bien poser une isolation intérieure au droit de ces points singuliers.

On a le même problème lorsqu'existe une construction mitoyenne. Dans ce cas, on isole par l'intérieur certaines parois et par l'extérieur celles qui peuvent l'être.

La mise en place d'une ITE en copropriété ne peut se faire que dans le cadre de travaux engagés par la collectivité ; un copropriétaire ne peut pas isoler que son bout de façade...

Par rapport aux aides pour les travaux de rénovation énergétique, l'ITE a un gros avantage sur l'isolation intérieure : tout le complexe ITE (isolant, le sous-enduit et l'enduit de parement ou le bardage) et les travaux induits (mise en place de l'échafaudage, traitement des appuis de fenêtres, dépose et repose des volets bois, dépose et repose des gouttières et des descentes eaux pluviales, reprise des regards en pied de chute, traitement des rives pour surépaisseur, etc.) sont pris en compte pour le calcul des aides et bénéficient d'un taux de TVA à 5,5%.

Je rappelle que les aides MaPrimeRénov' Copropriété et MaPrimeRénov' à titre individuel sont cumulables, et que, bien souvent les travaux d'ITE permettent de rentrer dans une démarche de rénovation globale, qui donne droit à des aides bien plus importantes que des aides « poste par poste ». Il ne faut pas oublier que les travaux d'isolation thermique sont obligatoires si des travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sont réalisés (sauf exceptions prévues par les textes)⁷.

Beaucoup de propriétaires sont effrayés par la complexité des demandes d'aides, un architecte peut-il les aider à monter le dossier ?

La réponse est affirmative, l'architecte peut prendre en main le projet de A à Z avec une assistance d'un point de vue technique et administratif.

L'architecte est un professionnel assermenté qui agit dans l'intérêt de ses clients. Il est aussi le seul professionnel à avoir une analyse et une vision complète et globale du projet et des sujets à traiter en prenant en compte les qualités du bâti. L'architecte formé à la rénovation énergétique est aussi présent pour adapter et optimiser les solutions énergétiques, rechercher toutes les aides mobilisables en fonction du scénario de travaux choisi et accompagner ses clients dans les démarches pour l'obtention des aides.

Le site France Rénov' <https://france-renov.gouv.fr/fr/trouvez-un-professionnel> (ex-site « Faire ») dispose d'un annuaire de professionnels référençant des architectes spécialisés en rénovation énergétique, ils doivent attester de formations en ce domaine pour être inscrits. C'est un gage de sûreté sur leurs compétences. Faire appel à un architecte a un coût mais il ne faut pas oublier que la TVA sur ses honoraires est la même que celle qui s'applique sur les travaux qui, en rénovation énergétique est de 5,5 % lorsqu'il intervient en mission complète. De plus, l'éco-PTZ peut financer les honoraires de maîtrise d'œuvre et donc ceux de l'architecte.

6- Isolation thermique par l'extérieur

7- Cf. articles R173-4 à R173-7 du Code de la construction et de l'habitation

ACHAT DE TERRES AGRICOLES : ENGAGEMENT OU INVESTISSEMENT ?

L'idéogramme chinois du bonheur (福) représente en bas à droite un rectangle divisé en quatre portions qui symbolise un champ. Cultiver la terre est donc un élément clé du bonheur de l'homme. La terre est au premier chef nourricière, on l'oublie trop souvent, mais elle contribue également à l'harmonie de nos paysages, à l'équilibre écologique et à la biodiversité. En ces temps où l'environnement devient une préoccupation majeure de l'humanité, l'achat de terres agricoles connaît un net regain d'intérêt, même s'il reste difficile de dire si cette acquisition relève plus de l'engagement ou de l'investissement...



© Robert Kreschke

La France est-elle encore un pays agricole ? L'une des façons de le mesurer est de se rapporter aux surfaces dédiées à l'agriculture dans notre pays. Ce que l'on appelle la surface agricole utilisée (ou S.A.U.) est l'ensemble des terres exploitées, qui se décompose entre les terres arables (le mot signifie *qui peut être labouré*, il s'agit notamment des cultures fourragères ou maraichères), les prairies et alpages, les vergers, les vignobles et les jardins familiaux

cultivés. Les bois et forêts ne sont pas compris dans la SAU. La SAU française régresse fortement depuis le milieu du 20^{ème} siècle sous l'effet de l'augmentation des surfaces boisées et surtout de l'urbanisation croissante (artificialisation des sols). La surface agricole utilisée actuelle en France est d'environ 27 millions d'hectares soit un peu plus de la moitié du territoire national. Les régions les plus agricoles sont la Normandie et les Hauts de France. Les plus

Laurent Grosclaude, maître de conférences UTI Toulouse Capitole

pauvres en terres agricoles sont les régions PACA et Corse. La surface moyenne des exploitations a plus que doublé en France au cours des 20 dernières années : elle était de 45 ha en 1998 et est aujourd'hui comprise entre 80 et 110 ha suivant le type d'exploitation. D'autres chiffres et tendances pour compléter ce panorama :

- l'agriculture emploie 583 000 ETP¹ en 2020,
- le nombre d'exploitations se réduit chaque année dans des proportions très importantes ; il y a aujourd'hui un peu moins de 400 000 exploitations agricoles, contre 500 000 dix ans auparavant et 1,6 million en 1970,
- le nombre d'exploitations se consacrant à l'agriculture biologique a plus que triplé en France en 10 ans.

En ce qui concerne le prix des terres agricoles, le ministère de l'Agriculture publie chaque année une liste de prix indicatifs se basant sur des transactions. La plupart des données remontent par les SAFER² qui sont au cœur de presque toutes les transactions en raison du droit de préemption dont elles bénéficient. Les prix donnés ci-dessous sont ceux publiés par les pouvoirs publics en 2021 pour des transactions de terres libres de baux, d'une surface d'au minimum 70 ha et hors vigne (voir notre article sur l'investissement dans le vignoble – 25 Millions de propriétaires, janvier 2022, p.31).

Les prix s'échelonnent entre un plus bas à 1900€ par ha dans le Jura ou les Côtes d'Or à plus de 30 000€ dans certaines parties du Var. Le prix moyen est de l'ordre de 6 000€/ha à l'échelle du pays avec une prime particulière pour les grandes cultures et un recul des prix pour les terres d'élevage.

“ La SAFER note pour 2020 un ralentissement des transactions entre agriculteurs au profit de transactions impliquant des investisseurs, notamment particuliers ”

La SAFER note pour 2020 un ralentissement des transactions entre agriculteurs au profit de transactions impliquant des investisseurs, notamment particuliers. C'est le sujet qui nous intéresse.

Trois points seront abordés : le mode d'investissement, le rendement et les risques, et enfin la fiscalité.

Comment peut-on investir dans des terres agricoles ?

De la même manière que pour le vignoble (cf. notre article de janvier 2022 précédemment cité) et suivant le montant de l'investissement projeté, il sera possible :

- de faire l'acquisition de terres agricoles « en direct », c'est-à-dire en les achetant à un propriétaire ou auprès d'une SAFER ; ces terres pourront ensuite être exploitées directement ou louées. L'achat en direct est très aléatoire en raison justement du droit de préemption de la SAFER ; toute transaction projetée doit être signifiée à cet organisme, qui peut alors décider de se substituer à l'acquéreur.
- d'investir par le biais d'un groupement foncier agricole (GFA) ou d'une structure équivalente. Ce groupement doté de la personnalité morale, et dont le statut est calqué sur celui de

la société civile, pourra être constitué entre des particuliers qui se regrouperont pour acheter les terres. Pour ceux qui souhaiteraient investir dans un groupement existant, il est possible de souscrire ou de racheter des parts.

- d'acheter des actions d'une « foncière-solidaire » qui va aider de jeunes agriculteurs à s'installer en leur louant des terres à un prix raisonnable (voir infra sur la fiscalité) ; en effet l'achat de terres par un agriculteur qui s'installe représente un investissement très lourd (entre 300 000 et 600 000 € dans une région à prix moyens et pour une surface de 50 ha).

L'intérêt d'investir par un GFA est que le ticket d'entrée est souvent assez bas (quelques milliers d'euros) et que l'investisseur est dégagé de toute contrainte de gestion. Bien entendu le GFA peut percevoir des frais d'entrée et va prélever des frais de gestion.

L'investisseur, devenu associé du GFA, sera rémunéré sous la forme d'un dividende en numéraire. A noter que le montant des fermages est encadré par décision de l'autorité administrative. L'investisseur peut avoir, en plus de cette rémunération, le privilège d'acheter des produits agricoles à un prix avantageux.

Quel est le rendement et quels sont les risques ?

Le rendement des terres agricoles louées via un GFA ou une structure similaire n'est pas comparable à celui des meilleures valeurs du CAC 40 mais peut tout de même être évalué entre 1,5 et 3,5 % brut (les frais de gestion du GFA et la fiscalité doivent ensuite être déduits), ce qui est loin d'être insignifiant en période de très faible inflation.

1- Equivalent temps plein
2- Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

L'élément clé de ce rendement, comme tout investissement immobilier, est lié au prix d'achat des terres, lequel varie fortement d'une région à l'autre. L'intérêt majeur des SAFER est qu'elles font remonter des données fiables sur les transactions, permettant à l'acheteur d'avoir une idée précise des valeurs et des tendances, par département et par région agricole.

Les prix des terres étant aujourd'hui orientés à la hausse en raison de la demande de fonds d'investissements étrangers (chinois notamment), les rendements ont tendance à diminuer car le prix des fermages reste très encadré.

Qu'en est-il du risque ? Il est moins important qu'en matière viticole car l'aléa climatique est moins impactant. En témoigne la relative stabilité des prix des terres observée ces dernières années.

On gardera à l'esprit que sur le (très) long terme le réchauffement climatique pourrait conduire à la désertification partielle des terres agricoles exposées, notamment dans le sud du pays, et avoir bien entendu un impact significatif sur les prix et les rendements.

Enfin, sur un plan plus pratique, l'investissement dans un GFA est assez peu liquide au sens où la revente des parts et leur valorisation n'est pas toujours aisée. C'est encore une fois une logique de long terme qu'il faut privilégier.



© WitR

Quelle fiscalité est applicable à la souscription de parts de GFA ou d'une foncière solidaire ?

L'un des attraits de l'achat de terres agricoles est d'offrir une fiscalité assez avantageuse par rapport à des investissements plus rentables.

3- Le taux est porté à 25 % à titre temporaire jusqu'au 31 décembre 2022

- L'investissement de départ est rarement défiscalisé, sauf quelques rares exceptions ; au titre de celles-ci, notons l'investissement dans des « foncières solidaires » qui sont des sociétés du secteur de l'économie sociale et solidaire, ouvertes à tous les épargnants, qui collectent de l'épargne et achètent des terres qu'elles louent ensuite à des agriculteurs (en général de jeunes agriculteurs qui s'installent avec un projet spécifique) ; ces « foncières solidaires » comme Terre de Liens par exemple (<https://terredeliens.org>) ne distribuent pas de dividendes à leurs actionnaires mais s'engagent à revaloriser le montant de leur investissement pour ne pas qu'ils subissent les effets de l'inflation. Au plan fiscal, la souscription d'actions d'une entreprise d'utilité sociale ouvre droit à une réduction d'IR de 18 % portée à 25 %³ (dans la limite de 50 000 € par souscripteur).
- Les revenus procurés par le GFA sont fiscalement traités comme des revenus fonciers au même titre que des loyers ; le régime du micro-foncier est applicable en dessous de 15 000 € de revenus (charges forfaitées à 30 %) ; ils sont donc soumis au barème de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus de l'associé ; en outre les prélèvements sociaux à 17,2 % sont applicables.
- L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) constitue également un point de faveur : les parts de GFA sont exonérées d'IFI à hauteur de 75 % de leur valeur (jusqu'à concurrence de 101 897 €) et de 50 % au-delà de cette somme, si les biens ruraux font l'objet d'un bail à long terme (18 ans).
- Le régime des transmissions à titre gratuit est également avantageux : en cas de donation ou de succession, les parts de GFA bénéficient d'une exonération de 75 % de la valeur jusqu'à 300 000 € et de 50 % au-delà (articles 793 et 793 bis du Code général des impôts). Cette exonération n'est définitivement acquise que si les parts ont été détenues au moins durant 2 ans, que le bail entre le GFA et l'exploitant est d'une durée d'au moins 18 ans et que les donateurs (ou héritiers) conservent leurs parts pendant au moins 5 ans.
- Enfin, les plus-values potentiellement dégagées à la revente des parts du GFA sont taxées comme des plus-values immobilières classiques avec des abattements pour durée de détention et une exonération d'IR au bout de 22 ans de détention (30 ans pour les prélèvements sociaux).

Ce qu'il faut retenir

Nous avons tous un lien avec la terre et nos ancêtres plus ou moins proches étaient tous agriculteurs ! Revenir à la terre, non pas en tant qu'exploitant (cela ne s'improvise pas), mais en tant que propriétaire-investisseur responsable, c'est possible. Avec une mise de fonds modulable et un ticket d'entrée assez bas, un rendement faible mais peu risqué, et une contribution écologique et sociale indéniable, l'achat de terres agricoles est susceptible de rendre investissement et engagement conciliables.

REJOIGNEZ L'ÉCOLE DE LA RÉUSSITE

Notre CFA (Centre de Formation d'Apprentis) exclusivement dédié au métiers de l'immobilier vous accueille du BAC+2 au BAC+3



BTS DES PROFESSIONS IMMOBILIERES | SEPTEMBRE 2022



LICENCE PROFESSIONNELLE IMMOBILIERE | OCTOBRE 2022

En partenariat avec l'IUT Paris - Rives de Seine



IUT de Paris - Rives de Seine
Université de Paris



72, rue de Longchamp - 75016 PARIS



Rejoignez notre
BTS PI | BAC +2*



Rejoignez notre
Licence Professionnelle*
immobilière | BAC + 3

(*) BTS & Licence professionnelle reconnus par l'Etat - diplômes RNCP

BAIL D'HABITATION

Nouvelles mentions relatives à la performance énergétique et réalisation d'un DPE pour les baux en cours

En page 26 du numéro de février dernier, vous indiquez que deux nouvelles mentions relatives à la performance énergétique doivent être insérées dans les contrats de location de logement nu ou meublé à usage d'habitation principale. S'agissant d'un logement occupé par des locataires depuis plusieurs années, faut-il respecter cette obligation et établir un nouveau DPE ?

• Tout contrat de location ou colocation de logement nu ou meublé à usage d'habitation principale (ou mixte d'habitation et professionnel) doit intégrer une mention sur le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie (les baux mobilité sont toutefois exclus de cette obligation).

De même, tout contrat de location d'un logement pour lequel un DPE est requis doit intégrer cette mention lorsque le logement est classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode » réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021 : « La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de per-

formance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code » (article 3 du décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020).

Seuls sont visés par ces obligations les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2022 (les baux tacitement reconduits ne sont donc pas concernés).

Cette obligation ne vous concerne donc pas, tant que le bail n'est pas renouvelé avec les locataires en place ou que le logement n'est pas reloué.

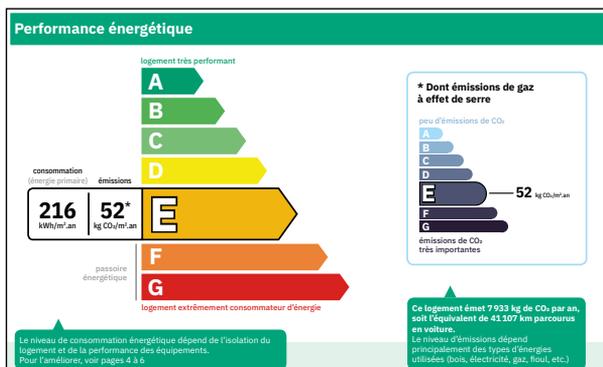
- Selon l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 : « Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend : 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article

L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation (...) ».

Par conséquent, un DPE ne doit être annexé au bail que lors de sa conclusion ou de son renouvellement. Un nouveau DPE n'est donc pas nécessaire si un locataire est en place depuis plusieurs années et que le bail se reconduit tacitement.

Rappel :

- au 1^{er} janvier 2023 (cela concerne tous les baux conclus ou renouvelés, y compris par tacite reconduction, à compter de cette date), les logements ayant une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an seront considérés comme indécents ;
- au 1^{er} janvier 2025, les logements classés G par le nouveau DPE (consommation d'énergie primaire supérieure à 420 kWh/m²/an et émissions de gaz à effet de serre supérieures à 100 kg CO₂eq/m²/an) seront indécents ;
- au 1^{er} janvier 2028, il en sera de même pour les logements classés F, puis au 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés E.



FISCALITÉ

Paiement de la CRL¹ par le loueur en meublé

Si le bailleur d'un logement meublé est soumis à la CRL, peut-il en demander le paiement à son locataire ?

Pour rappel, la CRL a été supprimée, à compter de l'imposition des revenus locatifs perçus en 2006, pour les personnes physiques et les sociétés de personnes et assimilées dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, elle reste applicable pour les personnes morales suivantes : les personnes morales passibles de l'IS, les organismes sans but lucratif, les personnes morales non imposables et les sociétés de personnes et assimilées dont un membre au moins est soumis à l'IS dans les conditions de droit commun.

La CRL, applicable aux revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins, est calculée au taux de 2,5 % sur le revenu brut tel que calculé pour les revenus fonciers (loyers + recettes exceptionnelles).

Si ces deux conditions sont remplies (bailleur personne morale et local situé dans un immeuble achevé depuis quinze ans au moins), le loueur en meublé est en principe redevable de la CRL lorsque la location est exonérée de TVA² ou lorsqu'il bénéficie de la franchise en base de TVA³.

Il convient maintenant d'examiner les hypothèses où cette taxe peut être récupérée sur le locataire.

S'agissant d'une **location nue** (résidence principale du locataire), la CRL ne peut être récupérée sur le locataire, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyant l'application du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables (la CRL ne figure pas dans cette liste).

Il en va différemment pour les **locations meublées** car le décret du 26 août 1987 ne s'applique pas obligatoirement pour ce type de location (selon l'article 25-3 de la loi de 1989, l'article 23 qui renvoie au décret de 1987 n'est pas applicable aux logements meublés). La clé de répartition des charges pour les contrats de location meublée est en effet soumise à la liberté contractuelle. Par conséquent, le bail meublé peut comporter une clause aux termes de laquelle la CRL est récupérable auprès du locataire (à défaut d'une telle clause, la CRL reste à la charge du bailleur). C'est le cas des baux meublés de

l'UNPI (références 103 et 103-CO⁴) qui comportent une clause prévoyant que le locataire supportera la CRL, si le local objet du contrat y est soumis, ce qui permet de récupérer la CRL dans sa totalité.

A noter : un **bail commercial** peut valablement mettre la CRL à la charge du preneur (c'est le cas des baux commerciaux de l'UNPI⁵). A défaut d'une telle clause, il faut distinguer deux situations :

- si la location est située dans un immeuble comportant à concurrence de la moitié au moins de sa superficie des locaux loués affectés à usage d'habitation ou à l'exercice d'une profession, la CRL est supportée à concurrence de la moitié par le preneur (article 12, P-I, de la loi de finances pour 2000 n° 99-1172 du 30 décembre 1999) ;
- si la location est située dans un immeuble ne comportant pas à concurrence de la moitié de sa superficie des locaux loués affectés à usage d'habitation ou à l'exercice d'une profession, la CRL est à la charge du bailleur.

1- Contribution sur les revenus locatifs

2- « Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation » sont exonérées de la TVA (article 261 D, 4° du Code général des impôts)

3- Si le montant des loyers perçus par le bailleur pendant l'année précédente n'excède pas le seuil de 85 800 € HT, il bénéficie d'une franchise de TVA (article 293 B du CGI)

4- Le bail mobilité de l'UNPI (référence 103-M) prévoit quant à lui un forfait de charges (conformément à l'article 25-18 de la loi de 1989)

5- Référence 49-3



COPROPRIÉTÉ

Frais d'affranchissement et de reprographie réclamés par le syndic

Notre syndic nous réclame des frais d'affranchissement et de reprographie (convocation et procès-verbal de l'assemblée générale). Ces dépenses ne sont-elles pas incluses dans le forfait annuel de base ?

Pour rappel, la rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire, l'annexe 1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dressant la liste non limitative des prestations incluses dans ce forfait de base. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue en contrepartie de prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du même décret.

Concernant les frais d'affranchissement, l'annexe 1 du décret de 1967 prévoit que :

- « *l'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés* » (paragraphe 7.1.5) ;

- « *la rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés* » (paragraphe 7.2.1).

Qu'il s'agisse de l'envoi de documents afférents aux prestations du forfait ou aux prestations particulières, le syndic peut donc facturer les frais d'affranchissement (en complément du forfait annuel).

Par contre, selon l'annexe 1 du décret de 1967 (paragraphe 7.1.1), « *les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.* »

Par conséquent, si votre syndic peut vous réclamer, en plus du forfait annuel de base, des frais d'affranchissement, il ne peut pas vous facturer des frais de reprographie.



© ArtHdesign

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](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



@unpinationale

18.02.2022 - La date limite d'édition de votre #DPE a été repoussée. Ainsi, la date butoir des rééditions est portée au 30 avril 2022.

#Propriétaires, nous vous invitons à solliciter les diagnostiqueurs d'ici le 31 mars 2022 pour obtenir la réédition de votre #DPE. @Emmanuelle Wargon



02.03.2022 - #Propriétaires investisseurs en #EHPAD ! Rencontrez-vous des difficultés avec le gestionnaire de votre résidence ? Une baisse du loyer lors du renouvellement du bail ? La prise en charge de travaux ? **Témoignez !**

Ecrivez à : residences.services@unpi.fr



@DemersonUNPI - 09.03.2022

Au prix fort avec une congestion de la demande sur la rénovation.

Le calendrier imposé par le nouveau #DPE est tout simplement irréaliste mais surtout inflationniste. Dommage pour les locataires. Dommage pour les propriétaires.



@DemersonUNPI - 28.02.2022

Transition énergétique.

Nouveau #DPE

Où comment transformer une bonne idée en catastrophe industrielle.

8 Millions de logements fermés d'ici 2034.

Oui les propriétaires veulent rénover mais le bon sens doit reprendre le dessus! #Calendrierréaliste @UNPI_FR @PierreHautus



@DemersonUNPI - 10.03.2022

Taxe foncière : La suppression de la taxe d'habitation n'a pas fini de coûter cher aux propriétaires.

@Le_Figaro



Figaro.fr
Taxe foncière : les 4 raisons pour lesquelles elle va exploser après l'éc...



@PierreHautus - 01.03.2022

Qu'en pensent les #proprio dans leurs relations avec l'exploitant ? Loyers ? Charges ? Travaux ?

@DemersonUNPI @EliseLucet @codirse @UNPI_FR @LeCGEDD #CashInvestigation



@DemersonUNPI - 02.03.2022

Quand un outil comme le nouveau #DPE est mal conçu à la base les bailleurs, publics comme privés, peuvent se préparer à de drôles de lendemains @UNPI_FR demande une remise à plat : Dispositif et calendrier.

Le bon sens doit reprendre le dessus.



lamontagne.fr
Vie quotidienne - Mauvaise surprise pour une habi...
Une habitante de Lempdes (Puy-de-Dôme) se croyait à l'abri des factures d'électricité qui ...



@UNPI_FR - 11.03.2022

@DemersonUNPI : « C'est catastrophique pour les bailleurs privés ». Il évoque un « calendrier pas tenable » concernant la réalisation des travaux nécessaires afin d'améliorer les performances énergétiques.

#DPE #rénovationénergétique #immobilier @lobs



@PierreHautus - 10.03.2022

Et ça ne suffira pas !



@UNPI_FR



LA COLOCATION

Testez vos connaissances !

1 Les époux peuvent-ils être colocataires ?

- a - OUI
- b - NON
- c - OUI s'ils en font la demande

2 Les colocataires peuvent-ils payer les charges sous la forme du forfait ?

- a - OUI
- b - NON
- c - Uniquement en meublé

3 Pour deux colocataires allocataires de la Caf, la surface du logement doit être ?

- a - > à 9 m²
- b - > à 12 m²
- c - > à 16 m²

4 Existe-t-il un contrat type dédié à la colocation ?

- a - OUI
- b - NON
- c - Uniquement pour la location meublée

5 Une mère et sa fille majeure ont-elles le statut de colocataire ?

- a - OUI
- b - NON
- c - Uniquement si une est un majeur protégé



6 Chaque colocataire peut-il payer individuellement sa part de loyer ?

- a - OUI
- b - NON
- c - OUI si le bail le prévoit

7 Faut-il restituer sa part de dépôt de garantie au colocataire sortant ?

- a - OUI
- b - OUI s'il ne reste qu'un seul colocataire en place
- c - NON

8 Le bailleur peut-il donner congé aux colocataires par un courrier unique adressé à tous ?

- a - OUI
- b - OUI s'il fait une remise en main propre
- c - NON

9 Au départ d'un colocataire non remplacé, sa caution reste solidaire pendant ?

- a - 6 mois
- b - 3 mois
- c - 3 mois si l'acte de caution le prévoit

10 Un colocataire peut-il donner congé individuellement ?

- a - OUI
- b - NON
- c - OUI si le bail le prévoit

Réponses du quiz

- 1 b - NON** - Les époux sont cotitulaires du bail de location et non colocataires. L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit cette distinction : « *I. - La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, (...), à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat* ».
-
- 2 a - OUI** - Le bailleur peut choisir d'opter pour un forfait de charges aussi bien en vide, exclusivité de la colocation, qu'en meublé. Son montant doit être fixé en proportion de l'occupation du logement. Ce forfait ne peut être régularisé pendant la location, il peut être révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer par l'application de l'indice de révision IRL.
-
- 3 c - > 16 m²** - La Caf exige une superficie habitable d'au moins 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire (articles 8-1, II, dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 et R. 822-25 du Code de la construction et de l'habitation). S'agissant des normes de décence, le logement doit avoir une pièce principale (séjour ou chambre) ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³ (article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).
-
- 4 b** - Pour une location vide ou meublée, le contrat de colocation est le contrat type de location en résidence principale. Il n'existe pas un contrat type dédié à la colocation. Le contrat type prévoit la colocation. Certaines clauses y sont d'ailleurs consacrées comme le forfait de charges en location vide et l'assurance pour compte des colocataires.
-
- 5 a - OUI** - Le lien familial ne prive pas deux adultes d'être colocataires dès lors que le contrat de location le prévoit. Une mère et sa fille majeure pourront être colocataires si le contrat est établi à leurs deux noms, contrat dont elles auront un exemplaire chacune.
-
- 6 b - NON** - La clause du bail portant sur le loyer précise un montant pour la location de la totalité du logement. Ce loyer est indivisible. Il faut bien rappeler aux colocataires cette règle lors de la signature du contrat et qu'un seul paiement devra être effectué.
-
- 7 c - NON** - le dépôt de garantie est indivisible entre les colocataires et est attaché au bail. En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'a pas à réaliser un état des lieux de sortie avec le sortant et donc à lui restituer une quelconque part du dépôt de garantie. Ce dernier doit trouver une solution en interne avec les autres colocataires. Le dépôt de garantie est restitué, déduction faite des sommes restant dues par les colocataires, lorsque le bail prend fin par le congé de tous les colocataires en place ou celui du bailleur.
-
- 8 c - NON** - Le bailleur doit remettre un congé à chaque colocataire à moins qu'il ne détienne un mandat clair et précis donné à un colocataire pour réceptionner ce type de courrier. La lettre de congé sera identique dans son contenu, seul le nom du destinataire change pour chaque courrier.
-
- 9 a - 6 mois** - « *La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé* » (article 8-1, VI de la loi de 1989).
-
- 10 a - OUI** - Chaque colocataire peut individuellement donner congé au bailleur avec un préavis de 3 mois ou 1 mois (zone tendue ou motif de préavis réduit) pour une location vide et 1 mois pour une location meublée. Si le bail comprend une clause de solidarité, le colocataire sortant reste solidaire pendant 6 mois à l'issue de son préavis, cette solidarité cesse dès lors qu'il est remplacé. S'il n'est pas remplacé, le ou les colocataires en place devront assumer le paiement de l'entier loyer.
-

PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

Direct particulier, vend 10mn à pied du centre-ville de VENCE (AM) dans résidence de standing, superbe appartement lumineux de 3 pièces traversant N/S, vue mer montagne, entièrement rénové de 81,87m² (hors terrasses et hors placards) avec emplacement privé dans la résidence. Le quartier bénéficie d'une navette gratuite toutes les demi-heures (bus N°3) avec un arrêt devant la résidence. Prix 468000€. Voir le lien vidéo : youtube.com/watch?v=ZUkW92BMcVA. Tél. aux heures des repas 04 92 09 82 52, ou laisser message.

Marseille 13004 - vend appartement 3 pièces 70m² avec cour et cave privative. Nombreuses possibilités, logement et parties communes refaits entièrement. 280000€ à négocier. Tél : 06 51 99 72 55

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

Nancy au cœur de la vieille ville, particulier vend bel immeuble en parfait état, comprenant 2 bâtiments avec cour intérieure au milieu. Cette résidence est composée de 10 appartements non meublés, équipés de cuisine ou kitchenette et 2 fonds de commerce avec mur + remises et caves, tous loués. Rentabilité nette déduction des charges, taxe foncière et assurance 70000€/an. 1^{er} contact, faire offre par mail : scidgb@icloud.com

LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS

Part. Vend murs ensemble immobilier 6 locaux commerciaux, boulangerie, épicerie, inst. Beauté, tabac-presse, boucherie, pizzeria et 2 appart. T3. Tout est loué. Rapport 6% dans village Toulouse nord. DPE C. Tél. : 05 61 84 87 77

Cherche murs commerciaux occupés (bail récent) région parisienne ou région toulousaine. Surface minimale 150 m². Tél : 06 07 079 81 97 ou mail : ableblanc@wanadoo.fr

LOCATIONS SAISONNIÈRES

88 – FRAIZE – Chalet 9 pers. Sauna, wifi – cuisine, séjour, salon, 4 chambres, 2 salle d'eau, terrasse couverte. BBQ – cheminée – parking – TV Orange – Commerces à 400m. Proche Alsace, route des crêtes – ski- locissambre@orange.fr – Tél : 06 07 09 84 62

83 – SAINTE-MAXIME – Villa 5 pers. Climatization, piscine privée, wifi, 3 chambres, séjour, cuisine, 2 salles d'eau, véranda, jardin clos, terrasse, parking. Plage garonette à 150m, SPAR, Port plaisance à 500m, centre nautique, plongée. Navette bateau, St Tropez, Thalasso, San Piere Village 900m – locissambres@orange.fr – Tél : 06 07 09 84 62

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

88- GERARMER été-hiver. Loue F3 tout confort – vue lac. Proche station ski. 2 chambres, grand séjour, cuisine ouverte. 2 places parking. 400 à 600 € la semaine suivant période. Tél : 06 80 74 05 30

RUBRIQUE 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 : 01 55 90 65 37/06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr - site internet : http://www.gmat-courtage.fr

SECTEUR 65-64. Cherche pour ma clientèle sélectionnée : Immeubles, appartements, locaux commerciaux loués. Frédéric HUERTA Conseiller en Immobilier et adhérent UNPI. RCS 503 609 489 Tarbes. Contact : 06 79 68 43 24

Comment passer votre annonce ?

Votre annonce pour **25 € TTC**

2 passages pour **40 € TTC**

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 »).

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

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires - 11 quai Anatole France - 75007 Paris**

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

Ventes offres

Achats ventes immeubles de rapport

Locaux commerciaux ou industriels

Locations saisonnières

Autres locations

Terrains

Viagers

Divers

À remplir obligatoirement

Je soussigné Nom : _____ Prénom : _____

Signature : _____

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

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 3 ^{ème} T 2021 = 1886		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	4 ^e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
2013	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886*	+6,86	+8,83	+14,44

* Parution Insee 22/12/2021

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

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

ILC 3 ^e T 2021 = 119,70		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	4 ^e trimestre	114,06	+2,45 %	+5,21 %	+12,85 %
	1 ^{er} trimestre	114,64	+2,48 %	+5,76 %	+13,10 %
2019	2 ^e trimestre	115,21	+2,33 %	+6,28 %	+13,14 %
	3 ^e trimestre	115,60	+1,90 %	+6,48 %	+12,93 %
	4 ^e trimestre	116,16	+1,84 %	+6,66 %	+12,86 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+1,39 %	+6,18 %	+12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+0,18 %	+4,93 %	+10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+0,09 %	+4,44 %	+9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	-0,32 %	+4,01 %	+8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+0,43 %	+4,34 %	+9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+2,59 %	+5,17 %	+10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70*	+3,46 %	+5,51 %	+10,66 %

* Parution Insee 22/12/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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

ILAT 3 ^e T 2021 = 117,61		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2016	1 ^{er} trimestre	108,20	+0,47 %
	2 ^e trimestre	108,41	+0,51 %
	3 ^e trimestre	108,49	+0,66 %
	4 ^e trimestre	108,94	+0,72 %
2017	1 ^{er} trimestre	109,41	+1,12 %
	2 ^e trimestre	109,89	+1,37 %
	3 ^e trimestre	110,36	+1,54 %
	4 ^e trimestre	110,88	+1,78 %

ILAT 3 ^e T 2021 = 117,61		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	2 ^e trimestre	112,01	+1,93 %	+3,85 %	+11,46 %
	3 ^e trimestre	112,74	+2,16 %	+4,41 %	+12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+2,18 %	+4,75 %	+13,57 %
2019	1 ^{er} trimestre	113,88	+2,18 %	+5,25 %	+13,88 %
	2 ^e trimestre	114,47	+2,20 %	+5,59 %	+14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+1,87 %	+5,67 %	+13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+1,88 %	+5,96 %	+13,94 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+1,45 %	+5,59 %	+13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	-0,12 %	+4,04 %	+11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	-0,54 %	+3,51 %	+10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	-1,19 %	+2,87 %	+9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	-0,57 %	+3,07 %	+9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+1,86 %	+3,97 %	+9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61*	+2,96 %	+4,32 %	+10,47 %

* Parution Insee 22/12/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

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

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

IRL 4 ^e T 2021 = 132,62	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
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 %

* Parution Insee 14/01/2022

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 02/2022 = 107,71

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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										

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 12/2021 = 119,7

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

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

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.

2019	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4
	3 ^e T	1055,2
	4 ^e T	1066,4

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2021 (JO du 28 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2022, 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.

Débitéur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,13 %
Professionnel	Particulier	3,13 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

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

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



© Simon Coste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} janvier 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1603,12€ sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

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

Catégorie 1 : 3,211€ ; catégorie 2 : 2,535€ ; catégorie 3 : 1,872€. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 72,30€ si une seule pièce (ou 38,70€ par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605€ le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1^{er} janvier 2020.

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

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

- **Astreinte de nuit : 155€**

- **Plafond de sécurité sociale année 2022 : 3 428€.**

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 DÉCEMBRE 2021

* 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.

	Taux effectifs pratiqués au 4 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2022
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,75%	2,33%
• Prêts relais	2,16%	2,88%
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,88%	21,17%
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,35%	9,8%
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,7%	4,93%

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 802 €	30 601 €
2 personnes	49 792 €	37 343 €
3 personnes	58 781 €	44 087 €
4 personnes	67 772 €	50 829 €
Personne en +	+ 8 990 €	+ 6 742 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2022

Un arrêté du 20 décembre 2021, publié au JORF du 24 décembre 2021 a fixé à 1,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2022. Ainsi les taux de majoration applicables en 2022 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 01/08/1914	112 302,10
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50
Années 1952 à 1958 incluse	651,00
Années 1959 à 1963 incluse	526,70
Années 1964 et 1965	493,10
Années 1966, 1967, 1968	465,10
Années 1969 et 1970	434,60
Années 1971, 1972 et 1973	377,40
Année 1974	264,80
Année 1975	245,00
Années 1976 et 1977	215,30
Année 1978	192,90
Année 1979	167,00
Année 1980	137,00
Année 1981	110,10
Année 1982	95,00
Année 1983	85,50
Année 1984	77,10
Année 1985	72,30
Année 1986	69,50
Année 1987	65,40
Année 1988	61,80
Année 1989	57,70
Année 1990	53,60
Année 1991	49,90
Année 1992	46,00
Année 1993	43,30
Année 1994	40,90
Année 1995	38,00
Année 1996	36,00
Année 1997	34,40
Année 1998	32,80
Année 1999	32,30
Année 2000	30,50
Année 2001	28,50
Année 2002	25,90
Année 2003	24,10
Année 2004	22,20
Année 2005	19,90
Année 2006	17,60
Année 2007	15,80
Année 2008	14,10
Année 2009	12,80
Année 2010	11,10
Année 2011	9,30
Année 2012	7,30
Année 2013	6,00
Année 2014	5,50
Année 2015	5,40
Année 2016	5,30
Année 2017	4,20
Année 2018	2,60
Année 2019	1,60
Année 2020	1,40

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

orange™