

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 560 • Mars 2022 • 3,50 €

Dossier p. 15

Les locations saisonnnières en 2022 : turbulences ou reprise ?



p. 12

Marché de l'ancien porteur
dans la Cité des Papes



p. 26

L'Europe et la performance
énergétique des bâtiments



p. 29

La cotitularité des locataires
dans le bail d'habitation



AGENCE GÉNÉRALI 100% DÉPENDANT DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALI
100% DÉPENDANT DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALI

DENIS LAPÔTRE,

PARTENAIRE DE

Intervenant auprès de votre chambre syndicale



NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur

Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic

Habitation, local commercial, bâtiment industriel

Taux
préférentiel
à **2.60%**



Scan me

GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà en place OU à venir
- ✓ Dégradations locatives



PROTECTION JURIDIQUE 30€

Pour l'ensemble de vos lots
si adhésion de la chambre UNPI

Ou 44€ / lot en individuel

Appartement - Maison- Local commercial



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

Epargne disponible, sécurisée et rendement diversifié
pour tous vos projets de vie

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generali.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generali.fr

édito



Monsieur le Président de la République,

Élaborons en concertation une politique réaliste de rénovation thermique du parc ancien. C'est indispensable et possible !

Une recette simple :

STOP à la surfiscalité immobilière,

STOP à l'interdiction des locations s'appuyant sur un outil technocratique comme le nouveau DPE,

STOP à la multiplication des lois et règlements parfois contradictoires.

Le choc de simplification promis n'a pas eu lieu.

La politique du logement repose à 80 % sur les propriétaires privés, occupants comme investisseurs.

Encourager, faciliter, fluidifier plutôt qu'encadrer, interdire et taxer... toujours plus.

S'il y a bien un rentier perfusé par l'immobilier, c'est assurément la collectivité publique :

- Taxes foncières (35 milliards sur le privé -seul soumis),
- Droits de mutation (16 milliards),
- CSG-CRDS (17,2% sur les loyers du privé - seul soumis),
- IFI (1,5 milliard),
- TVA sur le logements neuf (6 milliards).

Soyons clairs, décourager les propriétaires privés, c'est faire perdre au bas mot 30 milliards d'excédents de recettes fiscales qu'ils ont générés et ignorer 1,5 point de PIB. D'un point de vue macroéconomique, c'est tout simplement s'attaquer à la capacité des Français à se loger au plus près de leur emploi.

Le coin fiscal et réglementaire ne pèse que trop sur l'offre locative. Un accident industriel majeur se profile avec une interdiction mal préparée et un calendrier intenable contre les logements énergivores.

Détruire de l'offre locative indispensable - nous parlons de plus de huit millions de logements - non compensé par de la construction neuve n'est pas un but !

La Loi Energie Climat, menée en réaction, sans prévision, sans financement et surtout sans étude d'impact pour ne privilégier que l'effet d'annonces politiques anti propriétaires, doit être stoppée.

Les acteurs doivent être mis autour de la table pour redéfinir, ensemble, une politique indispensable mais réaliste de rénovation thermique du parc ancien. L'objectif est là, ambitieux. Les moyens sont attendus.

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 ET LES MÉDIAS 6

Mieux Vivre Votre Argent – MoneyVox – LesEchos – francetvinfo – LeMonde – LePopulaire du centre – le journal de Saône-et-Loire.

Par Elodie Pony

ACTUALITÉS 9

Encadrement des loyers et obligations des agences immobilières – Résultats de l'Anah en 2021 – Syndicats de copropriétés et risque de monopole – Vous avez jusqu'au 31 mars 2022 pour demander au diagnostiqueur la réédition d'un DPE erroné – Aide au financement de l'installation des bornes de recharge électrique dans les copropriétés – Construction de logements à fin décembre 2021

MARCHE DE L'HABITAT 12

Marché de l'ancien porteur dans la Cité des Papes

Par Myriem Lahidely

DOSSIER 15

Les locations saisonnières en 2022 : turbulences ou reprise ?

Par Laurent Grosclaude

TEMPS FORT 21

Election présidentielle : focus sur le logement

EUROPE 25

L'Europe et la performance énergétique des bâtiments

Par Emmanuelle Causse

**LOUER 28**

La cotitularité des locataires dans le bail d'habitation

Par Céline Capayrou

HABITER 33

Covid 19 : nouvelles mesures sur la copropriété

Par Arnaud Couvelard

JURISPRUDENCE 35

Congé pour reprise : le bailleur est l'usufruitier - Mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété

Par Céline Capayrou

QUESTIONS RÉPONSES 36

Vote par correspondance – Cession de voirie à la commune – Mention de la surface dans les baux meublés et mobilité – Détecteur de fumée et modèle d'attestation

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 39

Par Elodie Pony

FICHE DIAGNOSTIC 41

Le constat de risque d'exposition au plomb

Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43**INDICES 44**

**Dans le prochain numéro, notre dossier :
La déclaration des revenus**

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 • PECL/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 • ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Céline Capayrou, Emmanuelle Causse, Nadine Cazalbou, Arnaud Couvelard, Laurent Grosclaude, Myriem Lahidely, Elodie Pony • **Secrétariat de rédaction :** PECL • **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 • PECL ☎ 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 : Mars 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.

PRESSE NATIONALE



19 janvier 2022

Encadrement des loyers : quelles conséquences pour votre investissement ?

Les loyers de référence sont déterminés à partir des loyers médians constatés pour telle catégorie de logements et tel secteur géographique par l'observatoire local des loyers agréé (l'Olap pour la région parisienne, l'Observatoire des loyers de la MEL pour Lille, pour ne citer qu'eux). La fiabilité de leurs données ne fait, a priori, pas de doute. Pourtant leur méthode de travail peut être source, dans certains cas, de distorsion entre plafonds imposés et loyers de marché.

A Paris, « on constate un décalage des loyers sur les petites surfaces ou sur certains biens exceptionnels, dans les quartiers cotés de la capitale. Même en louant en meublé et en appliquant un complément de loyer, on ne se trouve plus en phase avec le marché et les bailleurs ont dû baisser leur loyer pour rester dans la légalité » analyse Pierre Hautus, directeur de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers). Même constat à Lyon où les loyers des petites surfaces auraient dégringolé depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral. « Il n'y a guère que pour les T2 et les T3 construits avant 1945 - parce qu'ils sont grands - que les plafonds imposés peuvent éventuellement correspondre aux valeurs du marché », déplore Sylvain Grataloup, président de l'UNPI 69.

la suppression de la taxe d'habitation », explique son président Christophe Demerson, qui estime que les élus locaux « anticipent déjà où ils vont chercher des recettes ».



21 janvier 2022

Immobilier : les 4 menaces qui pèsent sur l'investissement locatif

Les contraintes de la rénovation énergétique.

Pour l'heure, Christophe Demerson, président de l'UNPI, « le DPE nouvelle mouture n'est toujours pas fiable et la faisabilité des travaux est entravée par le manque d'artisans, surbookés, et les pénuries de matériels dont les prix flambent. Les bailleurs sont catastrophés ».



26 janvier 2022

Immobilier : quand la future interdiction de la location des passoires énergétiques « bloque le marché »

La loi Climat prévoit l'interdiction de la location des logements les plus énergivores à partir de 2023. Cette disposition, combinée à une nouvelle mouture du diagnostic de performance énergétique (DPE), déstabilise le marché de l'immobilier. « C'est plutôt une machine à créer des logements énergivores » indique Pierre Hautus, directeur général de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI).

Autre risque, selon les acteurs de l'immobilier : la création d'une tension sur le marché locatif. Pierre Hautus, de l'UNPI, s'interroge de la même façon : « Comment va-t-on loger les Français ? Il y a déjà des zones tendues et ça va continuer de se tendre si on détruit de l'offre locative. »

Selon le directeur général de l'UNPI, les propriétaires qui ne veulent ni vendre ni faire les travaux pourraient aussi trouver un trou dans la raquette de la loi Climat. « Il y a une partie des investisseurs qui vont se détourner de la location traditionnelle pour l'habitat principal et se tourner vers d'autres types de locations : saisonnière, de bureaux, d'événementiel », liste-t-il. Des secteurs qui présentent une meilleure rentabilité et moins de contraintes, voire pas du tout



20 janvier 2022

Impôts : la suppression de la taxe d'habitation, vraiment une bonne affaire ?

La taxe d'habitation a d'abord été supprimée pour 80% des ménages les plus modestes en trois étapes. Son montant a été diminué d'un tiers chaque année entre 2018 et 2020. D'après les calculs du fisc, la fin de la taxe d'habitation représente une économie moyenne de 600 euros par an pour ces 22,8 millions de ménages.

Privés du levier de la taxe d'habitation, certains maires pourraient être tentés de se rattraper sur la taxe foncière. Selon les derniers chiffres de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, la taxe foncière a augmenté de 28% entre 2010 et 2020.

« Et on pense que la hausse va se poursuivre, avec

en ce qui concerne la performance énergétique. Certains pourraient même, d'après lui, être tentés de laisser les logements vides plutôt que d'engager des frais pour des travaux.

Le Monde 3 février 2022

Un quinquennat qui a délaissé le logement

Dès son arrivée au pouvoir, Emmanuel Macron supprime l'impôt sur la fortune mais crée un impôt sur la fortune immobilière. Un symbole, pas toujours

bien vécu. *«Le chef de l'Etat considère que l'immobilier est improductif, que les propriétaires sont des rentiers, analyse Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers. La politique menée est très défavorable à la propriété. Ainsi, avec la suppression de la taxe d'habitation [soit un coût budgétaire de 18 milliards d'euros par an], les élus, privés de cette recette, sont tentés d'alourdir la taxe foncière, qui, désormais, pèse sur les seuls bailleurs et propriétaires occupants. Je pense à ces veuves aux petites retraites, qui habitent encore le grand logement familial et ne peuvent pas payer.»*

PRESSE RÉGIONALE

LE POPULAIRE
DU CENTRE

20 janvier 2022

Les propriétaires-bailleurs de Haute-Vienne vont devoir améliorer la performance énergétique de leurs logements pour continuer de louer

Pour Guillaume Fafournoux, le président de l'UNPI Creuse et Haute-Vienne, son association de propriétaires « est évidemment d'accord avec l'idée d'interdire à la location les logements indécents énergétiquement. Améliorer la consommation énergétique d'un logement est bien pour le confort du locataire et pour la valorisation du parc du propriétaire, mais voilà, les modes de calcul du nouveau DPE ne reflètent pas du tout la réalité. Il faut un cap et s'y tenir. Parce que là nous avons l'impression que c'est au doigt mouillé et surtout ça change tout le temps... Il faut de la clarté. Les propriétaires sont complètement découragés, certains veulent même revendre leurs biens. Il faut arrêter avec le cliché des propriétaires riches qui possèdent une multitude de biens. La majorité n'est pas riche et possède un ou deux bien acquis au fur et à mesure de leur travail, d'un héritage, pourtant il y a une pression constante sur eux : taxe foncière et maintenant ce nouveau DPE. Il faut aussi arrêter d'opposer propriétaires et locataires. Bien sûr qu'il y a de mauvais propriétaires, mais la majorité veulent de la qualité. »

lejournal
DES SAÏONS ET À L'ONNE

7 février 2022

La taxe foncière va augmenter, les propriétaires sont mécontents

Par un communiqué envoyé durant le week-end, la chambre UNPI Le Creusot-Montceau s'est elle aussi alarmée : « Heureusement que la municipalité n'augmente pas sa part ! Il ne faut pas oublier qu'en 2021 les propriétaires privés et bailleurs du Creusot ont subi deux augmentations. »

Selon la chambre locale de l'UNPI, il est également faux de dire que la taxe d'habitation a été supprimée : « en 2021, 20 % des propriétaires français payent encore la taxe d'habitation sur leur résidence principale, certes avec un allègement de 30 %. » Cette nouvelle hausse de la taxe foncière, même si elle n'est pas orchestrée par la municipalité, c'est, selon le syndicat des propriétaires, une autre mauvaise nouvelle pour ces derniers.



Commandez notre nouvel acte de cautionnement à jour de la récente réglementation.

REF

AC

UNPI

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE
 ou bail de logement nu (référence 80)
 ou bail de logement meublé (référence 103)
 ou bail de colocation de logement meublé (référence 103-CO)
 ou bail mobilité (référence 103-M)

A lire avant de remplir cet imprimé :

- En cas de pluralité de cautions, un acte de cautionnement doit être souscrit pour chacune d'entre elles.
- Si le présent acte est associé à un bail référence 80 ou 103 et qu'il s'agit d'une colocation, 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 lorsque nouveau colocataire figure au bail, à défaut elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement doit identifier, sous peine de nullité, le logement ou les lieux loués.
- Si le présent acte est associé à un bail référence 103-CO, l'engagement de la personne qui s'est portée caution prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par le locataire.
- Si le présent acte est associé à un bail référence 103-M, le bailleur ne peut pas imposer de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions (article 29-13 II de la loi du 6 juillet 1989).
- Le bailleur, personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, qui souscrit une assurance garantissant ses obligations locatives du locataire (par exemple une assurance loyers impayés) ne peut demander un cautionnement que dans deux hypothèses : si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.
- Le bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, ne peut demander un cautionnement que dans deux cas : quand bien même il n'aurait pas souscrit d'assurance garantissant ses obligations locatives du locataire ; si le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est faite par le décret n° 2006-1499 du 28 décembre 2009.
- Si le logement est loué à un étudiant, ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (article 29-13 de la loi du 6 juillet 1989).
- Cet imprimé n'est pas adapté si le bailleur est un « créancier professionnel ».

Entre les soussignés :

M. (N°)
 (ci) le
 à
 demeurant
 représenté(e) par
 désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le bailleur »,
 ET
 M. (N°)
 (ci) le
 à
 demeurant
 représenté(e) par
 désigné(e) aux présentes sous la dénomination « la caution ».

Il a été dit et convenu ce qui suit :

M. (N°) déclare ne porter caution
 solidaire, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, du règlement de toutes les
 sommes que pourrait devoir M. (N°) en exécution du bail qui lui
 a été consenti pour un logement situé (N°)

(1) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (2) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (3) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (4) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (5) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (6) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »
 (7) Selon la loi de caution : « Le créancier professionnel est tenu de la caution et, s'il est tenu de la caution, il est tenu de la caution »

3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

contactez votre
chambre locale UNPI

remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

TOTAL
* Frais de port inclus

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

Coordonnées

M^{me} ☐ M. ☐ Prénom :
 Adresse :
 Code postal : Ville :
 Email : @ Téléphone :

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

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

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



Encadrement des loyers et obligations des agences immobilières

A partir du 1^{er} avril 2022, dans les zones soumises à l'encadrement des loyers, les professionnels de l'immobilier devront indiquer sur leurs annonces de location les trois informations suivantes :

- le loyer de base du bien proposé (loyer hors charge),
- le loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) fixé par arrêté préfectoral,
- le complément de loyer, éventuellement réclamé si les caractéristiques de localisation ou de confort du bien le justifient, lorsque le loyer maximum est déjà atteint (déjà obligatoire depuis avril 2017).

Ces montants sont précédés de la mention « *Zone soumise à encadrement des loyers* ».

Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

Résultats de l'Anah en 2021

En 2021, l'Anah a contribué à la rénovation de près de 752 000 logements avec plus de 3 milliards d'euros d'aides mobilisés. Une activité exceptionnelle et des objectifs atteints pour la 3^{ème} année consécutive. C'est notamment le résultat de l'amplification de la rénovation énergétique engagée avec MaPrimeRénov'. L'agence a connu une activité exceptionnelle sur l'ensemble de ses programmes avec 751 646 logements rénovés, soit une augmentation de 204 % par rapport à 2020. Au total, 3,11 milliards d'euros ont été mobilisés pour aider les ménages à améliorer leur logement, dont 2,06 milliards d'euros pour MaPrimeRénov'. Par ailleurs l'Anah a poursuivi sa dynamique sur les autres programmes :

- 54 117 logements ont bénéficié d'une rénovation énergétique globale, que ce soit grâce à Habiter Mieux ou MaPrimeRénov' Copropriété ;
- 21836 logements ont été rénovés dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, soit 71495 depuis son lancement. Le programme a connu une phase d'accélération avec des moyens doublés grâce aux crédits de France Relance ;
- 52 504 et 15 780 logements ont été subventionnés dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain ;
- 170 millions d'euros ont été mobilisés dans le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, et 14,9 millions d'euros ont été consacrés au financement de 36 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ;
- depuis 2017, près de 48 000 logements ont été conventionnés afin de mobiliser

utilement le parc privé à des fins sociales dans le cadre du programme Logement d'abord, dont 8 371 en 2021.

Ces aides ont généré près de 8,48 milliards d'euros de travaux et créé ou préservé 89 040 emplois. Ce succès témoigne des attentes et de l'intérêt des citoyens pour l'amélioration de leur logement, sujet qui s'est aussi imposé dans l'agenda politique.

Lancée le 1^{er} janvier 2020, MaPrimeRénov' est devenue en deux ans le principal levier pour rénover son logement en France. Son succès se traduit par des résultats au-delà des projections, avec en 2021 :

- plus de 750 000 dossiers déposés,
- près de 650 000 dossiers acceptés,
- plus de 2 milliards d'euros de primes accordées.

Le budget de plus de 3,2 milliards d'euros adopté pour 2022 conforte l'agence dans ses missions, pour accélérer la rénovation énergétique du parc privé. Avec le lancement de France Rénov' le 1^{er} janvier dernier, l'agence pilote désormais la politique de rénovation des logements sur toute la chaîne de valeur, de l'information à la distribution des aides, en passant par l'accompagnement des ménages. Et pour faciliter les rénovations les plus ambitieuses, MaPrimeRénov' Sérénité remplace Habiter Mieux en 2022. Le dispositif concerne les 5,5 millions de propriétaires occupants modestes, avec des financements très incitatifs et un accompagnement personnalisé. L'Anah lance aussi Loc'Avantages en remplacement de Louer abordable. Le nouveau dispositif est plus avantageux et plus lisible, pour inciter plus de propriétaires à louer leur

bien à un prix abordable (nous reviendrons sur ce sujet dans notre prochain dossier).

*Communiqué de presse de l'Anah
26 janvier 2022*

Syndicats de copropriété et risque de monopole

Laurent Burgoa, député Les Républicains du Gard, interrogeait le ministre de l'Economie, des finances et de la relance, à propos du risque de monopole dans le secteur des syndicats de copropriété. La réponse est la suivante :

« La concentration économique fait l'objet d'un encadrement strict afin d'empêcher la constitution de position dominante dommageable pour le fonctionnement des marchés et in fine pour le consommateur. Le Code de commerce confie à l'Autorité de la concurrence (ADLC) la tâche de contrôler les mouvements de fusion-acquisition que les entreprises concernées doivent lui notifier. L'ADLC a eu l'occasion de se prononcer à plusieurs reprises sur des concentrations dans le secteur des services immobiliers, sans retenir, à ce stade, la création de positions dominantes consécutives aux opérations notifiées. (...) Par ailleurs, le Gouvernement est particulièrement attentif à la protection économique du consommateur dans le secteur des syndicats de copropriété. (...) Si la loi du 10 juillet 1965 (...) ne prévoit pas le cas du rachat du cabinet du syndic de la copropriété par une entité tierce, elle impose toutefois que tout contrat conclu avec le syndic des copropriétaires soit mené jusqu'à son terme, aux mêmes conditions. Le rachat du cabinet de syndic désigné par un cabinet concurrent est donc sans incidence sur les contrats de syndic en cours d'exécution. De plus, la même loi a été modifiée en



© ah_fotobox

+16%

sur un an pour l'activité des artisans en rénovation énergétique des logements.

Source : Capeb

1%

c'est le nouveau taux d'intérêt du livret A à compter du 1^{er} février 2022.

2019 pour sécuriser le terme des relations contractuelles entre le syndic de copropriété et le syndic des copropriétaires. Elle prévoit qu'à la fin du contrat de syndic, le conseil syndical doit mettre en concurrence différents projets de contrat de syndic. Tout copropriétaire peut également communiquer un projet de contrat de syndic afin qu'il soit soumis à l'assemblée générale des copropriétaires. (...) La désignation du syndic est, en général, votée à la majorité absolue des copropriétaires. Enfin, il convient de préciser que les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), dont les pouvoirs ont été renforcés récemment, exercent une surveillance régu-

lière de ce secteur d'activité dans le cadre d'enquêtes annuelles». Réponse Ministérielle JO Sénat n°23891, 27 janvier 2022

Vous avez jusqu'au 31 mars 2022 pour demander au diagnostiqueur la réédition d'un DPE erroné

Suite aux anomalies constatées sur les nouveaux DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 pour des logements construits avant 1975, la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, avait suspendu leur édition. Depuis le 1^{er} novembre 2021, les diagnostiqueurs peuvent éditer

les DPE selon une nouvelle méthode de calcul intégrant les corrections (les DPE réalisés depuis cette date ne présentent plus d'anomalies).

Les diagnostiqueurs se sont engagés à rééditer, sans frais pour les propriétaires :

- les DPE réalisés sur des bâtiments avant 1975 entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 qui avaient été classés F ou G, de façon automatique, avec la nouvelle méthode (le nombre de DPE concernés est de 94 000) ;
- les DPE réalisés sur des bâtiments avant 1975 entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 qui avaient été classés D ou E, à la demande des propriétaires, avec la nouvelle méthode (le nombre de DPE concernés est de 129 000).

Initialement, les diagnostiqueurs avaient jusqu'au 28 février 2022 pour rééditer ces DPE. Cette date limite vient d'être repoussée par le ministère chargé du Logement au 30 avril 2022 (pour s'assurer que tous les propriétaires qui le souhaitent puissent faire rééditer leur DPE). Quant au propriétaire, il doit solliciter le diagnostiqueur d'ici le 31 mars 2022, ce qui laissera ensuite à ce dernier un mois pour rééditer le DPE. **Par conséquent, si vous avez fait réaliser entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 un DPE pour un logement construit**

avant 1975 et qu'il a été classé D, E, F ou G, vous devez d'ici le 31 mars 2022 prendre contact avec le diagnostiqueur pour qu'il réédite gratuitement un nouveau DPE¹.

La ministre a confirmé que les diagnostiqueurs qui auront réédité des DPE classés D, E, F ou G sur des bâtiments avant 1975 seront indemnisés à hauteur de 60€ par DPE, sur la base du nombre de DPE réédités.

Aide au financement de l'installation des bornes de recharge électrique dans les copropriétés

La nouvelle entreprise Logivolt Territoires, lancée par la Banque des Territoires, propose aux copropriétés privées de financer l'installation électrique collective nécessaire au raccordement de bornes de recharge de véhicules dans les parkings. Ce nouveau dispositif financier permet de contourner les difficultés de financement en évitant aux copropriétés privées tant d'investir elles-mêmes que de répercuter le coût d'investissement sur l'ensemble des copropriétaires. Le coût d'installation des bornes de recharge sera en définitive supporté par les conducteurs de véhicules électriques intéressés. Logivolt Territoires vise le déploiement de 125 000 points de

dans le cadre du plan Climat de la Banque des Territoires.

Communiqué de presse 11 janvier 2022, Banque des Territoires

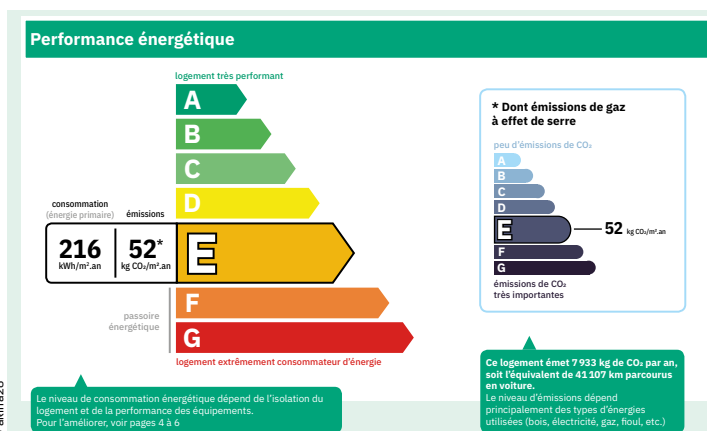
Construction de logements : résultats à fin décembre 2021

Au quatrième trimestre 2021, les logements autorisés sont en baisse (- 3,9 %) par rapport au troisième trimestre, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables. Cependant, le nombre de logements autorisés durant cette période reste légèrement supérieur (+ 0,4 %) à sa moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). Au cours des trois derniers mois, les logements commencés sont estimés en hausse (+ 0,8 %) par rapport aux trois mois précédents. Pendant cette période, on estime que les mises en chantier de logements ont été supérieures (+ 1,6 %) à leur moyenne des douze mois précédant le premier confinement.

Sur l'ensemble de l'année 2021, 471 000 logements ont été autorisés à la construction, soit 74 700 de plus qu'en 2020 (+ 18,9%).

Ministère de la Transition énergétique.

1- Si le diagnostiqueur n'a pas réédité automatiquement le DPE qui a classé votre logement F ou G, il faut donc le solliciter d'ici le 31 mars 2022.



recharge dans 16 000 copropriétés privées sur l'ensemble du territoire d'ici 2024. La Banque des Territoires mobilisera jusqu'à 150 Millions d'euros pour atteindre cet objectif. La création par la Banque des Territoires de cette nouvelle entreprise (filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts) s'inscrit

COMMUNIQUÉ

Chers lecteurs,
En raison d'un défaut d'approvisionnement en papier, votre numéro de mars 2022 vous est livré avec retard. Nous vous prions de nous excuser pour la gêne occasionnée.

La Rédaction

MARCHÉ DE L'ANCIEN

PORTEUR DANS LA CITÉ DES PAPES

Dans la préfecture du Vaucluse, le marché de l'ancien, très actif depuis plus d'un an, voit ses prix revus à la hausse. Le marché du neuf, plutôt restreint à Avignon, est au ralenti du fait de la crise sanitaire bien que les investisseurs soient présents.

Myriem Lahidely, journaliste

Avec 91000 habitants, la Cité des Papes figure invariablement parmi les villes moyennes les plus attractives. Dévoilé fin janvier dans le Journal du dimanche, le palmarès des villes et villages où il fait bon vivre la plaçait 4^e dans le top 5 des communes de 50 000 à 100 000 habitants et plus globalement, à la 11^e place des villes de France. Préfecture d'un département à la croisée de trois grandes régions (Rhône-Alpes, PACA, Occitanie), Avignon dispose d'une gare centrale et d'une gare TGV à l'extérieur qui la met à 2h30 de Paris, d'un petit aéroport avec plusieurs liaisons européennes et de deux autoroutes (A9 et A7) à proximité. Avec 8 sites universitaires, elle est par ailleurs 9^e au palmarès des villes étudiantes selon le classement 2021 d'Arthur Lloyd. Le tourisme y constitue un pôle économique de poids, avec

1- Source : Chambre des notaires



parmi ses fleurons, un rendez-vous estival reconnu comme le plus grand festival de théâtre du monde.

Marché pluriel

« La ville offre un marché pluriel très actif », annonce Jonathan Le Corronc Clady, président de la FNAIM Vaucluse. L'intérieur des remparts a bénéficié de belles rénovations urbaines et ses quartiers offrent le plus souvent le cadre d'une vraie vie de village. Au confluent du Rhône et de la Durance, la cité représente à elle seule 20% des transactions du département, des ventes en hausse de 28,3 % en un an.

« Pour une ville de cette taille avec une histoire et un patrimoine remarquables, le centre reste assez abordable », précise l'agent immobilier. Dans le cœur historique, les appartements se négocient en ce moment 2340€ le m² moyen, en hausse de 3,4% en un an (prix médian dans le Vaucluse : 1940 €/m²)¹. Les prix s'envolent dans les rues huppées telles que Victor Hugo, Raspail ou Vernet, dans l'un des quartiers les plus beaux, partie ouest du centre historique. Le m² peut se négocier ici entre 2500 € et 4000 € selon l'emplacement, les prestations, l'immeuble. Il coûte entre 2800 € et 3000 €, au sud est, dans le quartier Banasterie apprécié

pour ses belles façades d'hôtels particuliers XVII^e et XVIII^e siècle. « Dans les immeubles haussmanniens, un beau F3 bien placé avec un petit extérieur se paie entre 320 000 € et 400 000 € », indique M. Le Corronc Clady.

70 % des clients actuels investissent dans une résidence principale et parmi eux, 38 % de primo-accédants. Pour démarrer leur parcours résidentiel, ces derniers trouvent encore assez facilement des F3 sans extérieur, voire des biens à retaper entre 1500 € et 2000 € intra-muros. « Les prix varient d'une rue à l'autre », prévient Carla, coach sportif trentenaire, qui a profité des taux toujours très bas pour acheter, à crédit sur 20 ans, un 80 m² au sud des remparts... « Selon le budget, on peut trouver entre 1000 € et 1700 € le m² à rafraîchir, tout autour de la ville, dans des copropriétés de standing années 1970 », indique la jeune primo-accédante. Dans cette ville à la population très mixte, 46 % de salariés travaillent dans des PME, des centres de recherches comme l'Inra, des entreprises comme Mac Cormic ou de nombreuses sociétés de service l'Agroparc et génèrent une bonne partie d'acquéreurs.

Tendance Airbnb

« Beaucoup de gens ont décidé de transformer leurs actifs financiers en immobilier et parmi les acheteurs 10 % investissent dans du locatif », note Maître Jean-Baptiste Borel, notaire. « Le Airbnb est une tendance forte, en effet, et beaucoup de propriétaires font de la location meublée », constate-t-il.

La ville a l'avantage d'avoir des universités et « ce marché locatif est aussi très actif avec les étudiants. » Par ailleurs,



© pillerss

quatre millions de visiteurs séjournent chaque année ici. Proche de nombreux sites touristiques, Avignon est aussi le point de départ de croisières sur le Rhône et son palais des Papes est l'un des 10 sites les plus visités de France. Les beaux studios bien placés, intra-muros, trouvent ainsi preneur entre 80 000 € et 90 000 €. « Ce n'est pas neutre », confie-t-il. De telles petites surfaces peuvent se louer 400 € par mois et offrir une rentabilité de 4 % à 5 % selon la taille et la localisation. Selon ce notaire, les maisons en location assurent 3 % à 4 % et les locaux professionnels, entre 8 % et 11 %. « Le festival d'Avignon qui prend le relai en juillet des locations étudiantes, permet de louer en une saison, l'équivalent de 3 à 4 mois de l'année ». Avec des rentabilités plutôt intéressantes.

De l'avis général, le dynamisme des ventes se constate dans la ville centre, et tout autour. « Nous retrouvons les migrations de certains Parisiens ou Lyonnais en quête d'une vie plus simple et moins onéreuse, qui cherchent en Province des biens plus grands », indique le notaire. « L'ensemble du marché est désormais en tension », ajoute-t-il. Hormis la cité des Papes, essentiellement courue pour les appartements, le marché vauclusien se fait essentiellement sur les maisons avec, pour avantage, d'être relativement peu cher comparé au reste de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Leur prix moyen au m² s'élevait au début du trimestre à 2932 €, soit une augmentation de 15,8 % en un an. « Cette hausse est phénoménale, c'est la plus forte depuis 2007 », indique Jonathan Le Corronc Clady, directeur du Cabinet House&Co.

Comme partout, les maisons sont plébiscitées depuis la sortie du premier confinement et il n'y a pas de baisse de prix à attendre à court terme. Selon cet agent, la hausse a été artificielle car en partie liée à la baisse du nombre de biens mis sur le marché. « 41 % des personnes qui avaient le projet de vendre pour acheter plus grand ou à la campagne, ou tout autre raison, n'ont pas mis leur bien sur le marché du fait de la pandémie », explique-t-il. Beaucoup prévoient de réaliser leur projet d'acquisition d'ici un an. Il pourrait y avoir ainsi une arrivée massive de biens sur le marché « avec une possible correction des prix, à la baisse. »

A Avignon intra-muros, par contre, ce marché représente seulement 23 % des transactions. Pour trouver des petites maisons de ville avec un jardin il faut chercher dans la première ceinture, à l'ouest et au nord de la vieille ville. Un pavillon de 130 m², année 1980, sur un beau terrain de 800 m² s'est récemment vendu 400 000 €, avec travaux de rafraîchissement à prévoir. Les CSP + qui souhaitent la toute proximité de la ville préfecture, plébiscitent Villeneuve-Les-Avignon, sur la rive droite du Rhône, où de belles maisons se vendent de 3000 € à 4800 € le m², avec d'excellentes prestations. Pour les budgets plus sobres, un marché de report s'est développé à l'échelle du Grand Avignon, une agglomération de 450 000 habitants, dans des communes telles que Entraigues-sur-La-Sorgue ou Vedène au nord, Morières-Les-Avignon et Saint-Saturnin-Les-Avignon à l'est, et Montfavet au sud. On peut y trouver des biens à 300 000 € sur un terrain offrant une piscine. Les budgets plus modestes s'éloient

gnent à Orange à 25 minutes de route ou à Carpentras, facile d'accès par voie rapide, voire à Cavaillon à 29 km au sud est par l'A7, où les biens les plus vendus sont des maisons de type T4 cédées entre 220 000 € et 230 000 € voire 250 000 € pour une maison des années 80. Des communes comme l'Isle-sur-la-Sorgues ou Pernes-Les-Fontaines attirent une clientèle plus aisée, le prix médian des maisons anciennes tournant autour de 400 000 €. « *Ce marché en plein cœur du département a fortement augmenté* », constate le notaire.

Le neuf au ralenti

Le marché du neuf est un peu moins représentatif car la promotion immobilière est en berne du fait de la crise sanitaire notamment. « *Ce marché, plutôt local, est intéressant et représente 350 réservations par an* », indique Arnaud Bastide, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur. A Avignon même, le marché est actuelle-

2- Nouveau programme national de renouvellement urbain

ment en tension faute de biens disponibles. « *Il y a 200 lots en cours, soit à peine 6 mois de stock alors qu'il en faudrait 12 sur un marché normal* », rappelle le promoteur. La ville centre porte l'essentiel de ce marché réalisé à 60 % par des investisseurs vauclusiens. « *Le m² moyen actuel est à 3450 € quand il valait 3035 € en 2019* », indique Arnaud Bastide. Soit, en deux ans, une hausse de 14 % sur les prix de réservation. Avec une rentabilité brute de 3,8 %. « *Les loyers, eux, n'ont pas pris 14 % en 2 ans* », rappelle le promoteur. Le stock qui s'amenuise, faute de permis et de ralentissement général, met en tension toute la chaîne. « *L'ancien aussi puisque c'est sur ce marché que l'on achète, quand il n'y a pas de logement neuf.* »

Un deuxième cœur de ville

Des logements collectifs sortent toutefois sur plusieurs ZAC en cours. « *Un éco-quartier de 1000 logements est prévu d'ici 10 ans à Joly Jean, au sud est*

des remparts », annonce Paul-Roger Gontard, adjoint au maire, délégué au développement territorial et urbain et aux grands projets. Eiffage livre le premier programme en 2022. Près de 1000 logements neufs vont aussi sortir de terre quartier Bel Air, et un nouveau secteur va s'ouvrir à l'urbanisation, pour 400 logements, près de la gare de Montfavet. « *Le NPNRU² en cours à Avignon va s'étaler sur 15 ans et permettre, entre autres, de renouveler un quart des logements de la ville.* » Le Plan local d'urbanisme qui devrait être mis en application au 2^e semestre, vise la production de 6000 logements par an, neufs ou réhabilités, d'ici 2032. La Ville et l'agglomération du Grand Avignon ont par ailleurs, en 2019, donné le coup d'envoi d'Avignon Confluence, nouveau pôle urbain qui va s'articuler sur une centaine d'hectares, autour de la gare TGV. Il devrait accueillir à terme, 6000 habitants d'ici 15 ans.

Trois questions à Yolande Rouvière, présidente de l'UNPI 84

Comment se porte ce marché et qui le fait ?

Ce marché est plutôt dynamique et de façon constante, malgré les obligations de plus en plus nombreuses qui incombent aux propriétaires. Ceux qui le portent ne sont pas les primo-accédants, car le marché immobilier du centre-ville et de sa première ceinture est relativement cher. La clientèle est le plus souvent locale et souvent constituée de propriétaires anciens qui achètent pour louer et se constituer un complément de retraite.

Quelles sont les principales difficultés évoquées par vos adhérents ?

Les personnes qui ont acheté dans une copropriété ne sont pas maîtres de leurs dépenses. Ils sont souvent confrontés à la gestion d'un syndicat et sont amenés à faire des travaux imposés, qu'ils n'auraient pas engagés seuls, le parc immobilier du centre étant souvent vétuste. C'est compliqué, cela revient cher. Les charges de copropriété aussi sont un problème. Sans parler des contraintes toujours plus nombreuses.

Quelle est la réalité du marché locatif avignonnais ?

Avignon est une ville plutôt pauvre, louer à l'année un appartement ancien devient difficile lorsque des logements neufs, achetés en défiscalisation, sont proposés à l'extérieur de la ville. Il faut souvent être prêt à proposer de légères remises, et si l'on n'augmente pas son loyer, les impôts locaux eux, continuent de croître. Il y a par ailleurs un impôt sur les locaux vacants qui incombe aux propriétaires qui ne veulent pas louer mais aussi à ceux qui n'y arrivent pas, qui n'ont pas les moyens de mettre en conformité... Et le nouveau texte sur le Diagnostic de performance énergétique va ajouter de nouvelles contraintes.



LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

EN 2022 : TURBULENCES OU REPRISE ?

Ce dossier fait le point sur la réglementation en vigueur et répond à certaines préoccupations en huit questions/réponses. Il donne des informations à jour à la date du mois de février 2022.

Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT I Toulouse Capitole

Le fort développement des locations en meublé saisonnières, que l'on nomme le « phénomène Airbnb », affronte des vents contraires.

La pandémie de COVID-19 en premier lieu a porté un coup de frein très net au tourisme et donc aux locations saisonnières, inutile d'y revenir. L'été 2022 sera-t-il le premier été où nous serons débarrassés du COVID-19 ? Rien ne permet de le dire avec certitude aujourd'hui, mais si cela devait être le cas, la probabilité est forte que cette situation aurait un effet positif sur la demande de locations saisonnières (effet de défoulement). En effet, un nombre important de personnes, notamment âgées ou à risque, attendent avec impatience la fin de la pandémie pour vivre à nouveau comme avant et donc prendre des vacances ; ajoutons à cela que l'épargne des ménages a considérablement augmenté en raison des restrictions de déplacement et par conséquent toutes les conditions pourraient être réunies pour un été très dynamique au plan des locations saisonnières.

Autre frein, après une décennie d'essor important, les pouvoirs publics semblent aujourd'hui vouloir limiter le phénomène des plateformes de location saisonnières en ligne, car dans certaines agglomérations en tension elles contribuent à raréfier l'offre locative de longue durée et par conséquent à renchérir les prix (on estime qu'à Paris près de 70 000 logements seraient retirés du marché locatif à titre de résidence principale, car ils font l'objet d'une offre de meublé de courte durée).

Mais l'équation est complexe car le développement du tourisme est également une manne pour les communes, leurs activités économiques et leurs habitants permanents.

La réglementation actuelle reflète bien la situation décrite. Non seulement cette réglementation est complexe car éclatée entre plusieurs corps de textes adoptés à des époques différentes (Code civil, Code du tourisme, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme), et dépendant de la zone considérée autant que du type de bien mis en location. Les contentieux sont de plus en plus nombreux entre les collectivités locales, les particuliers ou sociétés bailleurs et les plateformes. Ainsi en février 2021, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la conformité de la législation française (notamment celle relative au changement de destination/usage) avec les règles européennes ; en effet le marché unique européen fonctionne sur la base de la liberté des prestations de services et les restrictions qui y sont apportées sont strictement encadrées. Si la Cour de cassation a schématiquement validé le dispositif français actuel, rien ne permet de dire qu'il ne faudra pas adapter la norme européenne ou notre droit national à courte échéance.

A quelles conditions un propriétaire peut-il offrir un bien en location saisonnière ?

C'est la question à laquelle il est le plus difficile de donner une réponse simple car elle dépend de plusieurs paramètres et notamment de la destination originelle du bien, la durée de location et la localisation.

Clarifications préalables

Il faut en premier lieu définir deux notions : la destination et la résidence principale.

- la destination d'un bien immobilier relève de définitions données par le Code de l'urbanisme aux articles R. 151-27 et

suivants. Ces textes distinguent la destination « habitation » et la destination « commerce » ; l'hébergement touristique entre dans la destination « commerce », ce qui signifie que la transformation d'un logement destiné à l'habitation en locations saisonnières va nécessiter des autorisations préalables. Attention toutefois à ne pas confondre le changement de destination et le changement d'usage : le changement de destination relève du Code de l'urbanisme et suppose des travaux matériels de transformation, lesquels seront soumis à autorisation préalable (déclaration de travaux). Le changement d'usage relève du Code de la construction et de l'habitation (art. L. 631-7 s.), ne suppose pas de travaux et fait également l'objet d'une autorisation préalable.

On ne peut que regretter la complexité de cette réglementation et souhaiter qu'elle se clarifie / simplifie dans l'avenir... En tout état de cause on retiendra que le Code de la construction et de l'habitation pose le principe suivant : *« le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage »*.

- la résidence principale est une notion cardinale qui va conditionner le régime des locations saisonnières. Elle est définie par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 comme le logement qui est occupé plus de 8 mois par an. Cette définition va avoir des conséquences côté propriétaire et côté locataire : ainsi, si un locataire loue plus de 8 mois par an un même logement, la loi sur les baux d'habitation (loi du 6 juillet 1989) trouvera à s'appliquer car ce logement deviendra sa résidence principale ; si le propriétaire occupe le bien plus de 8 mois par an, il sera réputé être sa rési-

dence principale, ce qui lui permettra de pratiquer la location saisonnière de son logement pour des périodes n'excédant pas 4 mois (120 jours) dans des conditions plutôt souples ; en revanche, les conditions seront plus strictes s'il loue un logement n'étant pas sa résidence principale (voir tableau).

Régime actuel

Il est résumé dans le tableau ci-dessous

Compensations pouvant être demandées

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit que la

commune dans laquelle a été mis en place un régime d'autorisation préalable du changement d'usage peut le subordonner à une compensation. Le mécanisme de compensation n'est pas financier mais matériel à savoir que la transformation d'une surface d'habitation en surface de location saisonnière devra être compensée par la création de surfaces d'habitation suivant un ratio prévu (1 m² pour 1 m², ou suivant un ratio différent - Paris vient d'adopter 3 m² d'habitation pour 1 m² d'hébergement touristique). Le propriétaire devra donc soit transformer en habitation des locaux qu'il possède déjà et qui ont une autre des-

tinuation, soit acquérir un « titre de compensation » auprès d'un tiers. Concrètement, cela signifie une transaction financière entre une personne qui transforme un commerce en logement (vendeur du titre) et une personne qui transforme un logement en meublé d'hébergement touristique (acheteur du titre).

Cas particulier

Enfin, cas exceptionnel en province mais plus fréquent à Paris, le propriétaire d'un local commercial (boutique par exemple) peut souhaiter le transformer en local d'habitation pour pratiquer des locations saisonnières. Cette situation, qui va concerner des locaux en rez-de-chaussée principalement, tend à se multiplier en raison de la désaffectation de certaines zones commerciales liées au fort développement de la vente en ligne. En principe l'hébergement touristique rentrant dans la même destination que le commerce de détail, la transformation ne constitue pas un changement de destination. Toutefois, le Conseil de Paris le 15 décembre 2021 a décidé que cette transformation devrait être soumise à autorisation préalable sur le territoire de la commune.

Copropriété

La question de la location saisonnière au sein d'une copropriété peut devenir épineuse pour deux raisons : en premier lieu, le règlement de copropriété peut limiter les usages de l'immeuble et il conviendra donc de s'y reporter pour savoir s'il autorise ou non les meublés de tourisme ; ensuite, la location de courte durée peut générer des nuisances pour les copropriétaires en raison de la rotation des occupants, des risques liés à la circulation des clés, au bruit...

	Est la résidence principale du loueur (occupation plus de 8 mois par an)	N'est pas la résidence principale du loueur (occupation moins de 8 mois par an)
Possibilité de louer en meublé saisonnier	Oui mais moins de 120 jours par an (4 mois)	Oui plus de 120 jours par an (4 mois), mais régime plus strict
Communes de moins de 200 000 habitants	- pas de déclaration en Mairie - pas d'autorisation de changement d'usage	- déclaration en Mairie (L. 324-I-1 Code du Tourisme) - pas d'autorisation de changement d'usage
Communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Bordeaux, Marseille, Lyon, Toulouse, Nantes, Montpellier, Lille, Nice, Rennes, Strasbourg) et toutes communes des départements n°92, 93 et 94 <i>Si le régime a été mis en place par délibération.</i> Ou : Communes de moins de 200 000 habitants ayant demandé à être placées sous le régime d'autorisation préalable (L.631-9 CCH)*	- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération de la mairie) - pas d'autorisation de changement d'usage	- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement - autorisation préalable de changement d'usage (L. 631-7 et s. CCH) ; la commune peut exiger des compensations / limiter le nombre d'autorisations accordées. En cas de violation, sanctions financières importantes.

* Il n'est pas possible de recenser toutes ces communes mais la Côte d'Azur, la Bretagne et le Pays basque sont des zones dites « en tension » où les communes tendent à mettre en place un régime restrictif. Par exemple : Reims, Aix-en-Provence, Bayonne, Biarritz, Saint-Malo.

Un locataire peut-il sous-louer pour une courte durée ?

Lorsqu'une personne est locataire de sa résidence principale et qu'elle ne l'occupe pas de manière permanente, peut-elle la louer de manière saisonnière pour une ou plusieurs nuitées à d'autres personnes ? Le principe posé par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 est l'interdiction de la sous-location sauf avec l'accord écrit du bailleur sur le principe de la sous-location et sur le prix de celle-ci. En outre et même si le bailleur devait donner son accord, le texte pose en principe que le prix maximum de la sous-location ne peut excéder celui de la location principale. C'est dire si le cadre juridique est strict.

Pourtant ces pratiques de sous-location existent. On attirera l'attention des candidats à celle-ci sur le risque lié à une sous-location occulte : résiliation du bail par le bailleur et condamnation du locataire

1- Bénéfices industriels et commerciaux

principal à des dommages et intérêts ; par plusieurs décisions de justice récentes, des locataires s'étant illégalement enrichis ont été condamnés à payer des sommes importantes au bailleur en dédommagement (jusqu'à 25 000 €).

Quel est le régime fiscal et social des revenus locatifs ?

Tout d'abord il faut le rappeler, tant des idées reçues circulent sur ce point, tout revenu locatif, quel que soit son origine ou son montant, doit être déclaré à l'administration fiscale. On rappellera également que le régime fiscal applicable ici est celui des activités commerciales (BIC¹) et non celui des revenus fonciers.

Le régime fiscal et social des revenus générés, pour une personne physique, par une location en meublé saisonnière, est résumé dans le tableau ci-dessous.

Quelle forme doit prendre le bail et quel doit être son contenu ?

Il est important de noter tout d'abord que la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas de plein droit aux locations à caractère saisonnier, puisque par définition elles ne sont pas à usage de résidence principale. Ce sont donc les règles très générales du Code civil (articles 1708 et suivants) qui vont s'appliquer. Le contrat négocié sera la loi des parties et les conditions en seront très souples.

- **L'offre** : l'article L. 324-2 du Code du tourisme dispose que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ». En outre, lorsque la location est soumise à déclaration, le numéro d'enregistrement devra figurer dans l'annonce, laquelle devra également indiquer si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel.
- **Le contrat** : l'écrit est obligatoire.
- **Acompte / arrhes** : en principe, le versement d'arrhes emporte une faculté de se dédire, alors que l'acompte est simplement une avance sur le loyer à venir. Dans la pratique les deux expressions sont souvent confondues. On notera qu'il est prudent de demander au locataire le versement de cette somme (dont le montant est libre).
- **Dépôt de garantie** : il n'est pas rendu obligatoire par les textes mais demeure conseillé puisqu'il constitue un moyen appréciable pour le propriétaire de recouvrer des sommes dues au titre des dégradations commises par le locataire.
- **État des lieux** : également facultatif mais fortement conseillé,

	Loyers < 23 000 €/an	De 23 000 à 72 600 €/an	+ de 72 600 €/an
Régime fiscal	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro-BIC). Exonération si location de la résidence principale et loyers < 760 €/an <i>L'abattement minimum au titre du régime micro-BIC étant de 305 €, aucune imposition n'est due si le montant déclaré est inférieur à 305 €</i>	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro-BIC). Exonération si location de la résidence principale et loyers < 760 €/an	Régime réel (déduction des charges). Imposition au barème IR. * régime spécifique de faveur : meublés de tourisme classés (abattement de 71 % jusqu'à 176 200 € de loyers)
Régime social	17,2 % de contributions sociales sur les loyers perçus	Affiliation au SSI (sécurité sociale des indépendants). 22 % de charges sur les loyers	Affiliation au SSI (sécurité sociale des indépendants) Régime normal des indépendants (environ 45 % de charges)

l'état des lieux devra être établi à l'arrivée et au départ du locataire, sera contradictoire et aussi précis que possible. S'agissant de locations meublées, il comprendra la liste des fournitures mises à disposition du locataire.

Le montant du loyer est-il encadré ?

Le loyer d'une location saisonnière meublée est totalement libre ; la seule limite est la norme du marché. On constate des écarts très importants pour des biens de même nature en situation comparable, puisque seul le bailleur décide de ce montant.

Le bailleur prévoit souvent une évolution du loyer suivant les périodes de location au sein de la même saison (le pic étant pour la saison estivale entre le 14 juillet et le 15 août). Des charges peuvent être en outre facturées au preneur au forfait ou à raison de la consommation réelle.

Quel montant est perçu par les plateformes de location et quelles sont leurs obligations ?

Le montant perçu par les plateformes de réservation est variable mais on constate généralement :

- que les frais sont partagés entre le loueur et le locataire,
- qu'ils varient entre 10 et 20 % du montant des loyers pour une location considérée.

Il ne s'agit là que des frais de service de la plateforme auxquels peuvent s'ajouter pour le locataire des frais annexes tels que des frais de ménage, location de linge etc.

Au plan des obligations, le dispositif s'est considérablement

renforcé et l'article L. 342-2-1 du Code du Tourisme prévoit aujourd'hui que l'exploitant de la plateforme Internet qui propose des meublés saisonniers en location doit notamment :

- informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par la réglementation ;
- obtenir de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale. Si le propriétaire déclare que le logement est sa résidence principale, l'exploitant

de la plateforme Internet doit veiller à ce que le logement proposé à la location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an (4 mois) par son intermédiaire ; il doit en outre transmettre à la commune le nombre de jours de location enregistrés ;

- obtenir du loueur, lorsque ce dispositif est applicable, le numéro de la déclaration faite auprès de la commune ;
- depuis 2019, les plateformes Internet de location ont l'obligation de déclarer à l'administration fiscale le montant des revenus locatifs réalisés par leur intermédiaire.



Toutes ces obligations sont sanctionnées par des amendes civiles dont le montant peut aller jusqu'à 50 000 €. Le 1^{er} juillet 2021, la plateforme Airbnb a été condamné par le Tribunal judiciaire de Paris à 8 millions d'euros d'amende pour avoir publié 10 000 annonces dépourvues de numéros d'enregistrement ; il semble que le jugement a eu un effet dissuasif !

Quelle est l'incidence de la pandémie sur l'annulation des réservations ?

C'est un point auquel il convient d'être attentif. Si la survenance de la pandémie en mars 2020 a pu être qualifiée d'événement de force majeure en raison de son caractère imprévisible, et permettre de passer outre les clauses contractuelles relatives à l'annulation afin de demander le remboursement du séjour, la situation est aujourd'hui différente. Deux ans après le déclenchement de la pandémie, le risque COVID-19 n'est plus ignoré du public.

Dès lors, la survenance de nouvelles restrictions ou la maladie elle-même, ne peuvent plus être regardées comme des événements de force majeure. Tout reviendra par conséquent dans le champ contractuel. Certaines plateformes imposent des conditions d'annulation aux parties, d'autres, comme le leader du marché Airbnb, laissent aux loueurs des options d'annulation. Si la location se fait sans passer par une plateforme, le loueur définira lui-même les conditions d'annulation. A minima il faut donc conseiller aux loueurs d'être transparents sur cette politique, en précisant que la survenance d'un test positif au COVID-19 n'est pas un cas d'annulation sans frais, et

de conseiller aux locataires de souscrire une assurance annulation.

Quelle est la rentabilité d'un bien loué via une plateforme de location saisonnière ?

Soit un T2 bis de 60 m², meublé, bien situé sur la côte Basque. Ce bien est acquis en 2021 à 390 000 € soit 6 500 €/m².

a – en location meublée à l'année ce bien pourrait se louer 950 € mensuels maximum, c'est-à-dire 11 400 € par an, soit un rendement brut avant impôt de 2,9 % ;

b - sur une plateforme Internet et en régime meublé saisonnier, ce même T2 bis pourrait se louer sur une moyenne de 100 € par nuitée (prix net loueur), soit 11 000 € par an sur une base de 110 nuitées annuelles (soit environ un week-end sur trois et 11 semaines de vacances au cours de l'année) ; le rendement théorique avant impôt est donc de 2,9 %, identique à celui de la location à l'année. Mais le propriétaire peut occuper le bien pendant 8 mois, ce qui lui permet de conserver la qualification de résidence principale.

Il est assez clair que l'arbitrage est ici en faveur de la location saisonnière, et c'est bien pour cela que de plus en plus de propriétaires font ce choix, ce qui va contribuer dans certaines situations géographiques à déséquilibrer le marché.

Une alternative au bail nu ou meublé (loi du 6 juillet 1989) peut être la relocation du logement par un « bail mobilité ». On sait que ce type de bail, introduit en 2018 par la loi ELAN et régi par les articles 25-12 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant être « *en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ». Le principal intérêt de ce bail, pour le propriétaire bailleur, est sa durée limitée à 10 mois et son caractère non-renouvelable. Son principal inconvénient est qu'il est susceptible d'être affecté par l'encadrement des loyers dans les zones en tension, alors que les locations meublées saisonnières y échappent.

Ce qu'il faut retenir

Le marché des locations en meublé saisonnières a encore de beaux jours devant lui, surtout si les effets de la pandémie s'estompent prochainement.

La question de la localisation du bien est cruciale car elle va à la fois conditionner sa rentabilité et le régime applicable à la location saisonnière.

Enfin, on l'a vu, la réglementation actuelle est un millefeuille particulièrement complexe et qui de surcroît sera nécessairement amené à évoluer dans les années à venir. Dès lors, le meilleur conseil qui puisse être donné à un particulier qui souhaite se lancer dans cette aventure est de se renseigner précisément, notamment auprès de la commune de situation du bien, sur la réglementation au jour de la mise en œuvre du projet de location.

ÉLECTION PRÉSIDENTIELLE :

FOCUS SUR LE LOGEMENT

Les candidats¹ à l'élection présidentielle ne sont pas encore tous connus au moment où nous bouclons ; toutefois, les programmes divulgués et les interviews données permettent déjà de saisir les nuances dans leurs projets.

Nous avons pris connaissance des programmes ou des intentions des candidats par le biais de leur site internet et des interviews données. Il apparaît que tous n'ont pas développé de propositions sur la question du logement et que ceux qui l'ont fait s'en sont emparé diversement ; nous résumons ci-après ce qu'il ressort de nos recherches.

François Asselineau, d'après son site de campagne électorale, propose :

- une relance par le bâtiment, 80 000 logements par an seront mis en chantier en supplément de ceux déjà prévus, en partie financés par la récupération des fonds qui ne seront plus versés à l'UE
- des logements économes en énergie
- une réhabilitation du tissu ancien pour lutter contre l'étalement urbain

1- Les prétendants à l'Élysée ont jusqu'au 4 mars 2022 pour réunir les 500 parrainages exigés. La liste officielle des candidats après validation par le Conseil constitutionnel sera publiée le 11 mars. A l'heure où nous rédigeons, une quarantaine de noms apparaissent sur le site du Conseil constitutionnel «Présidentielle 2022 ».



© Jérôme Cronberger

- de nombreux programmes sociaux avec vente pour accession à la propriété
- de lutter contre les abus spéculatifs qui empêchent les ménages modestes de se loger dans les centres des grandes villes : dans les zones les plus tendues, les acquisitions immobilières par des fonds ou particuliers étrangers seront limitées
- la défense du droit de propriété et du droit de préservation de son logement contre les abus de certains locataires et contre les atteintes inacceptables du squat. L'État dissoudra certaines associations encourageant et assistant la pratique du squat dans les logements privés.
- favoriser l'accession à la propriété : viser 70 % des ménages propriétaires de leur logement
- permettre aux Français de vivre où ils le souhaitent
- diminuer la fiscalité sur l'immobilier
- simplifier la réglementation
- lutter contre les occupations illégales et les comportements irrespectueux qui dissuadent les propriétaires de louer leurs biens.

Il annonce également vouloir :

- encourager l'accession sociale à la propriété
- supprimer les droits de succession sur la résidence principale
- équiper l'ensemble du territoire d'internet à haut débit, renforcer le télétravail
- faciliter le maintien à domicile des plus de 65 ans
- réduire à 10 ans le délai permettant d'être exonéré d'impôt sur les plus-values

Nicolas Dupont-Aignan, son programme 2022 (sur son site de campagne) atteste de cinq orientations :

- rétablir un impôt sur les très grandes fortunes en excluant la résidence principale
- plafonner les impôts sur les revenus immobiliers à 35 %
- donner la possibilité aux communes de faire du logement social en direct
- revoir la loi SRU qui est contre-productive et gérer le quota de logements sociaux au niveau de l'intercommunalité et non de la commune
- alléger les procédures d'expulsion pour les mauvais payeurs de mauvaise foi
- expulser les squatters de propriétés privées avec une extrême célérité
- adopter une politique impitoyable à l'égard des fauteurs de troubles (charte de bonne conduite pour les logements).

Anne Hidalgo annonce dans son programme (2022 avec hidalgo.fr) :

- un grand plan pluriannuel de rénovation énergétique des bâtiments basé sur un nouveau dispositif : aucun frais à avancer au moment des travaux, le remboursement, dont l'ampleur dépendra du niveau des revenus, se fera au moment de la revente ou de la succession
- la rénovation de 760 000 logements privés par an soit 22 millions de logements d'ici 2050.
- dans le parc locatif, des loyers encadrés en fonction de la performance énergétique du logement et dans toutes les zones tendues
- une relance de la construction de logements sociaux qui sera portée à 150 000 logements par an dont un tiers de logements très sociaux
- une incitation aux maires bâtisseurs et sanctions applicables pour ceux qui ne respectent

pas l'obligation de 25 % de logements sociaux à 2025 (loi SRU)

- vouloir lutter contre la spéculation foncière et favoriser l'accession à la propriété
- qu'aucun ménage ne devra être contraint de dépenser plus du tiers de ses revenus pour se loger ; ce bouclier logement prendra la forme d'une allocation logement complémentaire, sous condition de ressources, pour ceux qui seraient au-delà de ce seuil malgré les efforts sur les loyers et la construction.

La candidate prévoit d'instaurer un ISF Climat et Biodiversité pour financer la transition écologique et accompagner financièrement les citoyens dans ses évolutions.

Yannick Jadot propose (extraits de son programme pour 2022) :

- de lutter contre la vacance des logements. En cas de vacance de plus de six mois, obliger avec menaces de sanction les propriétaires à conventionner avec des associations ou leurs collectivités locales pour mettre à disposition leurs logements aux mal-logés
- la création de logements abordables, accessibles et sains pour toutes et tous dans toutes les communes : *« Pour garantir l'accès à un logement abordable pour tou.te.s et partout, nous généraliserons l'encadrement des loyers et instaurerons la garantie universelle des loyers pour faciliter l'accès aux logements, tout en assurant une protection collective des bailleurs et des locataires contre les impayés. Pour garantir la mixité sociale, ces mesures s'accompagneront d'une augmentation des sanctions financières des communes en cas de non-respect de la loi en matière de part de logements*

sociaux et très sociaux sur leur territoire. Le parc logement étudiant sera réhabilité et sa capacité augmentée, en assurant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. »

- de mettre en œuvre la rénovation énergétique pour améliorer les conditions d'habitation et lutter contre le changement climatique
- de créer de nouveaux logements sans alimenter l'étalement urbain (réquisition de friches...)
- une majoration de la taxe foncière contre la sous-occupation de certains logements
- de lutter volontairement et efficacement contre le sans-abrisme
- des mesures de maintien dans le logement
- des moyens financiers et humains renforcés pour l'hébergement d'urgence.

Marine Le Pen, dans le Cahier d'actions, Plan Le Pen pour les banlieues, on trouve les propositions suivantes :

- arrêter la construction de logements neufs dans certains quartiers (par les organismes HLM) sans pour autant critiquer l'existence du logement social
- lancer un plan de rénovation des logements existants notamment au niveau de l'isolation énergétique
- mettre en place une politique de priorité nationale pour l'accès au logement (locataire et propriétaire) notamment dans les quartiers de la politique de la ville
- assurer la transparence dans l'attribution des logements
- mettre sous tutelle de l'Etat des organismes HLM défaillants
- supprimer le DALO
- suspendre les aides au logement pour les délinquants

- expulser des logements sociaux les personnes condamnées pour des crimes et des graves délits
- renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil.

Jean-Luc Mélenchon, dans les Livrets de la France insoumise, propose :

- d'inscrire le droit à un logement digne dans la constitution
- d'interdire les expulsions sans relogement
- de mettre en place une garantie universelle des loyers
- de réquisitionner les bâtiments vides
- d'augmenter les contingents d'attributions de logements sociaux
- de revaloriser les aides personnelles au logement et supprimer le mois de carence avant la perception des premières APL
- de mobiliser le parc privé pour les besoins prioritaires
- d'encadrer véritablement les loyers à la baisse
- de plafonner les loyers dans le secteur HLM (<20 % du revenu des ménages)
- d'interdire les ventes à la découpe, les congés pour vente et mieux encadrer les congés pour reprise
- d'arrêter immédiatement les aides fiscales à l'investissement locatif privé
- de soumettre à l'impôt les plateformes du type Airbnb, en limiter l'usage aux seuls propriétaires occupants et pour une durée limitée
- d'augmenter la taxe sur les logements vacants en zones tendues, à 50 % la première année et à 100 % la seconde
- d'utiliser au maximum l'intermédiation locative jusqu'aux réquisitions

- de lutter contre les marchands de sommeil et les bailleurs indécents, rendre le permis de louer obligatoire dans les zones qui connaissent des situations d'habitat indigne
- de produire 1 million de logements réellement sociaux (PLAI et PLUS) au rythme de 200 000 logements publics par an répondant aux critères écologiques
- de produire 15000 logements sociaux étudiants par an
- de rétablir les exonérations et abattements de taxe foncière pour le logement social
- d'augmenter la PEEC² à 1% de la masse salariale et l'orienter vers l'investissement locatif social
- d'augmenter à 30 % le quota minimum de logements sociaux dans les communes soumises à une forte tension locative
- d'introduire une obligation de 30 % de logements sociaux dans les opérations neuves et de 40 % en zones tendues
- de rendre plus justes et transparentes les attributions de logements
- de promouvoir le retour des gardiens d'immeubles dans le parc social
- de rompre avec la spéculation foncière
- de mettre fin à la dégressivité avec le temps de la taxe sur les plus-values foncières, mécanisme qui incite à la rétention du foncier disponible
- de maîtriser les prix immobiliers dans le cadre des aménagements gérés par des agences foncières régionales
- de développer un patrimoine foncier public échappant à la spéculation au niveau des collectivités et des agences foncières
- de rénover le parc existant pour

le mettre aux normes écologiques

- de mettre en œuvre un plan de financement massif des projets de développement durable de l'habitat
- de redynamiser les secteurs de la construction et de l'architecture
- de réformer l'agence nationale pour la rénovation urbaine
- de réformer le financement de la rénovation pour permettre aux propriétaires les plus modestes d'en bénéficier
- de promouvoir une action spécifique envers les copropriétés dégradées coordonnée par l'Anah et avec les bailleurs sociaux
- de mettre en place un guichet unique pour organiser la rénovation par les propriétaires individuels.

Valérie Pécresse, au travers de sa candidature à la primaire de la droite à l'automne 2021, prévoyait :

- une régionalisation des politiques du logement pour construire plus et mieux en donnant la possibilité de modular l'offre de logements et les aides comme le PTZ ou MaPrimeRénov'
- une simplification de la réglementation et mise en place d'une fiscalité plus incitative pour transformer les bureaux en logements
- d'investir sur les friches pour les rendre viables et ainsi libérer du foncier
- de résorber les ghettos urbains avec un plafond anti-ghetto qui limite à 30% la proportion de logements très sociaux dans une commune afin de promouvoir la mixité sociale
- de garantir un droit au logement prioritaire des travailleurs

- de première ligne dans leur ville de résidence
- de créer une garantie immobilière solidaire pour annuler les surprimes d'assurance que subissent les personnes en risque de santé quand elles veulent emprunter et ainsi leur permettre d'accéder au logement
- de diviser par 4 le temps de jugement des recours contre les opérations immobilières afin que le jugement soit rendu en 6 mois
- de généraliser le prêt à taux zéro pour les primo-accédants sur tout le territoire français et pas seulement dans les zones tendues.

S'agissant de la fiscalité, la candidate annonçait :

- concernant l'IFI, d'évaluer une exonération à 50 % de la résidence principale à la suite de l'explosion des prix de l'immobilier
- la mise en place d'un choc de transmission du patrimoine en créant un régime de donations défiscalisées jusqu'à 100 000 euros de la part des grands-parents, parents, oncles, tantes, frères et sœurs, tous les six ans
- la défiscalisation des droits de succession jusqu'à 200 000 euros par enfants et l'abattement serait aussi porté à 100 000 euros pour une transmission indirecte
- le doublement du crédit d'impôt pour développer les emplois de services à la personne et couvrir ainsi 50% du coût total d'un emploi à plein temps.

Nous attendons son programme logement pour la présidentielle pour la mi-février ; le lundi 7, elle annonçait vouloir construire 500 000 logements par an.

Fabien Roussel annonce (extraits de La France des jours heureux, programme pour 2022) :

2- Participation de l'employeur à l'effort de construction

- des logements adaptés devront permettre de vivre sereinement dans une cité bienveillante. L'obligation d'adaptation aux personnes porteuses de handicap sera rétablie pour les logements neufs
- conquérir le droit universel au logement
- la loi ELAN sera abrogée (la vente de logements sociaux sera interdite et il sera renoué avec la conception généraliste du logement social, auquel plus de 70 % des habitants peuvent prétendre. Les sanctions seront renforcées pour les communes ne respectant pas l'obligation de 25 % de construction de logements sociaux prévue par la loi Solidarité et renouvellement urbains)
- les saisies et expulsions, ainsi que les coupures d'eau et d'énergies seront interdites pour les personnes en difficulté
- un plan national de construction, rénovation et baisse des loyers sera élaboré pour que tous et toutes puissent accéder à des logements de qualité (les loyers seront encadrés et la quittance ne devra pas dépasser 20 % des revenus du foyer. 200 000 logements sociaux seront construits chaque année, pour aller vers 30 % de logements sociaux minimum en zone urbaine. Dix milliards seront consacrés, chaque année, à la rénovation de 700 000 logements)
- un service public national et décentralisé du logement, de l'habitat et de la ville sera créé
- rendre plus juste la fiscalité des ménages
- les impôts indirects, tels que la TVA et la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques, seront réduits
- l'impôt sur le revenu sera rendu plus progressif, en portant le nombre de tranches à 15
- l'impôt sur la fortune sera rétabli, son taux et sa progressivité seront accentués, les niches fiscales qui minent son rendement seront supprimées. Son montant sera triplé. Le régime du prélèvement forfaitaire unique sera simultanément aboli
- la fiscalité des donations et des successions sera profondément réformée.

La progressivité de l'impôt sera fortement accentuée, en doublant le nombre de tranches en fonction de deux critères : la valeur des biens transmis et la capacité contributive (les ressources) des donataires et héritier-e-s assujetti-e-s au paiement des droits de succession. Une franchise de 170 000 euros sera instituée. Les niches fiscales qui favorisent outrageusement les plus riches seront supprimées. En particulier, tous les dispositifs visant à échapper à la taxation de la transmission du capital des entreprises seront abrogés.

Eric Zemmour mentionne dans son programme vouloir abroger la loi SRU pour stopper la folle expansion du logement social.

Il s'est exprimé dans de nombreux médias dont :

- le 27 janvier 2022, Figaro Immobilier : le candidat « *veut imposer l'expulsion immédiate des squatteurs sans passer par les tribunaux* ».
- le 1^{er} février 2022, sur France 2 : « *Je supprimerai aussi la loi DALO. Je réserverai les logements sociaux aux Français.* »

Les propositions du putatif candidat Emmanuel Macron ne sont pas connues à l'heure où nous bouclons. Nous ne pouvons pas les présenter pour le moment.

L'EUROPE ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Pour mettre le parc immobilier européen sur la voie de la neutralité climatique d'ici 2050, la Commission européenne a présenté le 15 décembre 2021 sa proposition de refonte de la directive européenne sur la performance des bâtiments (EPBD).

Emmanuelle Causse,
secrétaire générale de l'Union
internationale des propriétaires
immobiliers



Ce texte législatif, considéré comme l'une des pierres angulaires de l'énorme « Paquet Climat » proposé en deux étapes par la Commission européenne en 2021, a par le passé eu un impact important sur le secteur immobilier européen. La présente proposition ne fait pas exception à la règle puisqu'elle fixe des normes minimales auxquelles les bâti-



© Grecaud Paul

1- Dans l'UE en 2019, 70 % de la population vivaient dans un ménage propriétaire de son logement, tandis que les 30 % restants vivaient dans un logement loué (Eurostat, Housing in Europe).

ments neufs et existants devront bientôt se conformer.

Alors que l'encre de la précédente version de la directive est à peine sèche, à peine trois ans plus tard, la Commission européenne propose déjà une nouvelle mouture pour renforcer le cadre juridique relatif à la performance énergétique des bâtiments. Parmi les mesures présentées, les dispositions suivantes vont particulièrement impacter les ménages européens¹ et le secteur immobilier.

Performance énergétique minimum obligatoire pour le parc immobilier le moins performant

Comme annoncé dans sa « stratégie pour une vague de rénovations » de 2020, la Commission européenne propose d'introduire des normes minimales obligatoires de performance énergétique pour le parc existant. Ces normes seront axées sur le « parc immobilier le moins performant ». Cela signifie que les bâtiments classés G

et F dans le certificat de performance énergétique devront être éliminés progressivement et rénovés au plus tard en 2033, qu'ils soient publics ou privés, résidentiels ou non, loués ou pas. La mesure est très largement inspirée de ce qui s'est fait en France et au Royaume Uni. Mais elle semble aller au-delà, puisque dans ces deux pays, les normes ne s'appliquent pour le moment qu'au parc locatif. La directive elle ne fait pas de distinction quant au type d'occupation et d'occupants. Reste à savoir dans quelle mesure cela va changer les récentes normes mises en place en France et surtout dans quelle mesure de telles règles peuvent être exécutées. Il est plus facile d'obliger un bailleur à se conformer à certaines règles que de faire de même avec tous les propriétaires occupants d'Europe !

Pour l'UIPI, il s'agit d'un changement de paradigme ! C'est la première fois que la Commission européenne va aussi loin en fixant une obligation directe pour les citoyens et les entreprises de l'UE de rénover leurs logements et leurs propriétés. Selon nos estimations, l'Union européenne compte environ 118 millions de bâtiments résidentiels et non résidentiels², si jusqu'à 15 % d'entre eux sont classés G et environ (au minimum) 15 % supplémentaires sont classés F (selon la nouvelle échelle EPC proposée)³. Cela signifie donc qu'au minimum 35 millions de bâtiments à travers l'UE devront être rénovés d'ici 2033. Il s'agit d'une tâche herculéenne !

De nombreux États membres sont déjà confrontés à une pénurie de travailleurs du bâtiment - en particulier de travailleurs qualifiés. Et si l'échéance semble lointaine, compte tenu des délais d'adoption et de



© xiadlangge

2- Les données sur le parc immobilier sont rares et difficiles à compiler en Europe. Une partie des données disponibles sont exprimées en nombre de logements disponibles, d'autres en surface de plancher totale des bâtiments. Les chiffres présentés ici sont basés sur les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire du parc immobilier européen et compilés par les services de données de la RICS. Ils se réfèrent au nombre de bâtiments.

3- Selon l'art. 16 de la proposition, les classes de performance énergétique seront redimensionnées en vue de la vision commune d'un parc immobilier à émissions nulles d'ici 2050, tout en tenant compte des différences nationales entre les parcs immobiliers : la classe A, la plus élevée, représentera un bâtiment à émissions nulles, tandis que la classe G, la plus basse, comprendra les 15 % de bâtiments les moins performants du parc immobilier national. Les classes restantes (B à F) présentent une répartition uniforme des indicateurs de performance énergétique entre les classes de performance énergétique. Cela signifie que la classe F devrait au minimum représenter 15 % du parc - probablement plus, sachant qu'il n'y aura pratiquement pas de bâtiments de classe A. Par conséquent, si tous les bâtiments doivent atteindre la classe E d'ici 2033, il faudra rénover au moins 30 % de l'ensemble du parc d'ici 2033.

transposition de la directive, il restera au mieux huit ans pour atteindre cet objectif.

Pour la Commission, ces standards minimums à atteindre pour le «parc le moins performant» sont également destinés à lutter contre la pauvreté énergétique. Il faut s'en réjouir ! Mais de telles normes ne pourront pas atteindre leurs objectifs sociaux si elles ne sont pas précédées d'incitatifs financiers et d'une assistance technique appropriée. Plusieurs fonds européens, dont le tout récent plan de relance, peuvent être utilisés pour soutenir la rénovation. Nous soutenons fermement cette idée ! Mais la plupart des outils doivent être mis en place au niveau national et au vu de l'ampleur de la tâche à accomplir en si peu de temps, nous pouvons nous interroger sur la disponibilité d'instruments de soutien et d'incitations suffisants. C'est inquiétant car le parc le moins performant n'est pas seulement susceptible d'être loué par des ménages vulnérables, mais aussi d'être le domicile de familles moins riches et d'appartenir à des propriétaires aux moyens financiers limités. Il est

également plus probable qu'il se trouve dans des régions et des États membres où le revenu moyen est plus faible et la valeur de la propriété plus basse.

Le certificat de performance énergétique va être redimensionné

Dans le but d'harmoniser davantage la méthodologie du certificat de performance énergétique (DPE) dans les États membres, la Commission européenne propose d'ici 2025 d'aligner les bâtiments classés A sur la nouvelle définition des «bâtiments à émission zéro» et de fixer le DPE G à 15% du parc le moins performant. Cette proposition a pour but, selon la Commission, de répartir équitablement la tâche de rénovation entre les États membres. Mais en même temps, elle pénalise les États membres dont les parcs immobiliers sont plus performants car ils ont déjà fait l'objet de rénovations et d'améliorations substantielles. En outre, il reste à évaluer dans quelle mesure cette nouvelle disposition garantira ou, au contraire, augmentera les disparités entre les classes

des DPE des États membres. En France, un autre problème se pose. Alors qu'un nouveau DPE vient juste d'être mis en place avec les déboires qu'on lui connaît, il est légitime de se demander dans quelle mesure la nouvelle norme européenne risque d'affecter la méthode et la classification française. En outre, l'obligation de posséder un certificat est étendue à ceux faisant l'objet « d'une rénovation importante », à ceux dont le contrat de bail est renouvelé et à l'ensemble des bâtiments publics. Les bâtiments ou unités de bâtiment proposés à la vente ou à la location devront également posséder un certificat et la classe de performance énergétique devra figurer dans toutes les annonces publicitaires.

Bâtiments neufs à zéro émission

D'ici à 2030, tous les nouveaux bâtiments construits dans l'UE devront être des bâtiments à émissions nulles. Cela signifie non seulement qu'ils devront être très performants sur le plan énergétique, mais aussi que les besoins énergétiques restants devront être couverts par des énergies renouvelables produites sur place, par des communautés d'énergies renouvelables ou par des systèmes de refroidissement urbains. S'il faut se féliciter de l'accent mis sur les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments plutôt que sur leur simple performance énergétique, cette approche ne tient pas compte de toutes les possibilités des systèmes énergétiques décarbonés fournis par le réseau. Le projet promeut également l'utilisation de matériaux de construction « durables ». Pour toute nouvelle construction, le DPE devra renseigner les émissions de carbone calculées tout



© Sergii

au long du cycle de vie du bâtiment. Cette approche s'appuie sur les expériences de plusieurs États membres, dont la France, avec sa nouvelle réglementation environnement (RE 2020), qui s'appliquera dès janvier 2022 pour les logements neufs.

Autres propositions phares

En plus de ces mesures, la proposition contient de nombreuses dispositions plus spécifiques qui auront également un impact considérable sur le secteur du bâtiment, notamment de nouvelles dispositions relatives au déploiement d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques dans les bâtiments résidentiels et commerciaux. Elle prévoit aussi d'augmenter les stationnements réservés aux vélos dans les bâtiments neufs et rénovés ainsi que dans les grands bâtiments non résidentiels existants. Entre autres, les plans nationaux de rénovation des bâtiments devront définir une trajectoire pour parvenir, d'ici à 2050, à un parc immobilier à émissions nulles. Ils doivent aussi inclure une feuille de route pour éliminer d'ici à 2040 les combustibles fossiles utilisés dans le chauffage et la climatisation. La Commission invite les États membres à ne plus accorder dès 2027 d'incitations financières pour l'installation de chaudières à combustible fossile.

Pour l'UIPI, « cette directive a été rédigée avec de bonnes intentions et nous soutenons l'objectif ! Mais le texte est beaucoup trop prescriptif et détaillé. Nous n'avons cessé de plaider, dans le respect des principes d'attribution, de subsidiarité et de proportionnalité, en faveur d'un certain niveau de flexibilité pour les États membres afin de s'adapter aux différentes conditions économiques, climatiques, politiques et sociales,

notamment en ce qui concerne les normes obligatoires de performance énergétique. Ce n'est pas vraiment le cas et nous avons de fortes inquiétudes quant à la faisabilité de la tâche qui nous attend d'ici 2033. La transition verte nécessite l'adhésion de tous, et nous devrions vraiment nous abstenir de mesures trop impactantes et détaillées qui risquent de susciter plus de ressentiment que de soutien. Nous continuerons à échanger de manière constructive avec les institutions européennes afin de garantir que les dispositions finales de la Directive soient soutenues par les citoyens européens et notre secteur et qu'elles soient à la hauteur de l'ambition climatique. »

La directive sur l'efficacité énergétique des bâtiments n'est qu'un des éléments du Paquet Climat. D'autres textes, tels que l'application d'un système de quotas d'émission au secteur du bâtiment, existent. Le règlement sur la répartition de l'effort assigne à chaque État membre des objectifs renforcés de réduction des émissions et la directive sur les renouvelables, aussi en révision, auront également un impact considérable sur le secteur de l'immobilier.

Le dossier est maintenant sur la table du Parlement européen et du Conseil des ministres qui réunit les États membres. Si les négociations se passent bien, il est envisageable que le texte soit adopté d'ici la première moitié de 2023. Puisque c'est une directive, elle devra ensuite être transposée dans les États membres. Le gouvernement français se montre généralement très favorable à ce type de mesure.

LA COTITULARITÉ

DES LOCATAIRES DANS LE BAIL D'HABITATION



Un couple de candidats locataires se présente pour visiter un bien mis en location, s'agit-il d'un couple marié ou pacsé pour bénéficier de la cotitularité du bail ? Mon petit couple de locataires en place depuis deux ans s'est-il marié ou pacsé, et donc est-il passé de colocataires à cotitulaires ? La réponse à ces questions est essentielle pour le régime applicable au contrat de location. Détails.

Céline Capayrou, juriste UNPI
31-09

1- Loi n°2014-366 du 24
mars 2014 article 4

Les locataires cotitulaires

La loi distingue les locataires colocataires et les locataires cotitulaires. La cotitularité du bail ne peut découler que de deux situations civiles légales : le mariage ou le pacte civil de solidarité, mentionné pacs dans la suite de l'article. A noter, les partenaires pacsés bénéficient de la cotitularité du bail depuis la loi ALUR de 2014¹.

Les couples mariés et les couples pacsés

La notion de mariage n'est pas définie par un article unique du Code civil, de nombreux articles

en posent les conditions qui forment ainsi le cadre juridique du mariage.

Le mariage est une union de deux personnes, célébrée par un officier d'état civil dans les conditions prévues par le Code civil.

Le pacs est précisément défini à l'article 515-1 du Code civil : « *Un pacte civil de solidarité est un contrat conclu par deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune.* »

Le mariage et le pacs sont tous deux inscrits en marge des actes d'état civil.

Exclusion des colocataires et des concubins

La colocation est un régime juridique de la location inscrit dans la loi du 6 juillet 1989. A ce sujet, relire le dossier « Le B.A.-BA de la colocation » paru dans le numéro 557 de décembre 2021.

Le concubinage est une union de fait précisée à l'article 515-8 du Code civil : « *Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.* ».

Le concubinage confère des droits sur le bail au concubin du locataire lorsque ce dernier les perd. Le contrat de location continue au profit du concubin si le logement est abandonné par le locataire et lui est transféré en cas de décès du locataire, uniquement si le concubin est dit notoire, l'exigence étant qu'il vivait dans le logement avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon ou du décès².

La cotitularité du bail d'habitation

Tout ou presque est inscrit à l'article 1751 du Code civil qui est la source légale de la cotitularité du bail :

« *Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra

être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément. »

Les conditions de la cotitularité

La cotitularité du bail se définit par le fait que deux locataires aient des droits et des obligations identiques sur le contrat à l'égard du bailleur.

Elle suppose que le logement objet du bail réponde à quatre conditions cumulatives :

- le logement est mis à disposition à titre onéreux, excluant les conventions d'occupation gratuites³ ;
- il s'agit de la résidence principale et non d'une résidence secondaire ;
- il s'agit du domicile commun à l'exclusion des locaux dans

lesquels les conjoints ou partenaires vivent séparément ;

- le logement est occupé à usage exclusif d'habitation⁴.

La cotitularité des époux

Elle est légale et automatique. Elle s'acquiert dès lors que l'un des époux est titulaire d'un contrat de location servant à la résidence principale des conjoints. Ainsi, lorsqu'une personne signe un bail et se marie par la suite, son conjoint est de plein droit automatiquement ajouté comme titulaire du bail, alors même qu'il n'était pas partie au contrat initial.

Lorsque le couple est déjà marié avant la signature du bail, le principe de cotitularité s'applique également alors même que le contrat est signé par un seul des deux époux.

La cotitularité des partenaires

Elle est également légale mais pas automatique. Elle ne peut s'appliquer que sur demande conjointe des partenaires pacés auprès du bailleur. Elle est néanmoins de droit lorsque les partenaires la demandent, le bailleur ne peut pas la refuser.

Si des partenaires de pacs ne demandent pas la cotitularité du bail, la location se trouve dans

Une solidarité automatique

Un seul époux ou un seul partenaire peut signer le bail et le conjoint ou le partenaire n'ayant pas signé le bail sera cotitulaire du bail par l'effet de l'article 1751 du Code civil. La conséquence étant que chacun d'eux est tenu des obligations vis-à-vis du bailleur et notamment du paiement des loyers et des charges.

En vertu de l'article 220 du Code civil, les époux sont tenus solidairement des contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants.

Cela signifie que le bailleur pourra poursuivre en paiement un seul des époux.

Par l'article 515-4 du Code civil, la situation est identique en matière de pacs : « *les partenaires liés par un PACS sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante.* ».

2- Article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

3- Civ 3^e, 13 mars 2002, n° 00-17.707

4- Civ 3^e 28 janvier 1971, n° 69-13.314

l'une des deux situations juridiques suivantes :

- le bail est signé par un seul et l'autre est occupant sans droit ni titre vis-à-vis du bailleur ;
- le bail est signé au nom des deux, ils sont alors colocataires.

La démarche positive d'information par le locataire

Lorsqu'il est encore candidat locataire ou en cours de location, le locataire doit informer le bailleur de sa situation civile ou de la modification de celle-ci.

La cotitularité s'impose de plein droit au bailleur lorsque le locataire se marie en cours de location ou qu'elle est demandée par les locataires par suite d'un pacs. Dans cette situation, le bailleur est obligatoirement informé de la naissance de la cotitularité mais cela ne règle pas l'éventuelle fin de celle-ci.

La preuve de la situation civile

Comment un bailleur peut-il être informé de l'existence d'un conjoint ou d'un partenaire pacsé du locataire ou du candidat locataire ?

Lors de la mise en location, le bailleur est en droit de demander un certain nombre de pièces justificatives, mais l'acte de mariage ou la convention de pacs, et enfin le livret de famille ne peuvent pas être exigés⁵.

Certains justificatifs d'état civil peuvent permettre d'avoir connaissance du mariage. La pièce d'identité et le passeport peuvent préciser le nom d'usage à la suite du nom de famille. Cela reste optionnel et ces titres d'identité peuvent ne pas être à jour de la situation civile.

Autre possibilité, une imposition commune possible pour les couples mariés ou pacsés qui

5- Décret 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution

6- CA Lyon, 2 juillet 2015, n° 13/01162

7- Civ 3^e 29 octobre 2013, n° 12-23.138

8- Civ 3^e 19 octobre 2005, n° 04-17.039



© Jacob Lund

peut, à condition d'être à jour, être relevée sur l'avis d'imposition.

Pour de nouveaux locataires, en raison de la nécessité d'avoir les bonnes informations à l'instant T de la signature du bail, l'idéal est de leur faire remplir et signer une fiche candidat locataire afin que ces derniers attestent de leur situation civile.

En cas d'acquisition de la cotitularité en cours de bail par mariage, les locataires devront être en mesure de prouver que l'information a bien été donnée au bailleur de l'existence d'un conjoint. Une démarche positive est une lettre recommandée avec avis de réception ou une remise en main propre contre émargement.

La protection du bailleur

En l'absence d'une démarche positive du locataire, le bailleur bénéficie d'une protection afin d'éviter qu'il ne subisse les conséquences d'une cotitularité qu'il ignore.

Ainsi, l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose :

« Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »

Les locataires ne peuvent donc pas soulever des nullités de procédure, par exemple contester un congé donné à la seule épouse en méconnaissance du mariage, lorsque les époux n'ont pas informé par une démarche positive le bailleur de leur mariage.

Selon les tribunaux, ne démontrent pas l'existence d'une démarche positive d'information du bailleur de la cotitularité :

“ En l'absence d'une démarche positive du locataire, le bailleur bénéficie d'une protection ”

- des quittances de loyer établies en cours de bail au nom du locataire et de son épouse : le commandement de payer, délivré au seul mari, a été jugé opposable à l'épouse⁶ ;
- des loyers réglés par chèque bancaire au nom de l'épouse : la procédure d'expulsion engagée à l'encontre du locataire a été jugée opposable à l'épouse⁷ ;
- la notification par le bailleur d'une augmentation de loyer à « Monsieur et Madame » et par son avocat d'un arriéré de loyers à « Monsieur et Madame » : le congé notifié uniquement à monsieur a été jugé opposable à madame, les époux ne pouvant justifier d'une démarche positive⁸.

Les échanges locatifs

Avec un couple marié ou pacsé, quel nombre d'exemplaires pour une lettre de révision du loyer, de régularisation des charges, de notification de travaux... ?

En vertu du principe de cotitularité, le bailleur est tenu de respecter la double notification aux époux ou aux partenaires s'il a été informé de l'existence d'un conjoint ou du partenaire pacsé.

Dans l'hypothèse inverse où le bailleur ignore l'existence du conjoint ou du partenaire pacsé, les notifications faites au seul locataire connu sont, de plein droit, opposables au conjoint ou au partenaire pacsé.

La fin de la cotitularité

La cotitularité étant une protection spéciale instituée pour le logement loué en raison du statut civil de locataires mariés ou pacsés, lorsque ce statut disparaît la cotitularité également.

Le divorce

La solidarité des époux cesse lorsque le jugement de divorce

est devenu définitif par transcription du divorce sur les registres de l'état civil⁹, celui-ci devenant opposable aux tiers et donc au bailleur à compter de cette date. Il en est de même en cas de jugement de séparation de corps. L'époux ou l'épouse divorcé qui a quitté le logement loué n'est plus redevable vis-à-vis du bailleur des obligations contractuelles lorsqu'il a donné congé, la cotitularité légale et conventionnelle ayant cessé.

“ A défaut de divorce la cotitularité se poursuit ”

Si le logement est attribué à l'un des époux par le juge, cela s'impose au bailleur, même si cela diminue les garanties de paiement du bailleur dans la mesure où la solidarité entre époux disparaît.

A défaut de divorce, la cotitularité se poursuit. Alors même que le logement ne sert pas à l'habitation de deux époux séparés, la solidarité des dettes se poursuit et le conjoint qui n'a jamais occupé le logement peut être poursuivi en paiement d'arriérés de loyer et de charges par le bailleur dans la mesure où il a loué le logement pour « l'entretien du ménage »¹⁰.

La dissolution du pacs

Lorsque le pacs prend fin, la cotitularité cesse à la date de transcription de la dissolution du pacs sur les registres de l'état civil. Néanmoins, la procédure d'attribution du logement en cas de divorce n'a pas d'égale concernant le pacs. Si une mésentente naît entre les ex-partenaires pour la conservation du logement loué, la loi ALUR de 2014¹¹ est interve-

nue pour proposer une procédure inscrite à l'article 1751-1 du Code civil :

« En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre

partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

Le droit exclusif en cas de décès

Le conjoint ou le partenaire survivant bénéficie d'un droit de jouissance temporaire qui lui permet de rester aux frais de la succession dans le logement loué pendant un an, la succession devant lui rembourser les loyers réglés au propriétaire bailleur¹².

Ce conjoint ou partenaire survivant bénéficie également d'un droit exclusif sur le bail d'habitation sauf s'il y renonce expressément par application de l'article 1751 du Code civil. Ce droit s'impose au bailleur.

Autre précision intéressante apportée par la Cour de cassation : « l'article 1751 du code civil accorde au conjoint survivant un droit exclusif sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, sauf renonciation de sa part, non invoquée

9- Civ 3^e 22 octobre 2015, n°14-23.726

10- Civ 1^{re} 7 novembre 1995, n° 92-21.276

11- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 4

12- Article 763 et article 515-6 du Code civil

Fin de la cotitularité en cas de violence

La loi ELAN a créé une exception au principe de solidarité entre conjoints, via l'article 8-2 de la loi du 6 juillet 1989, et donc à la cotitularité du bail en cas de violence conjugales.

« Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date. ».

Cette disposition n'a pas de caractère automatique, il faut une ordonnance de protection. Le fait de quitter le logement ne suffit pas à éteindre la solidarité et donc la cotitularité.

en l'espèce, et retenu à bon droit que ce droit exclusif prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence d'un conjoint survivant »¹³.

La fin du bail

Le bail peut prendre fin par une résiliation judiciaire, par exemple par l'effet d'une clause résolutoire en cas d'impayés, mais plus classiquement par l'effet de congés pour lesquels la cotitularité entraîne des règles spécifiques, de forme pour le bailleur, de fond pour les locataires.

Le congé du bailleur

Le bailleur doit délivrer le congé aux deux époux ou partenaires pacsés. Deux lettres recommandées avec avis de réception distinctes adressées à chacun seront nécessaires¹⁴. A défaut, le congé est inopposable au conjoint ou au partenaire pacsé qui ne l'a pas reçu. L'accusé de réception signé par un seul des conjoints ne peut pas engager l'autre alors même qu'ils étaient

destinataires d'une lettre de congé unique aux deux noms.

Une exception à ce principe existe lorsque le bailleur détient un mandat établi par un cotitulaire donnant pouvoir à l'autre de réceptionner toutes les notifications inhérentes au contrat de location. Ce mandat est extrêmement rare en pratique car sa rédaction doit être suffisamment claire et précise pour éviter toute remise en cause.

Il est conseillé au bailleur de donner congé par acte d'huissier afin d'éviter une situation où l'un retire le recommandé et pas l'autre.

Dans ce cas, l'intervention d'un huissier serait inévitable.

La Cour de cassation¹⁵ a précisé que « l'article 1751 du Code civil n'impose pas une notification par huissier de justice par acte séparé à chacun des époux cotitulaire du bail ».

Rappelons que le bailleur n'est pas tenu de la double notification s'il ignorait l'existence d'un conjoint ou d'un partenaire pacsé (article 9-1 de la loi 6 juillet 1989).

Le congé du locataire

Le congé, donné par un des époux ou un des partenaires, n'a pas d'effet à l'égard du cotitulaire du bail¹⁶. Il ne lui est pas opposable même s'il n'habite plus le logement. Pour autant, celui qui a donné congé reste solidaire, et c'est en cela la particularité de la cotitularité qui de ce point de vue protège le bailleur.

Souvent par méconnaissance des règles de la cotitularité, lorsque des cotitulaires du bail se séparent, qu'un quitte le logement loué et qu'ultérieurement celui qui y est resté donne son congé, ils pensent tous deux être dégagés de l'engagement locatif alors qu'aucun des deux ne l'est.

A défaut de divorce ou de dissolution du pacs, la fin de la solidarité des locataires sur le logement ne peut venir que de la résiliation du bail, chacun adressant son congé au bailleur.



COVID 19 :

NOUVELLES MESURES SUR LA COPROPRIÉTÉ

La loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022, qui met en place le passe vaccinal, comporte également des mesures sur la copropriété. L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 est donc une nouvelle fois modifiée (par l'article 9 de la loi du 22 janvier 2022).

Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Prolongation du mandat du syndic¹

Afin d'éviter que les copropriétés soient dépourvues de syndic, une prorogation de plein droit du mandat du syndic est prévue lorsque l'assemblée générale appelée à désigner un syndic n'a pas pu ou ne peut se tenir. Cette prorogation vise les mandats qui expirent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus. La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat expiré, au prorata de la durée de son renouvellement, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée qui devra intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

1- Article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée
2- Article 22-1 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée
3- Article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée
4- Article 22-5 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée
5- "Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution."

Prolongation du mandat des membres du conseil syndical²

De même, lorsque l'assemblée générale appelée à élire les membres du conseil syndical n'a pas pu ou ne peut se tenir, le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale qui doit intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

Tenue des assemblées générales en distanciel³

1) Jusqu'au 31 juillet 2022, le syndic peut prévoir que les

copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Le syndic peut décider seul des moyens et supports techniques utilisés pour cette assemblée à distance⁴.

Les copropriétaires peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale (dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965⁵).

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est

impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic peut prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance (dans ce cas, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement de ce vote sont comprises dans le forfait).

2) Si le syndic décide de mettre en place cette mesure⁶ et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Lorsque le délai de 15 jours ne peut être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'assemblée générale et, le cas

6- Voir le point I)
7-Article 22-4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée

échéant, décider de la tenir en distanciel (par contre, il n'est pas possible de prendre les décisions au seul moyen du vote par correspondance). Il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette assemblée générale se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter de la date initialement prévue.

Délégation de vote⁷

Jusqu'au 31 juillet 2022, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, notons que l'article 13 de la loi du 22 janvier 2022 autorise le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance « toute mesure relevant du domaine de la loi simplifiant et adaptant les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales ».

Cette ordonnance devrait concerner les sociétés civiles et commerciales, mais aussi les associations.

Elle doit être prise d'ici le 23 avril 2022 et le projet de loi de ratification doit être déposé devant le Parlement dans un délai de 3 mois suivant la publication de l'ordonnance.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

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

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

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

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



INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

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



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 :

CONGÉ POUR REPRISE : LE BAILLEUR EST L'USUFRUITIER

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 26 janvier 2022, n° 20-20.223

Le nu-propiétaire d'un logement, ayant mis en location le bien trois ans plus tôt, a délivré un congé pour reprise au profit de sa belle-fille. La locataire n'ayant pas libéré les lieux, il l'a assignée en validité de ce congé.

La Cour d'appel a validé le congé et par conséquent ordonné l'expulsion de la locataire devenue occupante sans droit ni titre.

Ce congé était-il valable ?

- le bénéficiaire de la reprise ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Ces obligations sont prescrites à peine de nullité du congé.

L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 pose des règles de fond au congé d'un bail meublé en résidence principale :

- le bailleur doit indiquer le motif de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de celle-ci ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire ;

Selon la Cour de cassation, appliquant à la lettre l'article 595 du Code civil¹, « *seul l'usufruitier, ayant qualité de bailleur en vertu de son droit de jouissance sur le bien dont la propriété est démembrée, peut délivrer un congé et agir en validité du congé pour reprise* », et s'appuyant sur l'article 25-8 précité,

1- « L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre (...) ».

la Haute cour ajoute, « *les conditions de la validité du congé pour reprise ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et l'usufruitier* ».

Le nu-propiétaire n'avait donc pas qualité à conclure un bail d'habitation et à délivrer congé. Seul l'usufruitier, doté du droit de jouissance, pouvait conclure un bail d'habitation, donner congé et agir en justice pour le faire valider. En conséquence, l'appréciation de la validité du congé et du bénéficiaire du congé pour reprise ne peut être examinée qu'au regard de l'usufruitier.

La Cour d'appel ayant fait cette appréciation au regard du nu-propiétaire, l'arrêt est donc cassé et annulé.

MISE À DISPOSITION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Cour de cassation, 3^{ème}, 9 février 2022, n° 21-11.197

Une copropriétaire se prévalant de fautes commises par son syndic l'a assigné en constatation de la nullité de plein droit de son mandat. Invoquant plusieurs moyens à l'appui de sa demande, nous retiendrons celui portant sur les pièces justificatives des charges.

Pour défaut de mise à sa disposition par l'envoi d'un courrier, avant l'assemblée générale, des pièces justificatives des charges, la copropriétaire retient la faute du syndic. La Cour d'appel a rejeté sa demande.

L'obligation du syndic est fixée par l'article 33 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui précise que le syndic « *remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété* ». A ce sujet, l'article 9-1 du même texte ajoute : « *Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges (...) à la disposition de chaque copropriétaire pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété* ».

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9. »

Si la copropriétaire met en avant une mauvaise interprétation du texte, la Cour de cassation retient qu'aucun texte n'impose au syndic d'envoyer par voie postale les pièces justificatives des charges aux copropriétaires, même si ces derniers en assument le coût.

COPROPRIÉTÉ

Vote par correspondance

Que se passe-t-il si un copropriétaire envoie au syndic son formulaire de vote par correspondance et qu'il est finalement présent à l'assemblée générale ou qu'il délègue son droit de vote ?

Ces situations sont envisagées à l'article 14-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par cor-

respondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Le formulaire de vote par correspondance n'est donc pas pris en compte lorsque le copropriétaire est finalement présent à l'assemblée générale ou lorsqu'il délègue son droit de vote.

Cession de la voirie à la commune

A quelle majorité un lotissement placé sous le régime de la copropriété peut-il céder la voirie (partie commune) à la commune ?

Selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, « sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d » (l'article 25-d concerne les cessions qui « résultent d'obligations légales ou réglementaires »).

Par contre, l'assemblée générale « ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble » (article 26, dernier alinéa, de la loi de 1965).

Il convient donc de se demander si la cession de la voirie d'un lotissement organisé en copropriété

porte atteinte à la destination de l'immeuble : si la réponse est positive, la décision doit être prise à l'unanimité¹ ; si elle est négative, un vote à la double majorité de l'article 26² suffit.

Dans un arrêt récent, la Cour d'appel de Caen a logiquement jugé qu'il n'y avait pas atteinte à la destination lorsqu'il s'agit de céder la voirie à la commune, la voirie pouvant continuer à être utilisée par les copropriétaires et ceux-ci trouvant même un intérêt financier à transférer l'entretien de la voirie à la commune (1^{ère} ch., 22 mai 2018, n° 16/01281).

La décision de céder la voirie à la commune peut donc être prise à la double majorité de l'article 26. Toutefois à notre avis, un vote à l'unanimité pourrait être nécessaire si, à l'occasion de cette cession, les copropriétaires perdent un élément important de leur environnement et constitutif de la destination des lieux ; ce pourrait être le cas par exemple pour une voie privée qui était jusqu'à présent fermée au public (un ou

plusieurs copropriétaires pourraient estimer que le standing de l'immeuble impose de conserver une voie fermée au public).

Il faut aussi réserver le cas où la cession des voiries communes à la commune est déjà envisagée par les documents du lotissement. Dans ce cas, il faut respecter la procédure à suivre prévue par ces documents.

A noter : une passerelle vers la majorité absolue est possible en cas d'échec à réunir la double majorité. Ainsi, « lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote » (article 26-1 de la loi de 1965).

1- Il s'agit de l'unanimité de tous les copropriétaires.
2- La majorité de l'article 26 est double : en nombre de copropriétaires (approbation au moins de la moitié de tous les copropriétaires) et en voix (au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires).

LOCATION MEUBLÉE

Mention de la surface dans les baux meublés et mobilité

Comme pour les baux de locaux nus, est-il obligatoire de mentionner la surface des lieux loués dans les baux meublés et les baux mobilité ?

A noter : cette obligation de faire figurer la surface habitable dans un bail meublé ou un bail de colocation de logement meublé existe depuis la loi Macron du 6 août 2015.

Quant au bail mobilité³, l'article 25-13 de la loi de 1989 dispose que

« le contrat de location est établi par écrit et précise (...) la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation (...) ».

Un bail mobilité doit donc également mentionner la surface habitable des locaux loués.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux locations de locaux nus à usage d'habitation principale (ou à usage mixte professionnel et d'habitation), prévoit que *« le contrat de location précise (...) la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation (...) »*.

L'article 25-3 de la loi de 1989 prévoit que *« les articles 1^{er}, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du 1, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés »*.

Un bail meublé doit donc mentionner la surface habitable des locaux loués.

Il en est de même pour un bail de colocation de logement meublé car suivant l'article 8-1 de la loi de 1989 : *« Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} bis de la présente loi [c'est-à-dire les articles 25-3 à 25-11] »*.

3- Le bail mobilité est régi par le titre I^{er} ter de la loi de 1989 (articles 25-12 à 25-18).

L'ensemble de ces imprimés (réf. 80 : bail pour une location ou colocation de logement nu ; réf. 103 : bail pour une location ou colocation de logement meublé ; réf. 103-CO : baux multiples pour une colocation de logement meublé ; réf. 103-M : bail mobilité pour une location meublée) sont vendus en page 8 de ce numéro.



© Gilles

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas. Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Réseau UNPI »

BAIL D'HABITATION

Détecteur de fumée et modèle d'attestation

Qui du propriétaire ou du locataire doit installer un détecteur de fumée dans un logement loué nu qui constitue la résidence principale du locataire ? Si c'est à moi de le faire, me conseillez-vous de faire signer au locataire un document attestant de son installation ?

Depuis le 8 mars 2015, tout logement (situé dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective) doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé (article R142-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Son installation incombe au propriétaire du logement qui est également tenu de s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux. Quant à l'entretien et au renouvellement du détecteur de fumée, ils incombent à l'occupant du logement (et donc au locataire si le logement est loué). Toutefois, l'ensemble de ces obligations (installation, entretien et renouvellement) revient au propriétaire bailleur s'il s'agit d'une location meublée, d'une location saisonnière, d'un logement-foyer ou d'un logement de fonction (article R142-3 du CCH).

Dans l'état des lieux d'entrée, nous vous conseillons d'indiquer

qu'un détecteur de fumée a été installé et qu'il est en parfait état de fonctionnement.

Si un détecteur de fumée n'a pas encore été installé alors qu'un locataire est déjà dans les lieux, il est préférable de choisir et d'installer vous-même le détecteur qui équipera le logement ou de le remettre en main propre au locataire, plutôt que de lui envoyer par voie postale. Afin de conserver la preuve qu'un détecteur de fumée a bien été installé et qu'il fonctionne, nous vous proposons un modèle d'attestation à faire signer par le locataire lors de l'installation (ou de la remise en main propre) de l'appareil :

(Lieu et date)

Je soussigné (nom et prénom du locataire), locataire du logement sis (adresse du logement), atteste que (nom et prénom du bailleur), propriétaire du logement, a installé dans ce dernier un détecteur de fumée conforme à la norme NF EN 14604, en parfait état de fonctionnement après vérification.

(*variante* : il est également possible d'indiquer que le détecteur de fumée n'a pas été installé, mais remis en main propre par le propriétaire).

Je note par ailleurs que, conformément à l'article R142-3 du Code de la construction et de l'habitation, je dois veiller à l'entretien de ce dispositif et assurer son renouvellement, si nécessaire, tant que j'occupe le logement.

(Signature du locataire)

A noter : si un détecteur de fumée n'a pas encore été installé alors que le logement est loué, il n'y a pas de crainte particulière à avoir concernant le jeu des assurances. En effet, l'article L113-II du Code des assurances prévoit expressément la nullité de toute clause frappant de déchéance l'assuré en cas de non-respect de l'obligation d'installer un détecteur de fumée.

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



20.01.2022 - @ChristopheDemerson : « Et on pense que la hausse va se poursuivre, avec la suppression de la taxe d'habitation. Les élus locaux anticipent déjà où ils vont chercher des recettes » concernant l'augmentation de la taxe foncière. @MoneyVox



@unpinationale

27.01.2022 - @PierreHautus : « Comment va-t-on loger les Français ? Il y a déjà des zones tendues et ça va continuer de se tendre si on détruit de l'offre locative (...) Il y a une partie des investisseurs qui vont se détourner de la location traditionnelle pour l'habitat principal et se tourner vers d'autres types de locations : saisonnière, de bureaux, d'événementiel » @FranceInfo



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 02.02.2022

La valeur locative sur laquelle est assise la taxe foncière augmente chaque année en fonction de l'inflation. Elle explose de 3,4% cette année avec une inflation à 2,8% Cf art 1518 bis-CGI. La suppression de la #Taxehabitation coûte cher aux propriétaires ! @UNPI_FR @DijonUnpi Dommage



@PierreHautus - 28.01.2022

@ChTaubira préfère les vieilles recettes politiciennes pour exister. Parcours logement et offre locative lui sont étrangers. Les #propriétaires ne veulent pas des #logements chers, ils veulent un juste retour sur investissement et des conditions réalistes pour la réno du parc



@DemersonUNPI - 31.01.2022

Impôts : cet étonnant formulaire envoyé par le fisc pour la taxe d'habitation. Les bailleurs toujours sollicités... @ArcayJM @claudinebert68



@PierreHautus - 18.01.2022

Modulo l'amélioration de la qualité du bâti et de l'habitat par rapport au coût, et modulo l'excès de normes et le coin fiscal qui grève l'immobilier en général



Chaîne Youtube : @UNPI



« Résidences services : propriétaires en danger ? »
(25 millions de propriétaires sur Radio Immo)

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

Pierre Hautus, Directeur général de l'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

02.02.2022 - @ChristopheDemerson : « Le chef de l'Etat considère que l'immobilier est improductif, que les propriétaires sont des rentiers. La politique menée est très défavorable à la propriété. Ainsi, avec la suppression de la taxe d'habitation, les élus, privés de cette recette, sont tentés d'alourdir la taxe foncière, qui, désormais, pèse sur les seuls bailleurs et propriétaires occupants. » @LeMonde



19.01.2022 - @ChristopheDemerson : « Le #DPE nouvelle mouture n'est toujours pas fiable et la faisabilité des travaux est entravée par le manque d'artisans, surbookés, et les pénuries de matériaux dont les prix flambent. Les #bailleurs sont catastrophés. » @LesEchos



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 10.02.2022

Les «difficultés» est un doux euphémisme
7 à 8 Millions de logements fermés à la location
On nous a vendu de la transparence, on nous livre de l'obsolescence programmée.
Et un agenda intenable et inflationniste
Le bon sens doit reprendre le dessus @UNPI_FR
@unpi13et83

Christine Lejoux @ChLejoux - 10 févr.
Les difficultés engendrées par le nouveau #DPE conduisent 7 #diagnostiqueurs à créer une nouvelle fédération professionnelle, le #Sidiane aefinfo.fr/depeche/667563



@UNPI_FR - 09.02.2022

#MaPrimeRenov #rénovationénergétique
Le décret n°2021-1938 et son arrêté du 30 décembre 2021 font évoluer le dispositif #MaPrime-Renov pour les demandes déposées à compter du 1er janvier 2022.

Lire l'article sur notre site : www.unpi.org



@PierreHautus - 31.01.2022

#simplificationadministrative toujours plus de formulaires demandés aux bailleurs. A ajouter aux plus de 100 pages de bail de location.

Christophe Demerson @DemersonUNPI - 31 janv.
Impôts : cet étonnant formulaire envoyé par le fisc pour la taxe d'habitation. Les bailleurs toujours sollicités... moneyvox.fr/impot/actualite/

Bonne question !

Guillaume Errand @GuillaumeErrand
#Squats : pourquoi la loi protège le domicile plutôt que la #propriété

Chaîne Youtube : @UNPI



« Résidences de tourisme : que faire en cas de loyers impayés ? »
(BFM Business - 17 mai 2021)

« Le propriétaire au départ avait un avantage fiscal, il avait calculé sur vingt ans son investissement avec les impôts, les charges et l'emprunt. Aujourd'hui, dans un certain nombre de cas, il a zéro loyer qui rentre et il doit payer son emprunt et ses charges. Un certain nombre d'aides sont mises en place mais ce n'est pas suffisant. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

Le constat de risque d'exposition au plomb

Immeubles	Tous les bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} janvier 1949
Durée de validité	Vente : 1 an ou illimitée Location : 6 ans ou illimitée
Qui l'établit ?	Un diagnostiqueur certifié (n° et organisme de certification précisés sur le diagnostic)
Sanctions	Responsabilité du vendeur, du bailleur, du diagnostiqueur, du notaire
Textes de référence	Vente : article L1334-6 du Code de la Santé publique Location : article L1334-7 du Code de la Santé Publique

Pour lutter contre le saturnisme, des décrets parus en 1999 et intégrés dans le Code de la Santé Publique (CSP) instaurent une obligation de réaliser un État des Risques d'Accessibilité au plomb (ERAP) dans les revêtements (peintures) dans les cas suivants :

- lorsqu'un médecin informe le préfet du dépistage d'un cas de saturnisme chez un mineur ;
- lors d'une vente d'immeuble d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Par arrêté du 25 avril 2006, l'ERAP a été remplacé par le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) avec les mêmes règles.

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE VENTE

Le diagnostic est obligatoire pour tous les immeubles (appartement ou maison) vendus dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949.

Le CREP doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la signature du contrat de vente, à moins qu'un précédent CREP n'ait révélé aucune présence de plomb ou une concentration inférieure au seuil légal.

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE LOCATION

Le CREP est dans la liste des diagnostics obligatoires en cas de location d'habitation (art. 3-3 2° de la loi du 6 juillet 1989) depuis le 12 août 2008, pour tout nouveau contrat de location signé ou pour tout renouvellement de bail.

Le CREP doit avoir été établi depuis moins de 6 ans à la date de la signature du contrat de location, à moins qu'un précédent CREP n'ait révélé aucune présence de plomb ou une concentration inférieure au seuil légal.

L'obligation du bailleur va au-delà d'annexer au bail le CREP. Si ce diagnostic révèle une concentration de plomb au-delà du seuil autorisé, il doit réaliser les

travaux nécessaires à la mise en sécurité du logement.

L'article L1334-9 du CSP précise à cet effet : « *En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.* »

Néanmoins, tout bailleur propriétaire d'un logement construit dans les années 1950 (ou ultérieurement) mais qui n'est pas soumis à l'obligation de diagnostic plomb peut prendre l'initiative de faire réaliser le CREP, le technicien pouvant intervenir facilement dans le logement sans causer de gêne.

LE REPÉRAGE PLOMB

« *Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction* » (article L1334-5 du CSP).

Plus précisément, le protocole de réalisation du constat est détaillé en annexe I de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Dans les grandes lignes, les étapes que le diagnostiqueur doit respecter sont les suivantes :

- identifier les éléments du logement comportant un revêtement ;
- mesurer la concentration en plomb de ces revêtements ;
- décrire l'état de conservation des revêtements contenant du plomb (non visible, non dégradé, état d'usage, dégradé) ;
- classer de 0 à 3 chaque unité de diagnostic ayant fait l'objet de mesures (ex : murs d'une même pièce, les côtés extérieurs et intérieurs d'une fenêtre, les deux faces d'une porte...), 0 étant la concentration inférieure au seuil et 3 étant l'état dégradé avec une concentration supérieure au seuil ;

- consigner dans le rapport, le cas échéant, la liste des facteurs de dégradation du bâti qu'il a relevés (effritement des revêtements par exemple).

Le rapport remis au propriétaire contient un tableau récapitulatif rassemblant toutes ces informations.

Sur le plan technique, il s'agit de mesurer la concentration en plomb des revêtements du logement avec un appareil, un spectromètre à fluorescence X. Il est appuyé sur toutes les surfaces à analyser : murs, portes, escaliers, fenêtres, huisseries, embrasures, moulures, plinthes... Si le diagnostiqueur estime ne pas pouvoir faire le relevé comme précisé ci-dessus, il peut procéder à un prélèvement (art.4 de l'arrêté)

Les seuils à ne pas dépasser sont les suivants (art. 5 de l'arrêté) :

- concentration en plomb mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X : égale à 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- concentration en plomb mesurée par analyse chimique après prélèvement : égale à 1,5 milligramme par gramme (1,5 mg/g).

Les risques liés au plomb

L'arrêté de 2011 précité contient, en annexe 2, une notice d'information sur les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb. Cette notice est annexée au CREP. Les effets du plomb sur la santé y sont très bien précisés :

« L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus. »

Depuis 1948, la céruse (pigment synthétique blanc opaque à base de plomb) est interdite pour tous les travaux de peinture en bâtiment pour l'ensemble des professionnels. Un usage postérieur marginal par des particuliers a perduré et des peintures anti-corrosion au minium de plomb, pigment aussi nocif que la céruse, ont été appliquées après 1948 sur des éléments métalliques en extérieur des bâtiments (garde-corps, volets...). Les peintures décrépies sont donc encore susceptibles de contenir du plomb.

LES PARTIES À USAGE COMMUN D'UN IMMEUBLE COLLECTIF

L'article L1334-8 du CSP impose le CREP aux immeubles construits avant 1949, sur les parties communes depuis le 12 août 2008 et précise en plus que lors de travaux « susceptibles de provoquer une altération substantielle des revêtements », un CREP doit être effectué. Cela signifie qu'il faut faire ce diagnostic systématiquement si l'immeuble est visé par l'obligation.

Si le constat établit l'absence de plomb dans les revêtements ou une concentration inférieure au seuil réglementaire, un nouveau diagnostic ne sera pas nécessaire à l'occasion de nouveaux travaux. Dans le cas inverse, des travaux devront être engagés pour supprimer le plomb, la dégradation des revêtements dans les parties communes étant accentuée par les passages répétés.

LES SANCTIONS

Le diagnostiqueur

La responsabilité du contrôleur technique certifié pourra être engagée s'il commet une faute dans l'exercice de sa mission (non-respect de la réglementation ayant entraîné un diagnostic erroné par exemple).

Le notaire

La responsabilité du notaire peut être engagée en cas d'acte de vente en l'absence de ce diagnostic obligatoire ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur. Cette situation est extrêmement rare, les notaires veillent à la transmission d'un dossier complet.

Le vendeur

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

Le bailleur

L'absence du CREP dans les annexes obligatoires au bail constitue un manquement aux obligations de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur (art L1334-7 du CSP).

COÛT DU DIAGNOSTIC

Le tarif est non réglementé. Le coût dépend de la superficie du bien et de la quantité de revêtements à analyser. On pourrait retenir une fourchette entre 80 et 250 €.

PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

ORBEC – Calvados 19 kms de Lisieux. Vend maison de ville briques et pierres de taille. 2 étages. Jardin clos avec appentis garage. 10 pièces 3 cuisines 3 salle d'eau comble avec charpente à aménager. Commun + un appartement loué de 4 pièces – le tout à rénover entièrement. Bon potentiel. Prix 190.000€ Contact 06 83 74 62 16. DPE F ou G

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 468 000€. Voir le lien vidéo : youtube.com/watch?v=ZUkRW92BMcVA. 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. 280 000€ à négocier. Tél : 06 51 99 72 55

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

A vendre 95 Montmagny (proche Enghien). Petit immeuble de rapport (6/40%). Comportant 3 logements tout confort (2 loués) avec cuisine, sdb aménagées et chauffages individuels. Espace vert. A 9mn Gare du Nord. Prix 360 000 €. Contact 06 49 51 14 09. DPE : E

A vendre pour investisseur : Ancienne usine d'une surface de 3400m². Idéal pour projet de réalisation de 13 à 15 appartements

de type loft ! Possibilité de réalisation d'une cour ouverte en intérieure et de parking privé. Cet immeuble est situé au centre-ville de MONTLUÇON, proche des rives du Cher et de la gare SNCF. Prix de vente : 160 000€ (47€/m²) Dossier et plans sur demande par mail : aubergerfrank@hotmail.com - Tél. : 06 10 05 52 23

A vendre bel immeuble de rapport emplacement numéro 1 au cœur du centre-ville de Montluçon (03). Cette résidence est composée de 10 logements tous meublés et équipés (LMP ou LMNP), tous sont entièrement refaits à neuf et équipés de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir. Rentabilité environ 9%. Prix 621 000€. Informations et visites au 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfrank@hotmail.com

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 70 000€/an. 1^{er} contact, faire offre par mail : scidgb@icloud.com

LOCATIONS SAISONNIÈRES

CANNES / F3 – 5mn Plage. 2 chbres salon/séjour. 6 couchages. 2 salles d'eau avec WC. Cuisine équipée. Terrasse. Garage. Wifi. Lits faits + serviettes de toilette et bain. Ménage fait à votre départ. Chauffage – climatiseur – Semaine entre 910€ et 1560€ (dégressif à partir de 15 jours) CE : C. Tél : 06 07 03 80 46

CAP D'AGDE - Rez de jardin pavillon bord de mer – garage, parking clim, cheminée insert – 2 chbres entre 4 et 6 personnes. sdb. Lave-vaisselle et lave-linge, cuisine équipée – deux terrasses sécurisées avec store. Location toute saison de 400 € à 900 € à proximité grand jardin avec terrain de boules. Bus devant la porte. Tél : 06 59 63 99 89

CASSIS (13) à louer appartement T1 classé 3 étoiles au calme, 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

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

AUTRES LOCATIONS

TOULOUSE (Minimes) 31200. Loue appartement dans maison meublée T3. Pour colocation étudiant ou jeune travailleur. Proche métro et près du centre. Loyer 450€ charges comprises. Libre février.

Contact : M^{me} Bru au 06 48 49 12 46

RUBRIQUE DIVERS

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
2013	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	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	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1 664	+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 ^{ème} T 2021 = 119,70		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008	
		ILC	Variation annuelle
2016	1 ^{er} trimestre	108,40	+ 0,07 %
	2 ^e trimestre	108,40	+ 0,02 %
	3 ^e trimestre	108,56	+ 0,17 %
	4 ^e trimestre	108,91	+ 0,46 %
2017	1 ^{er} trimestre	109,46	+ 0,98 %
	2 ^e trimestre	110,00	+ 1,48 %
	3 ^e trimestre	110,78	+ 2,04 %
	4 ^e trimestre	111,33	+ 2,22 %

ILC 3 ^{ème} T 2021 = 119,70		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1 ^{er} trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2 ^e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3 ^e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4 ^e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1 ^{er} trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	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 ^{ème} T 2021 = 117,61		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	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 01/2022 = 106,87

	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											

* 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 11/2021 = 119,5

	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	

* 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.

Débiteur	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 syndicat 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 30 et 31 ans	I	91 %
			Entre 31 et 32 ans	O	91 %
			Entre 32 et 33 ans	N	Exonération
			Plus de 30 ans	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.

