

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 563 • Juin 2022 • 3,50 €



Dossier p.12

Panorama des dépenses locatives



p.20

Contester une décision
d'assemblée générale



p.23

Marché de l'habitat
à Strasbourg :
L'engouement continue



p.34

Recul du trait de côte :
de nouveaux outils



BROKER D'IMMEUBLES

**Le spécialiste
de la vente
d'immeubles
à Paris et dans
les grandes
agglomérations**



Vente-Immeuble.paris

37 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

+33 (0)1 53 32 50 16

contact@vente-immeuble.paris

www.vente-immeuble.paris

édito

Quelques clefs pour le futur Ministre du Logement



L'immobilier est, au fil des dernières années, devenu la solution de facilité, un dopant fiscal puissant pour l'État et les collectivités locales. La hausse des prix de l'immobilier dans les métropoles profite avant tout aux finances publiques. Les propriétaires sont de généreux donateurs qui ne voient plus de retour sur investissement. Logiquement l'offre n'est donc plus au rendez-vous. Bien au-delà des politiques municipales de construction, le stock disponible de logements anciens diminue. Les interdictions de location, le permis de louer, l'extension de l'encadrement des loyers amplifieront logiquement le phénomène.

L'État en appelle donc aux investisseurs institutionnels qui semblent se repositionner.

L'imagination, la sagesse et le bon sens pourraient peut-être enfin reprendre le dessus. Quels acteurs pour quels objectifs ? Quelle réforme structurante pour éviter les saupoudrages inefficaces et inadaptés ? La stabilité fiscale et réglementaire devrait être - enfin - la pierre angulaire du projet. L'immobilier c'est le temps long.

La réponse étatique à toute difficulté ne peut se résumer à plus de taxes, plus de réglementation, plus d'encadrement. Le législateur serait fort inspiré de tirer leçon de la crise des gilets jaunes...

Le renforcement et la reconnaissance d'opérateurs fonciers territoriaux, des bailleurs privés de taille intermédiaire, permettraient de restructurer le marché immobilier. De l'améliorer aussi, qualitativement et quantitativement. Mécaniquement la stabilisation des prix pour les ménages serait au rendez-vous. Déflation réglementaire, garantie de rapidité des procédures, équilibrage des rapports locatifs, et fiscalité adaptée seraient un puissant signal.

Les deux grands défis de l'aménagement du territoire et de l'amélioration du parc immobilier peuvent être relevés par des acteurs de taille intermédiaire. Ils se situeraient en complément du petit bailleur traditionnel étranglé par une fiscalité hors de propos et les grandes foncières institutionnelles souvent moins agiles.

Au plus proches des territoires, les bailleurs privés sont en capacité d'intensifier et de développer nos cœurs de villes.

Travaillons ensemble pour imaginer le parc immobilier privé de demain !

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

UNPI ET LES MÉDIAS 6

Mieux vivre votre argent - Agefi Actifs - Le Figaro.fr - Libération Champagne - Le littoral de la Charente maritime - France Bleu Sud Lorraine



Rencontre
« Une croissance continue, sans bulles ni à-coups »
L'œil de l'UNPI
« Les investisseurs doivent raisonner quartier par quartier »

Par Laurent Caillaud

ACTUALITÉS 9

Réduction de consommation d'énergie des bâtiments tertiaires - CNTGI - Les loyers de Loc'Avantages - Plan pluri-annuel de travaux en copropriété : qui peut élaborer le plan ? - Des précisions sur l'audit énergétique



LOUER 32

Rédaction d'un bail d'habitation : les points de vigilance

Par Mireille Sarlin

Par Bertrand Desjuzeur

DOSSIER 12

Les dépenses locatives dans un logement

Par Bertrand Desjuzeur



TEMPS FORT 34

Recul du trait de côte : de nouveaux outils

Par Bertrand Desjuzeur

JURISPRUDENCE 20

Contester une décision d'assemblée
Faut-il toujours agir dans le délai de deux mois ?

Par Bertrand Desjuzeur

QUESTIONS RÉPONSES 36

Carence du syndic - Congé non remis à son destinataire - Les combles, parties communes ou privatives - Ventilation dans un logement

Par Arnaud Couvelard

INVESTIR 23

Strasbourg
un marché en hausse continue



UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

PETITES ANNONCES 42

INDICES 43

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

El 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 de la rédaction :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Jérôme Gruget - jerome@takeoffmedias.com • TAKEOFF MEDIAS - 2 Villa Wagram, Saint Honoré, 75008 Paris • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Arnaud Couvelard, Laurent Caillaud, Bertrand Desjuzeur, Mireille Sarlin • **Secrétaire de rédaction :** Lola Moulis - lola@takeoffmedias.com • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Iconographie :** iStock - Unsplash • **Maquettiste :** Fleur Bonnaud - fleur.bonnaud@wanadoo.fr • **Impression :** MCCGraphics • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : mai 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.

NATIONAL



1^{er} mai 2022

Immobilier Exclusif Le Baromètre de la rentabilité locative Inflation et location font bon ménage

Mieux Vivre Votre Argent, en partenariat avec l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), la plate-forme Meilleurs Agents et le courtier en crédits immobiliers Vousfinancer, publie en exclusivité Le Baromètre de la rentabilité locative élaboré dans les principales villes françaises. Cet outil intègre notamment l'impact de la fiscalité et des charges.

Un filet de sécurité appréciable pour les propriétaires bailleurs. Alors que la valse des étiquettes bouscule le quotidien des Français en ce début d'année, menaçant de réduire comme peau de chagrin leur pouvoir d'achat, l'immobilier locatif s'érige plus que jamais en havre de prospérité. Pour une raison simple : grâce à l'indexation sur l'indice de référence des loyers (IRL), les revenus locatifs suivent à peu de chose près la courbe de l'inflation. [...] La rente locative a donc de beaux jours devant elle. A quelques réserves près, car écueils réglementaires et réalité du marché érigent des barrières. On rappellera que dans plusieurs villes — et non des moindres —, un système d'encadrement des loyers a été instauré. [...] Une date à retenir : à compter du 25 août 2022, les loyers des logements classés F et G ne pourront plus être ni indexés en cours de bail ni augmentés à la relocation. [...]

investisseurs souvent emballés par les promesses de l'investissement de départ mais déçus à l'arrivée. Plusieurs signes dans les chiffres de l'UNPI montrent des failles béantes dans l'information pré-contractuelle des investisseurs [...]. « *La valeur du bien proposée à l'achat est par ailleurs plus élevée que ce que le propriétaire peut espérer revendre par la suite*, ajoute Livia Broche, juriste en charge du pôle résidences services de l'UNPI. *La rentabilité est également grevée par les gros travaux de rénovation et ceux concernant vétusté, à la charge du propriétaire. Celle-ci se déclare beaucoup plus rapidement que dans une location meublée traditionnelle car l'utilisation des lots est intensive.* » [...] L'UNPI, déterminée à remettre le sujet sur la table, continue de son côté d'élaborer des propositions de réforme. [...]

LE FIGARO · fr

Du 29 avril au 12 mai 2022

Le casse-tête de propriétaires de passoires thermiques

DÉCRYPTAGE — Sans gros travaux, ces logements ne pourront bientôt plus être loués. Ce qui pousse des bailleurs à vendre.

C'est un coup sur la tête pour plusieurs millions de propriétaires de logements anciens. Une partie d'entre eux ne pourront plus les louer. En effet, à partir de 2023, les logements les plus mal notés sur l'étiquette énergie — les pires G —, pour l'essentiel des biens chauffés au gaz, seront carrément interdits de location. En 2025, ce sera au tour des autres G, puis en 2028, des logements notés F, puis E en 2034. C'est la conséquence de mesures issues d'un décret sur la décence des logements et de la loi climat en 2021, qui sont presque passées inaperçues l'année dernière. [...]

La situation de pénurie de matériaux et de hausse des prix ajoute une épine dans le pied des propriétaires. « *On est à peu près sûr de l'échec vers lequel on va. On est dans une situation de crise et le calendrier est injouable* », estime Pierre HAUTUS, délégué général de l'association de propriétaires Unpi. Cela pousse certains à vendre. Au risque de subir une vraie décote, car désormais le prix de vente

actifs

Du 29 avril au 12 mai 2022

Les promesses non tenues des résidences services

L'UNPI a interrogé ses adhérents, parfois déçus de leur investissement car pas assez informés. Alors qu'un nouveau quinquennat s'ouvre, l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) fourbit ses armes. Elle vient de synthétiser les plus de 500 remontées de ses adhérents après les avoir interrogés sur leur investissement en location meublée ou résidence services. Les résultats montrent des

d'un bien tient compte de la qualité énergétique du bâti. [...]

Des aides existent pour réaliser les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de son logement. MaPrimeRenov', lancée en

2021, peut monter jusqu'à 20 000 euros pour l'achat et la pose de matériaux qui permettent des économies d'énergie. Mais le montant de cette aide ouverte à tous varie selon les revenus des ménages. [...]

RÉGIONAL



9 mai 2022

8 millions de logements obsolètes : l'UNPI mobilise

Plus de 130 personnes ont participé à la matinale des bailleurs privés organisée [ce samedi] à l'espace Regley à Troyes. Un franc succès pour les organisateurs, à savoir l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), l'Agence départementale pour l'information au logement (ADIL), l'Agence nationale de l'habitat — direction départementale des territoires (ANAH-DDT), la Caisse d'allocations familiales (CAF), Habitat et humanisme et Action logement services Grand Est.



Du 6 au 12 mai 2022

Les propriétaires s'informent sur la fiscalité avec l'UNPI 17

L'association a réuni ses adhérents pour les informer sur la fiscalité à la maison des associations. Le président de l'Union nationale de la propriété immobilière du département, Stéphane Guérin, a reçu jeudi 28 avril deux intervenants. L'une, Élisabeth DUCHER, chargée de mission à l'UNPI de Bordeaux, en charge de la fiscalité, sur la fiscalité du patrimoine. L'autre, Bernard BOIREAU ancien notaire chargé de mission et administrateur de l'UNPI de Bordeaux, sur la transmission. Les deux conférences se sont tenues en présence de nombreux adhérents et un accompagnement vidéo a permis de s'attarder sur les points litigieux. [...] Une soirée qui n'a pas manqué de susciter l'intérêt des personnes présentes, puisque la fiscalité est souvent un domaine complexe, d'où l'utilité d'être éclairé voire conseillé sur ces questions.



22 avril 2022

Monsieur Jean-François THOUVENIN, Président de l'UNPI de Nancy, la belle époque du marché immobilier est-elle terminée face au contexte international incertain, les acheteurs se ravise d'autant que les taux d'intérêt ont doublé en un an ?

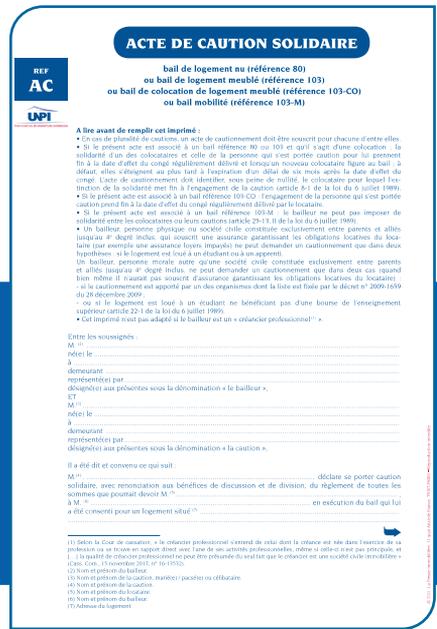
Extrait de l'émission :

« Cela va dépendre si l'on se place du côté de l'acheteur ou du vendeur. Du côté acheteur, vous l'avez précisé, il y a l'inflation, il y a la guerre en Ukraine, il y a une augmentation sensible des taux.

Il y a moins de transaction aujourd'hui en lorraine mais tout est relatif, on parle quand même sur 2020 qui est une année historique. Par rapport à 2020, si on prend le 1er trimestre, on a à peu près sur la métropole nancéenne, il y a une baisse de transaction d'à peu près 10-15 % du côté acheteur.

Du côté vendeur, s'il vend sa maison, qu'est-ce qu'il va faire des sous ? Aujourd'hui, il est confronté à une difficulté : j'ai un patrimoine financier, compte tenu de la crise, compte tenu des marchés actions etc qu'est-ce que j'en fais ? A l'occasion de notre assemblée générale du 10 juin, nous traitons avec la métropole, suite aux évolutions réglementaires le thème : Que faire de mon bien immobilier (rénover, vendre, louer) ? »

A l'UNPI vous avez une vue d'ensemble, vous aidez tous les propriétaires notamment tous les primo-accédants. Vous avez également un site sur lequel tous les propriétaires ou celles et ceux qui veulent acheter un bien peuvent aller.



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

**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)	25,90 €		44,90 €		64,90 €			
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,90 €		47,50 €		66,90 €			
80	80 Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €			
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €			
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			15,50 €		19,90 €			
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			15,50 €					
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,90 €		19,90 €			
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €					
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,90 €		16,90 €			
102	Bail professionnel			12,90 €		16,90 €			
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €			
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €					
49-3	Bail commercial + notice explicative			16,90 €					
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,50 €							
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,90 €							
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €							
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,20 €							
TOTAL									
*Frais de port inclus									

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

Pour recevoir
toute l'actualité
de l'UNPI
inscrivez-vous
à la newsletter !



www.unpi.org

Réduction de consommation d'énergie des bâtiments tertiaires

Un arrêté du 13 avril 2022 précise les modalités de calcul des exigences de réduction de consommation d'énergie des bâtiments tertiaires.

Ce texte fixe des objectifs à atteindre en valeur absolue à l'échéance 2030, et non en pourcentage de réduction par rapport à une consommation antérieure. Il apporte de nombreuses précisions techniques.

Il précise par exemple comment tenir compte de la consommation d'énergie d'un site qui est en multi-occupation. Il convient d'intégrer à la part de consommations énergétiques la part de surfaces des espaces communs qui lui est attribuée selon la clé de répartition des charges de consommation de ces espaces, à l'exception des centres commerciaux et galeries commerciales pour lesquels ces espaces constituent une unité

1) Il s'agit principalement des logements nus ou meublés constituant la résidence principale du locataire

fonctionnelle à part entière. L'arrêté donne aussi des indicateurs d'intensité d'usage et en fournit deux types :

- les indicateurs d'intensité d'usages temporels qui qualifient la durée annuelle d'utilisation des locaux par les usages,
- les indicateurs d'intensité surfacique qui qualifient les consommations énergétiques liées à l'occupation ou à la densité énergétique des process et des usages spécifiques rencontrés.

Ce texte fait suite à un premier arrêté « méthode » du 10 avril 2020 (J.O. du 3 mai 2020) et à un précédent arrêté du 24 novembre 2020 (J.O. du 17 janvier 2021) dit « valeur absolue I ». Il sera suivi d'un autre arrêté pour donner des valeurs spécifiques à l'outre-mer.

Pour louer votre logement : soyez complets dans vos annonces

La loi 3DS du 21 février 2022 a complété la loi du 6 juillet 1989 d'un article 2-1 afin que les annonces relatives à la mise en location d'un logement relevant de cette loi mentionnent une série d'informations dans trois domaines. Ils sont relatifs :

- au bien concerné,
- aux conditions tarifaires de la mise en location
- et à l'encadrement des loyers, dans les territoires où s'applique un arrêté de la loi Elan.

La loi devait être suivie d'un texte d'application. C'est l'objet de l'arrêté du 21 avril 2022 publié le 22 avril.

Toute annonce émise par un non-professionnel relative à la mise en location d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989⁽¹⁾ doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

1. **Le loyer mensuel**, le complément de loyer * et le montant des charges récupérables, avec la mention « par mois » ou « / mois » et s'il y a lieu « charges comprises » ou « CC »

2. **Les charges** récupérables * (montant inscrit dans le bail) et les modalités de règlement des charges

3. Pour les zones soumises à encadrement des loyers : précédés de la mention « zone soumise à encadrement des loyers », il faut indiquer trois montants, chaque fois précédés d'une mention impérative :

- **le loyer de référence majoré**, précédé de la mention « loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) »

- **le loyer de base**, précédé de la mention « loyer de base »

B.D. - **le complément de loyer**, précédé de la mention « complément de loyer » *

4. Le dépôt de garantie *

5. Le caractère **meublé** de la location *

6. **Les honoraires** TTC à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux *

7. **La commune** et * arrondissement du bien loué

8. **La surface** du bien loué (en m² de surface habitable).

* *le cas échéant*

Les montants du loyer demandé (point 1) doivent être inscrits avec une taille de caractère supérieure à celle des montants du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer (point 3).

Les professionnels de l'immobilier doivent déjà respecter des obligations analogues fixées par un arrêté du 22 janvier 2022, entré en vigueur le 1^{er} avril 2022.

Les particuliers ont jusqu'au 1^{er} juillet 2022 pour mettre en œuvre ces obligations nouvelles.

B.D.

CNTGI

Hugues Périnet-Marquet a été reconduit à la présidence du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières par arrêté du 22 avril 2022. L'UNPI salue le travail de ce grand professeur de droit. Cependant, une nouvelle fois, l'UNPI déplore ne pas disposer de siège dans cette instance, alors qu'elle y aurait toute sa place au titre des associations de défense des « consommateurs » œuvrant dans le domaine du logement et qu'elle est particulièrement représentative des mandants des professionnels représentés au sein des organisations défendant les professionnels de l'immobilier.

Les loyers de Loc'Avantages

Le bailleur qui souhaite s'engager dans le dispositif Loc'Avantages et bénéficier de la réduction d'impôt (art. 199 tricies du Code général des impôts) doit respecter un plafond de loyer.

Le plafond varie selon que la location est à loyer intermédiaire, social ou très social et en fonction de la commune de situation du logement.

La réduction d'impôt varie de 15 % à 65 % suivant le type de location. Les loyers plafonds ont été publiés par arrêté du 14 avril 2022. Ils sont accessibles sur le site internet de la Direction de l'information légale et administrative⁽¹⁾.

Voici, à titre d'exemples, les plafonds de loyers applicables dans les 20 plus grandes villes de France. Pour Paris, Lyon et Marseille, le barème est fixé par arrondissement. Figurent dans le tableau les arrondissements les plus chers et les plus abordables.

(Voir tableau en haut de page)

1) <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=MNp5nBk2LcjAxCTxNF35sIEHFQ2DgWXsjxXY-a5RFQ=>

Loyers plafonds

Communes	Location		
	Intermédiaire	Sociale	Très sociale
Angers	8,51	7,01	5,51
Bordeaux	11,09	9,13	7,18
Dijon	9,12	7,51	5,90
Grenoble	10,31	8,49	6,67
Le Havre	8,28	6,82	5,36
Lille	11,73	9,66	7,59
Lyon (2 ^e)	12,42	10,22	8,03
Lyon (9 ^e)	10,95	9,02	7,09
Marseille (3 ^e)	10,32	8,50	6,68
Marseille (8 ^e)	11,88	9,78	7,69
Montpellier	11,45	9,43	7,41
Nantes	10,41	8,57	6,73
Nice	13,00	10,70	8,41
Nîmes	8,65	7,12	5,60
Paris (6 ^e et 7 ^e)	23,45	19,31	15,18
Paris (19 ^e et 20 ^e)	19,91	16,40	12,88
Reims	8,89	7,32	5,75
Rennes	10,35	8,52	6,69
Saint-Étienne	6,40	5,27	4,14
Strasbourg	9,86	8,12	6,38
Toulon	10,60	8,73	6,86
Toulouse	10,34	8,51	6,69
Villeurbanne	10,89	8,96	7,04

Loyers mensuels hors charges, en € par m² de surface habitable, pour les baux conclus en 2022.

Plan pluri-annuel de travaux en copropriété : qui peut élaborer le plan ?

La loi du 22 août 2021 (loi climat et résilience) a profondément remanié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété à propos du plan pluri-annuel de travaux. À partir du 1^{er} janvier 2023, la réalisation de ce plan sera obligatoire pour tous les immeubles de plus de 15 ans à destination totale ou partielle d'habitation.

Le décret d'application de cet article (n° 2022-663 du 25 avril 2022) fixe les conditions re-

quisées des personnes établissant le projet de plan.

Il prévoit des conditions de compétence, d'expérience, d'assurance et d'indépendance.

Compétence

Les personnes qui réalisent le projet de plan doivent disposer de compétences qui, schématiquement, s'organisent autour de cinq domaines :

- techniques du bâtiment
- pathologies du bâtiment
- préoccupations environnementales (performance énergétique et émission de gaz à effet de serre)
- réglementation
- équipements nécessaires à la mission.

Formation

L'offre de services adressée au syndicat des copropriétaires doit être assortie d'un justificatif de compétence: diplôme de niveau minimum Bac +3, titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent, certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ou attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Indépendance

La personne doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic, des entreprises intervenant sur l'immeuble et des fournisseurs d'énergie. La personne qui réalise le plan ne peut accorder aucun avantage ni rétribution au syndic pour lequel le plan doit être établi, pas plus qu'elle ne peut en recevoir des entreprises.

Assurance

Enfin, la personne doit justifier être assurée en responsabilité civile professionnelle pour ses interventions.

B.D.

Des précisions sur l'audit énergétique

La loi climat et résilience du 22 août 2021 impose la réalisation d'un audit énergétique en cas de vente de certains logements. Il s'agit des maisons individuelles et des logements situés dans des immeubles en mono-propriété.

Un décret (n° 2022-780) et un arrêté datés du 4 mai 2022 précisent les modalités d'application de cette obligation. L'audit devient obligatoire dès le 1^{er} septembre 2022 pour les logements classés F et G. Il deviendra obli-

gatoire le 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E et le 1^{er} janvier 2034 pour les logements D. La date de la promesse de vente (ou à défaut celle de l'acte de vente) détermine si l'audit est obligatoire.

Compétences de l'auditeur

Le décret fixe les compétences requises de l'auditeur.

Il doit s'agir d'un professionnel titulaire du signe de qualité (décret du 30 mai 2018, c'est-à-dire qui répond à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences, vérifié par un organisme tel que le COFRAC; le label RGE, reconnu garant de l'environnement en est un exemple), d'un architecte ou d'une société d'architecture.

De plus, si l'audit est réalisé pour un seul logement, il peut être réalisé par un diagnostiqueur certifié et justifiant de compétences pour réaliser des audits. Enfin, mais à titre transitoire jusqu'au 31 décembre 2023, l'audit sur un seul logement peut aussi être effectué par un diagnostiqueur disposant d'une attestation délivrée par un organisme de formation et justifiant d'une formation sur l'audit depuis moins de 6 mois ou de la réalisation de 3 audits au cours des deux dernières années.

Contenu de l'audit

L'audit doit contenir un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement, établir un diagnostic des modes constructifs, des caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques et des pathologies du bâtiment, et effectuer des propositions de travaux pour améliorer le confort thermique et la qualité de l'air et parvenir à une rénovation performante ⁽¹⁾ au sens de l'art. 17^e bis de l'article L III-1 du CCH.

Le propriétaire doit remettre à l'auditeur le récapitulatif standardisé du DPE.

L'auditeur doit faire une visite des lieux et rédiger un rapport de synthèse. S'il existe des contraintes empêchant d'atteindre la classe B, l'auditeur doit les justifier.

L'auditeur tient l'audit à la disposition des propriétaires successifs du bien pendant la durée de validité de l'audit et leur fournit sur demande des informations sur les propositions de travaux présentés.

L'audit est valable 5 ans (contrairement au DPE, valable 10 ans).

Deux propositions de travaux

L'arrêté du 4 mai détaille le contenu de l'audit. Il doit notamment comporter deux propositions de travaux:

- L'une avec un parcours de travaux par étapes: la première pour gagner une classe et atteindre au moins la classe E, l'étape finale pour atteindre la classe B, et pour les logements F ou G, une étape intermédiaire pour atteindre au moins la classe C.

- L'autre avec un parcours de travaux en une seule étape pour atteindre la classe B avec étude des 6 postes de travaux ⁽²⁾.

L'audit précise: la consommation d'énergie primaire et finale après travaux pour chaque usage (chauffage, refroidissement, eau chaude, éclairage et auxiliaires) et pour l'ensemble des usages, les émissions de gaz à effet de serre après travaux, le classement du bâtiment après travaux, l'estimation des économies d'énergie, de l'impact des travaux sur les frais annuels d'énergie, l'estimation du coût des travaux induits et la mention des aides financières mobilisables.

B.D.



© Photo Andrey Popov

LES DÉPENSES LOCATIVES DANS UN LOGEMENT

Vous venez de recevoir une facture pour un logement locatif. Pouvez-vous en demander le remboursement au locataire ? Dans la plupart des cas, la réponse est nette, mais dans d'autres, la réponse est plus délicate.

La réglementation prévoit une série de réponses mais n'est pas exhaustive ; il faut donc se reporter à la jurisprudence pour se décider. Voici les principes qui gouvernent la matière et une série d'exemples.

Par Bertrand Desjuzeur

En matière de baux d'habitation, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit trois catégories de charges récupérables. Elles correspondent à :

1. des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
2. des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
3. des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La loi renvoie à un décret le soin de fixer la liste de ces charges.

Il s'agit du décret n° 87-713 du 26 août 1987. Pris en application de la loi du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), il est la reprise du texte de la loi antérieure du 22 juin 1982 (loi Quilliot), qui était lui-même inspiré des accords Delmon de 1975. C'est dire que ce décret n'est pas d'une grande fraîcheur technique, ce que confirme l'usage de quelques termes surannés, mais il a survécu aux changements de législations.

Par ailleurs, un autre décret n° 87-712, également du 26 août 1987, donne la liste des réparations locatives.

1. Les charges locatives

Le forfait de charges est généralement proscrit, mais il existe des exceptions. Distinguons le cas des locations vides et celui des locations meublées.

- Pour les locations vides, la loi de 1989 ne permet pas, en principe, de pratiquer le forfait de charges. Il est alors impératif de prévoir une provision mensuelle et d'effectuer, au moins une fois par an, une régularisation, en fonction des dépenses effectives.

Toutefois, un forfait est possible pour une colocation (article 8-1, V de la loi de 1989).

- Pour les logements loués meublés qui servent à la résidence principale du locataire, l'article 25-10 de la loi de 1989 laisse plus de liberté aux contractants : le bailleur peut récupérer les charges :

- soit dans les conditions de l'article 23, s'il s'agit de provisions pour charges,
- soit sous la forme d'un forfait qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

“

La liste des charges locatives qui est fixée par le décret du 26 août 1987 est impérative et a un caractère limitatif

”

Le montant est fixé en fonction des montants exigibles de l'article 23, mais « *ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.* »

Par ailleurs, dans le cadre du bail mobilité (titre 1^{er} ter de la loi de 1989, issu de la loi Elan du 23 novembre 2018, qui vise un local meublé où le locataire peut avoir ou non sa résidence principale), l'article 25-18 de la loi de 1989 prévoit que les charges locatives sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait. Il ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure. Le montant du forfait est fixé en fonction des montants exigibles en application de l'article 23, soit le régime ordinaire du bail d'un logement vide. Mais

il « *ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapportées à la périodicité de versement du forfait* ».

Il faut donc prévoir un forfait de charges qui correspond globalement aux charges habituelles du logement sans reporter artificiellement une part de loyer sur le forfait de charges.

Le principe du caractère impératif et limitatif

La liste des charges locatives qui est fixée par le décret du 26 août 1987 est impérative et a un caractère limitatif. La Cour de cassation rappelle régulièrement ce principe (Civ. 3^{ème}, 10 mars 1999, n° 97-10499).

Dans cet arrêt, le bailleur avait facturé des frais de main-d'œuvre pour la désinfection, la désinsectisation et le débouchage des vide-ordures. La Cour de cassation juge que « *l'annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987 comportait une liste ne mentionnant pas les frais de débouchage des vide-ordures et ne visant que les produits de désinsectisation et de désinfection, la cour d'appel en a exactement déduit que cette liste étant limitative, les frais de personnel réclamés par les bailleurs devaient être exclus des charges locatives* ».

De même, à propos des frais de gardiennage, la récupération des frais de personnel n'inclut pas la prime de départ à la retraite du gardien (Civ. 3^{ème}, 25 juin 2008 n° 07-15.598). Cette solution a d'ailleurs été confirmée par la modification du décret (décret du 19 décembre 2008).

Il a toutefois été admis qu'une convention séparée pouvait permettre la facturation au locataire des services d'administration, de sécurité et de santé, d'alimentation ou de service loisir et des chambres d'hôtes d'une résidence du troisième

âge car des prestations ne constituaient pas la contrepartie du seul usage de l'appartement loué (Civ. 3^{ème}, 13 juillet 1999, n° 97-12.047).

Les types de charges

Le décret de 1987 prévoit une liste détaillée de charges. En voici les 8 rubriques.

Rubriques de charges locatives

1	Ascenseurs et monte-charge
2	Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes
3	Installations individuelles
4	Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation
5	Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)
6	Hygiène
7	Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation
8	Impositions et redevances

Voici quelques autres exemples :

Pour savoir si une dépense est récupérable, il convient d'abord de se référer à la liste de l'annexe du décret de 1987. Des précisions peuvent aussi être apportées par les tribunaux.

Des solutions sont parfois délicates à mettre en œuvre. Ainsi, la Cour de cassation a jugé que le bailleur ne pouvait récupérer que le coût du combustible consommé mais non celui qu'il doit stocker entre chaque période de chauffe en raison du type de chauffage choisi (Civ. 3^{ème}, 5 février 1992, n° 90-13153).

Le cas des réseaux de chaleur a suscité des difficultés car l'entreprise fournissant l'énergie facture non seulement la consommation d'énergie mais aussi une partie correspondant à l'amortissement des équipements mais sans distinguer les deux. La Cour de cassation en avait déduit que la dépense n'était pas récupérable (Civ. 3^{ème}, 9 mars 2005, n° 03-13062).

La loi du 13 juillet 2006 est intervenue pour trancher la difficulté en complétant l'article 23

de la loi de 1989 et en admettant que la dépense est récupérable. La loi indique que : « Pour l'application du présent article [23], le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

Impositions et redevances

Le droit de bail ayant été supprimé, il subsiste la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM ou TEOM) et, le cas échéant, la taxe de balayage.

La TEOM est à la charge du locataire, y compris si le bail ne la mentionne pas (Civ. 3^{ème}, 10 janvier 1996, n° 94-11950).

Lorsque le locataire change en cours d'année, il est logique de faire un prorata en fonction de la durée d'occupation de chaque locataire. Cette pratique est validée par une réponse ministérielle (RM n° 15919, Sénat, 15 décembre 2005).

Charges locatives ou incombant du bailleur ?

Charges locatives		Charges incombant au bailleur	
Type de dépenses	Source	Type de dépenses	Source
Ramonage annuel	TI Laon, 6 mars 1995	Dépenses de modernisation de chaufferie	Civ. 3 ^{ème} , 6 déc. 1995
Consommation de produits d'entretien, même s'ils sont excessifs, si le bailleur en a exposé le coût	CA Paris, 4 mars 2004	Réparation de la vanne du système de climatisation	CA Lyon, 5 déc. 2006
		Traitement anti-termites	CA Bordeaux, 9 janvier 2001
Achat d'une brouette pour l'entretien d'un jardin de 10 000 m ²	Civ. 3 ^{ème} , 28 avril 2009	Frais de location d'une poubelle	Civ. 3 ^{ème} , 5 oct. 1994
		Enlèvement des encombrants	Civ. 3 ^{ème} , 15 mai 2008
Détartrage des colonnes de chute, des branchements d'eaux usées, curage des collecteurs extérieurs	Civ. 3 ^{ème} , 6 déc. 1995	Débouchage des égouts	Civ. 3 ^{ème} , 3 avril 2007
		Dératisation	Civ. 3 ^{ème} , 29 janvier 2002
Désinsectisation du logement	CA Paris, 13 mai 1993	Désinsectisation du logement (Toutefois les produits relatifs à la désinsectisation sont des charges récupérables)	CA Bordeaux, 9 mai 2014
Contrat d'entretien d'ascenseur pour la vérification périodique minimale et la réparation et le remplacement de petites pièces et interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils	Art. 23 de la loi de 1989 modifié par la loi du 13 juillet 2006	Dépenses relatives à la ligne téléphonique ou téléalarme de l'ascenseur	Civ. 3 ^{ème} , 24 mars 2004 (solution antérieure à la loi de 2006).
		Abattage d'arbres	Civ. 3 ^{ème} , 13 nov. 2007
		Nettoyage des graffitis	Civ. 3 ^{ème} , 17 juillet 1997



Copyright (c) 2020 Pixel-Shot/Shutterstock

Les communes ont le choix de ne pas financer le service d'enlèvement et de traitement des ordures par la taxe ou la redevance mais de recourir au budget général de la commune. Dans ce cas, le bailleur ne peut pas récupérer de fraction de taxe foncière auprès du locataire (RM, n° 13816, 30 juin 2003).

La question de la faculté pour le bailleur de réclamer une part des frais de rôle de la taxe foncière, correspondant à la partie de TEOM a été débattue. Elle est désormais tranchée. Le bailleur ne peut pas la récupérer (Civ. 3^{ème}, 24 mars 2004, n° 01-14439). En revanche, la somme est déductible des revenus fonciers (même arrêt).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle le principe selon lequel la liste des charges est limitative. Il en résulte qu'elle doit être interprétée strictement.

En conséquence, les autres taxes qui pèsent sur le bailleur ne sont pas récupérables.

Lajurisprudence l'a confirmé pour - la taxe foncière (CA Besançon, 24 novembre 1999).

- la taxe sur les logements vacants (CA Paris, 11 octobre 2018). En revanche, la taxe de balayage est récupérable (RM AN, 18 sept. 1995 n° 27999).

Justification des charges

Une fois par an, le bailleur doit effectuer une régularisation de charges de façon à pouvoir justifier du montant de la provision qui a été demandée au locataire. La comparaison entre la somme des provisions mensuelles et le total des charges récupérables de l'exercice permet de rembourser l'éventuel trop-perçu ou de demander le complément puis, si nécessaire, d'ajuster le montant de la provision pour l'année suivante.

La loi impose au bailleur (art. 23 de la loi de 1989) pendant 6 mois à compter de l'envoi au locataire du décompte de charges, de te-

nir les pièces justificatives à disposition du locataire « dans des conditions normales ». Depuis le 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Le fait de tenir à disposition les pièces n'impose pas que le bailleur soit tenu d'en remettre une copie au locataire. En conséquence, le locataire ne peut pas exiger une remise sous astreinte de ces justificatifs ; il doit venir les consulter (CA Bourges, 12 août 2021, n° 20-00781). Il peut demander à faire des photocopies, mais à ses frais (RM n° 19043, AN 9 janvier 1995).

La Cour de cassation avait antérieurement précisé que les pièces justificatives doivent être mises à disposition personnelle des locataires, ce qui exclut de leur en donner connaissance à l'occasion d'une réunion unique (Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2004, n° 02-15810).

Le bailleur a grandement intérêt à effectuer la régularisation des charges de façon régulière. La première utilité, d'évidence, est que cela lui permet d'apurer les comptes et, en conséquence de réajuster une provision qui serait inadaptée. Mais la seconde tient au jeu de la prescription, comme en témoigne un récent arrêt de la Cour de cassation. Un bailleur avait négligé d'effectuer la régularisation des charges. Le locataire avait réclamé la régularisation le 14 juin 2019 et le tribunal avait jugé que sa demande de répétition de l'indu était prescrite pour les charges antérieures au 14 juin 2016, faisant application de la durée de prescription de 3 ans. Mais la Cour de cassation a censuré la décision en rappelant qu'en application de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et de



© Photo Sirisvisual

l'article 2224 du code civil, « l'action en répétition des charges indument perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision » (Civ. 3^{ème}, 6 mai 2021, n° 20-11707). Le point de départ du délai de 3 ans n'était donc pas le versement de la provision mais la date de la régularisation. La fourniture de la régularisation permet donc de faire courir le délai de prescription de trois ans et donc d'éviter au bailleur d'avoir à justifier des charges trop anciennes.

Rappelons que l'article 7-1 de la loi de 1989 résulte d'un apport de la loi Alur de 2014 qui a précisé que « toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits per-

mettant d'exercer ce droit. »

Ce délai s'applique donc notamment aux charges locatives. La cour d'appel de Rennes en a précisé l'application pour les baux en cours: le nouveau délai de 3 ans, qui a remplacé le délai de 5 ans, court à compter du 27 mars 2014 (lendemain de la promulgation de la loi Alur). À l'inverse, pour des réclamations portant sur des loyers ou charges antérieures au 27 mars 2014, le délai de prescription est de 5 ans (CA Rennes, 24 mars 2021, n° 18/02852).

2. Les réparations locatives

Les principes

Les solutions techniques et pratiques de répartition des dépenses doivent être lues à la lumière des principes qui sont énoncés aux articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989, eux-mêmes adaptant les règles du code civil. En cas de doute, c'est donc en ayant en mémoire ces principes

qu'on en déduira la clé de répartition.

L'article 7 de la loi de 1989 met à la charge du locataire :

- l'obligation de payer les charges,
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la location, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement,
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et des menues réparations et réparations locatives mentionnées par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

De son côté, le bailleur est tenu (art. 6 de la loi) :

- de fournir au locataire un logement décent,
- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement,
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Ces règles essentielles imposent donc au bailleur d'abord une obligation de délivrance permettant au locataire d'user du bien selon la nature des lieux. Elles lui imposent aussi de fournir un logement décent. Cette notion, issue de la loi du 13 décembre 2000, est progressivement élargie et, en dernier lieu, à une exigence de performance énergétique.

S'agissant de l'entretien, ce qui est qualifié de courant incombe au locataire et le reste, relève du bailleur.

La vétusté relève du bailleur

Rappelons aussi l'importance de la notion de vétusté. Elle résulte de l'usure normale des choses, de l'effet du temps sur les biens. Par principe, ce qui ne fonctionne plus en raison de la vétusté incombe au bailleur.

Cette notion a été définie par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 selon lequel (art. 4) :

« la vétusté est l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Selon le même article, les parties peuvent convenir d'appliquer une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location national ou local.

La grille définit une durée de vie théorique des principaux matériaux et équipements du bien loué, des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

Un arrêt confirme ce principe dans une affaire où le locataire avait dégradé les locaux. Un devis de 6 985 € correspondait à la dépose et repose du parquet, à la peinture des murs et à la dépose et repose de la laine de verre trempée d'humidité. La cour d'appel a jugé que le locataire ne pouvait se voir imposer une remise à neuf des lieux loués et qu'il fallait appliquer un coefficient de vétusté, en fonction de la durée du bail, aux frais de remise en état imputable au locataire. En l'espèce, la cour a appliqué un coefficient de vétusté de 50 % (CA Bordeaux, 22 mars 2021, n° 19/01955).

Par ailleurs, le même arrêt a jugé que l'obligation d'indemniser le bailleur pour la remise en état n'est pas subordonnée à l'obligation de justifier de la dépense faite, mais seulement de son coût, dont l'évaluation est laissée

“ Il est de jurisprudence constante que le locataire qui estime que des réparations doivent être faites par le bailleur ne peut pas de lui-même engager les travaux ”

à l'appréciation souveraine du juge (même arrêt, confirmant une solution antérieure, Civ. 3^{ème}, 30 janvier 2002, n° 00-15784).

La solution de la cour de Bordeaux doit cependant être comparée avec celle d'un autre arrêt selon lequel l'application du coefficient de vétusté est nécessaire seulement lorsque les dégradations subies par un local loué sont dues à l'écoulement du temps et à un usage normal des lieux par leurs occupants, et non lorsque ce sont les dégradations elles-mêmes, et elles seules qui rendent nécessaires les travaux de rénovation pour un logement devenu inhabitable en raison du mauvais usage qui en a été fait (CA Orléans, 7 oct. 2020, n° 19/03301).

Le bailleur a une obligation d'entretien des locaux loués et également une obligation de sécurité. Ainsi, une locataire qui est victime d'une chute dans l'escalier de l'immeuble où elle habite peut rechercher la responsabilité du bailleur pour des dommages corporels qu'elle a subis. Les marches étant dégradées et dangereuses, la cour d'appel a retenu un défaut d'entretien manifeste du bailleur (CA Versailles, 16 déc. 2021 n° 20/02827).

Qui engage les travaux ?

Il est de jurisprudence constante que le locataire qui estime que des réparations doivent être faites par le bailleur ne peut

pas de lui-même engager les travaux. Traditionnellement, le locataire devait d'abord mettre en demeure le bailleur, puis solliciter du juge une autorisation pour procéder lui-même aux travaux. Mais le nouvel article 1222 du code civil, issu de l'ordonnance du 10 février 2016, a simplifié la procédure : il a supprimé le contrôle préalable du juge. Le locataire peut donc agir après avoir mis en demeure le bailleur et, si celui-ci ne réagit pas, effectuer les travaux *« dans un délai et à un coût raisonnables »*.

Il faut aussi réserver le cas de l'urgence : dans ce cas, le locataire peut agir de sa propre initiative. Ainsi, un locataire avait fait appel à une entreprise, intervenue en urgence, et avait attesté que le tableau électrique avait brûlé. Le tribunal avait refusé de condamner le bailleur à rembourser le locataire, mais la Cour de cassation censure en indiquant que le juge aurait dû rechercher *« si le tableau électrique en train de brûler ne caractérisait pas une situation d'urgence autorisant le locataire à faire procéder de sa propre initiative au remplacement du tableau »* (Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2021, n° 19-24349).

Une solution analogue avait été rendue pour des travaux de remplacement d'un chauffe-eau en raison d'une fuite de gaz (CA Paris, 23 oct. 1997). Mais les travaux doivent être faits de façon économique (Civ. 3^{ème}, 13 juin 2001, n° 99-21127).

Le locataire qui effectue une réparation dont le bailleur reconnaît qu'elle lui incombe en tant que propriétaire ne peut faire appel à l'entreprise de son choix. Dans un litige où le locataire avait fait effectuer une réparation de chaudière pour une somme de 1313 €, l'entreprise choisie par le bailleur proposait un devis pour 385 €. La cour d'appel a condamné le bailleur à rembourser la seule somme de 385 €. En effet, les travaux n'étaient pas excessivement urgents, le locataire n'avait pas obtenu d'autre devis et ces travaux auraient pu être réalisés pour cette somme de 385 € (CA Aix-en-Provence, 24 juin 2021, n° 18/03414).

Le locataire doit aussi faire preuve d'un minimum de coopération. Si le bailleur doit délivrer un logement décent, encore faut-il que le locataire ne fasse pas obstacle aux travaux qu'il demande. Dans un litige, le locataire, pour refuser de payer de loyer, invoquait l'indécence des lieux et avait obtenu du service d'hygiène de la ville, un constat de l'humidité du logement. Mais le juge a refusé d'indemniser le locataire, en raison de son comportement fautif; d'une part il avait suspendu de son propre chef le paiement du loyer et d'autre part il avait refusé toute intervention pour assainir son logement, contrairement à ce qu'impose l'article 7 de la loi de 1989: laisser l'accès aux lieux loués pour exécution de travaux (CA Aix-en-Provence, 7 janvier 2021, n° 18/13722).

Lorsque le bailleur n'exécute pas son obligation de délivrance, le locataire peut l'y contraindre en demandant au juge qu'il le condamne à faire les travaux. La cour d'appel de Nancy (20 août 2020, n° 20/00455) en fournit un exemple pour des travaux de remise en état de la porte pliante d'une douche et d'un défaut de fonctionnement de l'évacuation

des eaux usées. Mais dans cet arrêt la cour a refusé d'assortir la décision d'astreinte, au motif que cela ne compromettrait ni la santé ni la sécurité des occupants. Le juge dispose ici d'un large pouvoir d'appréciation.

Les réparations, une liste indicative

L'autre décret de 1987 (n° 87-712) donne également en annexe une liste de réparations que le bailleur peut facturer au locataire. Le texte donne une définition des réparations locatives. « *Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.* » Suit une liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives. Mais contrairement au décret sur les charges, cette liste n'est pas limitative ce que confirme l'usage du terme « *notamment* » dans l'article 1^{er} du décret. La Cour de cassation a confirmé la règle (Civ. 3^{ème}, 7 avril 1994).

Rubriques de réparations locatives

1	Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif
2	Ouvertures intérieures et extérieures
3	Parties intérieures
4	Installations de plomberie
5	Équipements d'installation d'électricité
6	Autres équipements mentionnés au contrat de location

La distinction est parfois subtile entre ce qui est récupérable et ce qui ne l'est pas. Voici un tableau recensant une série de décisions jurisprudentielles pour vous éclairer.

De l'importance de l'état des lieux

Le décret de 1987 prévoit que le locataire doit assurer l'entretien courant et les menues réparations des appareils tels que... les antennes individuelles de radio-diffusion et de télévision, mais il précise dans cette rubrique consacrée aux « *autres équipements mentionnés dans le contrat de location* ». Un récent arrêt a tiré les conséquences de cette précision. Il s'agissait d'un bail d'une maison avec une antenne TV qui ne fonctionnait pas. L'état des lieux d'entrée portait la mention « *à réparer* ». La cour en a déduit que les bailleurs s'engageaient à remplacer l'équipement à leurs frais et les a donc condamnés à payer les frais de réparations (CA Poitiers, 8 sept. 2020, n° 18/03843). Il faut donc distinguer deux cas : si le bail mentionne l'équipement, sa réparation ou son remplacement est à la charge du bailleur (sauf les menues réparations). Mais s'il n'est pas mentionné dans le bail, il ne peut pas être imposé au bailleur de l'installer, ni de le réparer ⁽¹⁾.

Il arrive que des difficultés de preuve rendent délicate la répartition des réparations entre bailleur et locataire. À cet égard, disposer d'un état des lieux précis à l'entrée et au départ des locataires est un élément essentiel. Un récent arrêt illustre cette situation. Le bailleur avait établi un état des lieux d'entrée très sommaire (contrairement à ce qu'impose désormais précisément le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016). Il faisait défaut pour certaines pièces et pour les autres, seules des initiales (A pour bon état...) étaient utilisées, sans précision. En revanche, au départ du locataire, il avait fait appel à un huissier.

Réparations locatives ou à charge du bailleur ?

Réparations locatives		Réparations à la charge du bailleur	
Type de dépenses	Source	Type de dépenses	Source
Vidange de la fosse septique	Civ. 3 ^{ème} , 24 mars 2010	Remplacement complet d'un robinet	RM AN n° 15538, 22 août 1994
Réparation d'un flexible d'alimentation en eau d'un bidet mobile	CA Paris, 10 janvier 2008	Détartrage d'un chauffe-eau électrique avec dépose du bloc résistance	Civ. 3 ^{ème} , 29 oct. 2008
Réparations nécessaires au bon écoulement des douches et WC	CA Nancy, 28 fév. 1995	Réfection d'un conduit d'évacuation du chauffage, extérieur au logement	CA Paris, 19 février 1996
Réparation d'une fuite d'eau d'un WC et surconsommation d'eau consécutive	CA Montpellier, 11 juin 2002	Ecrou desserré à l'extrémité d'une canalisation de gaz, tuyauterie fixe	Civ. 3 ^{ème} , 10 mars 1999
Remplacement d'un appareil sanitaire fêlé	Civ. 3 ^{ème} , 7 avril 1994 n° 92-16.43 (2)	Réparation d'une antenne de télévision	CA Poitiers, 8 sept. 2020
Réfection d'un plafond présentant de nombreux trous de cheville	CA Versailles, 18 sept. 1998	Remplacement d'une porte palière à la suite d'un cambriolage	RM AN 9 mai 1994, n° 11559
Justifie une réparation le percement de nombreux trous de chevilles (14 dans une chambre et 25 dans la cuisine)	CA Orléans, 11 janv. 1996	Est normal le percement de 4 trous de cheville dans 2 chambres et dans la salle d'eau	CA Orléans, 11 janv. 1996
Réparation suite à l'éclatement de la chaudière suite à l'action du gel	CA Paris, 22 mars 1996	Réparation suite aux effets du gel par négligence du bailleur de ne pas avoir mis en place de calorifugeage	CA Besançon, 8 avril 1999
Remplacement des vitres et des mastics	CA Paris, 15 janvier 2009	Remplacement des fenêtres	CA Paris, 15 janvier 2009
Après 3 ans d'occupation : reprise des peintures des murs salis (pas de jeu de la vétusté), mais pas d'obligation de refaire tout un carrelage de 30 m ² si seuls quelques carreaux sont cassés	CA Colmar, 17 février 2020	Remplacement d'une fenêtre vétuste	CA Versailles, 25 oct. 2011
		Réfection d'un plancher et d'une porte-fenêtre	CA Paris, 3 avril 1996
		Réfection de l'installation électrique	Civ. 3 ^{ème} , 24 nov. 1987
		Remplacement total de lames et installation de nouvelles coulisses d'un volet roulant	CA Paris, 21 mars 1997

La cour d'appel de Lyon (26 mai 2020, n° 19/02069) a jugé qu'en présence d'un état des lieux d'entrée imprécis et incomplet, le locataire n'est pas tenu de réparer les dégradations mentionnées dans l'état des lieux de sortie. Il est donc nécessaire d'être précis dans les deux documents car, à défaut la présomption d'avoir reçu les lieux en bon état peut se trouver paralysée.

La description du logement délivré par le bailleur trouve également son intérêt car elle permet de fixer la limite de son obligation d'entretien. Si le bailleur doit effectuer les réparations autres que locatives, il n'a pas d'obligation d'améliorer le bien. Par exemple, le locataire ne peut pas exiger du bailleur qu'il équipe le logement d'une douche pour l'adapter au handicap d'un

1) cf. obs. Béatrice Vial-Pedroletti, Loyers et copropriété, nov. 2020

2) Arrêt de cassation rappelant le principe que la liste des réparations locatives n'est pas exhaustive

“ La description du logement délivré par le bailleur trouve également son intérêt car elle permet de fixer la limite de son obligation d'entretien ”

enfant du locataire. Si le locataire peut exécuter lui-même ce type de travaux, sous réserve d'en former le bailleur par lettre recommandée avec AR (art. 7 f de la loi de 1989), il ne peut exiger du bailleur qu'il fasse les travaux (CA Douai, 13 février 2020, n° 18/05451).

Les réparations liées à un incendie relèvent d'un texte particulier : l'article 1733 du code civil prévoit que le locataire réponde

de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, pour vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. Si par exemple le feu vient d'un container à ordures à proximité de la façade du bâtiment loué, le locataire ne peut être tenu responsable : il faut en effet pour que la présomption joue que le feu ait pris naissance dans le bâtiment loué (Civ. 3^{ème}, 19 déc. 2019, n° 18-24012).

CONTESTER UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE

FAUT-IL TOUJOURS AGIR DANS LE DÉLAI DE DEUX MOIS ?

Certaines décisions de copropriété semblent tellement irrégulières qu'on se demande s'il faut les contester. Faut-il vraiment saisir le juge dans le délai de deux mois après avoir reçu un procès-verbal d'assemblée ou peut-on dans certains cas réagir plus tard ?

Par **Bertrand Desjuzeur**

La loi du 10 juillet 1965 impose au copropriétaire qui entend contester une décision d'assemblée générale des copropriétaires d'agir dans un délai strict de deux mois : « *les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée sans ses annexes* » (art. 42, al. 2). Cette règle permet d'assurer une sécurité juridique des décisions d'assemblée et de les exécuter sans risque de recours : si un copropriétaire contestataire veut remettre en cause la décision, il doit saisir la justice dans les deux mois de la réception du PV d'assemblée. Si aucune action n'est engagée, la décision est incontestable.

Ce délai court à compter du lendemain de la notification du pro-

cess-verbal. La loi de 1965, modifiée en 1985, imposait de notifier le procès-verbal dans les deux mois de la tenue de l'assemblée. La loi Elan du 23 novembre 2018 a ramené ce délai à un mois. Le syndic a tout intérêt à notifier sans retard le procès-verbal. En effet, d'une part, il engage sa responsabilité en procédant à une notification tardive ; d'autre part, cette négligence a pour effet de permettre aux copropriétaires de contester l'assemblée pendant un délai de 5 ans (CA Paris, 28 mai 1993).

Ce principe étant posé, plusieurs arguments ont pu être avancés pour tenter d'en limiter la portée.

- Incompétence de l'assemblée
Une assemblée avait voté la réfection de murets de clôtures d'un ensemble immobilier. Un copropriétaire refusait de payer la somme demandée par le syndic au motif qu'il s'agissait de parties privatives. Le tribunal avait donné gain de cause au copropriétaire en considérant que l'assemblée n'était pas compétente en la matière. Mais son jugement a été censuré par la Cour de cassation : « *En statuant ainsi, alors qu'après expiration du délai de deux mois précité, les copropriétaires opposants ou défaillants sont déchus du droit de contester les résolutions adoptées, quand bien même elles porteraient atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties*

privatives et leur imposeraient le paiement de charges, le tribunal a violé [l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965] » (Civ. 3^{ème}, 12 janvier 2022, n° 20-20363).

Cet arrêt conforte la sécurité juridique des décisions d'assemblée. Il en résulte que la décision doit être respectée quand bien même elle imposerait des travaux sur des parties privatives. Le copropriétaire qui veut contester la décision doit agir dans le délai de deux mois ; à défaut, il doit payer les charges correspondantes bien qu'elles soient irrégulières.

- Abus de majorité

À l'inverse, d'autres arguments ont pu permettre un recours au-delà du délai de deux mois. En effet, la rigueur de l'application de l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965 peut poser des difficultés lorsque des copropriétaires adopteraient sciemment une décision à une majorité irrégulière (article 24 au lieu de l'article 26 par exemple) et attendraient le délai de deux mois pour qu'elle devienne incontestable. La notion d'abus de majorité peut être utilisée lorsqu'une décision a été prise alors qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels de copropriétaires majoritaires ou au détriment des copropriétaires minoritaires (Civ. 3^{ème}, 17 décembre 2014, n° 13-25.134).



© Photo Matej Kastelic

- Inexistence juridique de la décision

Un autre argument a pu être invoqué : la décision prise peut être affectée de vices (vices de forme ou de fond) tellement graves que la **décision est inexistante**. Certaines décisions ont admis ce raisonnement (CA Paris, 28 mars 2012, n° 09/28408).

Par exemple, si une assemblée décide qu'une partie privative devient partie commune. Cette sorte d'expropriation privée peut être contestée au-delà du délai de 2 mois (TGI Bayonne, 4 novembre 1974). La Cour de cassation a semblé admettre qu'une décision pouvait être qualifiée d'inexistante si des graves vices sont prouvés (30 mars 2011, n° 10-14.381). Mais plus récemment, elle a rendu un arrêt plus strict.

Un syndicat de deux copropriétaires avait pris une décision autorisant l'un d'entre eux à couvrir une terrasse, dans une réunion informelle non convoquée par un syndic. La cour d'appel avait jugé la décision inexistante et que faute d'accord de la copropriété, les travaux avaient été effectués irrégulièrement. Mais la Cour de cassation a censuré ce raisonnement : *« en statuant ainsi alors que les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables, et qu'une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à*

l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote, la cour d'appel a violé [l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 7 du décret du 17 mars 1967] » (Civ. 3^{ème}, 13 novembre 2013, n° 12-12084).

Cette décision est symptomatique de la rigueur de la Cour de cassation pour faire obstacle aux recours qui se prolongent dans le temps.

Elle est publiée au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, ce qui est un signe de l'importance que lui attache la Cour de cassation. L'irrégularité du mode de décisions, ici une réunion informelle, est sanctionnable puisqu'un copropriétaire peut en demander l'annulation. Mais il doit agir dans le délai de deux mois. À défaut, la décision devient définitive.

- Décision inopérante

Si une assemblée prive un copropriétaire de son droit de jouissance d'une partie de son lot, sa décision a pu être jugée inopérante (CA Paris, 29 mai 2008). La cour d'appel de Paris a pu admettre que si l'assemblée intervient hors de son champ de compétence, elle prend une **décision inopérante** qui ne peut pas faire courir le délai de l'article 42 (CA Paris, 17 avril 1996). Plus récemment, la cour de Paris a été plus stricte et a jugé que le délai de deux mois s'applique même si des résolutions attaquées portent atteinte à l'exercice des droits de jouissance privative des copropriétaires (CA Paris, 6 février 2013).

Un copropriétaire contestait la décision d'assemblée qui avait voté une décision de traitement préventif contre les termites, y compris à l'intérieur des parties privatives. La Cour de cassation a admis

que « *la violation de l'objet légal du syndicat défini à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 pouvait rendre inopérante une décision prise par l'assemblée générale en dehors de sa compétence* ». Mais elle a validé l'arrêt de la cour d'appel qui avait « *retenu qu'en l'espèce la décision de traitement préventif contre les termites s'analyait comme un acte de conservation de l'immeuble entraînant des travaux que les copropriétaires avaient l'obligation de supporter même à l'intérieur de leurs parties privatives* » (Civ. 3^{ème}, 30 janvier 2007, n° 06-13.886).

Il en résulte que si la décision est jugée inopérante (ce qui n'était donc pas le cas dans cet arrêt de 2007), le copropriétaire peut agir au-delà du délai de deux mois car la décision ne peut pas faire courir le délai de deux mois de l'article 42 (CA Paris, 17 avril 1996).

- Le mode de décision

Un autre angle d'attaque est le **mode de décision** qui a été retenu. Il est tellement irrégulier que la décision prise n'est qu'une pseudo-décision et qu'elle n'a pas de valeur d'assemblée. Ce peut être le cas par exemple pour une décision prise hors assemblée (Civ. 3^{ème}, 24 avril 2013, n° 12-14.593). Dans cette affaire, un règlement de copropriété avait été approuvé par les deux copropriétaires et la cour d'appel avait considéré que la décision était valable. Mais la Cour de cassation a jugé que la cour d'appel aurait dû « *rechercher si le règlement de copropriété avait été approuvé par une assemblée générale* ».

- Une règle impérative

Enfin, il se peut que la décision prise soit **contraire à une règle impérative de la loi de 1965**. Après avoir pris une position inverse, la Cour de cassation admet désormais qu'il est possible de contester la décision même après le

délai de 2 mois (Civ. 3^{ème}, 27 septembre 2000, n° 98-22.792 et l'arrêt de 2008 ci-dessous).

La Cour de cassation rappelle le principe et admet une exception : Une cour d'appel retient exactement « *qu'une fois expiré le délai de deux mois prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les délibérations d'assemblées [deviennent] définitives et opposables à tous, sans que leur validité soit susceptible d'être ultérieurement remise en cause par voie d'action principale ou par voie d'exception quel que soit le degré de gravité des irrégularités constatées, qu'il n'en [va] autrement que pour les décisions modifiant irrégulièrement une répartition des charges, sans respecter les critères de l'article 10 de la loi, s'agissant d'une action relative aux clauses réputées non écrites en vertu de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965* ». (Civ. 3^{ème}, 18 novembre 2008, n° 07-18.823).

En l'espèce, le recours introduit après le délai de 2 mois est jugé irrecevable car il ne s'agissait pas d'une décision modifiant irrégulièrement une répartition des charges, sans respecter les critères de l'article 10 de la loi.

- Quel délai respecter lorsque le délai de deux mois est jugé inapplicable ?

Dans certains des cas précédemment évoqués, la jurisprudence admet un recours au-delà du délai de deux mois prévu par l'article 42. La question se pose alors de savoir pendant combien de temps il est possible d'agir. Schématiquement, depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, le délai de principe de dix ans qui était prévu par l'article 42 a été remplacé par un renvoi au droit commun (art. 2224 du code civil). Cet article prévoit un délai de 5 ans pour les actions per-

sonnelles (par exemple, action en réparation d'un dommage ou en remboursement de charges indues). En revanche, pour les actions réelles (par exemple, action en vue de faire cesser un empiètement), le délai prévu par l'article 2227 est de 30 ans.

Par ailleurs, les actions fondées sur l'article 43 visant à faire juger une clause non écrite sont imprescriptibles (Civ. 3^{ème}, 23 janvier 2016, n° 14-26921).

Pour conclure

La lecture des différents arrêts montre donc à premier regard une certaine diversité de situations. Peut-être les magistrats sont-ils sensibles à des situations qui peuvent paraître très injustes lorsqu'une décision irrégulière semble menacer gravement les droits d'un copropriétaire.

Mais les arrêts les plus importants, ceux de la Cour de cassation, sont de façon générale favorables à une application stricte de la règle de l'article 42 al. 2 de la loi de 1965. C'est donc la volonté d'assurer la stabilité juridique des décisions prises par le syndicat des copropriétaires qui prévaut.

Le délai de deux mois pour agir doit donc être impérativement respecté.

Cette lecture, et en dernier lieu l'arrêt de janvier 2022, doit inciter les copropriétaires à la vigilance. Si leur droit est bafoué par une décision inique du syndicat de copropriétaires, ils doivent contacter d'urgence un avocat pour qu'il engage une action pour contester la décision d'assemblée. Il ne suffit pas d'envoyer une lettre recommandée ; il faut tenter une action judiciaire. Laisser passer le temps en pensant qu'une décision est tellement irrégulière qu'elle pourra être contestée plus tard est un mauvais choix...



© Photo Vincent Nicolas

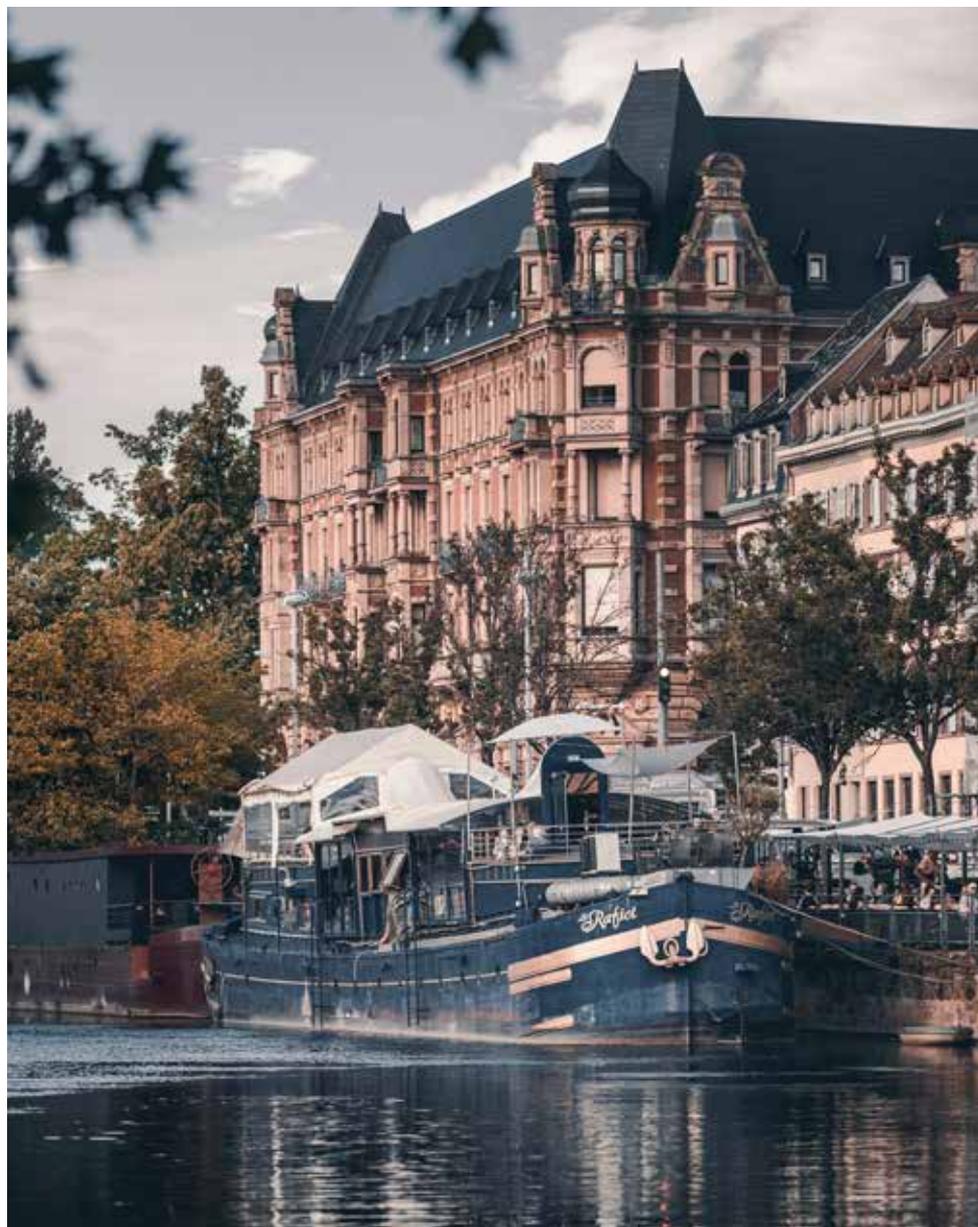
STRASBOURG

UN MARCHÉ EN HAUSSE CONTINUE

Par Laurent Caillaud

La capitale alsacienne joue les séductrices sur le plan immobilier et met en avant ses atouts historiques, culturels et patrimoniaux pour entretenir à la hausse son marché immobilier résidentiel, tant à la vente qu'à la location

Les chiffres dévoilés par la Chambre des Notaires du Bas-Rhin au début du printemps 2022 sont éloquentes : à Strasbourg, le prix médian des appartements anciens dépasse pour la première fois la barre symbolique des 3000 €/m² (+7,3 % sur un an). Dans le détail, la Petite France reste le quartier le plus cher avec 4550 €/m² (+10,1 %), le secteur de la Krutenau connaît la plus forte évolution sur un an avec +16 % pour un prix qui s'élève à 4490 €/m². De son côté, Montagne verte demeure le territoire le plus abordable avec 1980 €/m² (+1,3 %). Strasbourg serait-elle le nouvel eldorado des investisseurs ? L'engouement qu'elle suscite semble justifié si l'on en juge la masse d'articles que lui consacre la presse nationale française à l'image de *L'Obs*, qui ne tarit pas d'éloges et estime que Strasbourg « n'en finit pas de séduire les acquéreurs » : « Elle a tout pour elle : les projets, le dynamisme, les infrastructures. Et ce ne sont pas les 20821 ménages venus s'installer à Strasbourg en 2021 qui diront le contraire. Huitième commune de France en nombre d'habitants, dans le peloton de tête des villes les plus attractives, la capitale alsacienne séduit. Saluée pour son ouverture à l'international grâce à sa dimension européenne et transfrontalière, la qualité de son enseignement supérieur, la richesse de son offre culturelle et sa politique en faveur de la mobilité douce, la ville plaît aux jeunes ménages comme aux familles avec enfants. » Même son de cloche pour *Capital*, qui annonce une hausse accélérée au premier trimestre 2022, avec un prix de vente en hausse de 26,6 % sur 3 années cumulées ! Comment expliquer cet état de grâce ? Strasbourg a probablement vu ses qualités intrinsèques sublimes à l'aune des deux années vécues sur fond de pan-



© Photo Jonathan Marchal

démie, avec toutes les conséquences immobilières liées aux confinements, à l'essor du télétravail et aux nouvelles attentes personnelles et professionnelles ressenties par les Français. Strasbourg possède, en premier lieu, un patrimoine historique, gastronomique, viticole, architectural et culturel (l'ordre varie selon les aspirations de chacun !) absolument unique. À commencer par son centre, la Neustadt, bâti sous administration allemande entre 1871 et 1918. Un joyau préservé, classé au Patrimoine mon-

dial de l'Unesco et qui fait depuis des décennies la part belle aux circulations douces. Le fait que ce patrimoine bâti soit classé entraîne deux conséquences positives : la valorisation des biens qui y sont situés et l'obligation pour leurs propriétaires de les entretenir. L'excellente accessibilité à pied, à vélo ou par les transports en commun à tous les équipements urbains, commerciaux et culturels ne peut qu'accroître la demande et de ce fait entretenir à la hausse les prix de vente et les loyers.

L'inévitable raréfaction du foncier disponible

De plus, sa position de ville frontalière à la jonction entre France et Allemagne permet à Strasbourg de revendiquer un statut de ville européenne à part entière. Une identité que plébiscitent notamment les étudiants et les jeunes actifs, pour qui l'offre du parc locatif privé reste bien souvent la seule option. Ajoutez à cela une attractivité économique survolée, à l'image de celle de la région Grand Est, une activité touristique reprenant peu à peu son cours normal et une desserte TGV la reliant en 2 heures et quelque, tant à Paris qu'à Stuttgart et Francfort, vous obtenez le cocktail parfait pour une hausse immobilière continue tant à l'achat qu'à la location, tant dans le neuf que dans l'ancien. Avec, comme cela peut être observé dans d'autres métropoles de taille comparable, un foncier disponible qui se raréfie, d'autant que les pouvoirs publics se montrent de plus en plus prudents au moment de délivrer des permis de construire. Selon Philippe Simon, directeur commercial régional chez Bouygues Immobilier pour la région Grand Est, on aurait même assisté depuis deux ans à des « *flambées sur des secteurs particulièrement prisés où l'absence de terrain conjuguée à la difficulté d'obtention des permis de construire a créé un effet de carence* ». Pas de quoi paniquer les investisseurs, assure le promoteur, car la réappropriation des rives du Rhin et leur réaménagement ont rendu possible la conception d'une véritable extension de la ville sur elle-même, venue s'ajouter à des reconstitutions d'habitats sur friches, tant à Strasbourg que dans sa périphérie. Les communes limitrophes, comme Schiltigheim, ont ainsi vu leurs friches industrielles et artisanales mises à profit. Côté parc locatif, seuls les quartiers de la Gare et

Vauban/Forêt Noire, au parc dégradé et dont la réhabilitation ne sera pas achevée avant des années, observent des niveaux de loyers légèrement inférieurs à la moyenne.

L'engouement pour Strasbourg et son art de vivre est donc tout sauf un feu de paille, avec des prix de l'ancien au m² qui ont augmenté de 141 % en 20 ans entre 2001 et 2021 et des hausses considérées comme « historiques » dans certains quartiers par Actu.fr :

Petite France :

4550 €/m² (+10,1 % sur un an)

Krutenau :

4490 €/m² (+16 %)

Poincaré :

3940 €/m² (+9,7 %)

Neudorf ouest :

3440 €/m² (+6,9 %)

Robertsau :

3340 €/m² (+4,4 %)

Gare :

3230 €/m² (+6,9 %)

Neudorf est :

3090 €/m² (+10,5 %)

Neudorf sud :

2990 €/m² (+6,6 %)

Koenigshoffen est :

2210 €/m² (+7,6 %)

Koenigshoffen ouest :

2110 €/m² (+9,1 %)

La dernière édition de l'Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, une étude approfondie du marché menée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération strasbourgeoise (ADEUS) livre de nombreux enseignements sur l'état du marché :

Un parc

majoritairement locatif

L'Eurométropole de Strasbourg possède un parc de logements locatifs important qui constitue 59 % de ses résidences principales. La location dans le parc privé s'élève quant à elle à 35 % soit 78 283 logements.

Des maisons rares

Minoritaires dans le parc de l'Eurométropole de Strasbourg (19 %), les maisons sont encore plus rares dans le parc locatif privé, n'en constituant que 5 % contre 13 % à Rennes, 17 % à Toulouse ou encore 26 % à Lille, par exemple. Elles se retrouvent loin du centre-ville dans les zones de premières et deuxième couronnes.

Une typologie liée au niveau de centralité

La typologie du parc locatif privé est assez hétérogène et dépend de la localisation des logements. De manière générale, il représente 37 % des logements de Strasbourg et sa première couronne (Strasbourg et Schiltigheim, Bischheim, Hœnheim, Eckbolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald, Lingolsheim) avec une majorité de T2 (30 %) et de T3 (30 %), ensuite 17 % de T1, 15 % de T4 et 7 % de T5 et plus. Les maisons locatives représentent 3 % sur ce territoire. Dans le centre de Strasbourg, on retrouve à la fois davantage de petits logements et également la plus forte concentration des très grands (5 pièces et plus).

Et demain ? Strasbourg est une ville en mouvement perpétuel, nul doute que les années à venir voient un renforcement du pouvoir de séduction de son centre historique couplé au développement de nouveaux pôles d'attraction dans sa périphérie. « *Développement du secteur Deux-Rives, gentrification du Neudorf, extension du tram vers Koenigshoffen et bientôt Schiltigheim... Ce n'est pas nouveau, Strasbourg s'étend*, analysait le quotidien 20 minutes début mai 2022. *Depuis quelques années, la capitale européenne repousse ses frontières, gagnant ainsi entre 12 000 et 14 000 habitants en dix ans. De là à faire bouger son centre de gravité ?* » Là est (sans doute) la question.

RENCONTRE

« UNE CROISSANCE CONTINUE, SANS BULLES NI À-COUPS »

L'analyse d'Éric Chenderowsky, directeur Urbanisme et Territoire, Eurométropole de Strasbourg

Par Laurent Caillaud

Pourquoi le marché immobilier strasbourgeois est-il structurellement tendu ?

Éric Chenderowsky, directeur Urbanisme et Territoire, Eurométropole de Strasbourg : L'agglomération de Strasbourg connaît la même dynamique que les autres métropoles françaises, voire européennes. Les villes historiques et universitaires constituent en effet des marchés porteurs et attractifs sur le plan immobilier, ce qui forme une sorte de spirale de croissance vertueuse qui s'autoalimente au détriment, hélas, de certaines villes de taille moyenne. Strasbourg bénéficie en ce sens d'un essor démographique soutenu et profite de la dynamique de l'Alsace. En revanche, la tension naît d'un indéni-able effet ciseau, car la ville arrive à une forme de finitude due à la rareté du foncier disponible.

Un retournement de cette tendance porteuse est-il à craindre ?

Objectivement non, car Strasbourg a la particularité de connaître une croissance continue de son marché immobilier depuis des décennies, sans bulles ni à-coups. La demande est forte, il n'y a aucune raison qu'elle se tarisse. Autant pour l'achat et l'investissement que pour la location. En revanche, la production risque de s'essouffler à court terme suite



© Jerome Dorkel / Strasbourg Eurometropole

aux tensions sur les prix des matériaux et la rareté foncière.

Quels sont les principaux axes de la politique urbaine actuelle ?

La politique urbaine a été marquée par un aménagement volontariste pour atteindre à partir de 2010 les 3000 logements prévus au PLH⁽¹⁾ qui s'illustre notamment dans les différentes ZAC⁽²⁾ en cours de développement, comme la ZAC des Deux Rives ou les Rives du Bohrie à Ostwald, comme la ZAC Étoile, clôturée en 2021, ou l'écoquartier Danube. Le volontarisme actuel porte sur la volonté de maîtriser le développement, en partie grâce aux ZAC, dans la

qualité des logements, dans la production de logements abordables et locatifs sociaux.

En quoi ces ZAC sont-elles révélatrices d'un aménagement du territoire particulier ?

Une ZAC est le meilleur moyen de construire de manière régulée en produisant des logements abordables de qualité, ce qui est une priorité incontestable. À condition que les communes soient capables d'absorber de nouveaux habitants par leur infrastructure, leurs équipements et leurs réseaux de transports en commun. Concernant celles qui ont été lancées durant la mandature 2008/2014 à Strasbourg, elles se démarquent par leur taille humaine par rapport à ce qui se pratiquait dans les années 50 à 80. Prenons l'exemple de la ZAC des Deux Rives, qui sera achevée en 2032. Elle compte 4800 logements, ce qui reste très raisonnable pour un projet aussi ambitieux. Les Rives du Bohrie comptent pour leur part 1200 logements et l'écoquartier Danube seulement 850. Il s'agit en fait d'urbanisme interstitiel, avec des réalisations adaptées à la taille des communes et des quartiers concernés.

Quels sont les autres axes de la politique urbaine menée par l'Eurométropole ?

Nous essayons d'utiliser tous les outils à notre disposition pour viser l'excellence dans la qualité des logements neufs et anciens et pour proposer une large gamme de logements abordables. Avec des actions symboliques comme la lutte active contre les logements vacants ou le développement du Bail réel et solidaire, le BRS, qui est encore balbutiant à Strasbourg. Nous avons par ailleurs créé le PACTE, pour Penser, Aménager et Construire en

1) Programme local de l'habitat

2) Zone d'aménagement concerté



© Photo Konstantina Zag

Transition Écologique, c'est-à-dire un grand réseau rassemblant tous les acteurs de l'immobilier, promoteurs, architectes, bureaux d'études, etc. Il s'agit d'un lieu de débat et de contact permanent, qui réunit 150 signataires à qui nous délivrons la feuille de route de l'aménagement du territoire et la traduction du plan climat.

Le réchauffement climatique est-il un sujet particulièrement sensible à Strasbourg ?

Oui, car Strasbourg est assez similaire à Grenoble sur le plan du climat, avec des étés chauds et lourds et des hivers froids. Même si les hivers sont de moins en moins froids en ce premier quart du XXI^{ème} siècle. Il est à ce sujet intéressant de noter que les efforts d'isolation thermique menés durant les années 80 et 90 portaient essentiellement sur l'isolation vis-à-vis du froid, alors que

notre priorité actuelle porte plus sur la résistance des intérieurs aux vagues de chaleur estivales. Dans le neuf, qu'il s'agisse du privé ou du public, le sujet est assez bien maîtrisé, avec des logements traversants, des protections solaires passives et la généralisation de la pleine terre en cœur d'îlot, une mesure très efficace imposée par le PLU⁽¹⁾. Le but étant évidemment d'éviter d'installer ou d'avoir recours à la climatisation. Dans l'ancien, nous avons lancé un programme de réhabilitation de 8000 logements dégradés. Nous avons d'abord ciblé ceux datant des années 50 et 70. Depuis 2014, 900 logements privés ont ainsi été réhabilités dans le cadre des OPAH⁽²⁾ et 700 copropriétés accompagnées, ce qui correspond à 3900 logements. Étant délégués des aides à la pierre pour le parc public et le privé,

1) Plan local d'urbanisme
2) Opération programmée d'amélioration de l'habitat

nous avons pu mener cette action à grande ampleur grâce aux différents dispositifs proposés par l'ANAH.

Quelle est la position de la ville concernant les meublés de tourisme type Airbnb ?

Leur prolifération est autant un sujet d'urbanisme qu'un fait de société. Ce serait une grosse erreur de les rejeter en bloc, car ils amènent à Strasbourg, comme dans les autres grandes villes touristiques, une clientèle jeune et familiale que nous n'aurions peut-être pas dans de l'hébergement hôtelier traditionnel. Mais il va de soi qu'il faut éviter la prolifération de ces logements dans le centre historique pour éviter que celui-ci ne devienne une coquille vidée de ses habitants. Avec comme corollaire une explosion du prix de l'immobilier qui est contraire à notre politique. En croisant les fichiers de taxe de séjour et ceux du changement d'usage, nous avons une vision parfaitement claire de cette implantation, qui nous paraît à ce jour équilibrée et maîtrisée.

Dans le neuf quelle typologie d'appartement privilégiez-vous ?

Nous adaptons la typologie des appartements des programmes neufs en fonction des besoins du quartier, en incitant les promoteurs à venir nous rencontrer le plus en amont possible. L'équilibre est difficile à trouver dans une ville comme Strasbourg, qui a besoin de logements étudiants tout en devant satisfaire les couples ou les familles de primo-accédants, sans sacrifier les investisseurs ! Plus que la typologie proprement dite nous insistons sur la qualité de vie proposée par les logements neufs avec par exemple un minimum de 65 m² pour un T3 et en insistant également sur la gé-



© Photo Kanan Khasmammadov

nérosité des prolongements extérieurs et sur les espaces de stockage. Et concernant les étudiants, nous essayons lorsque cela est possible d'articuler plusieurs logements autour d'un espace de vie commun, ce qui correspond tout à fait aux nouveaux modes de vie de l'ère digitale.

La métropole de Strasbourg est célèbre pour avoir été avant-gardiste concernant l'usage du vélo. Comment vous situez-vous en 2022 par rapport aux autres grandes villes françaises ?

Le Plan Vélo va connaître une nouvelle phase de développement, avec comme objectif de porter à 20 % la part des déplacements à vélo d'ici 2030. Il s'agit pour la ville d'un investissement de 100 millions d'euros sur cinq ans. Nous adaptons en permanence nos règles d'urbanisme pour que le vélo trouve sa place dans les nouvelles opérations immobilières publiques et privées. Ce qui peut parfois poser problème, car l'espace n'est pas infini

« Si les communes de la 2^{ème} couronne demandent encore un nombre important de places de stationnement, dans Strasbourg elles sont de moins en moins nombreuses car nous priorisons les transports en commun et le tramway. »

en pied d'immeuble pour garer des vélos et des vélos-cargo.

Qu'en est-il de la voiture, les parkings ont-ils encore leur place dans les programmes neufs ?

Si les communes de la 2^{ème} couronne demandent encore un nombre important de places de stationnement, dans Strasbourg elles sont de moins en moins nombreuses car nous priorisons les transports en commun et le tramway. Mais nous devons être pragmatiques. Si les constructions neuves ne comptent pas de places de parking, les voitures stationneront de facto dans l'espace public. Il faut donc prévoir un minimum. En revanche il me paraît gênant de couler du béton pour accueillir des objets qui n'existeront peut-être plus dans 40 ans. Nous avons trouvé une solution assez innovante dans le quartier Archipel, autour du Parlement européen, qui proposera un bail emphytéotique de 45 ans pour le parking, qui sera situé à proximité du programme auquel

il correspond. Les acheteurs seront pleinement propriétaires de leur logement mais seulement pour une durée de 45 ans de leur parking. Et dans 45 ans nous ferons le point avec eux...

Si vous deviez résumer en quelques mots les atouts de Strasbourg pour attirer les investisseurs immobiliers privés ?

Strasbourg est une ville administrative et de services, ce qui amène globalement sur son marché une appréciable stabilité de l'emploi. L'immobilier y est maîtrisé et en croissance régulière, dans une ville dont le centre est toujours aussi prisé par ses habitants pour son patrimoine historique. L'ancien autant que le neuf y proposent de très beaux appartements dans des immeubles de grande qualité architecturale. Autre atout de premier plan, sa gare TGV, qui place Strasbourg au cœur de l'Europe. Et enfin sa qualité de vie, que nous venons d'évoquer à travers la généralisation des circulations douces.

L'ŒIL DE L'UNPI

« LES INVESTISSEURS DOIVENT RAISONNER QUARTIER PAR QUARTIER »

Pour Mr Gérard Weber, président de l'UNPI Grand Est et président de la chambre de Strasbourg, les investisseurs ont intérêt à scruter les quartiers strasbourgeois en cours ou en attente de réhabilitation

Par Laurent Caillaud

Le marché locatif strasbourgeois est traditionnellement recherché dans son centre et son hypercentre. Les investisseurs ont-ils intérêt à se focaliser sur ces deux zones ?

M^e Gérard Weber, président de l'UNPI Grand Est, président de la chambre de Strasbourg: Commençons par envoyer un bon signal aux investisseurs, les loyers sont globalement soutenus à Strasbourg car la demande est constante et le marché tendu! L'hypercentre constitue un marché bien spécifique, en effet assez tendu. Cette zone, appelée la Grande-Ile, est encerclée par les deux bras de l'III. C'est sur le plan historique le quartier le plus intéressant de la ville. Il est célèbre pour la noblesse de ses immeubles aux alentours de la cathédrale et dans les secteurs aux bâtiments, pur XVIII^{ème} siècle, sauvegardés, sans oublier les charmes de la Petite France, avec ses canaux et ses maisons à colombage. Les loyers y sont les plus élevés de l'agglomération, avec une moyenne de 10,70 €/m² selon le dernier Observatoire local des loyers du Bas-Rhin (tableau ci-contre, ndr). Mais la rentabilité n'est pas forcément la plus intéressante, car le prix moyen à l'achat s'établi en moyenne autour de 7000 €/m², même si ces



© Photo DR

prix doivent être affinés d'une rue et d'un immeuble à l'autre et varient selon l'état de l'immeuble et de son éventuelle rénovation. Pour les investisseurs, un intéressant marché de report se trouve avec la Neustadt, l'ancien quartier allemand aux très beaux immeubles 1900, dont les loyers sont légèrement inférieurs, à 10,50 €/m², pour des prix d'achat nettement moins élevés. Ce quartier présente par ailleurs un avantage aux yeux de certains locataires, car il est plus facile d'y circuler en voiture et de s'y garer que dans l'hypercentre.

Où se situent les opportunités pour les investisseurs ?

Le quartier de la Gare, qui n'est qu'à quelques minutes du centre historique, de l'autre côté de l'III, fait figure de parent pauvre, avec ses immeubles rarement restaurés et son manque de commerces de qualité. Les investisseurs peuvent avoir intérêt à jeter un œil sur les immeubles nécessitant une rénovation, car la demande est telle à Strasbourg que ce quartier finira bien par remonter et redevenir attractif. En revanche, attention à surveiller le projet de l'exécutif métropolitain de mise en place d'une autorisation préalable à la location dans ce quartier. Ce dispositif est prévu par la loi ALUR afin de lutter contre les marchands de sommeil mettant en location des logements vétustes. Si l'intention est louable, il faut s'assurer que les contrôles se fassent avec objectivité.

Il semble que certains quartiers de Strasbourg contiennent encore de trop nombreuses passoires thermiques. Est-ce réellement le cas ?

S'il existe autant de logements considérés comme des passoires thermiques, c'est parce que leurs propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, n'ont tout simplement pas les moyens de financer leur réno-



© Photo Jonathan Marchal

vation. Au-delà de ce qu'il implique comme conséquences sur le plan administratif, un classement DPE F ou G se traduit au quotidien pour les occupants par un inconfort général, une chaleur excessive en été, du froid en hiver et des factures énergétiques élevées. Ce que personne ne souhaite! Et pour les propriétaires, il engendre une dépréciation de la valeur de leur bien avec l'interdiction de le mettre en location à partir de 2023. C'est à ce titre que des quartiers comme celui de la Gare, autour de la place de la Porte Blanche, du boulevard de Metz et du boulevard de Nancy, voient arriver à la vente des immeubles entiers en monopropriété. Ceux-ci peuvent constituer d'intéressants dossiers pour des investisseurs aux reins solides. Le cas de figure est un peu différent à Koenigshofen, un quartier ancien à l'ouest de la Gare, où les propriétaires n'ont généralement pas les moyens de

«L'hypercentre constitue un marché bien spécifique, en effet assez tendu. Cette zone, appelée la Grande-Ille, est encerclée par les deux bras de l'Ill. C'est sur le plan historique le quartier le plus intéressant de la ville.»

rénover tandis que les locataires n'ont pas les moyens d'acheter. Résultat le marché apparaît actuellement comme gelé. Il paraît dans ces conditions plus intéressant pour les investisseurs de se diriger vers la deuxième couronne, où l'on trouve des logements à rénover pour 2000 à 2500 €/m².

Qu'en est-il du marché du neuf?

À Strasbourg, le marché du neuf est essentiellement un marché d'investisseur. Avec de nombreux programmes de grande qualité entre la place de la Bourse, le Parc de l'Étoile et la frontière allemande, sur d'anciennes friches industrielles transformées en habitation. Dans le centre, les développements restent rares par manque de foncier disponible.

La hausse du prix au m² depuis 2020, notamment dans le centre, ne peut-elle faire craindre

une part de spéculation ?

La transformation par Bouygues Immobilier de l'hôtel des postes historique dans le quartier de la Neustadt a fait couler beaucoup d'encre. Ce bâtiment achevé en 1899 alors que l'Alsace était annexée accueillera d'ici l'année prochaine des logements résidentiels, des bureaux, une résidence senior, une brasserie et un bureau de poste. Ce qui en soi est plutôt positif. En revanche je m'étonne de constater que les plus beaux appartements ont été vendus au-delà de 10000 €/m², sans balcon ni terrasse, avec des pièces de vie qui à l'origine n'ont pas été conçues pour servir d'habitation. Les acheteurs, dont beaucoup sont des investisseurs, ne peuvent s'attendre à aucune rentabilité avec de tels prix. Mais peut-être est-ce le résultat d'une approche essentiellement bobo, cette adresse permettant de se



© Photo Jonathan Marchal

rendre dans le centre historique de Strasbourg à pied ou à vélo...

Quels conseils donner aux investisseurs potentiels ?

Il est capital que le ou les biens qu'ils envisagent d'acheter soient situés près d'une ligne de tramway. Strasbourg dans son ensemble se positionne clairement comme une ville piétonne, où les transports en commun et les circulations douces sont privilégiés. Ce qui engendre parfois des effets pervers, avec le développement de nombreuses zones commerciales en périphérie, à destination d'une clientèle familiale ayant besoin d'une voiture pour se ravitailler. Il est à noter que, par un paradoxe de l'Histoire, nous sommes encore très loin de l'étendue du réseau de tram tel qu'il existait avant-Guerre, avec des lignes qui allaient jusqu'au fond des campagnes... Un autre conseil à donner aux investisseurs est qu'ils observent de près l'ouverture et la fermeture des commerces, quartier par quartier. La place Kléber a ainsi chuté sur le plan de la qualité avec l'arrivée du tramway place de l'Homme de Fer, ce qui a entraîné un changement total de sa clientèle habituelle. Autre exemple, le quai des Bateliers, en face du château des Rohan, a vu ses commerces changer lorsqu'il

« À Strasbourg, le marché du neuf est essentiellement un marché d'investisseur. Avec de nombreux programmes de grande qualité entre la place de la Bourse, le Parc de l'Étoile et la frontière allemande, sur d'anciennes friches industrielles transformées en habitation. »

Les loyers de l'Eurométropole

65 m² de surface moyenne
10,20 €/m² de loyer médian
638 € de loyer mensuel moyen

Le niveau des loyers selon leur localisation à Strasbourg

Localisation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m ²)	70	62	67	65	62
Loyer moyen (€/m ²)	10,7	10,5	9,6	9,2	9,2
Loyer médian (€/m ²)	11,5	11,1	10,3	9,5	9,6
Loyer mensuel moyen (€)	750	645	643	604	571

Zone 1: Contades, Forêt-Noire est et sud, Mairie, Krutenau centre, Orangerie, Neudorf ouest et nord-ouest, Petite-France centre, nord-est et sud, Robertsau nord, ouest et sud-ouest

Zone 2: Esplanade, Cité de l'III, Gare centre et nord-est, Poincaré est et ouest, Polygone ouest

Zone 3: Canardière ouest-est, Gare sud et nord-est, Forêt-Noire centre, Port du Rhin centre et nord, Plaine des Bouchers est, Vauban sud

Zone 4: Achenheim, Entzheim, Geispolsheim, Plobsheim

Zone 5: Cité de l'III ouest, Cronembourg centre, ouest, est-sud, Montagne Verte sud, Neudorf ouest et sud-ouest, Plaine des Bouchers centre

(Source Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, ADEUS, juin 2021)

Le parc privé strasbourgeois en chiffres

55 % de locataires	78 283 logements
35 % de locataires du parc privé	dans le parc locatif privé
20 % de locataires du parc social	5 % de maisons
39 % de propriétaires	dans le parc locatif privé
43 374 logements	20 % de maisons dans
dans le parc social	le parc total de logements

(Source Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, ADEUS, juin 2021)

a été piétonnisé. Ce quai est devenu un rendez-vous touristique majeur, il est vrai qu'il est très agréable de s'y promener. Mais

nos adhérents se plaignent désormais des nuisances sonores, ce qui est généralement mauvais signe sur le plan immobilier.

RÉDACTION D'UN BAIL D'HABITATION: LES POINTS DE VIGILANCE

Par Mireille Sarlin

L'approche de l'été est souvent propice à l'arrivée de nouveaux locataires. Il est utile de rappeler certains points qui méritent une attention particulière lors de l'établissement du bail d'un logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale.

L'entrée d'un nouveau locataire dans un logement constituant sa résidence principale s'accompagne de la conclusion d'un bail écrit ou numérique relevant de la loi du 6 juillet 1989, qui diffère selon qu'il s'agit d'une location vide ou meublée⁽¹⁾. Quelques recommandations pratiques aux bailleurs avant signature du contrat par le ou les locataires.

Indiquez la bonne surface habitable

Ne vous trompez pas sur la mention de surface habitable du logement : en cas d'erreur de plus de 5 % par rapport à la surface réelle, le locataire est en droit d'obtenir une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Gardez en tête que la durée du bail peut être modulée

Le bailleur personne physique qui loue un logement vide s'engage en principe pour une durée minimale de trois ans, voire de six ans quand le bailleur est une personne morale.

Il est toutefois permis de louer vide pour une période comprise entre un an et trois ans quand un événement familial ou professionnel, événement à préciser de façon détaillée dans le bail, justifie que le bailleur reprenne le logement (départ à la retraite, mutation...).



© Photo Leon Seibert

La durée minimale du bail d'un logement meublé, hormis le cas d'un bail mobilité (un à dix mois), est, quant à elle, d'un an (neuf mois si le locataire est un étudiant).

Fixez correctement le montant du loyer

Selon la situation géographique du bien, la fixation du loyer n'est pas totalement libre. En zone tendue (agglomérations visées par le décret 2013-392 du 10 mai 2013), hormis certaines situations (première location, local

n'ayant pas été loué depuis plus de 18 mois, travaux d'amélioration d'un certain montant, loyer manifestement sous-évalué), le loyer du nouveau locataire doit être identique à celui du précédent locataire. Seule augmentation possible: la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), si elle n'a pas été appliquée les 12 derniers mois.

Cet encadrement des loyers à la relocation se juxtapose dans certaines villes, comme Paris ou Lille, avec un plafonnement des loyers: le loyer ne doit alors pas excéder un « *loyer de référence majoré* » défini par type de logement et par quartier.

Prévoyez un calcul de charges adapté

En cas de bail meublé ou de colocation d'un logement vide, la possibilité est offerte au bailleur de prévoir un forfait de charges, au lieu d'une provision sur charges avec régularisation annuelle. Si vous optez pour le forfait, précisez un montant réaliste en tenant compte des charges acquittées par le précédent locataire. En effet, dans l'hypothèse où les charges réelles seraient finalement plus élevées, un complément ne peut pas être demandé ultérieurement au(x) locataire(s).



© Photo DR

Exigez un dépôt de garantie

En dehors de l'hypothèse où le locataire paie son loyer pour une période supérieure à deux mois, vous pouvez exiger — et il est vivement recommandé de le faire — le versement d'une somme au titre du dépôt de garantie qui ne peut pas être supérieure à un mois de loyer hors charges pour une location vide et à deux mois de loyers hors charges pour une location meublée.

Évitez les clauses interdites

Le propriétaire a la possibilité de personnaliser le bail d'habitation en y ajoutant des stipulations particulières. Par exemple, en présence d'une chaudière individuelle, il a la faculté d'insérer une clause relative à son entretien et à son nettoyage. Certaines clauses sont, en revanche, interdites. L'article 4 de la loi de 1989 en liste ainsi une vingtaine, comme celle

obligeant le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ou bien imposant au locataire un contrat de location d'équipements en complément du loyer.

Annexez les bons documents au bail

Outre une notice d'information des droits et devoirs des locataires, un état des lieux d'entrée consignait le plus précisément possible l'état du logement, de ses dépendances et des équipements à usage privatif du locataire, ainsi qu'un inventaire et état détaillé du mobilier en cas de bail meublé, le bailleur doit également fournir au locataire un dossier de diagnostics techniques. Ce dossier, que le propriétaire aura pris soin de faire établir par un diagnostiqueur certifié avant de louer, comprend notamment le DPE (diagnostic

de performance énergétique), un état des risques naturels et technologiques (document qui peut être établi par le bailleur), un diagnostic des installations d'électricité et de gaz, la présence de plomb pour les bâtiments les plus anciens.

Selon les cas, l'annexion d'autres documents peut s'avérer nécessaire comme une copie des passages du règlement de copropriété intéressant le locataire (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties privatives et communes, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges).

(1) Rappelons que l'UNPI propose des modèles de baux et d'état des lieux conformes aux modèles types définis par décret, à jour des dispositions légales et réglementaires (se connecter sur www.unpi.org rubrique La boutique, remplir le bon de commande en page 8 ou contacter son UNPI locale).

RECU DU TRAIT DE CÔTE: DE NOUVEAUX OUTILS

Par Bertrand Desjuzeur



L'image de l'immeuble « le Signal » à Soulac-sur-Mer en est l'emblème: certaines constructions de bord de mer sont menacées par l'érosion maritime. Le législateur s'est emparé de cette question dans la loi climat et résilience du 22 août 2021 et a habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance. L'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative « à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte » est parue au *Journal officiel* du 7 avril 2022.

L'objectif général des pouvoirs publics est de maîtriser l'urbanisation dans les zones côtières et de donner aux collectivités des outils pour « accompagner la recomposition des secteurs menacés ».

1) Schémas de cohérence territoriale
2) Plans locaux d'urbanisme

Rappelons que la loi climat a déjà édicté un panel d'outils juridiques pour accompagner les territoires dans la gestion du recul du trait de côte. Il est notamment prévu dans les communes exposées au recul du trait de côte l'établissement d'une cartographie locale afin d'adapter au risque la règle d'urbanisme et d'occupation des sols (art. 242). La cartographie doit distinguer deux zones en fonction de l'imminence du risque: celles exposées à un risque de moins de 30 ans, et celles exposées à un risque compris entre 30 et 100 ans. Dans les zones les plus exposées, les possibilités de construire sont restreintes (art. L 121-22-4 du code de l'urbanisme).

Dans les zones exposées à plus longue échéance, la démolition des constructions est obligatoire si la sécurité ne peut pas être assurée au-delà de 3 ans (art. L 121-22-5). Si un projet est soumis à permis de construire, permis d'aménager ou décision de non-opposition à déclaration préalable, sa mise en œuvre est subordonnée à la consignation d'une somme à la Caisse des dépôts et consignations, qui correspond au coût prévisionnel de la démolition et à la remise en état du terrain.

Par ailleurs, la loi a prévu (art. 243) une adaptation des SCOT ⁽¹⁾ et des PLU ⁽²⁾ des communes exposées au risque d'érosion littorale.

L'évaluation des biens menacés

La loi climat (art. 244, art. L 219-1 et suivants du code de l'urbanisme) a créé un droit de préemption spécifique aux communes littorales pour les biens exposés au recul du trait de côte. Il s'applique à tout le territoire soumis à un risque à échéance de 30 ans et peut être instauré sur tout ou partie du territoire soumis à un risque de 30 à 100 ans.

L'ordonnance du 6 avril définit la méthode d'évaluation des biens les plus exposés (échéance 30 ans). Elle s'appliquera pour les biens soumis au nouveau droit de préemption et aux expropriations. Les biens sont évalués en priorité par comparaison avec des biens de même qualification situés dans la même zone d'exposition. Si de telles références ne sont pas disponibles, il sera appliqué, à partir de la valeur de biens hors zone d'exposition, une décote proportionnelle à la durée de vie résiduelle. Il est donc prévu un système d'évaluation de principe qui tient compte des mutations de biens comparables et un système subsidiaire lorsque les références de mutation sont insuffisantes.

Les réserves foncières

L'ordonnance indique explicitement (art. 4) que le mécanisme des réserves foncières peut être utilisé pour prévenir les conséquences du recul du trait de côte. L'article L 221-1 du code de l'urbanisme est complété pour préciser que « *des réserves foncières peuvent également être constituées par l'État, les collectivités locales ou leurs groupements, ou les établissements publics y ayant vocation en vue de prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte* ». Les biens acquis peuvent faire l'objet, avant leur renaturation, d'un bail réel d'adaptation au trait de côte (art. L 221-2-1 nouveau).

Le bail réel d'adaptation à l'érosion côtière

Ce nouveau bail est dénommé « *bail réel d'adaptation à l'érosion côtière* ». Il est défini à l'article L 321-18 du code de l'environnement et son régime est exposé aux articles L 321-19 à L 321-33. Le bail pourra être conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, mais l'échéance est prévue en fonction de l'espérance de vie du terrain d'assiette, compte tenu de l'évolution prévisible du trait de côte.

Le bail est conclu par une personne publique (État, commune, établissement public...) dans les zones exposées au recul du trait de côte. Le preneur s'acquitte d'un prix à la signature du bail et le cas échéant d'une redevance pour utiliser ou construire des bâtiments. Le montant du prix et de la redevance tient compte des conditions d'acquisition du bien par le bailleur et des coûts prévisionnels de renaturation (art. L 321-21).

De nombreuses dispositions sont similaires à celles des autres baux réels mais certaines sont spécifiques à ce bail. Ainsi, le bail précise la destination des lieux autorisés et la nature des travaux que le preneur peut réaliser (art. L 321-22), mais il peut aussi limiter ou interdire les constructions ou aménagements mis à bail « *au regard de l'évolution du recul du trait de côte* ».

Le preneur à bail peut lui-même consentir un bail sur les constructions faisant l'objet du bail réel, mais il doit dans le contrat reproduire les articles L 321-18 à L 321-22, mentionner la date du terme du bail et le risque de résiliation par anticipation.

À l'échéance du bail, le bailleur procède à la renaturation du terrain avec la démolition des constructions (art. L 321-25).

Le bail prend fin à son terme et

ne peut faire l'objet de reconduction tacite (art. L 321-19).

Mais la loi prévoit un cas particulier de résiliation anticipée (art. L 321-20), ce qui est une des caractéristiques spécifiques de ce bail : il est résilié de plein droit à la date de l'arrêté par lequel le maire ou le préfet prescrit des mesures nécessaires lorsque l'état du recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne peut plus être assurée.

Comme tous les baux réels, il s'agit d'un bail cessible. Mais le prix de cession est encadré (art. L 321-27). Il ne doit pas excéder notablement le prix résultant de la prise en compte d'une valeur du bien estimée en priorité par référence à des mutations de biens de même qualification avec un niveau d'exposition similaire, situés dans la même zone.

Construction en continuité avec l'urbanisation existante

La loi Littoral du 3 janvier 1986 impose par principe de construire en continuité avec l'urbanisation existante. L'ordonnance lui apporte un assouplissement pour les communes situées dans des secteurs exposés au recul du trait de côte. La loi climat a programmé une identification par décret des communes exposées au recul du trait de côte (art. L 321-15 du code de l'environnement). Si une commune est incluse dans ce régime et qu'elle s'engage dans une démarche de projet partenarial d'aménagement (PPA), elle pourra déroger notamment à l'obligation de construire en continuité avec l'urbanisation existante, si cette contrainte l'empêche de relocaliser des biens ou des activités menacés dans des espaces plus éloignés du rivage. Ces possibilités devront être strictement encadrées.

COPROPRIÉTÉ

Carence du syndic

Je suis membre du conseil syndical et nous constatons tous une négligence générale de notre syndic en place depuis moins d'un an (par exemple, il n'exécute par l'ensemble des décisions votées en assemblée). Cette situation empêche la gestion normale de notre copropriété. Malgré des rappels à l'ordre (notamment envoi au syndic d'une lettre de mise en demeure), la situation ne s'améliore pas et il tient à aller au bout de son mandat de trois ans. Que pouvons-nous faire ?

Cette situation ne pouvant se résoudre à l'amiable (vous avez adressé au syndic une mise en demeure restée sans effet) et son mandat expirant dans plus de deux ans, il faudra envisager la voie judiciaire. La carence d'un syndic est par exemple caractérisée lorsqu'il n'exécute pas les décisions d'assemblée générale car il n'a pas à se faire juge de leur opportunité (Cass., 3^{ème} civ., 29 mai 2002, n° 00-17296). Tout intéressé peut, à défaut de stipulation du règlement de copropriété, demander la désignation d'un administrateur ad hoc en cas de carence du syndic, conformément à l'article 18, V, de la loi du 10 juillet 1965 : « En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement

de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice ».

Le syndic en place sera alors assigné devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé, comme le prévoit l'article 49 du décret du 17 mars 1967 : « (...) dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé en vue de la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété. L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur ad hoc, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets (...) ».

BAIL D'HABITATION

Congé non remis à son destinataire

Si un locataire adresse son congé par lettre recommandée avec AR alors que son propriétaire ne peut pas le récupérer (il est en vacances par exemple), le congé est-il tout de même valable ?

Rappelons tout d'abord qu'un congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

Selon l'article 669 du Code de procédure civile, « la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administra-

tion des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ».

En conséquence, un congé envoyé en recommandé ne peut être considéré comme valablement délivré que si la lettre est remise en main propre à son destinataire ; à défaut, le congé n'est pas valable et le délai de préavis ne court pas.

Cette solution confirmée par la jurisprudence concerne aussi bien le congé délivré par le locataire que par le bailleur.

COPROPRIÉTÉ

Les combles, parties communes ou privatives

Le copropriétaire du dernier étage prétend être propriétaire des combles situés au-dessus de son appartement au motif qu'il peut y accéder par une trappe située dans son plafond. En l'absence de précision dans le règlement de copropriété, ces combles vides de toute installation constituent-ils des parties communes ou des parties privatives ?



© Photo Dmitry Antropov

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 dresse une liste de parties d'immeubles « réputées parties communes » et les combles n'y figurent pas. Pour déterminer si des combles constituent des parties privatives ou des parties communes, il convient donc de prendre en compte les critères posés par les articles 2 et 3 de la loi de 1965 et de retenir les principes qui se dégagent de la jurisprudence.

L'article 2 de la loi de 1965 indique que « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé », tandis que l'article 3 retient que « sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ».

Il ressort de la jurisprudence que sont notamment considérés comme des parties communes (et donc appartiennent à la copropriété) les combles :

- « abritant depuis l'origine une volumineuse gaine VMC externe occupant environ 20 % de la sur-

1) Par exemple, la toiture

2) Par exemple, une VMC (ventilation mécanique contrôlée)

face », même si « ces combles ne sont accessibles qu'à partir d'une trappe située dans un lot » (Cass. 3^{ème} civ., 15 décembre 2009, n° 09-12908) ;

- dont l'accès « n'est possible qu'à partir d'une trappe située au niveau du palier (...) depuis les parties communes de l'immeuble » (Cass. 3^{ème} civ., 30 novembre 2010, n° 09-17031). À noter: si cette seule condition est remplie (l'accès aux combles n'est possible qu'à partir des parties communes), les combles constituent nécessairement une partie commune même s'ils n'ont aucune utilité pour le syndicat des copropriétaires.

Inversement, les combles constituent des parties privatives dans les cas suivants :

- « attendu (...) d'une part, que l'accès aux combles s'effectuait à partir de locaux inclus dans les parties privatives (...) et, d'autre part, que ces combles, qui n'abritaient aucun élément d'équipement collectif, n'étaient d'aucun usage ou utilité pour les autres copropriétaires, la cour d'appel

a légalement justifié sa décision en déduisant que les combles litigieux (...) constituaient, dès lors, une partie privative de ce lot » (Cass., 3^{ème} civ., 6 octobre 1993, n° 91-18289) ;

- « attendu qu'ayant constaté que le comble litigieux ne figurait pas au règlement de copropriété, au titre des parties communes ou des parties privatives, et que le syndicat des copropriétaires n'établissait aucunement l'utilité de ce comble pour tous les copropriétaires ou pour plusieurs d'entre eux, la cour d'appel (...) qui a retenu que l'accès à ce comble n'étant possible que par un escalier situé dans les parties privatives du lot n° 137, (...) en a justement déduit la nature privative de cette partie de l'immeuble » (Cass., 3^{ème} civ., 9 juin 1999, n° 97-19887).

En conséquence, dans le silence du règlement de copropriété, les combles de votre copropriété doivent être qualifiés de **parties communes** s'ils sont utiles à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux, par exemple parce qu'ils permettent d'accéder à une partie commune⁽¹⁾ ou ils abritent un élément d'équipement commun⁽²⁾ (cette dernière condition ne vous concerne pas car vous indiquez que les combles sont vides de toute installation). A contrario, si cette condition n'est pas remplie et a fortiori si l'accès aux combles se fait uniquement par la trappe située dans l'appartement du copropriétaire du dernier étage, les combles devraient être qualifiés de **parties privatives** et donc appartenir à ce dernier.

BAIL D'HABITATION

Ventilation dans un logement

Mon locataire se plaint d'avoir trop d'humidité dans sa salle de bains et me demande d'installer une VMC (ventilation mécanique contrôlée). Peut-il m'imposer cette demande alors que cette pièce est pourvue d'une ouverture ?

Depuis le 1^{er} juillet 2018, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent énonce que le « logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : (...) Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements » (article 2, 6).

Ce texte n'impose donc pas stricto sensu l'installation d'une VMC dès lors que le logement loué comporte une bonne ventilation « naturelle », que ce soit grâce à des grilles d'aération ou d'autres ouvrants (on peut noter qu'en général la pose de grilles en partie haute et basse des murs opposés d'une même pièce renforce par exemple la ventilation). Si le logement ou certaines pièces

de ce dernier (comme la pièce d'eau) pâtissent d'une mauvaise ventilation et que l'installation d'une VMC apparaît comme le seul moyen efficace d'y remédier, une telle installation peut être imposée au propriétaire, au besoin judiciairement.



© Photo Hemant Kanojija

Dans ce domaine, on peut relever les décisions suivantes :

- Cour d'appel de Nancy, 2^{ème} ch., 31 mars 2016 : le bailleur ne respecte pas son obligation de remettre au locataire un logement décent en cas de non-conformité de la ventilation (en l'espèce, une humidité excessive était constatée dans plusieurs pièces) ;
- Cour d'appel de Paris, 3^{ème} ch.,

3 mars 2011 « Bomsong c/ Si-cault » : les lieux ne disposant pas d'aération et de ventilation permanentes (ce qui entraîne la présence de moisissures sur les murs), le bailleur a manqué à son obligation de délivrance prévue à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ; de ce fait, il a été condamné à verser au locataire des dommages et intérêts et le montant du loyer a été réduit ;

- Cour d'appel de Lyon, 8^{ème} ch., 30 juin 2009, « Brossard c/ Fritz » : en cas d'indécence du logement, le propriétaire peut être condamné sous astreinte à exécuter les travaux de remise en état qui s'imposent (en l'espèce, l'état de vétusté de la baignoire hors d'usage et l'absence de VMC avaient été constatés par huissier).

Tout est donc une affaire de circonstances : si la plainte du locataire est justifiée (et donc la fenêtre ne suffit pas à elle seule à assurer une bonne ventilation, occasionnant une forte humidité et/ou des moisissures sur les murs), une VMC ou une autre technique de ventilation devra être installée. Au besoin, vous pourrez faire appel à un professionnel de la ventilation (comme un électricien ou un plombier chauffagiste) pour choisir le modèle le plus adapté.

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 »



UNPI

25 millions
de propriétaires

- **PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS**
- **BAILLEURS PRIVÉS**
- **COPROPRIÉTAIRES**
- **INVESTISSEURS IMMOBILIERS**

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@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

29.04.2022 : « La valeur du bien proposée à l'achat est (...) plus élevée que ce que le propriétaire peut espérer revendre par la suite »

L'enquête réalisée ces dernières semaines par l'UNPI souligne le manque évident de transparence auquel sont confrontés les propriétaires investisseurs en résidences services. De la signature d'un bail souvent complexe à déchiffrer à une relation contractuelle disproportionnée (les résidences services sont essentiellement gérées par de grands groupes), nombre de propriétaires ne trouvent pas la rentabilité et le rendement attendus, bien au contraire.

Bruno le Maire avait lui-même rappelé il y a un an que l'investissement était reconnu comme risqué et l'UNPI, comme beaucoup d'autres associations, avaient réclamé la mise en place d'un dialogue entre bailleurs et gestionnaires. Cette concertation n'ayant jamais eu lieu, l'UNPI travaille aujourd'hui à la rédaction d'un projet de réforme qui sera prochainement présenté au législateur.

Un article de l'Agefi-actifs à découvrir dans la page UNPI et les médias. »



12.05.2022 - #ChristopheDemerson : « Nous ne cessons d'alerter sur les conséquences de la loi #climat et #resilience qui prévoit déjà, d'ici à quelques mois, des interdictions de location (...) » l'Opinion

#renovation #logement #propriétaire



@UNPI_FR

EHPAD... Les particuliers peuvent se soucier de leurs investissements ! Baisse des loyers, baisse du prix à la revente... malgré l'explosion à venir du marché des résidences seniors, le récent scandale pénalise aussi les propriétaires et pourraient freiner les investissements.

Comme le rappelle Pierre HAUTUS, l'UNPI • 25 millions de propriétaires aide les propriétaires à se défendre et à protéger leurs investissements. Nos juristes sont là pour répondre à vos questions et vous aident dans vos démarches.

un article de capital.fr à découvrir en commentaire

#ephad #investisseurs #propriétaire



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**



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 01.05.2022

« Logements energivores : Devant un calendrier impossible à tenir et irréaliste, le bon sens reprendra-il le dessus ? Oui les propriétaires veulent rénover mais la réalité du terrain est là. Enjeu 8 millions de biens sortis du parc locatif. »



@DemersonUNPI - 26.04.2022

« Si on donne un congé temporaire au locataire, cela pèserait sur le **#proprio** qui devrait le reloger. Le congé définitif retire cette charge au propriétaire » concernant la rénovation énergétique.



@PierreHautus - 21.04.2022

Politique du **#logement** : ne faut-il pas changer de dimension ? Quels acteurs pour quels objectifs ? Quelle réforme structurante pour éviter les saupoudrages inefficaces et inadaptés. La réponse ne peut être seulement **#taxe #réglementation #encadrement**



Chaîne Youtube : @UNPI



Passage de Pierre Hautus, B SMART, 2 mai 2022

« Comment expliquer que seuls les propriétaires assument le poids des réformes des finances publiques locales ? Ils n'ont pas la capacité à être la variable d'ajustement. L'UNPI • 25 millions de propriétaires appelle les pouvoirs publics à associer les propriétaires et leurs associations représentatives au dialogue : sur les bases, sur les taux et la réforme des bases à venir. »



PETITES ANNONCES

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

Champs sur Tarentaine (Cantal). Maison 110 m² exposée sud. Cuisine ouverte sur grand séjour. 3 chambres. Parquet en chêne. Toiture ardoises et terrasse couverte. Grand garage. Cave et grenier. DPE: D. Prix: 126 000 €. Contact: 06 37 39 27 30.

LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS

Cherche murs commerciaux occupés (bail récent) région parisienne ou région toulousaine. Surface minimale 150 m². Tél.: 06 07 07 98 197 ou mail: ableblanc@wanadoo.fr.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

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

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

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

GERARDMER Vosges. Eté comme hiver, vous pouvez louer un F3 tout confort. Vue sur lac. Proche de la station de ski et de la ville. 2 chambres, un grand séjour, cuisine ouverte et 2 places de parking. De 400 à 600 euros la semaine suivant la période. M.

COSTE Gilbert, 255 chemin de launay, 88150 IGNEY, 06 80 74 05 30, cogine@orange.fr.

RUBRIQUE DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél.: 01 55 90 65 37 / 06 68 02 00 06.

E-mail: contact@gmat-courtage.fr - site internet: <http://www.gmat-courtage.fr>.

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif (maisons, appartements, immeubles...). Je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier dans le secteur de la Nouvelle Aquitaine (33-16-17-47-24-40). M. Georges OLIVIER, 06 62 98 67 46, olivier-georges@projetlocatif.fr.

À NE PAS
MANQUER !

En juillet-août, **INSERTION GRATUITE**
DE VOTRE PETITE ANNONCE IMMOBILIÈRE, POUR UNE PARUTION

Comment passer votre annonce ?

- INSERTION GRATUITE** de votre petite annonce dans le numéro de juillet-août
- Votre annonce de 5 lignes 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 :

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ventes offres | <input type="checkbox"/> Achats ventes immeubles de rapport | <input type="checkbox"/> Locaux commerciaux ou industriels |
| <input type="checkbox"/> Locations saisonnières | <input type="checkbox"/> Autres locations | <input type="checkbox"/> Terrains |
| | | <input type="checkbox"/> Viagers |
| | | <input type="checkbox"/> 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.

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



© Photo Louis Paulin

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} mai 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1645,58 € 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} AVRIL 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 MARS 2022

* 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 1 ^{er} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2022
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,74 %	2,32 %
• Prêts relais	2,15 %	2,87 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3000 €*	15,83 %	21,11 %
• Prêts d'un montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	7,39 %	9,85 %
• Prêts d'un montant > à 6000 €*	3,7 %	4,93 %

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 4 ^{ème} T 2021 = 1886		LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
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	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886*	+5,07	+10,75	+15,07

* Parution INSEE 23/03/2022.

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 4 ^{ème} T 2021 = 118,59		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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 %
	4 ^e trimestre	118,59*	+ 2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %

* Parution INSEE 23/03/2022.

A noter :

Jusqu'à présent, l'ILC (créé en 2008 par la loi de modernisation de l'économie) comportait trois composantes :

- l'IPCL (indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers) (50 %),
- l'ICC (25 %),
- l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur (25 %).

Le décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 modifie la formule de calcul de l'ILC à compter du 4^{ème} trimestre 2021 (sans révision des indices publiés antérieurement) en supprimant la 3^{ème} composante (l'UNPI s'est opposée à cette mesure). Est désormais pris en compte l'IPCL à hauteur de 75 % et l'ICC à hauteur de 25 %.

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 4 ^{ème} T 2021 = 118,97		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelles	Variation triennales	Variation sur 9 ans
2018	3 ^e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1 ^{er} trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2 ^e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97*	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %

* Parution INSEE 23/03/2022.

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. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

IRL 1 ^{er} T 2022 = 133,93	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
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62*	+1,61 %
2022	133,93*	+ 2,48 %						

* Parution Insee 15/04/2022

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 04/2022 = 109,67

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67								

* 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*

BTO1 02/2022 = 122,2

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2										

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE I 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	4 ^e T	994,3
	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
2020	4 ^e T	1000,5
	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4
	3 ^e T	1055,2
2021	4 ^e T	1066,4
	1 ^{er} T	1101

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2021 (JO du 28 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2022, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.

Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débitéur	Créancier	Type de taux	
Particulier	Particulier	3,13 %	Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel	Particulier	3,13 %	
Professionnel	Professionnel	0,76 %	Professionnel : tous les autres cas.
Particulier	Professionnel	0,76 %	

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

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

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2022

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

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



ORIAS n°12 068 160 & ORIAS n°07 000 459
<http://www.generali-niee.com/ncs.html>

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%



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.generalif.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generalif.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generalif.fr

hellio

Améliorez l'étiquette énergétique **des** **appartements que** **vous avez en gestion**

Grâce à notre prestation
d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
(AMO), quittez le statut de passoire
thermique (F ou G au DPE) et évitez
l'interdiction de location à venir.



Audit énergétique



Scénarios de travaux



Plan de financement



Assistance aux travaux

Hellio
accompagne aussi
les copropriétés
dans leurs projets
de rénovation
globale



01 84 80 06 71



habitatcollectif@hellio.com



copropriete.hellio.com

