

GESTION
Assurer son bien
Entre obligation
et intérêt...

COPROPRIÉTÉ
Quelles pistes peut explorer
le syndic pour baisser les
charges de copropriété ?

INVESTIR
Obtention de crédit :
vers plus de souplesse
en janvier ?

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

| Numéro 569 | Janvier 2023 | 4,50 € | ISSN : 2102-0728 |

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE (DPE)**

LA CATASTROPHE ANNONCÉE

■ LES CONSÉQUENCES POUR LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS ÉNERGIVORES ■
■ UNE USINE À GAZ QUI BOULEVERSE LE MARCHÉ IMMOBILIER ■ DES DÉLAIS IRRÉALISTES ■

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
Propriétaires, sauvez votre patrimoine immobilier !

Signez notre pétition en ligne :
unpi-agir.org/dpe

ACCÉLÉREZ LE DÉPLOIEMENT DE BORNES DE RECHARGE

DANS VOS COPROPRIÉTÉS

En France, près d'une voiture vendue sur trois sera électrique d'ici 2030¹. Les besoins de recharge en résidentiel collectif vont donc considérablement croître.

Le programme **Advenir Formations** forme gratuitement et partout en France **les copropriétaires et locataires dans leurs démarches d'installation de bornes de recharge.**



CONTENU DES FORMATIONS

- **Les bonnes pratiques et les aides à l'installation** des bornes de recharge
- **Le cadre réglementaire**
- **Les enjeux de la recharge** en copropriété
- **Les bénéfices** pour les copropriétaires et locataires



Des formations sont organisées partout en France par notre réseau de formateurs !

Pour en savoir plus, rendez-vous dès maintenant sur



¹ Source : Cabinet d'études Deloitte, 2020



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

 @DemersonUNPI

Chers abonnés, chers membres de l'UNPI, chers propriétaires,

Au nom de toutes les équipes de l'UNPI, Présidents, membres de conseils d'administration, bénévoles et permanents de nos associations locales et nationale, je vous présente tous mes vœux pour cette année 2023.

L'année qui vient de s'écouler fût particulièrement difficile pour les propriétaires immobiliers: augmentation des taxes foncières pour ne pas dire explosion à la hausse dans certaines communes, adoption d'un nouveau DPE toujours pas fiable, encadrement des loyers. L'année 2023 sera un cap et nous devons nous mobiliser avec force et détermination. Vous écouter, vous conseiller sur le terrain, c'est l'une des missions de l'UNPI, son rôle, sa raison d'être. Nos chambres locales, font un travail remarquable mené par des experts engagés. Je tiens ici à les saluer.

L'UNPI s'emploie évidemment aussi sur le terrain politique à protéger votre patrimoine immobilier et la propriété privée dans son ensemble. Rencontres des ministres et de leurs équipes, auditions régulières à l'Assemblée Nationale et au Sénat, échanges avec les différents acteurs font partie de nos missions. Félicitons nous d'une avancée à défaut d'une victoire: le vote en première lecture de la proposition de loi Kasbarian qui vise enfin à condamner plus lourdement les squatteurs, et à faciliter l'expulsion dans le cas de loyers impayés. A l'heure où vous lisez ces lignes, cette proposition est soumise au vote devant le Sénat. Nous suivons ce dossier de près et je vous tiendrai informés.

L'UNPI vous présente tous ses vœux de bonne année

Sur le terrain judiciaire, saluons l'initiative intéressante de l'UNPI Marseille qui a engagé devant le Tribunal administratif des recours contre l'augmentation des taxes foncières par la ville. Nous envisageons, forts de cette première initiative, d'engager des recours dans d'autres villes, peut-être la vôtre...

Batailles judiciaires toujours contre le plafonnement des loyers des villes qui l'imposent aux propriétaires bailleurs et de celles qui souhaiteraient l'appliquer.

Le DPE reste le dossier à fort enjeu pour cette nouvelle année. Nous avons démontré et dénoncé depuis des mois ses incohérences. Calendrier intenable, défaut de fiabilité des diagnostics eux-mêmes, mais surtout impréparation de l'État sur un dossier aux conséquences lourdes! Auditionnés fin 2022 par la Sénatrice Dominique Sassone Estrosi, nous serons reçus sur ce dossier brûlant par le Ministre du logement Olivier Klein en janvier. Le rendez-vous est pris.

Important: Nous lançons de manière inédite une grande campagne de mobilisation sur le DPE, avec un enjeu fort: une pétition adressée à la Première Ministre Elisabeth Borne, qui demande la défiscalisation des travaux de rénovation énergétique, pour les propriétaires bailleurs et occupants.

Je vous invite à signer nombreux cette pétition sur le site UNPI.org et je vous invite aussi à partager massivement notre initiative. Tous les propriétaires sont concernés. Vous trouverez le mode d'emploi en pages 34-36.

Plus que jamais, l'UNPI vous défend.
Belle et heureuse année.

Christophe Demerson,
Président de l'UNPI — L'association nationale
qui défend les propriétaires immobiliers

Sommaire

L'UNPI en action

6 | En bref

Monetivia, plus éthique que le viager • L'investissement immobilier locatif face à l'inflation : comment optimiser son capital • Investir dans l'immobilier neuf : Quelles perspectives en 2023 ? • Quelles seront les tendances 2023 sur le marché de l'immobilier ? • Où investir à la montagne cette année ? • Maîtrisez la hausse de vos factures d'énergie

10 | L'UNPI 13 et 83 en actions

La rénovation énergétique au centre de nos préoccupations pour cette nouvelle année • Fuite d'eau et remboursement de la surconsommation • Visio-conférence • Votre expérience du permis de louer • Les logements classes en « F » et en « G » : les échéances et la simplification des aides en 2023 • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Journée de formation dans nos locaux d'Aix en provenance • Nos prochains ateliers dans nos locaux de Marseille, d'Aix et Toulon

14 | UNPI et réseaux sociaux

L'UNPI vous informe

16 | Investir

Obtention de crédit : vers plus de souplesse en janvier ? Assurer son bien - Entre obligation et intérêt...

24 | Copropriété

En ces temps d'inflation, quelles pistes peut explorer le syndicat pour baisser les charges de copropriété ?

27 | Fiscalité

Taxe d'aménagement : comment agir contre l'illégalité des taux majorés ?

Le Dossier de l'UNPI

28 | Vendre ou rénover, telle est la question

Diagnostic de Performance Énergétique : Propriétaires, sauvez votre patrimoine immobilier !

Rénovation énergétique : Après Paris, Bruxelles veut imposer de nouvelles contraintes juridiques aux propriétaires immobiliers français et européens

L'UNPI et vous

38 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

40 | Questions réponses

Équipements mentionnés dans le contrat de location • Montant du dépôt de garantie • Travaux d'économies d'énergie • Baux de courte durée pour une location meublée

44 | Index des publications 2022

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Eudes Baufreton

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, Juliette Martin, M^{re} François Morabito, M^{re} Pierre de Plater, Louis Janmot, Sylvie Lenormand, Marie-Cécile Clémence, Sam Carabott

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
25millionsdeproprietaires@UNPI.fr

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1 524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

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 : 4,50 €
Abonnement 1 an : 49 €
Dom-Tom, étranger : 59 €

Notre publication adhère à
A R P P
autorité de
régulation professionnelle
de la publicité
Elle s'engage à suivre ses
Recommandations en faveur
d'une publicité loyale et
respectueuse du public.



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.



never-out.fr



**Je suis la solution à
tous vos oublis de clés.**

**C'est simple :
j'empêche votre porte
de claquer.**

**SOUTENU
PAR:**



TRANSACTIONS

Monetivia, plus éthique que le viager

Par Sam Carabott

C'est une vente où le bien reste occupé et où l'on va parier sur la vie, plutôt que sur le décès de l'occupant. Une idée qu'ont eu Amaury de Carlonne et Thomas Abinal les deux cofondateurs en 2015, en créant Monetivia à Paris. Ils sont les seuls à proposer un tel contrat, en partenariat avec le groupe Allianz. Leur idée ? Monétiser le patrimoine dormant des seniors. C'est-à-dire que comparé à un viager classique avec bouquet de départ et rente viagère jusqu'au décès des occupants, avec cette possibilité de « faire une bonne affaire » en cas de décès prématuré, le contrat Monetivia est une vente qui se veut équilibrée. On fixe une durée de contrat (durée d'usage) en fonction de l'âge du senior (8, 10, 15 ans...). Pendant la durée du contrat, le senior est libre d'habiter les lieux ou de les louer.

C'est une vente en nue-propiété dont le montant est fixé ainsi : estimation du bien au moment de la vente, déduction faite des loyers estimés le temps du contrat. Pas de rente à payer côté acquéreur et un patrimoine valorisé de suite pour le senior. En cas de décès prématuré, sa succession recevra un capital com-



Thomas Abinal et Amaury de Carlonne

plémentaire (c'est là qu'Allianz entre en jeu), de même l'acheteur est protégé par Allianz s'il n'a pas récupéré le bien au-delà de la durée d'usage inscrite au contrat. Développée à Paris, Cannes, Marseille, Lyon, Bordeaux et Rennes, la société Monetivia propose « plus qu'un contrat, le pouvoir de vivre mieux. » ■

INVESTISSEMENT

L'investissement immobilier locatif face à l'inflation : comment optimiser son capital

Par la rédaction

Alors que Bercy prévoit une inflation à 5,5 % pour l'année 2023, l'immobilier locatif affiche des rendements positifs et permet de faire fructifier son capital, ce qui en fait une valeur refuge pour de nombreux français. Afin de les accompagner, la start-up LyBox propose d'automatiser la recherche et l'analyse de biens, en calculant le rendement de ces derniers.

En 2023, les titres boursiers devraient être de plus en plus boudés au profit de l'investissement immobilier. Il faut dire que si ce dernier est en moyenne moins rentable que la bourse, il reste cependant plus sécurisé, notamment en période d'inflation. Contrairement à un titre boursier qui peut ne plus rien valoir dans certains cas, l'immobilier a une existence matérielle et traverse le temps en conservant toujours une certaine valeur. C'est dans ce contexte que la société LyBox a décidé de développer un outil en ligne simple mais puissant, proposant

à la fois un moteur de recherche d'annonces immobilières, un calculateur de rendement locatif et de cashflow et un simulateur d'investissement locatif et de fiscalité.

Le but de l'entreprise est de centraliser les recherches des investisseurs en analysant les secteurs géographiques, et en calculant la rentabilité des biens implantés ainsi que les plus-values fiscales incombant aux offres proposées.

Une offre qui devrait séduire les investisseurs particuliers comme professionnels. ■

INVESTISSEMENT

Investir dans l'immobilier neuf : Quelles perspectives en 2023 ?

Par Romain Solenne, fondateur de Promy start up de la PropTech

En ce début d'année 2023, l'engouement des investisseurs pour l'immobilier neuf est en berne ; en cause, un flou autour des engagements de l'État dans sa stratégie de développement du secteur et une loi PINEL ne proposant que peu d'évolutions significatives. Il en résulte une crise du logement qui perdure et freine l'accès des Français à des habitations sobres et abordables. Un phénomène qui s'étend aujourd'hui à l'ensemble du territoire en raison de l'augmentation des coûts de construction, de la hausse des taux d'emprunt ou encore des mesures drastiques en matière d'énergie. Un ensemble de contraintes provoquant en parallèle un désengagement des promoteurs et constructeurs, qui peinent de plus en plus à écouler leurs stocks de neuf et les obligent à accélérer, à perte, leur processus de commercialisation. Dans ce contexte, les opportunités foncières, bien que disponibles, sont alors sous exploitées du fait des prix de construction élevés, sacrifiant à fortiori le consommateur final. Un secteur en tension verrouillant ainsi les relations entre investisseurs et promoteurs. C'est notamment pour rétablir une confiance vacillante entre les interlocuteurs du secteur qu'émergent de nouveaux acteurs de la PropTech, apportant conseils et accompagnements nécessaires pour fluidifier une situation bloquée entre l'offre et la demande. ■

PERSPECTIVES

Quelles seront les tendances 2023 sur le marché de l'immobilier ?

Par Stéphane Van Huffel, conseiller en gestion de patrimoine et co-fondateur de Netinvestissement



Copyright (c) 2012 Christian Musat/Shutterstock

ATTRACTIVITÉ — Les villes moyennes de Province, telles qu'Angers, tireront le mieux leur épingle du jeu, bénéficiant de prix de l'immobilier encore attractifs et de l'appétence croissante et durable des Français pour les plus petites villes, plus agréables et offrant davantage d'espace.

En dépit de la hausse des taux (qui devrait enfin se stabiliser dans le courant du 1^{er} semestre 2023), le marché immobilier français pour 2023 restera tout de même très tendu en raison du manque chronique de logements dans certaines zones. Les villes moyennes de Province, telles qu'Angers, Tours, Agen ou encore Amiens, tireront le mieux leur épingle du jeu, bénéficiant de prix de l'immobilier encore attractifs et de l'appétence croissante et durable des Français pour les plus petites villes, en périphérie, plus agréables et offrant davantage d'espace (notamment de jardins). Ces villes moyennes offrent de réels potentiels de plus-values avec de bonnes dessertes ferroviaires et autoroutières. Les grandes villes de Province telles que Bordeaux, Nantes ou Lyon ont probablement atteint leur « point haut » au niveau de leurs prix immobiliers. Le ralentissement, voire la légère correction des prix à la baisse constatée au deuxième semestre 2022 devrait se poursuivre en 2023 mais aucun krach ou éclatement n'est à prévoir. Les marchés immobiliers de ces villes restent très porteurs.

La légère correction des prix constatée au deuxième semestre 2022 devrait se poursuivre en 2023 mais aucun krach ou éclatement n'est à prévoir

En 2023, il faudra surtout surveiller l'afflux sur le marché des logements « *passoires thermiques* » ou non conformes énergétiquement. Les propriétaires actuels n'ayant pas forcément les moyens (ou l'envie) de supporter eux-mêmes les travaux de mises aux normes sont de plus en plus nombreux à mettre en vente leurs biens. Une opportunité pour les investisseurs et acquéreurs. Attention toutefois à prendre en considération le coût parfois significatif de ces travaux : comptez 1500 €/m² en moyenne de coût de rénovation et remise aux normes. ■

INVESTISSEMENT

Où investir à la montagne cette année ?

Par Karl Toussaint Du Wast, co-fondateur de Netinvestissement



Copyright (c) 2019 lemarec pierrick/Shutterstock

Les Alpes continuent à être la région française la plus recherchée et la plus prisée des Français amoureux de la montagne et du ski. Le premier critère que vous devez prendre en considération si vous envisagez d'investir à la montagne c'est évidemment le taux d'enneigement et à défaut, la qualité des installations alternatives telles que le nombre de canons à neige dans la station. Plus vous serez haut, plus vous aurez de chance d'avoir de la neige mais plus les prix seront élevés.

À partir de 1800 mètres, les prix (et la demande) explosent. Si votre budget le permet, le secteur des 3 Vallées en Savoie reste l'un des plus grands domaines skiables du monde. Courchevel, Méribel, les Ménuires ou encore Val Thorens restent les stations les plus prisées... et les plus chères. Tignes et Val d'Isère non loin également.

La station La Plagne reste toujours une référence pour les passionnés de ski. Cette station est intégrée au domaine Paradiski, concurrent direct des 3 Vallées.

Si votre budget est plus limité, des stations telles que Saint François Longchamp. Bien que non loin de Courchevel, les prix y sont trois fois moins élevés. La station du Pra-Loup, dans la vallée de l'Ubaye, au Nord de Nice offre des prix attractifs qui séduisent de nombreux investisseurs désireux d'acheter une résidence secon-



Copyright (c) 2019 BTWimages/Shutterstock

BUDGET — La station la Plagne (photo du haut), une référence pour les passionnés de ski, est intégrée au domaine Paradiski, concurrent direct des 3 Vallées. La station du Pra-Loup (photo du bas), dans la vallée de l'Ubaye, au Nord de Nice offre des prix plus attractifs.

daire à la montagne. Les Pyrénées quant à elles restent plus compétitives en termes de prix mais les infrastructures ne sont pas aussi bonnes que dans les Alpes et l'offre immobilière est beaucoup plus réduite.



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
inscrivez-vous à la newsletter
et recevez nos enquêtes !
www.unpi.org

DÉCRYPTAGE

Maitrisez la hausse de vos factures d'énergie

Par Livia Broche, juriste de l'UNPI

Suite à l'augmentation du coût de l'énergie, le gouvernement a mis en place boucliers tarifaires et chèques énergie afin de protéger votre pouvoir d'achat. Découvrez comment ces différents dispositifs peuvent vous permettre de maîtriser vos factures d'électricité, gaz, fioul, granulés et bois de chauffage.

Votre facture d'électricité et de gaz**> Quoi ?**

Les boucliers tarifaires sur le gaz et l'électricité ont été mis en place en 2021, afin de faire face à la hausse exponentielle des prix. Ils ne concernent que les tarifs réglementés et les offres de marché qui sont indexées sur ces tarifs.

> Qui ?

Initialement le bouclier tarifaire ne protégeait que les consommateurs résidentiels individuels. Depuis le mois d'avril 2022, cette mesure s'est étendue, uniquement pour le gaz, aux résidents d'habitats collectifs tels que les copropriétés, monopropriétés, les établissements hébergeant des personnes âgées ou handicapées, etc. Le 29 novembre 2022 sur France Info, le Ministre du logement, Monsieur Olivier Klein, a indiqué que le bouclier tarifaire s'appliquera rétroactivement également aux copropriétés qui chauffent à l'électricité.

> Comment ?

C'est votre fournisseur qui doit effectuer les démarches nécessaires auprès des pouvoirs publics. Néanmoins, certains fournisseurs exigent la transmission d'une attestation sans laquelle vous ne pourrez pas bénéficier de cette aide. Après vérification de votre éligibilité, votre fournisseur vous reversera l'aide de l'État soit sous la forme d'un avoir, soit sous la forme d'un remboursement. Les factures diminuées de l'aide devront par la suite être prises en compte pour le calcul des charges de copropriété et des charges récupérables.

> Quand ?

Le gouvernement a décidé de poursuivre les boucliers tarifaires jusqu'à fin 2023. En 2023, la limitation dans la hausse n'est plus plafonnée à 4 % mais à 15 %, à partir de janvier pour le gaz et de février pour l'électricité. Concernant le gaz, dans les habitats collectifs résidentiels, pour bénéficier de l'aide pour les consommations du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022, le fournisseur doit effectuer la demande au plus tard le 1^{er} février 2023.

Votre facture de fioul**> Quoi ?**

La loi Pouvoir d'achat prévoit une aide de 230 millions d'euros pour les ménages qui se chauffent au fioul. Cette aide se présente sous la forme d'un chèque énergie allant de 100 à 200 €.

> Qui ?

Cette aide est à destination des ménages les plus modestes. En effet, le décret n° 2022-1407 du 5 novembre 2022 prévoit que l'aide est de « 200 € pour les ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est strictement inférieur à 10800 euros et 100 € pour les ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est supérieur ou égal à 10800 euros et strictement inférieur 20000 euros inclus ».

1^{er} février 2023

Date limite de transmission de l'attestation sur l'honneur au fournisseur d'énergie pour bénéficier du bouclier tarifaire sur la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

> Comment ?

Si vous avez déjà utilisé un chèque énergie pour payer une facture de fioul, le chèque énergie fioul vous a automatiquement été envoyé à la fin du mois de novembre 2022. Le cas échéant, vous pouvez faire la demande en ligne sur chequeenergie.gouv.fr depuis le 8 novembre 2022 jusqu'au 31 mars 2023.

Votre facture de granulés et bois de chauffage**> Quoi ?**

La loi du 1^{er} décembre 2022 de finances rectificative pour 2022 prévoit également une aide de 230 millions d'euros pour faire face à la hausse des prix des granulés et du bois de chauffage. Cette aide exceptionnelle va de 50 à 200 €.

A ce titre, pour les ménages qui se chauffent avec des granulés, elle sera pour les plus modestes de 200 € et pour les ménages ayant des revenus un peu plus élevés, elle sera de 100 €.

Concernant les foyers qui se chauffent avec des bûches, elle sera de 100 € pour les plus modestes et de 50 € pour ceux qui ont des revenus un peu plus élevés.

> Qui ?

Selon le ministre des Comptes publics, cette aide est accordée aux personnes qui gagnent jusqu'à 2260 € pour une personne seule et jusqu'à 4750 € pour un couple avec 2 enfants.

> Comment ?

Vous pouvez effectuer votre demande de « chèque énergie bois » en vous connectant sur le site du chequeenergie.gouv.fr depuis le 22 décembre 2022. Il faut vous munir de votre numéro fiscal de télédéclarant ainsi que de votre facture.

Vous êtes copropriétaire ? Rendez-vous en page 24 pour retrouver des astuces afin d'aider votre syndic à réduire vos charges de copropriété ! ■

Le gouvernement a décidé de poursuivre les boucliers tarifaires jusqu'à fin 2023. Cependant, la limitation dans la hausse n'est plus plafonnée à 4 % mais à 15 %

ÉDITO

La rénovation énergétique au centre de nos préoccupations pour cette nouvelle année



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

La rénovation énergétique va être au cœur des enjeux pour cette nouvelle année car la réglementation des « passoires thermiques » va se durcir. D'ici 2025 et 2028 tous les logements classés en F et G devront avoir effectué leurs travaux de rénovation. Or, la rénovation énergétique coûte beaucoup d'argent et les dispositifs d'aide à la rénovation sont particulièrement complexes à mettre en place.

Nous étions présents lors des États généraux du logement en novembre dernier et l'ensemble des personnes présentes se sont mises d'accord pour considérer que les dispositifs d'aide aux propriétaires doivent être revus pour être plus facilement accessibles.

Par ailleurs se dessine l'encadrement des loyers à Marseille et nous suivons de près ce dossier pour nous opposer à ce dispositif que nous estimons ne pas se justifier, contrairement à la position récente prise par le Ministre en charge du logement lors des États généraux du logement. De même, la Métropole avait refusé, en 2020, de candidater pour que le dispositif s'applique à Marseille, consciente qu'il était inutile. Nous attendons donc la décision finale et veillerons à ce que le strict respect des lois soit effectivement appliqué.

Enfin, le gouvernement réfléchit à instaurer un « *statut du bailleur privé* » et notre ministre en charge du logement a reconnu

devant le sénat le 8 novembre dernier qu'il était important que les « *petits investisseurs soient protégés et aidés* ». L'UNPI sera associée aux consultations qui ont déjà commencé avec les différents acteurs du logement.

Cela fait longtemps que nous réclamons ce statut, car être bailleur privé est en effet un véritable métier par le temps qu'il faut y consacrer et par les moyens financiers que cela suppose pour maintenir son patrimoine en bon état. Des mesures simples et pragmatiques seraient facilement applicables comme l'exonération de la taxe foncière pendant un certain temps ou rendre tous les travaux déductibles quels que soient leur nature et leur ampleur. Notre Fédération avait donné des pistes de réflexion sur lesquelles le gouvernement devrait mieux se pencher.

Ce projet de refonte du statut du bailleur privé commence à prendre forme. Cela montre la volonté du gouvernement de réformer la fiscalité immobilière, et nous ferons tout, pour que les projets s'adaptent au terrain avec les réels besoins des propriétaires. En attendant nous vous souhaitons une bonne année 2023.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**ASSISTANCE****Fuite d'eau et
remboursement de la
surconsommation**

Peu de propriétaires connaissent la loi WARSMAN qui prévoit un dégrèvement de votre consommation si elle dépasse le double de la consommation moyenne des 3 dernières années dans le même local d'habitation. Pour cela, il faut qu'il y ait une fuite sur votre canalisation d'eau potable qui était indécélable et qui se situe après votre compteur d'eau. Dans ce cas, le distributeur de l'eau doit obligatoirement vous avoir prévenu par courrier que votre consommation est anormale. Dans ce courrier, il doit être indiqué que vous devez effectuer les travaux dans le mois de la notification du courrier. Si vous rencontrez ce problème nous vous aiderons à rédiger votre courrier au distributeur de l'eau pour demander à réviser votre consommation d'eau et à l'aligner sur la moyenne des consommations des 3 dernières années. Vous pouvez nous contacter soit par mail à info@unpi13.org soit en prenant rendez-vous avec nos juristes. ■

INFORMATION**Visio-conférence**

Le mardi 24 janvier à 14h sur le thème « Transmettre son patrimoine : comment prendre les bonnes décisions ? » animé par Monsieur Matthieu ARRIGHI, Conseiller en Gestion de Patrimoine. Inscrivez-vous en envoyant un mail à l'adresse suivante : matthieu_arrighi@unpi13.org. Monsieur ARRIGHI vous enverra alors le lien afin de vous connecter (la connexion ne nécessitera pas en amont l'installation d'un logiciel informatique quelconque). Nous vous rappelons que Monsieur ARRIGHI tient des permanences à notre siège à Marseille tous les mardis après-midi de 14h à 17h sur rendez-vous en téléphonant à l'accueil au 04 91 00 31 61. ■

EXPÉRIENCE**Votre expérience
du permis de louer**

Copyright (c) 2018 oia/Shutterstock

Dans le quartier Noailles à Marseille il faut avoir obtenu l'accord de louer avant de signer le bail.

Si vous êtes dans une zone où le permis de louer est obligatoire, vous devez déposer une demande d'autorisation de louer sur un formulaire Cerfa que vous pouvez télécharger sur Internet ou venir chercher un exemplaire dans nos locaux. Toute nouvelle location comportant un changement de locataire doit faire l'objet de la demande d'autorisation. Pour certaines communes la déclaration doit être faite dans les 15 jours de la location mais dans d'autres communes il faut avoir obtenu l'accord de louer avant de signer le bail, ce qui est le cas de Marseille pour le quartier Noailles. La décision d'autorisation ou de refus de louer doit être donnée dans le mois de la demande faite par le propriétaire. Au cours de ce mois-ci la visite du logement par un technicien doit être effectuée. Si vous avez l'autorisation de louer vous aurez ensuite 2 ans pour louer l'appartement mais à chaque changement de locataire il faudra de nouveau déposer une demande d'autorisation. Faites-nous remonter les difficultés que vous pouvez rencontrer comme le

**Faites-nous remonter les difficultés que
vous pouvez rencontrer comme le retard de
l'administration à accuser réception de votre
demande d'autorisation, vos difficultés avec le
technicien qui vous impose des travaux qui ne
se justifient pas forcément, etc...**

retard de l'administration à accuser réception de votre demande d'autorisation, vos difficultés avec le technicien qui vous impose des travaux qui ne se justifient pas forcément, la perte de locataires et de mois de loyers qui en résulte etc... pour cela écrivez-nous un mail à info@unpi13.org.

DPE

Les logements classés en « F » et en « G » : les échéances et la simplification des aides en 2023



Copyright (c) 2015 NicoElNino/Shutterstock

Depuis le 24 août 2022, il n'a plus été possible d'augmenter les loyers des appartements classés en F ou ceux classés en G avec une consommation supérieure à 450 kWh/m² en énergie finale et non en énergie primaire.

En 2025, toutes les classes de G seront interdits à la location lorsque leur consommation est supérieure à 420 kWh/m² et par an. En 2028, ce seront aussi les logements classés en F qui seront interdits de location.

Le ministre en charge du logement a récemment reconnu que les aides étaient trop compliquées à mettre en place et il a laissé entendre lors du congrès de la FNAIM qu'il y aurait des mesures de simplification pour les obtenir.

Compte tenu des délais très courts qu'ont les propriétaires pour effectuer les travaux, nous prévoyons d'organiser des conférences avec des artisans RGE en partenariat avec la Confédération des artisans du bâtiment et avec l'Agence Locale de l'Énergie et du climat. Nous vous informerons des dates dans le courant du mois de janvier par mail. Si vous n'avez pas d'adresse électronique n'hésitez pas à nous téléphoner pour avoir plus d'informations.

INFORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

➤ Le jeudi 26 janvier à 18h sur le thème : « Les arrêtés de péril en copropriété : le déroulement de la procédure de la décision du maire à l'arrêt de main levée après l'exécution des travaux. » animé par Maître Grégoire LADOUARI, avocat au barreau de Marseille.

Le numéro à appeler est le : 0756750005 et le code est le numéro 72 84 54.

INFORMATIONS

Permanence à La Ciotat

Mme RIPERT tiendra sa permanence le mardi 17 janvier de 14h à 15h à la maison des associations, Place Evariste GRAS.

FORMATIONS

Journée de formation dans nos locaux d'Aix en provence

**Jeudi 19 janvier de 9h à
12h et de 13h à 16h**

Vous avez été nombreux à avoir suivi une formation vous permettant de vous servir de deux sites Internet, celui de France Connect et celui des impôts.

Si dans l'ensemble vous êtes familiarisé avec le service des impôts, peu d'entre vous connaissent toutes les opérations que l'on peut effectuer sur le site France Connect. En effet, avec les mêmes codes d'accès, vous pouvez par exemple, effectuer une demande ou un renouvellement de passeport ou de carte nationale d'identité, consulter le solde des points de permis de conduire, demander un certificat d'immatriculation d'un véhicule d'occasion ou consulter toutes les informations sur vos organismes de retraite. Il est même possible de créer un compte « MaPrimRénov » et bientôt de remplir le document à renvoyer chaque année à la CAF sur la situation locative de vos locataires.

C'est toujours Mme BONNEFOY retraitée du ministère des Finances et Monsieur RUIZE informaticien qui assureront cette formation. Le matin est réservé à la découverte de toutes les fonctionnalités de ces deux sites Internet et l'après-midi est consacré à la mise en pratique de la séance du matin, sur vos propres postes informatiques (ou sur vos portables). Si vous êtes intéressés il faut vous inscrire soit via votre espace personnel à partir de notre site Internet « www.unpi13.org » soit par mail à info@unpi13.org, soit par téléphone au 0491003161 et préciser si vous venez avec votre portable ou s'il faut vous fournir un poste informatique. Le coût de la formation est de 100 € déductible de vos revenus fonciers. ■

**FORMATIONS****Nos prochains ateliers dans nos locaux de Marseille, d'Aix et Toulon**

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit sur votre espace personnel à partir de notre site www.UNPI13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à :

info@UNPI13.org ou au **04 91 00 31 61**

Pour les ateliers de Toulon en écrivant à :

srudelleUNPI83@gmail.com ou au

06 62 79 67 28

Pour les ateliers d'Aix en écrivant à :

aix@UNPI13.org ou au **04 42 26 37 39**

**I/ Ateliers à Marseille (6°),
7 rue Lafon :**

> **Mardi 17 janvier à 17h** sur le thème « Anticipation successorale et Donation » animé par Maître Agnès Michelis notaire à Marseille.

> **Mercredi 18 janvier à 18h** réunion sur la rénovation énergétique sur le thème « L'isolation extérieure et intérieure, rampant de toiture. Chaudières à Gaz, radiateurs, chauffe-eau thermodynamique et PAC » animé par l'entreprise RENOVISOLATION certifiée RGE.

**II/ Ateliers à Toulon,
36 rue Paul Lendrin :**

> **19 janvier 10h à 12h** sur le thème « Les charges de copropriété et les travaux sur les parties communes » animé par Maître CHAUSSADE.

III/ Ateliers à Aix En Provence 22 rue Sallier :

> **Mardi 10 janvier de 10h à 12h** sur le thème « Comment assurer votre copropriété » animé par Monsieur MARTIN CHAVE de la Cie d'assurance AFIGEST, notre partenaire pour l'assurance loyers impayés.

> **Mardi 24 janvier de 10h à 12h** sur le thème « Succession et anticipation successorale » animé par Maître Nadia DEFALQUE, notaire à Aix en Provence.



Copyright (c) 2020 Astridike/Shutterstock

**IV/ Atelier sur la rénovation énergétique
à La Ciotat sur inscription**

> **Le 20 janvier à 17h30 (salle N° 7)** à la maison des associations de la Place Evariste GRAS, sera organisé un atelier sur la rénovation énergétique, animé par un artisan RGE en partenariat avec l'ALEC. À ce jour, nous ne connaissons pas encore le nom de l'intervenant, qui abordera l'isolation intérieure et extérieure, les types de chaudières et les types de chauffage et d'eau chaude. Pour tous ceux qui ont une adresse électronique, nous vous communiquerons plus de détails par mail, pour ceux qui n'ont pas internet, téléphonez quelques jours avant le 20 janvier au 06 84 96 21 60 pour avoir toutes les informations. ■

MONTANT DES COTISATIONS DE 2023**Appels de cotisations - Journal en version numérique - Nos tarifs 2023**

Si vous préférez recevoir la version numérique de notre journal plutôt que la version papier, n'hésitez pas à nous en faire la demande par mail à :

info@UNPI13.org

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

Pour le tarif de nos imprimés, nous vous prions de bien vouloir vous reporter au tableau de la page 45.





Obtention de crédit : vers plus de souplesse en janvier ?

ANALYSE — S'il est toujours aussi difficile pour les emprunteurs de contracter un crédit immobilier, le début d'année 2023 pourrait laisser une petite fenêtre de tir pour se positionner sur le marché. La Banque de France desserre en effet l'étau, en revoyant ses taux. Mais les banques devront jouer le jeu et ne pas remonter les taux immobiliers à leur tour. **Par Louis Janmot**

La fin d'année 2022 a été particulièrement difficile pour les emprunteurs. Un acheteur sur dix en moyenne, en novembre ⁽¹⁾, a peiné à contracter un prêt immobilier car sa capacité d'emprunt ne collait plus à la fourchette d'endettement préconisée par la Banque de France. Le taux maximal qu'elle fixe, pour sécuriser les contractants et pour réguler le marché, était en effet trop bas par rapport aux taux immobiliers classiques. Mais le début d'année 2023 va peut-être offrir une courte période d'éclaircie sur les crédits, du même ordre que celle observée en octobre dernier. La Banque de France prévoit en effet de desserrer l'étau, en revoyant ses taux. Chaque trimestre, cette institution recalcule le taux d'usure qui, pour rappel, correspond au taux maximal auquel les banques et établissements de crédit peuvent prêter des fonds.

36,4 %

L'Observatoire crédit logement CSA témoigne d'une baisse de production de 36,4 % entre septembre et novembre 2022 par rapport à la même période en 2021.

temps que la Banque de France ouvre un peu plus les vannes pour débloquent un certain nombre de dossiers placés en attente. Des dossiers qui, d'ordinaire, auraient été validés. Lorsque la Banque de France augmente le taux d'usure, elle permet en effet aux banques d'autoriser davantage de crédits potentiels.

Les crédits immobiliers en chute de 20 %

Pour tenter de contrer la paralysie du marché immobilier, la Banque de France avait déjà fait passer le taux d'usure de 2,57 % à 3,05 %, le 1^{er} octobre 2022, pour les prêts sur vingt ans. Mais les taux immobiliers classiques ont continué de caracoler et ont rattrapé l'écart qui offrait un peu de latitude aux emprunteurs. En décembre dernier, ces taux étaient fixés en moyenne à 2,5 % sur vingt ans et à 2,7 % sur vingt-cinq ans. Le problème d'accès aux crédits a donc perduré, aussi vite qu'il promettait de se résorber. L'écart avec le taux plafond paraissait encore trop mince aux yeux des banques, qui se sont désengagées de plus en plus, y compris des profils sérieux. Les dernières données de la Banque de France révèlent ainsi que 20 % de crédits immobiliers en moins ont été accordés entre septembre 2021 (23,2 milliards d'euros) et septembre 2022 (18,7 milliards d'euros). Peu rentable pour les banques, la production de crédits se contracte donc sérieusement et l'Observatoire crédit logement CSA témoigne d'une baisse de production de 36,4 % entre septembre et novembre 2022 par rapport à la même période en 2021. Tout comme la Banque de France, qui constate une diminution de 25 % de production de crédits. Face à l'incertitude, les emprunteurs temporisent, s'ils ne se retirent pas totalement du marché, compte tenu du durcissement des conditions d'accès au crédit.

Le début d'année 2023 va peut-être offrir une courte période d'éclaircie sur les crédits, du même ordre que celle observée en octobre dernier. La Banque de France prévoit en effet de desserrer l'étau, en revoyant ses taux

Ce taux incluant le taux d'intérêt, le taux de l'assurance emprunteur ainsi que les frais annexes. Étant donné que ce taux plafond n'avance pas à la même vitesse que l'inflation et les barèmes imposés par les banques, depuis le printemps 2022, il était



Copyright (c) 2019 fizkes/Shutterstock

Le taux d'emprunt à dix ans de l'État, qui est également un indice de référence pour fixer le taux de crédit des banques, a diminué à 2,23 % en décembre, ce qui ouvre la voie à une légère reprise de confiance pour la production de crédits

OPPORTUNITÉ — Les emprunteurs auront tout intérêt à finaliser leur dossier avant la mi-janvier, pour profiter de cette brève fenêtre de tir, avant l'éventuelle remontée des taux classiques, au-delà des 3 % sur vingt ans.

Mince espoir jusqu'à mi-janvier

Mais à toute chose, malheur est bon. De la même manière qu'en octobre, la Banque de France devrait revoir à la hausse de 0,55 point sur vingt ans son taux maximal d'usure au 1^{er} janvier 2023, par rapport au dernier trimestre. Autre bonne nouvelle, le taux d'emprunt à dix ans de l'État, qui est également un indice de référence pour fixer le taux de crédit des banques, a diminué à 2,23 % en décembre, ce qui ouvre la voie à une légère reprise de confiance pour la production de crédits. Le feu vert pourrait ainsi s'enclencher pour un certain nombre de dossiers, bloqués à 2,5 % ou plus. Cependant, comme en octobre 2022, l'éclaircie pourrait être de courte durée en ce mois de janvier 2023. Les banques pourraient à nouveau remonter rapidement les taux immobiliers, face aux difficultés qu'elles rencontrent pour répercuter le

coût des emprunts, qui leur permet d'accorder des crédits immobiliers. Cette hausse, très probable, pénaliserait alors sans cesse la capacité d'emprunt des potentiels acheteurs, qui avaient été écartés du marché. Pour que l'embellie se poursuive, les banques devraient donc jouer le jeu de la Banque de France et ne pas rattraper la hausse du taux d'usure. Dans le cas contraire, les emprunteurs auraient tout intérêt à finaliser leur dossier avant la mi-janvier, pour profiter de cette brève fenêtre de tir, avant l'éventuelle remontée des taux classiques, au-delà des 3 % sur vingt ans. Si cette tendance se poursuit en effet, il deviendrait difficile pour les emprunteurs classiques de contracter un prêt en dessous de 3,5 %, ce qui réduirait encore plus leur pouvoir d'achat. Et c'est justement cette ponction sur le niveau de vie qui alimente les refus de dossiers.

(1) Selon les données de novembre 2022 du site d'annonces immobilières PAP.fr, une vente sur dix n'a pas abouti à cause d'un refus de prêt. Dans 61 % des cas, le taux d'usure était en cause.



PRÉVISION — En octobre, la Banque de France devrait revoir à la hausse de 0,55 point sur vingt ans son taux maximal d'usure au 1^{er} janvier 2023, par rapport au dernier trimestre.

Les raisons d'un refus

Les banques, comme tous les organismes prêteurs dans leur ensemble, sont très vigilantes au taux d'endettement des potentiels acquéreurs. Et ce taux, qui se calcule en fonction des revenus de l'acquéreur et de ses dépenses fixes, ne doit pas excéder 35 % depuis le 1^{er} janvier 2022. Ainsi, en octobre dernier, malgré l'augmentation du taux d'usure, environ 30 % des demandes de prêts passées par le courtier Meilleurtaux ont été rejetées par les établissements bancaires, car le taux d'endettement des emprunteurs dépassait la barre des 39 %.

Des exceptions sont certes toujours possibles et ce plafond peut être dépassé dans l'hypothèse où les crédits immobiliers accordés par la banque ne dépassent pas eux-mêmes plus de 20 % de l'ensemble de ses dossiers, mais c'est de moins en moins évident en période d'inflation, où les prix et les taux d'intérêt grimpent. La situation peut ainsi évoluer d'un établissement à l'autre, selon les exigences. Mais s'il y a bien un critère sur lequel il devient difficile de transiger, c'est le montant de l'apport personnel. Impossible aujourd'hui, sauf rares exceptions, d'obtenir un prêt immobilier sans cet apport. En moyenne, les banques demandent que celui-ci corresponde à 10 % ou 20 % du montant total du crédit, selon le profil des emprunteurs. Sans compter que la situation professionnelle du demandeur va également entrer en jeu, et que le contrat à durée

Selon les données de novembre 2022 du site d'annonces immobilières PAP.fr, une vente sur dix n'a pas abouti à cause d'un refus de prêt. Dans 61 % des cas, le taux d'usure était en cause

35 %

Le taux d'endettement, qui se calcule en fonction des revenus de l'acquéreur et de ses dépenses fixes, ne doit pas excéder 35 % depuis le 1^{er} janvier 2022.

(3) Toujours selon les données de novembre 2022 de PAP.fr, 51 % des demandes n'ayant pas abouti concernaient des salariés du privé en CDI.

indéterminée (CDI) entre toujours dans la balance des exigences pour concrétiser un projet, même s'il ne garantit rien ⁽²⁾. La stabilité des revenus, autant que l'apport personnel, pèsent dans la décision d'accorder un prêt, ou non. Les banques sont même susceptibles de demander un droit de regard sur les revenus des trois dernières années en cas de revenus irréguliers. Ainsi, dans ce contexte où le marché paraît autant cadencé, les emprunteurs peuvent essayer de faire jouer la concurrence entre les différents établissements. Du moins, avec ceux qui continuent de produire des crédits.

Selon les données de novembre 2022 du site d'annonces immobilières PAP.fr, une vente sur dix n'a pas abouti à cause d'un refus de prêt. Dans 61 % des cas, le taux d'usure était en cause.

Toujours selon les données de novembre 2022 de PAP.fr, 51 % des demandes n'ayant pas abouti concernaient des salariés du privé en CDI. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **49€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **29€ TTC**

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

**25 millions de
propriétaires**

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

Assurer son bien Entre obligation et intérêt...

ANALYSE — Bien que l'assurance habitation ne soit pas obligatoire pour les propriétaires de maison individuelle, elle est fortement conseillée. En copropriété, la question ne se pose même pas puisque la garantie responsabilité civile est le minimum exigé. Facultatifs ou indispensables, d'autres assurances peuvent vous concerner. Le point sur la question. **Par Sylvie Lenormand**

Si vous êtes propriétaire d'une maison ou d'un appartement, il est essentiel de mettre votre bien à l'abri d'un grand nombre de risques. Pourtant d'un point de vue strictement législatif, l'assurance habitation n'est pas obligatoire pour les propriétaires de maisons individuelles. Elle évite pourtant d'assumer la responsabilité financière en cas de dommages matériels et de dégâts causés à autrui, qui peuvent vite vous mettre sur la paille ! Les garanties de base d'une assurance habitation couvrent les sinistres liés aux explosions, incendies, vols avec effraction ou avec violence, catastrophes naturelles et technologiques, tempêtes-grêle-neige, bris de glace, dégâts des eaux, actes de terrorisme ou attentats et ceux attachés à votre responsabilité civile (pour vous en tant que propriétaire, votre conjoint(e) et toute personne à votre charge, animaux compris).

Le cas précis de la copropriété

Si vous êtes copropriétaire d'un appartement ou d'une maison située dans un lotissement en copropriété, que vous soyez occupant ou non, la loi Alur du 24 mars 2014 vous impose de souscrire au minimum une assurance responsabilité civile pour votre logement, de manière à couvrir les dommages occasionnés aux tiers. Elle intervient en complément de l'assurance collective de la copropriété, obligatoire pour les syndics, qui couvre les parties communes. France Assureurs précise les différents termes de l'obligation d'une assurance responsabilité civile pour les propriétaires occupants et non-occupants : « *Tout copropriétaire occupant doit être assuré à titre personnel pour garantir sa responsabilité envers les voisins, les tiers, la copropriété et envers d'éventuels*

locataires. S'il n'occupe pas le logement, un copropriétaire doit s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité envers ses locataires est susceptible d'être engagée, en cas de vice de construction, de défaut d'entretien ou de trouble de jouissance ».

Si vous êtes copropriétaire d'un appartement ou d'une maison située dans un lotissement en copropriété, que vous soyez occupant ou non, la loi Alur du 24 mars 2014 vous impose de souscrire au minimum une assurance responsabilité civile pour votre logement

COPROPRIÉTÉS

Couvrir les manquements de l'assurance collective

Quand il s'agit de « payer les pots cassés », les assurances ont souvent tendance à se renvoyer la balle. C'est le cas par exemple dans certaines parties communes d'immeubles comme les caves où les murs sont couverts par l'assurance de la copropriété mais pas le contenu. Idem dans les parkings. Tout ce qui appartient au propriétaire ou au locataire doit être pris en charge par son assurance personnelle. Il est donc important de lire assidûment le contrat collectif d'assurance de la copropriété afin de connaître exactement l'étendue de sa couverture avant de souscrire son propre contrat. Par ailleurs, en copropriété, il est conseillé d'opter pour une protection juridique efficace, indispensable en cas de litige avec le syndic.



Copyright (c) 2020 Zastolskiy Victor/Shutterstock

Pleins feux sur la responsabilité civile

Telle qu'elle est définie par la loi, la garantie responsabilité civile implique l'obligation de réparer tout dommage causé à autrui. La somme à payer n'est pas liée à la gravité de la faute ou à l'imprudence commise, mais en fonction de l'importance des dommages et personne n'est à l'abri ! Ce montant est généralement limité pour les dommages matériels mais illimité pour les dommages corporels.

La responsabilité civile est incluse d'emblée dans les contrats multirisque habitation pour une résidence principale, l'assureur se substituant au responsable pour indemniser la victime. Cette garantie responsabilité civile peut couvrir également certaines garanties contractuelles : les assistantes maternelles, les personnes accueillant à domicile des personnes âgées ou handicapées adultes, les activités exercées à titre bénévole dans le cadre d'une association sans but lucratif ou encore des chambres d'hôtes... En revanche, elle exclut géné-

Avant de signer le contrat, il convient de vérifier certains points, notamment les personnes du foyer garanties, l'absence ou la présence de franchises, les limites des garanties prévues

ralement toute activité professionnelle rémunérée ou non, les fonctions publiques et syndicales représentatives mais aussi, par exemple, la détention de chiens catégorisés et dangereux. Avant de signer le contrat, il convient de vérifier certains points, notamment les personnes du foyer garanties, l'absence ou la présence de franchises, les limites des garanties prévues (exclusions, plafonds...). Il est toujours possible de demander à votre assureur l'adaptation ou une extension de la garantie pour vos besoins spécifiques.

L'assurance-emprunteur, on en parle ?

Si vous avez contracté un emprunt pour acheter votre maison ou votre appartement, vous avez sans doute souscrit une assurance emprunteur. Pourtant, juridiquement, celle-ci n'est pas obligatoire mais souvent exigée par les organismes de prêt qui désirent s'assurer du remboursement des mensualités si vous n'êtes plus en mesure de les assumer en cas d'incapacité temporaire, d'invalidité ou de décès.



Copyright (c) 2018 Nenad Novacic/Shutterstock

L'assurance PNO : qu'est-ce que c'est ?

Si vous êtes propriétaire bailleur, l'assurance PNO (ou assurance pour propriétaire non-occupant) n'est obligatoire que si votre bien se situe dans une copropriété. Cependant elle est largement conseillée pour les propriétaires bailleurs d'une maison individuelle car elle permet de ne pas vous reposer uniquement sur le contrat d'assurance de vos locataires, notamment si ceux-ci disposent d'une assurance dont la couverture n'est pas suffisante.

Cette assurance PNO propose en réalité une couverture identique à une multirisque habitation. En y ajoutant les garanties « recours de locataires » et « recours des voisins et des tiers », elle protège votre bien contre les risques de dégradations commises par le locataire

Ce peut être le cas pour l'éclatement d'une canalisation dû au gel par exemple. L'assurance PNO est aussi utile dans le cadre d'un vice de construction quand la présomption de responsabilité du locataire n'entre pas en jeu. Elle protège également en cas de sinistre si le logement est vacant ou occupé à titre gratuit. Cette assurance PNO propose en réalité une couverture identique à une multirisque habitation.

En y ajoutant les garanties « recours de locataires » et « recours des voisins et des tiers », elle protège votre bien contre les risques de dégradations commises par le locataire, garantit votre responsabilité envers votre locataire, les voisins et les tierces personnes en cas de sinistre et peut même vous couvrir face aux impayés de loyer, à condition d'avoir souscrit l'option « garantie loyers impayés ».

Cas particuliers

Si vous venez de vous porter acquéreur d'un bien, vérifiez si celui-ci reste assuré au jour du transfert de propriété. Si c'est le cas, il est possible de poursuivre le contrat souscrit par le vendeur ou de le résilier en adressant une lettre à l'assureur du vendeur ou encore de prendre une nouvelle assurance si le bien n'est pas assuré. Si vous faites réaliser des travaux dans votre maison par une entreprise, vous devez obligatoirement souscrire une assurance construction dommages ouvrage. En cas de sinistre, cette garantie vous permet d'être indemnisé des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale sans qu'il y ait besoin d'une décision de justice. Les dommages couverts sont ceux qui compromettent la solidité de votre maison (par exemple, un affaissement du plancher) ou qui rendent votre maison inhabitable ou vous mettant en danger. Pour faire jouer la garantie dommages ouvrage obligatoire, il est primordial de vous adresser à un professionnel ayant souscrit la garantie décennale qui le prémunit des risques de son métier. Cette garantie décennale couvre la réparation des dommages intervenant après la fin du chantier, pendant une durée de 10 ans. ■

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi13.org

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

Marseille (6°), 7 rue Lafon
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier
Toulon, 36 rue Paul Lendrin

En ces temps d'inflation, quelles pistes peut explorer le syndic pour baisser les charges de copropriété ?

STRATÉGIE — L'énergie, l'énergie et encore l'énergie. Dans tous les immeubles, surtout ceux chauffés au gaz, c'est le poste énergétique que l'on va regarder de près. Chauffage, isolation, fournisseur d'énergie, tout doit être étudié à la loupe. D'autres pistes sont cependant à ne pas négliger. Tour d'horizon. **Par Sam Carabott**

« C'est la première demande de nos copropriétaires en conseil syndical. » Axel Thévenet, syndic à Nice chez Borne & Delaunay, avoue qu'au sein des 30 immeubles qu'il gère (1 800 lots), on parle beaucoup du coût de l'énergie dans les assemblées générales et autres réunions de conseil syndical. « Les copropriétaires ont toujours eu à l'idée de baisser les charges, hier comme aujourd'hui, à ce détail près qu'avec la situation géopolitique que l'on connaît, ils sont inquiets des répercussions de la flambée du coût de l'énergie sur le budget de la copropriété. » En effet, depuis que la guerre fait rage entre la Russie et l'Ukraine et parce que la Russie est l'un des plus gros fournisseurs de gaz de la France, le prix du gaz a fortement augmenté (et fluctue) au vu notamment des approvisionnements qu'il a fallu renégocier avec d'autres pays exportateurs. Le tarif de l'électricité a lui aussi augmenté, principalement dû à la faible disponibilité des réacteurs nucléaires français. Finalement, les copropriétés font face à un budget énergétique conséquent. Trop, parfois au point de plomber certains comptes. Alors que faire ? Pour Gilles Frémont, directeur du cabinet de syndic Corraze à Paris et président de l'ANGC (association nationale des gestionnaires en copropriété), « il convient, pour réaliser des économies dans les budgets, de jouer tant sur les charges courantes que sur les travaux à venir. »

Négocier les contrats

Le premier poste que l'on va mettre en concurrence en général « c'est celui du ménage (sauf si c'est un gardien d'immeuble ou un employé qui s'en occupe). On peut négocier un peu mais attention à ne pas dégrader



« Il convient, pour réaliser des économies dans les budgets, de jouer tant sur les charges courantes que sur les travaux à venir. » Gilles Frémont, directeur du cabinet de syndic Corraze à Paris et président de l'ANGC (association nationale des gestionnaires en copropriété)

« Les copropriétaires ont toujours eu à l'idée de baisser les charges, à ce détail près qu'avec la situation géopolitique que l'on connaît, ils sont inquiets des répercussions de la flambée du coût de l'énergie sur le budget de la copropriété. » Axel Thévenet, syndic chez Borne & Delaunay

la prestation. » Gilles Frémont conseille également de regarder de plus près la prime d'assurance. « Il ne sert à rien de la négocier tous les ans car il n'y a pas kyrielle d'assureurs, mais tous les trois ou quatre ans, c'est une bonne chose. En n'oubliant pas de bien travailler sur l'entretien de l'immeuble de façon à minimiser les incidents, pour aller ensuite négocier la plus faible prime possible. » Gilles Frémont fait le

même constat que dans tous les syndicats de France, « le gros poste en ce moment, c'est celui de l'énergie, notamment dans les copropriétés chauffées collectivement au gaz. »

Mise en route tardive du chauffage et baisse des températures

Il indique que dans ces immeubles-là, « il est conseillé de faire appel à un courtier en énergie qui négociera pour la copropriété le contrat le plus adapté à l'immeuble, auprès du fournisseur qui fera la meilleure proposition tarifaire. En ce moment, vu la volatilité des prix, mieux vaut signer un contrat à prix indexé. » (Voir encadré page suivante).

Une autre solution que l'on peut appliquer dans le même temps, est de retarder la mise en route du chauffage. À Nice, où les températures sont douces en hiver, il a été décidé dans la plupart des immeubles gérés par Axel Thévenet, syndic chez Borne & Delaunay, « de ne démarrer la chaudière (au gaz) que le 20 novembre, voire le 1^{er} décembre dans certaines copropriétés exposées plein sud. Contre un démarrage autour du 1^{er} au 15 octobre habituellement. » Une solution entérinée avec le conseil syndical, avec une circulaire envoyée à chaque copropriétaire. Et personne n'a râlé. En revanche, c'est sur la baisse de la température à l'intérieur du logement qu'il y a réticence. Dans le cahier des charges de votre immeuble, il sera probablement exigé un 19 °C au centre de la pièce. À Paris, Gilles Frémont essaie d'expliquer aux résidents que baisser la température d'1 °C sur la période de chauffe permet généralement de baisser la facture de 7 % minimum. « Pas facile. Et quand c'est voté (à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, suivant la jurisprudence, ndlr), on peut avoir des copropriétaires qui déposent des requêtes en référé auprès du tribunal pour faire augmenter les températures. » Le mieux est encore de s'assurer que le bâtiment est le moins énergivore possible. Pour cela, il ne faut pas hésiter à commander un audit énergétique.

Audit énergétique

On ne parle pas du diagnostic de performance énergétique collectif que les copropriétés sont dans l'obligation d'établir à échéance déterminée par l'État (Loi Climat et résilience du 22 août 2021), on parle d'un audit réalisé par un bureau d'études spécialisé. « En plus de l'analyse du bâtiment, des matériaux de construction, du dispositif d'eau chaude sanitaire, etc., ces experts vont regarder si les contrats signés et notamment ceux en rapport avec la maintenance des installations, sont calibrés pour l'immeuble. » Pour le syndic niçois, le sujet est très technique et cette expertise peut être salutaire, pour une optimisation de la consommation énergétique et donc pour économiser sur les charges de copropriété. « De plus en plus, poursuit le syndic niçois, nos conseils syndicaux nous sollicitent sur la faisabilité



Copyright (c) 2021 Ground Picture/Shutterstock

Il est primordial de s'assurer que le bâtiment est le moins énergivore possible. Pour cela, il ne faut pas hésiter à commander un audit énergétique

et l'efficacité de l'installation de panneaux solaires en toiture. On le fait étudier quand c'est envisageable. »

Avancer les travaux

Autre piste, avancer le vote de tous travaux permettant d'améliorer la qualité énergétique de l'immeuble : isolation de la toiture, isolation extérieure, ouvertures, etc. Ce sont des travaux coûteux

Des aides existent pour aider les copropriétés dans la rénovation énergétique de leurs parties collectives : MaPrimeRénov' (à demander sur monprojet.anah.gouv.fr), l'éco-prêt à taux zéro (établissement de crédit agréé) et des subventions des communes ou métropoles peuvent exister pour les demandes de diagnostic de performance énergétique. L'Ademe peut également accompagner vos démarches.



« En plus de l'analyse du bâtiment, des matériaux de construction, du dispositif d'eau chaude sanitaire, etc., ces experts vont regarder si les contrats signés et notamment ceux en rapport avec la maintenance des installations, sont calibrés pour l'immeuble »

Axel Thévenet, syndic chez Borne & Delaunay

aujourd'hui mais indispensables demain, voire dans un avenir proche au vu du coût actuel de l'énergie. « De la même manière, et là aussi pour réaliser des économies, sur les autres gros travaux comme un ravalement de façade, une réfection de toiture, etc., ajoute Gilles Frémont, directeur du syndic Corraze à Paris, les maîtres d'œuvre devront établir des cahiers des charges précis pour pouvoir comparer les offres, et demander 3 à 4 devis différents. Ensuite, on regardera pour négocier. On peut gagner 3 à 4 % je pense, ce qui n'est pas négligeable. »

On notera que dans nombre d'immeubles, les travaux destinés à lutter contre le côté « passoire thermique » deviennent une priorité par rapport à d'autres qui seront ainsi décalés dans le temps.

Négocier les honoraires du syndic ?

Et si les copropriétaires tentaient de réaliser des économies sur les honoraires du syndic ? Alors ça c'est non ! Les syndicats que nous avons interrogés ne le conseillent pas. Pas étonnant certes, mais argumenté : « Les honoraires sont déjà très bas quand on les regarde de plus près. Négocier les tarifs revient de facto à voter pour une moindre présence du syndic sur l'immeuble, l'inverse de ce que les copropriétaires souhaitent. Ils s'en rendent compte quand on épluche les contrats des concurrents en assemblée. » On ne peut pas réduire toutes les prestations sous peine de fragiliser l'immeuble et c'est bien là le rôle de votre syndic que de vous indiquer où il est possible d'agir et où il ne sert à rien de batailler. On parle d'un « bon » syndic bien entendu, mais cela existe ! Si le vôtre manque de perspicacité, vous avez à présent des pistes à lui proposer pour faire baisser vos charges. ■

COURTIERS EN ÉNERGIE

Que le meilleur gagne

Très sollicités depuis que les prix du gaz et de l'électricité se sont envolés, les courtiers en énergie peuvent dégoter de nouveaux contrats, moins onéreux et adaptés aux besoins de la copropriété. Un métier à l'image des traders en finance car les marchés du gaz et de l'électricité sont des marchés boursiers. Sébastien Donguy dirige une équipe pour Opéra Énergie, courtier, qui œuvre tant pour les syndicats que pour les entreprises industrielles (du boulanger au château de Versailles). « On achète maintenant pour un contrat qui peut démarrer l'année prochaine ou dans deux ans. Ce sont des marchés à terme. En faisant ça, on peut fixer le prix du gaz ou de l'électricité à l'instant où le contrat est signé. Notre rôle est d'être force de conseil pour le client, après analyse des besoins de l'immeuble et de l'actualité liée au prix de l'énergie. Nous travaillons avec une vingtaine de fournisseurs, nous lançons un appel d'offres avec un cahier des charges précis auprès de trois ou quatre d'entre eux, ciblés. Et là, que le meilleur gagne. » En 2020, on achetait le mégawatt heure de gaz à 20 euros, aujourd'hui c'est autour de 170 euros. « Certaines copropriétés qui ont signé des contrats en 2020 pour 2023, ne sont pas du tout impactées par ce qui se passe aujourd'hui. Alors, on n'est pas des magiciens mais on regarde le passé, le présent et l'actualité, pour parvenir au meilleur contrat possible. » Le courtier demandera en amont au conseil syndical s'il est plutôt « parieur » ou « sécuritaire » et orientera son appel d'offres vers du contrat à prix indexé ou fixe. Sa rémunération est indolore pour la copropriété : c'est le fournisseur qui l'assume.



© Photo DR

« On n'est pas des magiciens mais on regarde le passé, le présent et l'actualité, pour parvenir au meilleur contrat possible. » Sébastien Donguy, Opéra Énergie.

Taxe d'aménagement : comment agir contre l'illégalité des taux majorés ?

STRATÉGIE — La taxe d'aménagement constitue un outil de financement des équipements publics. Lorsque des besoins supplémentaires en équipements sont identifiés dans certaines zones, les communes ou EPCI⁽¹⁾ ont la possibilité d'augmenter le taux de cette taxe. **Par Marie-Cécile Clémence. Avocat associé, membre de l'IACF**

Le taux et le secteur d'application de la taxe sont fixés par délibération, le taux commun est de 1 à 5 % pour la part communale ou intercommunale. Comme indiqué, ce taux peut être majoré au-delà des 5 % et dans une limite de 20 % par délibération motivée de la collectivité. Cette majoration du taux s'applique sur un secteur défini du territoire dès lors qu'elle est justifiée par un besoin spécifique d'équipement public. La TA majorée est destinée aux communes, aux EPCI, aux départements et à la région Île-de-France. Elle répond aux mêmes principes que la TA mais avec un taux sectorisé (c'est-à-dire délimité à un périmètre) et majoré entre 5 et 20 %. Cette taxe « supplémentaire » s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation dans le périmètre indiqué.

Pas de majoration de la taxe d'aménagement si le coût des travaux n'est pas proportionné aux besoins

En cas de majoration du taux de la part communale de la Taxe d'aménagement, le taux doit être proportionné au coût des travaux de voirie ou de création d'équipements publics nécessaires aux besoins des futurs usagers et habitants en raison de l'importance des constructions nouvelles. La faculté pour la commune (ou pour l'EPCI) de majorer le taux de la taxe d'aménagement au-delà de 5 % dans la limite de 20 % est strictement encadrée. Sa mise en œuvre est subordonnée :

À l'adoption d'une délibération motivée justifiant l'obligation de devoir réaliser des travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux, en raison de l'importance des nouvelles constructions attendues ;

➤ À ce que le taux majoré de la taxe d'aménagement soit proportionné au coût des travaux de voirie ou



Copyright (c) 2013 jolic/Shutterstock

PROPORTION — Le taux doit être proportionné au coût des travaux de voirie en raison de l'importance des constructions nouvelles. Si tel n'est pas le cas, alors le taux majoré est illégal.

de création d'équipements publics non encore réalisés, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Ainsi, en cas de majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement, le taux doit être proportionné au coût des travaux de voirie ou de création d'équipements publics nécessaires aux besoins des futurs usagers et habitants en raison de l'importance des constructions nouvelles.

Si tel n'est pas le cas, alors le taux majoré est illégal : plus de 1 000 communes ont adopté des taux majorés qui sont reconduits chaque année, et qui ne sont plus, par voie de conséquence, en lien avec des besoins supplémentaires en équipements public. Dans ces conditions, le redevable peut demander la décharge de la part majorée, dans un délai de deux ans suivant la mise en recouvrement d'un 1^{er} acompte de la taxe d'aménagement. ■

1) Établissements publics de coopération intercommunale

Vendre ou rénover, telle est la question

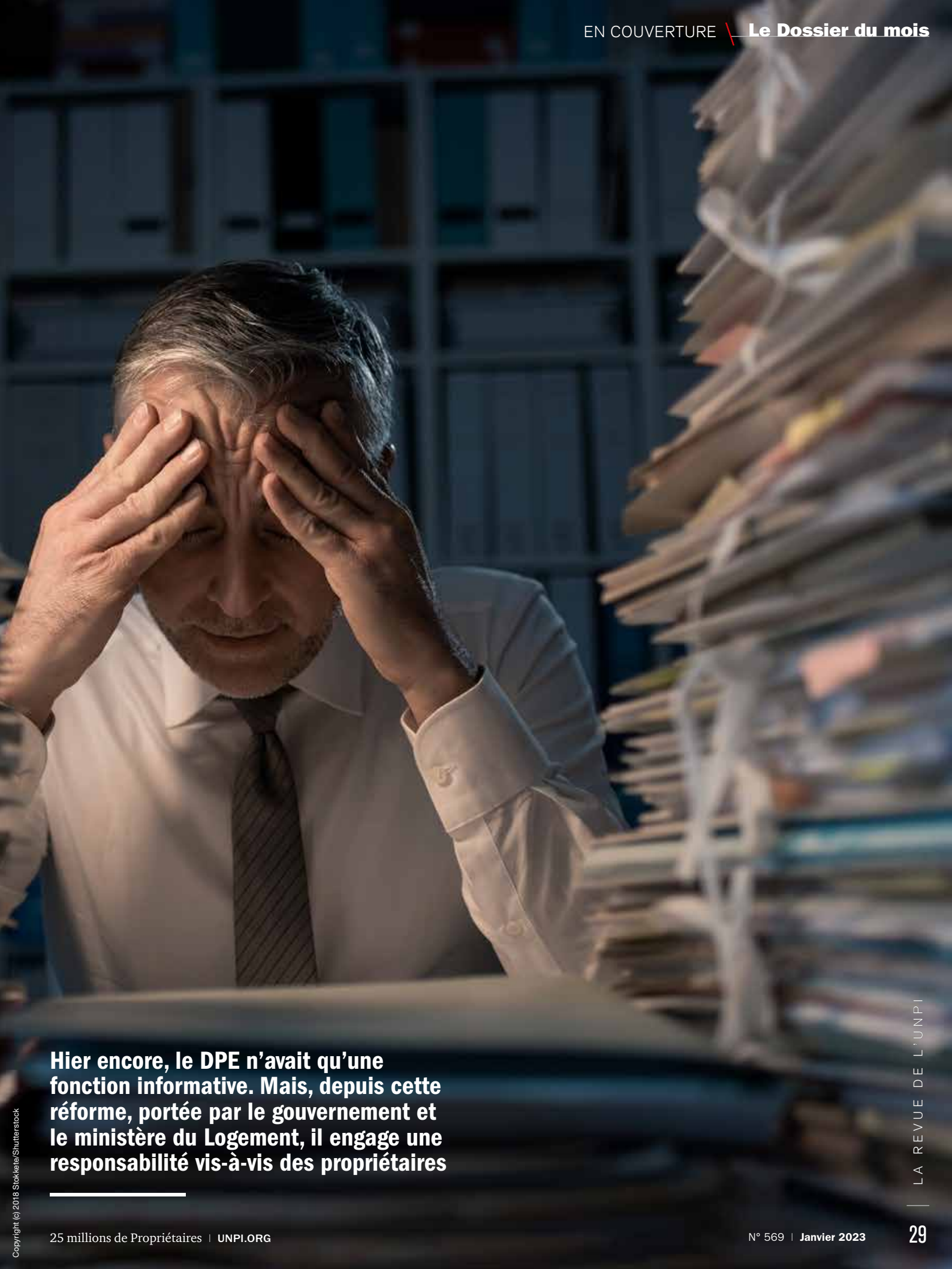
CHOIX — Simplement informatif hier, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) a valeur légale depuis le 1^{er} juillet 2022. Cette usine à gaz bouleverse à elle seule le marché immobilier et oblige les propriétaires de biens énergivores à entamer des travaux onéreux. Ou à vendre, s'ils ne peuvent pas se le permettre. Tout cela en un temps record. **Par Louis Janmot**

Trois lettres peuvent, à elles seules, provoquer des nuits blanches. C'est peut-être bien le cas du Diagnostic de performance énergétique, dit DPE, qui a été profondément réformé le 1^{er} juillet 2022, non sans conséquences directes pour une bonne frange des propriétaires français, dont les bailleurs. Si l'objectif de cette réforme paraît louable sur le papier, notamment pour ce qui est d'inciter davantage les acquéreurs à la rénovation énergétique, sa concrétisation semble laisser peu de place aux nuances et bouleverse le marché immobilier en le cloisonnant dans des catégories rigides. Hier encore, le DPE n'avait qu'une fonction informative et n'était pas obligatoirement publié sur une annonce de vente ou de location. Mais, depuis cette réforme, portée par le gouvernement et le ministère du Logement, il engage une responsabilité vis-à-vis des propriétaires.

Des obligations légales

Finis le DPE vierge. Comme dans sa version d'origine, ce diagnostic est réalisé par un professionnel agréé, qui classe les biens sur une échelle allant de A, la meilleure note, à G, la pire, en fonction de leur performance énergétique, pour une durée de validité de dix ans. La différence étant que ce nouveau DPE doit désormais être obligatoirement affiché sur les publications d'annonces de vente ou de location. La classe énergie, la classe climat, et le montant des dépenses théoriques de rénovation doivent en effet apparaître obligatoirement avant d'être annexés au contrat final.

Autre nouveauté : l'estimation de ce DPE ne repose plus sur la consommation des usagers mais sur les caractéristiques techniques du bâtiment. Le calcul est en effet réalisé à partir de la consommation théorique et des données d'émission de CO₂, le moins



Hier encore, le DPE n'avait qu'une fonction informative. Mais, depuis cette réforme, portée par le gouvernement et le ministère du Logement, il engage une responsabilité vis-à-vis des propriétaires

MODE D'EMPLOI

Comprendre le nouveau DPE



Copyright (c) 2022 Dmitry Kalinovsky/Shutterstock

➤ Depuis le 1^{er} juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'a plus seulement une valeur informative. Le propriétaire engage désormais sa responsabilité contractuelle et juridique.

➤ Le nouveau DPE est calculé en fonction de la consommation annuelle d'énergie, mesurée en kilowattheures par mètre carré (kWh/m²), et en émissions de CO₂ théoriques, libellées en kilogramme par mètre carré et par an. Il est classé en sept catégories : A (logement extrêmement performant), B (très performant), C (assez performant), D (assez peu performant), E (peu performant), F (très peu performant) et G (extrêmement peu performant).

➤ Pour établir le DPE, le diagnostiqueur s'appuie sur les caractéristiques physiques du logement uniquement, à partir des factures de travaux. En leur absence, le classement sera défavorable de facto.

➤ Parmi les nouveautés, le DPE fait apparaître le montant théorique de la facture énergétique, le détail des déperditions thermiques ou encore l'état de l'isolation et de la ventilation. Il fournit aussi des recommandations de travaux et une estimation des coûts nécessaires pour améliorer sa classe énergétique.

➤ Le DPE diffère de l'audit énergétique. Le diagnostic de performance énergétique est un rapport d'évaluation tandis que l'audit énergétique est une étude permettant d'améliorer la situation énergétique du bien. La réalisation d'un audit énergétique sera obligatoire pour les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, sera signé à partir du 1^{er} avril 2023.

Loi Climat et résilience. Promulguée le 24 août 2021, la loi Climat et résilience donne une valeur légale aux classes du DPE. Ce document pourra désormais être utilisable en justice en cas de contentieux avec l'acquéreur ou le locataire

bon résultat des deux déterminera ensuite la note du diagnostic. La loi Climat et résilience, rendue effective également depuis l'été dernier, donne à son tour une valeur légale aux classes du DPE. Ce document pourra donc être utilisable en justice en cas de contentieux avec l'acquéreur ou le locataire. Du fait de cette valeur légale, les détenteurs des logements les plus gourmands en énergie, à savoir les biens classés E, F et G, se verront ainsi peu à peu privés de certains droits, comme celui d'augmenter les loyers. Une contrainte qui s'ajoute aux bailleurs, alors que des gels de loyers étaient déjà imposés dans 1 149 villes de zones tendues pour les cas de relocation, sauf clause de travaux ou de sous-évaluation du loyer. Pour les logements classés F et G situés en zone tendue, il n'était plus du tout possible d'augmenter les loyers en cas de changement de locataire, depuis le 1^{er} janvier 2021, et seuls les baux en cours pouvaient encore bénéficier de l'indexation. Mais, depuis le 25 août dernier, le gel des loyers s'est étendu à tout le territoire français, sans exemptions, pour les passoires énergétiques F et G. Impossible désormais, pour les propriétaires de ces biens, de revaloriser le loyer si le bail est conclu, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 24 août 2022.

Les locataires prennent le dessus

La balle est désormais dans le camp des locataires. C'est en effet à eux qu'il appartient de faire appliquer les règles de la loi Climat. Ainsi, lorsqu'un locataire estimera ou constatera que son logement est indécemment car ne respectant pas le seuil minimal de performance énergétique, il sera en droit de se retourner contre son propriétaire et de lui demander la mise en conformité de ce logement. Même chose s'il remarque un trop grand écart entre ses factures énergétiques et sa consommation théorique : le propriétaire devra engager des travaux de rénovation et d'isolation. S'il refuse ou s'il ne donne pas suite à la requête de son locataire dans les deux mois, il risque tout bonnement une convocation au tribunal judiciaire. Le juge pourra alors



Copyright (c) 2020 Stokkete/Shutterstock

TRIBUNAL — Si un propriétaire refuse ou ne donne pas suite à la requête de son locataire dans les deux mois, il risque une convocation au tribunal judiciaire. Le juge pourra alors le contraindre à réaliser ces travaux de remise aux normes, en plus de lui imposer des dommages et intérêts, ainsi qu'une éventuelle réduction de loyer.

le contraindre à réaliser ces travaux de remise aux normes, en plus de lui imposer des dommages et intérêts, ainsi qu'une éventuelle réduction de loyer.

Mais que faire lorsque le propriétaire, de bonne foi, ne peut pas réaliser les travaux demandés ?

Quid, en effet, des biens dont la rénovation dépend d'une copropriété ? Dans ce cas de figure, le chauffage est souvent collectif et l'isolation thermique, par l'extérieur, ce qui est l'affaire de l'immeuble tout entier. La loi Climat prévoit alors que ces propriétaires, s'ils sont de bonne foi, puissent déroger à la règle, tant qu'ils prouvent l'infaisabilité technique de ces travaux. Mais, pour ce qui est de louer ces biens, ce sera là en principe impossible dès le 1^{er} janvier 2025, pour ceux qui seront classés G. Et même avant, dès le 1^{er} janvier 2023, pour les habitations dont la consommation énergétique sera supérieure

à la limite des 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, soit les plus énergivores de la catégorie G (ces logements étant considérés comme indécents). Les logements classés F suivront en 2028, puis ceux classés E en 2034. Autant dire que le temps presse. Il faut donc faire un choix dès à présent : rénover ou revendre. Problème, la valeur des logements les moins notés dégringole déjà.

Des décotes en série

Tout va en effet très vite. Les propriétaires et les investisseurs doivent agir avant que leur bien ne se retrouve trop dévalorisé, faute de pouvoir le louer. Car le cycle baissier est déjà en marche en ce qui concerne les logements les moins bien notés : selon une étude PriceHubble publiée par les Notaires de France en novembre 2022, la valeur des biens à la vente varie déjà de 34 % selon la note énergétique.

Pour les biens en copropriété, le chauffage est souvent collectif et l'isolation thermique par l'extérieur est l'affaire de l'ensemble de l'immeuble. La loi Climat prévoit que les propriétaires, s'ils sont de bonne foi, puissent déroger à la règle, tant qu'ils prouvent l'infaisabilité technique des travaux

450

Dès le 1^{er} janvier 2023, les logements dont la consommation énergétique sera supérieure à la limite des 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, soit les plus énergivores de la catégorie G, seront considérés comme indécents.

10 000 €

Le montant de l'aide du gouvernement MaPrimeRénov' est fixé à 10 000 euros maximum, selon le niveau de revenus du foyer.



Copyright (c) 2017 Southtownboy Studio/Shutterstock

NÉGOCIATIONS — Le DPE est en effet devenu le principal levier de négociation sur l'ensemble du territoire. Cette marge de négociation moyenne atteint 5,6 % du prix de vente pour l'ensemble des logements en France. Elle grimpe même jusqu'à 7 % du prix dans les régions où l'activité immobilière a le plus diminué, comme ici à Reims en Champagne-Ardenne.

Une autre étude menée conjointement par MeilleursAgents et SeLoger indique que les passoires thermiques peuvent perdre jusqu'à 17 % de leur valeur. Selon cette étude, un bien trop gourmand en énergie perd en effet 6,7 % de sa valeur comparée à un logement identique mieux noté. Parmi les biens, ce sont d'ailleurs les maisons qui perdent le plus en valeur, jusqu'à 17 % selon cette étude. Les appartements classés F ou G perdent en moyenne 13 % de leur valeur quant à eux, en comparaison des biens identiques classés A ou B. La surface des

maisons étant généralement plus importante, le coût de leur rénovation l'est aussi, parfois plus que le foncier lui-même.

Les acquéreurs potentiels ont donc une marge de négociation plus importante que par le passé : selon le baromètre LPI-SeLoger, cette marge de négociation moyenne atteint 5,6 % du prix de vente pour l'ensemble des logements en France, pour une augmentation de 52 % sur un an. Ces marges grimpent même jusqu'à 7 % du prix dans les régions où l'activité immobilière a le plus diminué, comme

DPE ERRONÉ

Qui est responsable ?

En cas d'erreur sur le DPE, la responsabilité du propriétaire n'est pas engagée. Celle-ci revient au contraire au professionnel qui a effectué ce diagnostic. Cette différence s'explique par le fait que la réalisation du DPE nécessite des bases techniques qui ne peuvent pas être effectuées par le propriétaire du logement. Il doit en effet faire appel nécessairement à une entreprise spécialisée et c'est donc vers elle que l'acquéreur ou le locataire devra en principe se retourner en cas de litige. Cependant, il existe des situations où le propriétaire peut

bel et bien être tenu pour responsable d'une erreur de DPE.

Ce sera le cas s'il affiche volontairement des indices différents du DPE réel ou s'il choisit un professionnel non certifié pour réaliser son diagnostic. Le propriétaire risquera alors jusqu'à 1 500 euros d'amende et 3 000 euros en cas de récidive. De son côté, le diagnostiqueur doit impérativement envoyer son DPE à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), sous peine de 1 500 euros d'amende encore. L'Ademe délivrera ensuite un numéro à 13 chiffres qui sera inscrit sur le DPE du propriétaire. Sans ces 13 chiffres, ce DPE ne sera pas valable. Une fois obtenu, il devra figurer dans le dossier de diagnostic technique (DDT) du propriétaire, pour être remis ensuite au futur acquéreur ou locataire.

en Bourgogne-Franche-Comté, en région Centre et Champagne-Ardenne. Le DPE est en effet devenu le principal levier de négociation sur l'ensemble du territoire. Mais rénover un bien n'est pas donné à tout le monde, et nombreux sont les propriétaires qui se retrouvent contraints à vendre, plutôt que d'engager de grosses dépenses dans des travaux de remise aux normes énergétiques.

Des travaux onéreux et longs à enclencher

Changer de classe énergétique engendre un coût non négligeable, et chaque étape compte. Avant d'entamer les travaux, il faut d'abord solliciter un professionnel du diagnostic pour obtenir un DPE récent. Cette première étape coûte en moyenne entre 150 et 200 euros pour un appartement deux pièces, et entre 250 et 300 euros pour une maison. Pour la suite, ce n'est pas aussi simple : un audit énergétique doit en effet être réalisé par un spécialiste agréé qui définira la nature des travaux à réaliser. Cette opération est généralement facturée entre 500 et 1 000 euros selon les professionnels et la zone géographique qu'ils couvrent. Il faudra ensuite recruter des artisans, mais pas n'importe lesquels : seuls les artisans labellisés comme Reconnus garants de l'environnement (RGE) sont réellement à même de réaliser les devis. Il est également nécessaire de passer par l'un de ces professionnels RGE pour obtenir une aide financière de l'État, dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'. Mais cette catégorie répertoriée dans l'annuaire des professionnels qualifiés ne court pas les rues, certains professionnels estiment à 10 % leur part dans le secteur du bâtiment.

Quant aux aides, si elles existent, leur montant évolue selon le niveau de revenus du foyer, le nombre d'occupants du logement, sa localisation et le gain écologique des travaux. À titre d'exemple, le montant de l'aide MaPrimeRénov', de 10 000 euros maximum, sera nulle ou faible pour un(e) célibataire vivant en région Ile-de-France gagnant au-delà de 38 000 euros de revenus, et au-delà de 29 000 euros en province. Elle sera également nulle, ou faible, pour une famille avec deux enfants qui gagnerait plus de 79 000 euros en région parisienne, et 60 000 euros en province. Et mieux vaut s'armer de patience puisqu'il faut en moyenne six mois à un an pour instruire un dossier. Cette prime ne prend pas tout en compte, comme les travaux d'isolation des combles perdus. À noter que MaPrimeRénov' n'intègre que les travaux d'isolation par l'extérieur sur une surface de moins de 100 m², alors que ce type d'opération s'applique généralement sur des surfaces de 120 m². Dans tous les cas, il faudra avancer les frais puisque cette prime ne sera versée qu'une fois les travaux achevés, parfois au bout d'une année. Sur la facture, il est important également de prévoir l'évolution du coût des matériaux pour les artisans, qui ont grimpé de 11 % en 2021

LOGEMENTS CLASSÉS G

L'interdiction encore relative

Attention, tous les logements classés G ne seront pas considérés comme indécents dès janvier 2023. Tout d'abord, les baux en cours ne seront pas concernés et l'interdiction ne s'appliquera qu'aux contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2023. L'interdiction ne s'appliquera pas non plus, en l'état actuel, aux logements destinés uniquement à la location touristique. Enfin, et c'est peut-être le plus important, seule la consommation en énergie finale compte. Pour rappel, son seuil est fixé à 450 kWh/m²/an. S'il est dépassé, il est fortement déconseillé de louer le bien à compter du 1^{er} janvier 2023, car indécents. Mais, si cette consommation en énergie finale n'est pas dépassée, le propriétaire pourra encore proposer des baux d'habitation jusqu'en 2025. En revanche, dès cette date, tous les logements présentant un DPE de classe G seront déclarés comme indécents. Les biens notés F suivront dès le 1^{er} janvier 2028, puis les E dès 2034, et seuls les logements classés entre A et D pourront être loués sans risque. Pour ce qui est du montant des loyers, celui-ci ne peut plus augmenter si le bail est conclu, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 24 août 2022 pour les biens classés F et G. Le complément de loyer est également interdit par le législateur depuis le 18 août 2022, dans le cadre de la loi « pouvoir d'achat », pour tous les nouveaux baux signés si le logement en question est classé F ou G (cette mesure concerne les 24 villes soumises à l'encaissement des loyers, comme Paris ou Lille).

À noter que MaPrimeRénov' n'intègre que les travaux d'isolation par l'extérieur sur une surface de moins de 100 m², alors que ce type d'opération s'applique généralement sur des surfaces de 120 m²

2 500

Selon le rapport de la Cour des comptes de mars 2022, seuls 2 500 logements sont sortis du statut de passoire thermique en 2021, sur 644 000 ménages ayant déposé un dossier et obtenu une prime de 3 000 euros en moyenne.

et de 10 % encore en 2022, selon la fédération française du bâtiment (FFB).

S'ajoutera enfin le reste à charge. Selon la FFB, le montant restant à payer est d'environ 60 % pour les ménages de classe moyenne, les aides comme MaPrimeRénov' ou les certificats d'économie d'énergie (C2E) s'appliquant plus généralement aux foyers modestes. Un prêt bancaire s'avère alors nécessaire pour financer les travaux de rénovation les plus importants, mais encore faut-il qu'il soit accordé. Difficile, dans cette équation, d'atteindre l'objectif de 80 000 nouveaux DPE par le ministère de la Transition énergétique, depuis le lancement de l'aide financière de l'État. Selon le rapport de la Cour des comptes de mars 2022, seuls 2 500 logements sont sortis du statut de passoire thermique en 2021, sur 644 000 ménages ayant déposé un dossier et obtenu une prime de 3 000 euros en moyenne. Tous les voyants ne sont pas encore au vert. ■

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Propriétaires, sauvez votre patrimoine immobilier !

Si la loi Climat et Résilience votée à l'issue de la Convention citoyenne pour le climat est plutôt une bonne chose, les propriétaires sont impactés de plein fouet et vont lourdement payer l'addition si rien n'est fait. Rendez-vous compte : au 1^{er} janvier 2025, 203 2000 logements occupés à titre de résidences principales (que vous soyez propriétaire occupant ou bailleur) vont être déclassés et sortir du marché (pour le locatif). Car nombre de propriétaires dont vous peut-être faites partie n'ont ni les moyens des travaux, ni les moyens de les organiser par manque de matériaux (la Chine et les USA ayant fait main basse sur les stocks) et de main d'oeuvre qualifiée ; ou bien encore parce que leur bien est en copropriété.

Et c'est sans compter sur des situations ubuesques non anticipées par le gouvernement : perte économique le temps des travaux, les chambres de bonnes qui du fait de l'isolation par l'intérieur passeront sous le seuil de 9m² et deviendront inlouables, les communes qui refusent l'isolation par l'extérieur, etc. Pire encore, au 1^{er} janvier 2028, 3 154 000 logements supplémentaires seront impactés, et 6 586 000 de plus encore entre 2028 et 2035 !

Que vous soyez propriétaire ou bien bailleur, vous êtes concerné. C'est pour toutes ces raisons que l'UNPI, l'association qui défend les propriétaires immobiliers, a décidé de lancer un grand appel à mobilisation en France. Notre projet ? demander à la Première Ministre Madame Elisabeth Borne que les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires soient intégralement déductibles fiscalement. Alors, si vous ne souhaitez pas que vos biens immobiliers soient déclassés et vous retrouver devoir à payer seul la facture, signez notre pétition nationale (v. page 35) :

Explications sur le DPE

La loi Climat et Résilience impose un nouveau type de diagnostic : le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Or, ce DPE tient compte désormais du niveau de CO₂ dégagé par vos biens immobiliers : niveau d'isolation de votre logement, mais aussi le système de chauffage... Exit les chaudières au fioul et au gaz, faute de déclassement. L'État privilégie les pompes à chaleur pour les maisons et les immeubles en chauffage collectif, et l'électrique pour les appartements au chauffage individuel. De quoi se poser des questions, à l'heure où la France n'est plus capable de fournir sa propre électricité, qu'elle facture

par ailleurs à prix d'or. Si vous n'engagez pas ces travaux, l'État considérera que votre bien immobilier dégage trop de CO₂ et il sera qualifié « d'indécent », et donc déclassé.

La conséquence de tout cela ?

- Si vous êtes propriétaire : **votre bien sera déclassé et perdra de la valeur** (13 % en moyenne à l'heure actuelle) et ce n'est qu'un début ;
- Si vous êtes bailleur : **votre bien sera inlouable, ou bien le montant de votre loyer sera fortement plafonné** tant que de coûteux travaux à votre charge ne seront pas réalisés.

Dans les deux cas, vous êtes perdant !

Et ceci d'autant plus que les aides à la rénovation proposées par le gouvernement concernent peu de propriétaires. Aussi, elles ne combrent pas la hausse des prix des matériaux (inflation), ni la hausse généralisée de la taxe foncière sur le territoire national. Les propriétaires se retrouvent acculés, sans solution raisonnable et immédiate. **La situation est d'autant plus inquiétante qu'à partir de 2028, les banques ne prêteront plus à de futurs acquéreurs pour les ventes d'un bien classé en F ou G**, sauf si elles sont accompagnées d'un plan de rénovation chiffré, qui naturellement jouera à la baisse sur le prix de vente. Il est donc urgent que l'État prenne sa part de responsabilité, en simplifiant et généralisant les aides à la rénovation énergétique pour **TOUS les propriétaires**. Votre patrimoine immobilier est en jeu. La rénovation oui, mais pas au prix du sang des propriétaires !

Si vous êtes concerné, signez la pétition en ligne :

unpi-agir.org/dpe

Christophe Demerson

Président de l'UNPI – l'Association nationale qui défend les propriétaires immobiliers

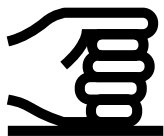
PS : N'hésitez pas à transférer cet appel autour de vous. Plus nous serons nombreux dans cette

action, plus nous aurons de chances d'obtenir gain de cause !

PS 2 : Locataires, vous êtes aussi concernés. Des millions de logements habitables vont sortir du marché de la location et le coût de la rénovation énergétique de votre logement pourrait bien être répercuté sur votre loyer.

Mobilisez-vous avec nous, nous sommes tous concernés !

***** Pétition DPE *****



**Rénovation énergétique et DPE :
Pour une aide à tous les propriétaires !**

Madame La Première Ministre Elisabeth Borne,

La loi Climat et Résilience a été votée à la suite de la Convention citoyenne du climat initiée par le Président de la République, Emmanuel Macron. Cette loi impose de nombreux aménagements sur tous les logements et bâtiments du territoire, privés et publics, en fonction du nouveau baromètre DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). **L'ensemble des propriétaires immobiliers, conscient des enjeux environnementaux y est dans l'ensemble favorable** mais ne pourrait **pour autant se retrouver seul financeur de ce volet de la transition énergétique**. D'énormes contraintes économiques, juridiques et techniques sont posées.

- **Calendrier de mise en œuvre irréaliste**, du fait de la pénurie de matériaux et de main d'œuvre ;
- **Coût de la rénovation énergétique** dans un contexte d'hyper inflation des matériaux ;
- **Manque de fiabilité du DPE**, avec pour conséquence le déclassement injustifié d'un grand nombre de biens ;
- **Manque de compréhension des travaux à réaliser**, le DPE devant être complété dans de nombreux cas par un audit énergétique à la charge des propriétaires ;
- **Vide juridique concernant la possibilité de donner un droit de congé à un locataire pour effectuer les travaux**. Cette hypothèse a été rejetée par le Conseil Constitutionnel ;
- **Impossibilité de faire réaliser les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés** qui n'ont pas voté les budgets d'exécution ;
- **Refus de droit de surplomb de certaines communes** qui ne permettent pas l'isolation par l'extérieur des immeubles ;
- **Impossibilité de louer les petites surfaces habitables qui passeraient en dessous des 9 m²** du fait de l'isolation par l'intérieur ;
- **Perte de surface d'un bien, et donc de valeur immobilière**, dans le cas d'une isolation par l'intérieur ;
- **Flou sur les exceptions architecturales**, à savoir bâtiments classés, maisons à colombage, meulière, pisé... Quid des centres historiques ?

Au-delà de ces contraintes, les propriétaires immobiliers privés, occupants comme bailleurs, se retrouvent donc actuellement face à un mur.

Un calendrier ultra court, une pénurie de matériaux et un manque de main d'œuvre ne peuvent qu'aboutir à des factures qui s'envolent.

Au final c'est donc bien le propriétaire, seul, qui paye.

Ajoutons enfin **le coût de la rénovation énergétique des bâtiments publics que les propriétaires immobiliers vont payer** via leur **taxe foncière**.

C'est donc bien la double peine.

Sans un accompagnement significatif de l'État avec une mise en place rapide et simplifiée, la valeur patrimoniale des biens immobiliers sera dévaluée de manière significative. Est-ce le but ? La dégradation du classement DPE ne peut que sortir un grand nombre de logements locatifs du marché :

Plus de 2 millions de biens impactés dans les 2 années à venir !

2 032 000 biens immobiliers déclassés au 1^{er} janvier 2025 ;

3 154 000 biens immobiliers supplémentaires déclassés au 1^{er} janvier 2028 ;

6 586 000 biens immobiliers supplémentaires déclassés en 2034.

Dans ces conditions, l'UNPI – l'Association nationale qui conseille et défend les propriétaires immobiliers vous demande, Madame la Première Ministre, à ce que les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants comme bailleurs soient intégralement déductibles fiscalement, soit au titre de l'IR soit au titre du déficit foncier. La charge sera ainsi équitablement répartie sur l'ensemble des Français.

**La voix des propriétaires immobiliers compte,
vous devez l'entendre !**

**Oui à une prise en charge par l'Etat
des travaux de rénovation de la loi climat !
Je signe ici !**

Signez notre pétition en ligne : unpi-agir.org/dpe



Rénovation énergétique : Après Paris, Bruxelles veut imposer de nouvelles contraintes juridiques aux propriétaires immobiliers français et européens

LÉGISLATIF — La Commission Européenne veut nous imposer, à nous, propriétaires immobiliers, un nouveau DPE qui viendrait remplacer celui mis en place par le gouvernement français, qui est déjà une usine à gaz. **Par Juliette MARTIN, Chargée d'affaires publiques de l'UNPI**



L'Union Européenne planche sur la directive « Energy performance of buildings directive » (EPBD), qui se veut encore plus contraignante que la législation française actuelle.

Depuis plusieurs années, le Gouvernement œuvre en faveur de mesures de plus en plus coercitives, pour vous inciter à rénover vos logements. En parallèle, l'Union Européenne planche sur la directive « Energy performance of buildings directive » (EPBD), qui se veut encore plus contraignante que la législation française actuelle. Elle a pour but d'aller encore plus loin et plus vite. Avec ce calendrier, plus irréalisable que celui du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) français, c'est vous, propriétaires, qui finirez par payer la facture.

Avec ce calendrier, plus irréalisable que celui du DPE français, c'est vous, propriétaires, qui finirez par payer la facture

Que prévoit l'EPBD ?

Les nouveaux bâtiments devront dorénavant respecter des normes minimales et ainsi atteindre une consommation énergétique quasi nulle. Au surplus, concernant les bâtiments existants, les pays de l'Union Européenne vont devoir établir des stratégies de rénovation à long terme pour atteindre l'objectif de décarbonation d'ici à 2050.

Chaque État devra publier tous les cinq ans un plan national de rénovation sur chaque type de bâtiment, qui fixera des objectifs pour 2030, 2040 et 2050.

Quels impacts sur votre patrimoine ?

Cette mesure pose problème notamment parce que les calendriers français et européen pourraient se chevaucher, rendant caduques les travaux que vous aurez entrepris afin de pouvoir louer ou vendre votre bien. A titre d'exemple, le niveau de performance énergétique de classe D est requis, selon la réglementation française, pour la location de votre bien à partir du 1^{er} janvier 2034. Cependant, la directive EPBD prévoit d'imposer de faire passer la consommation moyenne d'énergie primaire de l'ensemble du parc immobilier résidentiel au niveau de performance énergétique de classe D d'ici 2033. De plus, ce texte introduit un article sur les garanties sociales demandant des mesures de protection des locataires. En effet, il y est prévu un contrôle des loyers et des interdictions d'éviction alors que l'UNPI déplore le statut trop protecteur du locataire. Ce qui fait de vous, propriétaires, la variable d'ajustement de la crise du logement.

Ainsi, outre les actions que nous menons au niveau national (v. page 34 de ce numéro), en tant que membre administrateur de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI), nous transmettons nos travaux et conseils aux eurodéputés, dans le but de les sensibiliser à la catastrophe programmée d'un tel calendrier et d'une loi qui ne renforcerait que l'insécurité en matière de logement. A l'instar de la France, les fonds européens disponibles sont loin d'être à la hauteur du défi. ■

Bail d'habitation — CA Aix-en-Provence, ch. 1-8, 16 nov. 2022, n° 21/00831

Le congé à préavis réduit doit être motivé, même si le logement est situé en zone tendue

Le fait d'occuper un logement situé dans une zone de tension locative ne dispense pas le locataire de motiver son congé pour bénéficier d'un préavis réduit à un mois.

Par M^e Pierre De Plater, avocat, pdpavocat.fr

La loi Alur du 24 mars 2014 a précisé des motifs donnant lieu à préavis réduit, lorsque le locataire donne congé de son logement. Parmi ces motifs figure la localisation du bien. Ainsi, lorsque le bien est situé dans une zone de tension locative, le préavis du congé est réduit à un mois. En l'espèce, le locataire était titulaire d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, conclu à compter du 2 juillet 2018. Le 15 septembre 2018, il donnait congé en précisant qu'il quitterait les lieux « d'ici le 20 ». Finalement, il a quitté les lieux le 18 septembre suivant. Dès lors, les bailleurs l'assignaient devant le juge de Draguignan, qui par une décision du 4 décembre 2020,

condamnait le locataire à régler à ses ex-bailleurs l'équivalent d'un mois de loyer, jusqu'au 15 octobre 2018. L'ex-locataire faisait appel de la décision, formulant des demandes financières au titre de troubles de jouissance et d'imputations relatives à des travaux de mise en conformité du bien. Les bailleurs formulaient un appel incident et demandaient la condamnation de leur ex-locataire, sur la base du préavis de congé de trois mois et non du préavis mensuel. La cour d'appel aixoise a rappelé un principe constant, que certaines juridictions d'appel ont parfois pu ignorer (CA Paris, Pôle 4, ch. 3, 17 mars 2022, n° 19/15971) : si le logement loué dans une zone de tension locative fait droit à l'application du préavis réduit à 1 mois, encore faut-il que le locataire mentionne ce motif. Conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le défaut de mention du motif tenant au préavis réduit entraîne l'application automatique du congé avec préavis trimestriel. L'ex-locataire était donc redevable de la totalité des trois mois de préavis. ■

Vente — CA Amiens 1^{ère} ch. civ., 22 nov. 2022, n° 21/01711

Quant à la preuve d'un dol : sur la régularité des attestations de voisinage

En cas de désordre qui n'est pas lié à un épisode orageux mais, selon un expert non judiciaire, à un défaut de conception de la toiture qui ne peut pas être pris en charge par l'assurance, le juge peut fonder sa décision sur le rapport de ce dernier corroboré par d'autres éléments. Ainsi, la preuve du dol a pu être apportée par une attestation de voisinage. Par

M^e Pierre De Plater, avocat, pdpavocat.fr

Le propriétaire met en vente son bien et conclut un avant-contrat de vente le 22 mars 2018. Des infiltrations surviennent en toiture, avant la signature de la vente définitive, de sorte que le vendeur en informe les acquéreurs et sollicite une prise en charge par son assurance. Le vendeur avait précisé dans sa déclaration de sinistre que le désordre avait été causé par un violent orage. Cette prise en charge était acceptée par l'assureur qui désignait un expert. Dès lors, la vente était signée le 13 juin 2018 et une expertise amiable et contradictoire était mise en

œuvre. Cependant, l'expert amiable concluait le 25 juillet 2018, que la cause du désordre n'était pas liée à un épisode orageux, mais à un défaut de conception de la toiture, et estimait à 25 185,20 euros le coût des réparations. En l'absence d'accord quant à cette prise en charge, les acquéreurs assignaient le vendeur devant la juridiction amiénoise, pour le voir prendre en charge ces désordres au titre du contrat de vente, et, à titre subsidiaire, pour obtenir une indemnisation sur le fondement de la réticence dolosive. C'est ce dernier fondement qui a été retenu par la juridiction de première instance. Le vendeur a alors fait appel du jugement, prétendant ignorer tout du vice en toiture.

Rappelant, à titre liminaire, que le juge peut parfaitement fonder sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire corroboré par d'autres éléments, la cour d'appel d'Amiens a notamment considéré que le vendeur ne pourrait ignorer le vice, eu égard à l'attestation par laquelle un couple de voisins affirmait « avoir été témoin d'un dégât des eaux dans la pièce sinistrée. Il précisait avoir constaté des moisissures sur les murs avec une forte odeur de moisi ». En outre, les magistrats accordaient force probante à cette attestation, contrairement aux attestations établies par les amis ou la famille qui n'avaient « visité qu'occasionnellement » le bien. En conséquence, le vendeur était présumé avoir connaissance du vice à la date de la vente. Il est donc condamné à réparer les préjudices subis par les acquéreurs. ■

Bail commercial — Cass. 3^{ème} civ., 23 novembre 2022, n° S 22-12.753, n° C 21-21.867

Covid-19 – Clause de force majeure dans le bail commercial et exigibilité de vos loyers

La Cour de cassation a écarté l'application d'une clause de suspension du versement des loyers dans le bail commercial pour faire droit aux demandes de paiement des loyers par provision des bailleurs pendant la crise sanitaire.

Par M^e François Morabito, SCP Gobert & associés

Par ces deux arrêts rendus le 23 novembre 2022, la Cour de cassation a affiné sa jurisprudence du 30 juin 2022⁽¹⁾ concernant l'exigibilité des loyers commerciaux durant les périodes de fermetures administratives des commerces liées à la pandémie de Covid-19. Elle avait déjà écarté les moyens de défense soulevés par la société ODALYS RESIDENCES⁽¹⁾ : force majeure, exception d'inexécution, perte temporaire de la chose louée. Insatisfaits, la société ODALYS RESIDENCES et la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, exploitants de résidences de tourisme, tentaient de soutenir dans d'autres affaires similaires que la cour d'appel, statuant en référé, avait interprété, à tort, une clause de suspension du versement des loyers dans le bail

commercial. En défense, les copropriétaires bailleurs considéraient que l'exploitant de résidences de tourisme ne démontrait pas la survenance de « circonstances exceptionnelles et graves » affectant le bien de chaque bailleur et ne permettant pas une occupation effective et normale. Si l'activité touristique a pu être altérée du fait des conséquences de l'épidémie de Covid-19, encore que les locataires commerciaux ont perçu des aides d'Etat (fonds de solidarité, décret coûts fixes) et un prêt garanti par l'Etat (PGE), aucune circonstance n'a affecté le bien lui-même. Votre local loué qui n'a pas subi d'incendie, d'inondation, de tremblement de terre, permettait une occupation effective et normale. Dès lors, si dans votre bail commercial il est prévu une clause de force majeure de non-paiement des loyers relative à « une circonstance affectant le bien », vous êtes en droit de réclamer le paiement de 100 % de vos loyers durant la crise sanitaire. Attention toutefois au délai de prescription de 5 ans pour réclamer le règlement de vos loyers échus et impayés. Nous vous conseillons de prendre attache avec un cabinet d'avocats spécialisé en matière de baux commerciaux. ■

1) Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127

Urbanisme — Conseil d'État, 9 décembre 2022, n° 454521

Absence d'effet sur le délai d'instruction de la demande par l'administration de pièce complémentaire non exigée

Le Conseil d'État précise que la demande par l'administration de pièces complémentaires, qui ne sont pas exigées par le code de l'urbanisme au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme, n'interrompt ou ne modifie pas le délai d'instruction. Ainsi, elle ne fait pas obstacle à la naissance d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable. Par Livia Broche, juriste de l'UNPI

Pour mémoire, tout d'abord, les articles R. 423-38 et R. 423-39 du code de l'urbanisme prévoient, d'une part, que l'administration indique dans un délai d'un mois les pièces manquantes pour l'instruction de son autorisation d'urbanisme. Et d'autre part, que si le pétitionnaire n'a pas produit lesdites pièces dans un délai de trois mois, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet (pour les permis) ou d'opposition (pour les

déclarations préalables). Ensuite, depuis la loi ELAN et ses décrets d'application, la demande de production de pièce manquante, notifiée après le délai d'un mois ou qui n'est pas exigée par le code de l'urbanisme, ne modifie pas les délais d'instruction (art. R. 423-41 du code précité). Enfin, à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'administration vaut décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de permis de construire (art. 424-1 du code précité).

Dans son arrêt rendu le 9 décembre 2002, le Conseil d'État a considéré que, conformément à toutes ces dispositions, « le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié par une demande illégale, tendant à compléter le dossier par une pièce qui n'est pas exigée (...) » par le code de l'urbanisme.

Et que cette demande ne fait pas obstacle, suite à l'expiration du délai d'instruction qui n'a pas été interrompu ou modifié, à la naissance d'une décision de non-opposition à votre déclaration préalable ou à l'obtention d'un permis tacite. ■

BAIL D'HABITATION

Équipements mentionnés dans le contrat de location

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Le logement vide que je loue comprend quelques équipements mentionnés dans le bail, dont un lave-vaisselle usagé qui vient de tomber en panne. Suis-je tenu de le réparer (ou de le remplacer s'il ne peut pas être réparé)?

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989: « *Le bailleur est obligé (...) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement* ». Il s'agit d'un texte d'ordre public (cf. l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989: « *Les dispositions du présent titre sont d'ordre public* »). Par conséquent, les équipements mentionnés dans le bail doivent être réparés ou remplacés en cas de dysfonctionnement (sauf si la panne a été causée par le locataire). C'est le cas de

votre lave-vaisselle qui figure dans le bail (a contrario, s'il n'avait pas été repris dans le bail, vous n'auriez pas été tenu de le réparer). ■

A noter :

Notre bail référence 80 (location vide) indique que « *les équipements électroménagers, s'il en existe et qu'ils ne sont pas mentionnés dans le présent bail, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit et sans garantie du bailleur* ».

BAIL COMMERCIAL

Montant du dépôt de garantie

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Dans un bail commercial, quel est le montant maximal du dépôt de garantie que je peux réclamer au locataire?

Pour un bail commercial, aucun texte ne définit un montant maximum et le dépôt de garantie peut donc être librement fixé entre les parties. Toutefois, selon l'article L. 145-40 du Code de commerce: « *Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.* »

Le dépôt de garantie ne doit donc pas dépasser un terme de loyer si le loyer est payable d'avance ou deux termes s'il est payable à terme échu; à défaut, l'excédent produit intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France (ces informations figurent dans les baux commerciaux vendus par l'UNPI).



Copyright (c) 2017 Annaj Kretsamtp/Shutterstock

La notice explicative annexée à nos baux commerciaux donne l'exemple suivant (page 4): « *Donc, par exemple, si le loyer est payable d'avance mensuellement et que le dépôt de garantie correspond à deux mois de loyer, l'intérêt porte sur le montant d'un mois de loyer* ». Enfin, il est important de signaler qu'il est interdit de déroger conventionnellement à cette règle, puisque l'article L. 145-15 du code de commerce répute non écrites toutes les stipulations qui y font échec. ■

COPROPRIÉTÉ

Travaux d'économies d'énergie

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — A quelle majorité faut-il voter des travaux d'économies d'énergie dans une copropriété ? Est-il exact que de tels travaux peuvent être imposés dans les parties privatives des copropriétaires ?

Jusqu'à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, seuls relevaient de la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, ces travaux devant être amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La loi Grenelle II prévoit plus largement que les travaux d'économies d'énergie peuvent être votés à la majorité absolue, et ajoute les travaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

A noter : à cette date, l'article 25 réservait toutefois le cas des travaux relevant de la majorité simple de l'article 24. Cette réserve a été supprimée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et donc, depuis cette date, tous les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre relèvent de la majorité absolue.

Il ressort enfin de l'article 25-1 de la loi de 1965 que si le projet n'a pas atteint la majorité absolue mais qu'il a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote à la majorité simple.

Par conséquent, tous les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre peuvent être votés à la majorité absolue, et même faire l'objet d'un second vote à la majorité simple si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

Le cas des travaux affectant les parties privatives :

Depuis la loi du 12 juillet 2010, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre votés à la majorité absolue « peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f » (article 25 f de la loi de 1965).

Ces « travaux d'intérêt collectif » sont définis à l'article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation : « a) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant,



Copyright (c) 2022 Pixel-Shot/Shutterstock

l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;
b) Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;
c) Équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
d) Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées. »

Certains « travaux d'intérêt collectif » peuvent donc être imposés aux copropriétaires s'ils sont votés à la majorité absolue, même s'ils concernent leurs parties privatives.

Par exemple, si la pose de fenêtres double vitrage en remplacement de fenêtres simple vitrage est votée à la majorité absolue (voire à la majorité simple étant donné la « passerelle » de l'article 25-1), tous les copropriétaires devront changer leurs fenêtres, parties privatives, sauf à prouver que des travaux équivalents ont été réalisés dans les dix années précédentes. ■

LOCATION MEUBLÉE

Baux de courte durée pour une location meublée

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je possède un logement meublé et mes locataires viennent souvent pour une durée comprise entre quatre et six mois (stagiaires par exemple).

Quel type de bail puis-je conclure en dehors du bail classique d'un an et faut-il établir un DPE ?

Tout d'abord, il convient d'exclure les baux saisonniers car ces baux sont en principe conclus pour une durée maximale de trois mois et qu'ils ne sont donc pas adaptés à vos locataires.

En dehors du bail classique d'un an (ou de neuf mois si le locataire est étudiant) qui doit être conclu quand le logement constitue la résidence principale du locataire, votre logement meublé pourra être loué dans ces conditions :

- > via un bail mobilité conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Ce bail peut être conclu si le locataire justifie, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ;

- > via un bail de résidence secondaire, mais uniquement s'il s'agit de la résidence secondaire du locataire (l'utilisation de cet imprimé implique donc que le locataire loue ou possède un autre logement à titre de résidence principale). Pour ce type de contrat, la durée du bail est libre.



Copyright (c) 2022 PHOTOCREO Michal Bednarek/Shutterstock

Tous ces baux (bail d'un an ou de neuf mois, bail mobilité et bail de résidence secondaire) peuvent être commandés auprès de l'UNPI (voir page 45). Enfin, un DPE devra être annexé à chacun de ces contrats de location. ■



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 »

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC	Quantité	Total
BAUX D'HABITATION			
Bail d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux 2 feuilles A4 avec carbone	3,00 €		
Caution solidaire 1 feuille A4 + feuille A4 avec carbone	3,00 €		
Carnet de 50 quittances de loyer (feuillet autocopiants)	6,00 €		
BAUX MEUBLÉS			
Bail d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux et inventaire vaisselle 3 feuilles A4 avec carbone	4,00 €		
Bail meublé saisonnier 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail meublé résidence secondaire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		

BAUX COMMERCIAUX			
Bail commercial 2 feuilles A3 recto verso	10,00 €		
Bail commercial provisoire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Avenant de révision triennale 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Avenant de révision 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Compromis de renouvellement de bail commercial 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Caution solidaire 2 feuilles A4	3,00 €		
IMPRIMÉS DIVERS			
Bail de garage 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail professionnel 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Location d'entrepôt 1 feuille A3 recto verso	2,00 €		
Bail de droit commun 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Liste des réparations locatives et charges récupérables 5 feuilles A4	2,50 €		
		Total ttc	
		Frais de port	
		Total ttc + frais de port	
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65			

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

QUESTIONS / RÉPONSES**BAIL D'HABITATION**

Report des congés après une succession ?	Janvier n°558
Augmentation de loyer suite à des travaux	Février n°559
Détecteur de fumée et modèle d'attestation	Mars n°560
Nouvelles mentions relatives à la performance énergétique et réalisation d'un DPE pour les baux en cours	Avril n°561
Congés pour vendre	Mai n°562
Fixation du montant maximum d'engagement pour la caution	Mai n°562
Congé non remis à son destinataire	Juin n°563
Ventilation dans un logement	Juin n°563
Congé pour reprise suivi d'une relocation	Juillet n°564
Révision de loyer pour un logement classé F ou G	Octobre n°566
Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail pour un logement situé en zone détendue, tendue et dans une commune soumise à l'encadrement des loyers	Octobre n°566
Établissement d'un bail écrit et révision du loyer	Décembre n°568

BAIL COMMERCIAL

Plafonnement de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux et exemple de calcul	Novembre n°567
Cession de bail et clause de garantie solidaire	Novembre n°567

BAIL CODE CIVIL

Bail de résidence secondaire pour une location meublée	Septembre n°565
--	-----------------

COPROPRIÉTÉ

Périodicité des appels de charges	Février n°559
Sort des pouvoirs en blanc adressés au syndic	Février n°559
Vote par correspondance	Mars n°560
Cession de la voirie à la commune	Mars n°560
Frais d'affranchissement et de reprographie réclamés par le syndic	Avril n°561
Carence du syndic	Juin n°563
Les combles, parties communes ou privatives	Juin n°563
Facturation de frais de relance par le syndic	Juillet n°564
Ravalement des parties communes et privatives	Septembre n°565
Question inscrite une seconde fois à l'ordre du jour d'une assemblée	Novembre n°567

LOCATION MEUBLÉE

Mention de la surface dans les baux meublés et mobilité	Mars n°560
Délais à respecter pour une demande de réévaluation du loyer	Décembre n°568

FISCALITÉ

Paiement de la CRL par le loueur en meublé	Avril n°561
Taxe sur les logements vacants si le logement est habitable	Septembre n°565

BAIL SAISONNIER

Assurance pour une location saisonnière	Mai n°562
---	-----------

EAU

Factures d'eau impayées par le locataire	Juillet n°564
--	---------------

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948	Octobre n°566
--	---------------

DIAGNOSTICS

Diagnostic amiante en cas de location	Décembre n°568
---------------------------------------	----------------

INDICE DE RÉVISION

Plafonnement temporaire de la variation annuelle de l'ILC	Décembre n°568
---	----------------

AMIANTE

Dossier amiante - Parties privatives	Janvier n°558
--------------------------------------	---------------

ASSEMBLÉE

Absence de quorum en assemblée générale	Janvier n°558
---	---------------

JURISPRUDENCE

Réception des travaux et respect du contradictoire	Février n°559
Location de tourisme et changement d'usage	Février n°559
Congé pour reprise : le bailleur est l'usufruitier	Mars n°560
Mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété	Mars n°560
Contester une décision d'assemblée :	
Faut-il toujours agir dans un délai de deux mois ?	Juin n°563
Les loyers commerciaux à l'épreuve du Covid	Juillet n°564
Monopole des géomètres-experts sur les plans délimitants les droits fonciers	Septembre n°565
Résolution de la vente - Impossibilité d'exercer son droit de suite auprès du sous-acquéreur en cas de défaut d'inscription	Septembre n°565
Le renouvellement du bail rural au seul nom de l'époux exploitant restant	Septembre n°565
Élargissement des possibilités de faire évoluer un projet en dehors de toute procédure contentieuse	Septembre n°565
Rejet du droit de repentir du bailleur en cas de construction par un tiers de nouveau locaux dans l'intérêt du locataire évincé	Octobre n°566
La mise en œuvre du droit de préemption légal du locataire commercial en cas de cession unique des locaux commerciaux de preneurs distincts	Octobre n°566
La vente de surface déterminée de parties communes spéciales	Octobre n°566
Le changement de locataire en cas de conclusion de contrat d'assurance qui couvre les loyers impayés	Octobre n°566
La libre fixation du prix dans le congé pour vendre	Novembre n°567
Le délai de prescription de l'action subrogatoire de la caution contre le locataire	Novembre n°567
Le bailleur n'est pas responsable de la mécontente de ses locataires	Novembre n°567
Nuisance visuelles et olfactives causées par le local à poubelles	Novembre n°567
Restitution partielle des locaux et responsabilité totale des ex-locataires	Décembre n°568
Absence de raccordement du bien au système d'eau potable	Décembre n°568
Négociateur n'est pas renoncer	Décembre n°568
Clause d'augmentation forfaitaire annuelle du loyer	Décembre n°568

COPROPRIÉTÉ

Acheter en copropriété	Janvier n°558
Location et vente d'une partie commune	Octobre n°566

LOUER

Transformer un local professionnel en logement	Janvier n°558
Transformer un logement en local professionnel ou commercial	Janvier n°568
Le point sur l'encadrement des loyers	Janvier n°568
Les locations saisonnières en 2022 : turbulences ou reprise ?	Mars n°560
La cotitularité des locataires dans le bail d'habitation	Mars n°560
Sort du bail commercial à l'échéance et l'inaction du bailleur et du preneur	Avril n°561
Petit tour de France du permis de louer	Mai n°562
Les dépenses locatives dans un logement	Juin n°563
Rédaction d'un bail d'habitation : les points de vigilance	Juin n°563
Plafonds de loyers et de ressources pour 2022	Juillet n°564
Baux commerciaux et covid 19 - La Cour de cassation donne gain de cause aux bailleurs	Septembre n°565
Règles d'évolution des loyers - Parution du décret annuel	Septembre n°565

La loi pouvoir d'achat plafonne les loyers	Octobre n°566
Devez-vous équiper votre logement ancien garde-corps ?	Novembre n°567
Devez-vous entretenir votre logement occupé illégalement ?	Novembre n°567

INVESTIR

Le vignoble, un investissement pour passionnés avant tout !	Janvier n°558
Achat de terres agricoles : engagement ou investissement ?	Avril n°561
Strasbourg un marché en hausse continue	Juin n°563
Vendre et acheter rapidement un bien avec les ventes en ligne des notaires	Juillet n°564
Inflation et immobilier - Amis ou ennemis ?	Juillet n°564
Valoriser son patrimoine en faisant évoluer son bien	Juillet n°564
Pourquoi les investisseurs font les yeux doux à l'hôtellerie ?	Septembre n°565
Investir dans des bureaux la nouvelle donne	Octobre n°566
La SACEM s'invite dans les chambres d'hôtes	Octobre n°566
Investir à Nice, la grande ville où les prix ne diminuent pas	Décembre n°568
Location Airbnb : le règlement se durcit pour les propriétaires	Décembre n°568

DIAGNOSTICS

Fiche n° 4 : Le repérage amiante	Janvier n°558
Fiche n° 5 : Le constat de risque d'exposition au plomb	Mars n°560

FISCALITÉ

Augmentation des taxes foncières en 2022 : l'UNPI interpelle le ministre chargé des comptes publics	Janvier n°558
La loi de finances de 2022	Février n°559
La déclaration de vos revenus locatifs	Avril n°561
Taxes foncières rien ne vas plus...	Mai n°562
Votre déclaration d'IFI	Mai n°562
Taxes Foncières : + 25 % en dix ans en 2022 année noire	Novembre n°567
La taxe foncière Marseille	Novembre n°567
Votre taxe foncière est elle vouée à des hausses sans fin ?	Novembre n°567
PLF 2023 - Réduire les impôts de production	Novembre n°567
Le regard de l'UNPI sur le projet de loi de finances 2023	Novembre n°567
PLF 2023 - Surtaxes des résidences secondaires : Qui, Quoi, Comment ?	Décembre n°568
PLF 2023 - Un amendement sur le doublement du déficit foncier adopté	Décembre n°568

TEMPS FORT

Élection présidentielle : focus sur le logement	Mars n°560
La loi 3DS : une mosaïque d'articles	Avril n°561
Recul du trait de côte : de nouveaux outils	Juin n°563

QUIZZ

Les entités de la copropriété	Février n°559
La colocation	Avril n°561

VIAGER

Le viager - Un contrat classique à redécouvrir	Juillet n°564
--	----------------------

RENCONTRE

« Une croissance continue, sans bulles ni à-coups » Éric Chenderowsky, directeur Urbanisme et Territoire, Eurométropole de Strasbourg	Juin n°563
L'œil de l'UNPI « Les investisseurs doivent résonner quartier par quartier » M ^e Gérard Weber, président de l'UNPI Grand Est et président de la chambre de Strasbourg	Juin n°563
« Le grand rendez-vous du bâtiment » Yves Ghiai, architecte à Las Vegas	Juillet n°564
« Privilégier l'emplacement au centre ville » Gildas Boreau-Potocki, fondateur de GBP Advisory, cabinet de conseil indépendant en immobilier de bureaux	Octobre n°566

« Dès qu'un bien dispose d'un jardin et d'une terrasse, il part dans la journée » Benjamin Mondou, directeur de l'agence Century 21 Lafage Transactions à Nice	Décembre n°568
--	-----------------------

URBANISME

De l'autorisation de l'urbanisme aux recours	Septembre n°565
Magasins de l'ombre - Vers un encadrement des « darks stores »	Novembre n°567

L'UNPI ET L'EUROPE

L'Europe et la performance énergétique des bâtiments	Mars n°560
--	-------------------

MARCHÉ DE L'HABITAT

Marché de l'ancien porteur dans la Cité des papes	Mars n°560
---	-------------------

HABITER

Assainissement non collectif - Ça ne coule pas de source !	Février n°559
Covid 19 : Nouvelle mesures sur la copropriété	Mars n°560
Réforme de l'assurance emprunteur	Avril n°561
Limitation des émissions de gaz à effet de serre des nouveaux équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire à compter du 1 ^{er} juillet 2022	Avril n°561
Termites - Le péril invisible	Avril n°561

RÉNOVER

Rénovation énergétique : nouvelle mention obligatoire dans les annonces et les contrats de vente ou location	Février n°559
Évolution du dispositif MaPrimeRénov' depuis le 1 ^{er} janvier 2022	Février n°559
MaPrimeRénov' : précision du parcours de l'accompagnement des bénéficiaires	Septembre n°565
Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment	Septembre n°565
Travaux de rénovation énergétique réalisables par le locataire avec l'accord tacite du bailleur	Octobre n°566
MaPrimeRénov' : vos équipements solaires thermiques et ventilations double flux	Décembre n°568
Le plan pluriannuel de travaux et le bail commercial : Quelles sont vos obligations ?	Décembre n°568

EMPRUNTER

Taux de l'usure : protection ou blocage ?	Octobre n°566
---	----------------------

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Performance énergétique minimale pour un logement : Comment y parvenir ?	Avril n°561
Décret tertiaire : Les obligations de réduction de consommation d'énergie finale	Octobre n°566
Immeubles collectifs. Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques dans votre immeuble	Novembre n°567
Primes « coup de pouce » : Quoi de neuf ?	Décembre n°568
Rénovation énergétique des logements	Décembre n°568
Quels enjeux pour les propriétaires ?	Décembre n°568
Quand l'hybride s'invite dans la rénovation énergétique	Décembre n°568

RÉSIDENCES GÉRÉES

Résidences services, le déséquilibre des aides « Covid » au préjudice des propriétaires bailleurs	Janvier n°568
Résidence services - Comprenez le régime applicable à votre investissement !	Mai n°562
EHPAD : Comment protéger l'investissement des bailleurs ?	Octobre n°566

ICC | Indice du coût de la construction

2 ^{ème} T. 2022 1966		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
13	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
22	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966*	+7,96	+12,60	+20,10

*Parution INSEE 23/09/2022

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.

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

2 ^{ème} T. 2022 123,65		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
19	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 %
22	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65*	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %

*Parution INSEE 23/09/2022

Important: L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est

limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2023.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

2 ^{ème} T. 2022 122,65		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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 %
22	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65*	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %

*Parution INSEE 23/09/2022

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

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

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

3 ^{ème} T. 2022 136,27	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
2014	125,00	+ 0,60 %	125,15	+ 0,57 %	125,24	+ 0,47 %	125,29	+ 0,37 %
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27*	+ 3,49 %		

*Parution INSEE 14/10/2022

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur l'IRL du 3^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 136,27 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

A noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Par dérogation, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 134,96) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 134,30).

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre dernier sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel
des prix 10/2022 **112,48**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48		

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 08/2022 = **127,1**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,4
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1			

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 SEPTEMBRE 2022

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au 3 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2022
Prêts à taux variable	2,19 %	2,92 %
Prêts relais	2,55 %	3,40 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au 3 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2022
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,87 %	21,16 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,60 %	10,13 %
• Montant > à 6 000 €*	4 %	5,33 %

* 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.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT
À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2022

Le taux de l'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France, le taux de l'usure vise à vous protéger d'éventuels abus. Tour d'horizon de ses spécificités.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt.
Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelable, etc.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers.
Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de

chaque trimestre pour le trimestre suivant.
Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégories de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés.
Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale.
Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux de l'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire.
L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une peine d'amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2019	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
2021	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
2022	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^{er} trimestre	1101
2022	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2022 (J.O. du 2 juillet) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2022, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	3,15 %
Professionnel	Particulier	3,15 %
Professionnel	Professionnel	0,77 %
Particulier	Professionnel	0,77 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 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 €
Personnes 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 applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	112 302,10	Année 1981	110,10	Année 2002	25,90
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30	Année 1982	95,00	Année 2003	24,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30	Année 1983	85,50	Année 2004	22,20
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90	Année 1984	77,10	Année 2005	19,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40	Année 1985	72,30	Année 2006	17,60
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90	Année 1986	69,50	Année 2007	15,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20	Année 1987	65,40	Année 2008	14,10
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80	Année 1988	61,80	Année 2009	12,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50	Année 1989	57,70	Année 2010	11,10
Années 1952 à 1958 incluse	651,00	Année 1990	53,60	Année 2011	9,30
Années 1959 à 1963 incluse	526,70	Année 1991	49,90	Année 2012	7,30
Années 1964 et 1965	493,10	Année 1992	46,00	Année 2013	6,00
Années 1966, 1967, 1968	465,10	Année 1993	43,30	Année 2014	5,50
Années 1969 et 1970	434,60	Année 1994	40,90	Année 2015	5,40
Années 1971, 1972 et 1973	377,40	Année 1995	38,00	Année 2016	5,30
Année 1974	264,80	Année 1996	36,00	Année 2017	4,20
Année 1975	245,00	Année 1997	34,40	Année 2018	2,60
Années 1976 et 1977	215,30	Année 1998	32,80	Année 2019	1,60
Année 1978	192,90	Année 1999	32,30	Année 2020	1,40
Année 1979	167,00	Année 2000	30,50		
Année 1980	137,00	Année 2001	28,50		

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

Ventes offres

Vends pour cause de retraite domaine touristique de 3,5 hectares proche des lacs et des volcans d'Auvergne. Chalets, cabanes, roulotte, fourtes, restaurant, espace bien être avec motel.

L'ensemble sur 1 400 m² habitables. Traversé par la rivière la Dordogne et pêche sur étang privé.

DPE : E. 1 650 000 €.

M. Alain BOUDOUL.

Tél. : 06 12 03 91 56.

Achats ventes - Immeubles de rapport

Cabinet spécialisé en investissement locatif recherche pour le compte de 850 investisseurs immeuble de rapport, murs de boutique, vente à terme, opérations de marchand de biens.

Tél. : 06 52 15 65 75.

E-mail : contact@miep.fr

50 000 euros. Tous les diagnostics de vente ont été effectués le 7 juin 2022. 1 000 000 euros.

Mme Marie Claude CRAPET.

Tél. : 06 73 25 26 96.

81. Petite ville MIDI-PYRENEES. Particulier vend en centre-ville immeuble comprenant 9 appartements : 6 T2 et 3 T3 sur 3 niveaux avec ascenseur, 16 garages en rez-de-chaussée. Loyer annuel hors charges 50 000 €. Prix 700 000 €.

Mme ISSALY.

Tél. : 06 10 20 83 32.

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

Copyright (c) 2017 Alex Thonov/Shutterstock

Passez votre annonce

■ 1 passage 25 € TTC | ■ 2 passages 40 € TTC

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

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

- > Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
- > Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».
- > Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
Réglement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

- ☐ Ventes offres ☐ Achats ventes immeubles de rapport ☐ Locaux commerciaux ou industriels
☐ Locations saisonnières ☐ Autres locations Terrains ☐ Viagers ☐ Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
**Inscrivez-vous à la newsletter
et recevez nos enquêtes !**



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

Les chaudières aussi marchent pour le climat.



Saviez-vous que grâce au gaz vert produit à partir de déchets organiques, comme cette épluchure de pomme, on pouvait se chauffer et cuisiner ? La nouvelle génération de chaudières gaz permet jusqu'à 30 % d'économie d'énergie ! Pour les copropriétés, voilà deux bonnes raisons de remplacer leur ancienne chaudière tout en faisant un geste pour la planète* !

#LeGazVertLavenir

Pour en savoir plus sur le gaz vert,
rendez-vous sur copro.grdf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la!



Quel que soit votre fournisseur.

* En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20 à 30 % d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO₂ de 50 % (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone – juillet 2021 – en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26 % liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE).