

COPROPRIÉTÉ

La répartition des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) en copropriété

HABITAT

Amiante : des millions de tonnes dorment encore dans les bâtiments

LOCATION

L'encadrement des loyers applicable dans 21 communes de l'agglomération grenobloise

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 592 | Février 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

- LOGEMENT DES JEUNES ■ LA LOCATION ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ■
- LA COLOCATION ■ LE LOGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS ■



VOUS AVEZ DES DOUTES SUR L'AUTHENTICITÉ DES DOCUMENTS REMIS PAR VOTRE FUTUR LOCATAIRE ?

HOME DRH VÉRIFIE POUR VOUS :

**MONTANTS DES
DÉCLARATIONS
DE REVENUS**

**BULLETINS
DE SALAIRE**
(30 POINTS DE CONTRÔLE)

**COHÉRENCE
DU CONTRAT
DE TRAVAIL**

**VÉRIFICATION
AUPRÈS DE
L'ENTREPRISE**

COMMENT PROCÉDER ?

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE SOUS
L'ONGLET « ESPACE DOCUMENTAIRE »
OU CONTACTEZ-NOUS
CONTACT@HOME-DRH.NET
OU AU **06 37 28 51 74**

À LA FIN DE L'ANALYSE

UN **RAPPORT DÉTAILLÉ** VOUS
SERA REMIS AVEC LA VALIDITÉ
DES DOCUMENTS, AINSI
QU'UNE **FACTURE DÉDUCTIBLE**
DE VOS REVENUS FONCIERS



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Depuis des mois, se heurtant à une absence de politique du logement et une aggravation sans précédent du marché locatif, les acteurs du logement s'expriment chaque jour et affirment, pour la plupart, qu'ils ont la solution. Des groupes de réflexion, des clubs spontanés et des rapprochements opportuns fleurissent. Des inconnus... connus s'érigent en génies, penseurs, sachants et inventeurs révolutionnaires. Des entreprises saisissent l'opportunité de devenir magiciens du logement! Tous, dont l'action repose sur la défense des intérêts de leur propre corporation, s'unissent autour d'un vide sidéral de la pensée et une incapacité du Parlement à s'inscrire dans un combat d'idées intelligent. Les propositions ne manquent pas; la capacité de convaincre se renforce; les moyens d'action se multiplient! Les acteurs du logement grondent et le marché s'enlise emportant propriétaires et locataires dans les tréfonds du doute, de l'inquiétude et de la paupérisation!

Il semble si simple, notamment pour certaines fédérations professionnelles ou des chefs d'entreprise, d'affirmer haut et fort qu'ils ont LA solution pour résoudre la crise du logement dont souffrent les Français alors même que ce sont, en arrière-plan, des intérêts corporatistes qui sont défendus. Certains vont jusqu'à exhumer et parodier sans pudeur des œuvres fondamentales de notre histoire! Chacun y va de ses idées mais tous souffrent d'une situation si grave que les périmètres d'action sont négligés.

« **C'est dans le vide de la pensée que s'inscrit le mal** »... **Ça Suffit!**

Les propositions sont nombreuses, foisonnantes mais éparées, fouillées, irréfléchies, usées, partisans et corporatistes! Il faut construire, construire et construire; il n'y a qu'à relancer le Prêt à Taux Zéro pour le neuf afin de faciliter l'accès à la propriété, en oubliant que le parc existant souffre d'une obligation de rénovation énergétique programmée qui aggravera inéluctablement sa vacance! Il faut qu'on envisage un portage et un transfert des prêts ou encore que l'on labellise les professionnels pour leur donner le statut de tiers de confiance! Il faudrait relancer la construction de maisons individuelles pourtant en parfaite contradiction avec les prescriptions du zéro artificialisation net (ZAN)! Mais pourquoi alors même que l'étendre à l'ancien offrirait une opportunité immense et immédiate pour les jeunes primo-accédants d'accéder à un logement à rénover dans les villes, redynamisant les centres et supprimant des transports. Mais commençons par recenser l'existant, son état et le faire revivre, d'autant plus que le stock est important... Les constructions neuves suivront si nécessaire! Et aux entreprises de se réinventer à l'aune d'un avenir nouveau où les besoins de logements décroîtront mécaniquement avec la baisse annoncée de la démographie! Les professionnels tiers de confiance? Et la liberté des propriétaires bailleurs d'œuvrer par eux-mêmes au nom de l'intérêt général? Oui, car c'est bien de l'intérêt général dont il s'agit et l'UNPI, ayant la foi en un propriétaire citoyen, croit encore dans l'action des propriétaires pour l'intérêt général. Et si l'UNPI était ce tiers de confiance?

Et les propriétaires? Et les locataires? Ils ne sont guère écoutés et respectés alors qu'ils sont les faiseurs du marché qui alimentent la chaîne du bâtiment et des services immobiliers... Avec ses 35 millions de propriétaires qui sont aussi des électeurs, l'UNPI veut croire dans les vertus économiques, sociales et environnementales de la propriété privée. L'UNPI n'a rien à vendre et n'a aucune profession ou intérêts privés à préserver, elle entend seulement, simplement mais fermement, protéger ce droit fondamental qu'est la propriété immobilière...

Il est impératif que, aux côtés de l'UNPI comme organisme agréé d'un futur dispositif du propriétaire citoyen (rêvons un peu), le gouvernement et le Parlement retrouvent leur place, leur grandeur et une vraie pensée, sauf à donner raison à Hannah Arendt.

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Les défis à surmonter à pour l'année 2025 • Quels travaux ou quelles charges puis-je exiger de mon locataire au cours d'un bail d'habitation ? • L'agenda de notre conseil d'administration • Nos prochains ateliers du mois de février • Permanence de Toulon et des environs • Permanence de la Ciotat et des environs • Résultats de notre questionnaire de satisfaction : une adhésion quasi-unanime ! • Nos visioconférences • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Version numérique - Le tarif de nos imprimés

L'UNPI s'engage

12 | Mobilisation

Mobilisation de l'UNPI contre l'indécence des logements classés G au 1^{er} janvier 2025

14 | Position

Les acquis de l'UNPI en 2024

Le dossier de l'UNPI

16 | Le logement des étudiants

L'UNPI et vous

26 | Copropriété

L'abus de majorité en copropriété

30 | Copropriété

La répartition des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) en copropriété

34 | Habitat

Les termites grignotent du terrain

36 | Habitat

Amiante : des millions de tonnes dorment encore dans les bâtiments

38 | Location

L'encadrement des loyers applicable dans 21 communes de l'agglomération grenobloise

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Règles de recul des arbres et droit de couper les racines gênantes • Résiliation d'un bail dérogatoire avant son terme • Autorisation pour louer en saisonnier

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Christophe Demay,
Anne-Cécile Naudin, Joëlle Helou-Michel,
Benjamin Naudin et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
Commission paritaire : N° 0722 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
DOM-TOM, étranger : 79 €



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 35 millions de Propriétaires.

Le viager, c'est Viagimmo

Pourquoi vendre en viager libre ?

Paul, 75 ans, propriétaire d'un logement locatif, se retrouve face à un défi : son bien nécessite des travaux de rénovation énergétique pour être à nouveau loué. Cependant, Paul n'a ni les moyens financiers ni l'envie de gérer ces rénovations.

LA SOLUTION : opter pour le viager libre !

En vendant son logement en viager libre, Paul se libère de toutes les contraintes liées à la gestion locative. Plus de charges de copropriété, de travaux, ni de taxe foncière à payer ! En prime, il bénéficie d'une rente régulière, garantie à vie, souvent plus avantageuse que les loyers, ce qui améliore significativement son pouvoir d'achat. Grâce au viager libre, Paul n'a plus aucune fiscalité sur les loyers à supporter, le rêve !

Pourquoi faire confiance à Viagimmo ?

Chez Viagimmo notre mission d'accompagnement se veut globale et clé en main pour vous assurer sérénité et sécurité juridique.

Chaque expert viagériste Viagimmo vous accueille au sein de son agence dédiée, garantissant la confidentialité de votre projet. L'important est d'apporter une solution adaptée à la situation de chacun.

Nos experts viagéristes possèdent des compétences juridiques, financières et fiscales acquises à l'issue d'un parcours de formation exigeant et certifié par l'État (Qualiopi).

Pourquoi vendre en viager occupé ?

Simone, 79 ans, aime son appartement et souhaite y rester aussi longtemps que possible.

Cependant, elle a besoin d'y faire des aménagements, comme remplacer sa baignoire par une douche, pour mieux répondre à ses besoins. Entre des charges de copropriété de plus en plus élevées et une retraite modeste, Simone n'a pas les moyens de financer ces travaux.

LA SOLUTION : vendre en viager occupé !

En choisissant le viager occupé, Simone continue à vivre chez elle tout en percevant une rente à vie, lui permettant de profiter d'une retraite sereine grâce à un contrat protecteur. Elle pense même à déléguer à son expert Viagimmo la gestion viagère de son bien pour une totale tranquillité, une fois la vente signée.

La prise en charge financière par l'acquéreur des gros travaux, de la taxe foncière et d'une partie des charges de copropriété va permettre à Simone de souffler un peu, et, pourquoi pas, de s'offrir un beau voyage !



Scannez-moi !

Ou contactez-nous par téléphone au :

0 805 38 99 00

Service & appel gratuits

VIAGIMMO.FR



JE SOUHAITE ÊTRE CONTACTÉ(E) POUR UNE ÉTUDE VIAGÈRE PERSONNALISÉE OFFERTE :

RETOURNEZ CE BON À :
VIAGIMMO

58 avenue Aristide Briand
85100 Les Sables d'Olonne

Nom Prénom

Adresse

Code postal Ville

Tél Courriel

ÉDITO

Les défis à surmonter pour l'année 2025



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Le marché immobilier entame 2025 dans un climat d'incertitude. Les décisions politiques changeantes ont encouragé une attitude attentiste, freinant la reprise de tout le secteur immobilier. La stabilité politique et fiscale reste fragile face à une multitude d'idées et de propositions parlementaires et locales. Parmi ces propositions, nous trouvons l'extension de l'encadrement des loyers, l'obligation pour les propriétaires de divulguer les données de leurs biens via une plateforme en ligne afin de centraliser les informations concernant les diagnostics techniques plomb, amiante, termites et performance énergétique des logements en location avec des sanctions pour les propriétaires qui ne procéderaient pas aux travaux de rénovation énergétique. Une autre idée propose la mise en place d'une assurance loyers impayés financée par les locataires eux-mêmes. Il existe d'autres mesures comme une TVA réduite sur les travaux de rénovation énergétique qui reste très floue et incertaine.

Cette agitation politique et fiscale ne fait qu'accroître l'inquiétude des propriétaires, freinant ainsi l'investissement et la confiance.

En parallèle, l'amélioration de nos centres-villes est une question cruciale. Un récent sondage révèle que 89 % des Français

considèrent la modernisation des centres-villes comme une priorité essentielle pour les maires et 41 % estiment même que nos centres-villes sont en déclin, pointant du doigt la disparition des petits commerces au profit d'enseignes nationales ou internationales et la dégradation des conditions de vie de nos quartiers des centres-villes.

Pour inverser cette tendance, il serait impératif d'adopter des mesures concrètes visant non seulement à la réhabilitation de l'habitat, mais aussi au soutien des commerces de proximité et à la modernisation des espaces publics ce qui rendrait nos villes plus attractives. Les membres de notre Conseil d'Administrations multiplient les réunions au sein des instances administratives compétentes pour traiter ces questions comme vous le verrez dans l'article complémentaire que nous consacrons aux différentes réunions auxquelles nous nous sommes rendus dans l'espoir de faire avancer nos idées sur tous ces sujets. Nous sommes pleinement mobilisés pour surmonter ces défis et continuer à défendre vos intérêts. Si vous rencontrez des problèmes locaux dans votre ville, n'hésitez pas à nous contacter : nous sommes là pour vous aider.

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



BCI
Diagnostics & Expertises

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité
- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

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

Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92).

« La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux. »

Recenser toutes les actions d'économies d'énergies immédiates



Julien Galli
Reon Ingénierie



Laurent Carlier
Syndic Clardim

Julien Galli de Réon Ingénierie qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « **Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier** ».

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

1. Collecter les données sur l'immeuble.
2. Effectuer une visite technique des installations.
3. Confronter les données à la réalité du terrain.
4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation, contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi de 8h à 17h

N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Réduction immédiate des consommations de 10% à 20%

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la **consommation énergétique** », explique Laurent Carlier, cogérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage.

« Grâce à de simples réglages, les **gains immédiats sont de 10% sur le poste gaz** (chauffage et eau chaude sanitaire) et de **20% pour l'électricité** consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.



LOCATION

Quels travaux ou quelles charges puis-je exiger de mon locataire au cours d'un bail d'habitation ?

Le décret du 26 août 1987 a fixé une liste des réparations et des travaux qui incombent au locataire.

La liste des « réparations » est une énumération de petites réparations et d'entretien courant des équipements indiqués dans le bail. La liste est limitative et tout ce qui n'est pas sur cette liste est à la charge du propriétaire.

Le décret a aussi prévu la liste des « charges locatives » qui, quant à elle, concerne les petites réparations et l'entretien des parties communes de l'immeuble, comme les frais d'entretien des ascenseurs et monte-charges, le chauffage collectif, l'eau chaude, l'eau froide, etc. Vous pouvez trouver la liste des charges locatives et la liste des réparations locatives en saisissant sur Google les mots « *liste des réparations locatives du décret du 26 août 1987* » ou « *liste des charges locatives du décret du 26 août 1987* ».

Si votre problème se situe à la sortie des lieux du locataire, il existe des grilles de vétusté que nous tenons à votre disposition si vous le souhaitez. Bien qu'elles ne soient pas obligatoires, l'usage de ce document permet de faciliter le calcul des sommes à retenir sur le dépôt de garantie du locataire si le logement est dégradé.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec nos juristes si vous rencontrez des difficultés par le biais d'Internet ou en écrivant à info@unpi13.org. Ils sont à votre disposition pour vous aider. De plus, nous avons un siège à la commission départementale de conciliation qui a pour objectif de rechercher la résolution amiable des litiges locatifs entre les propriétaires et les locataires. La saisine de cette commission est gratuite. ■

RENCONTRE

L'agenda de notre conseil d'administration



Copyright (c) 2021 Prosign/Shutterstock

Au cours de l'année 2024 et surtout durant les derniers mois de l'année, nous avons multiplié les rencontres avec les instances municipales, préfectorales et d'autres acteurs clé pour faire avancer des solutions concrètes en matière de rénovation énergétique et de dynamisation des centres-villes. Nous avons particulièrement insisté sur la nécessité d'accompagner les travaux de rénovation qui sont souvent conséquents par des mesures incitatives efficaces et simples à mettre en œuvre, telles que l'exonération ou la réduction de la taxe foncière, ainsi que des dispositifs adaptés comme le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Par ailleurs, nous avons mis en lumière l'urgence de simplifier le « maquis » des aides disponibles. Leur complexité et leur lenteur découragent trop souvent les propriétaires, freinant ainsi les projets de rénovation. Une clarification et une accélération des démarches sont indispensables pour encourager les initiatives et faciliter leur mise en œuvre. Ces rencontres, qui se sont déroulées essentiellement à Marseille, nous permettent de rester informés des projets portés par les acteurs locaux du logement tout en offrant à notre Président et à notre Directrice l'occasion de dialoguer directement avec ces partenaires. Nous avons pu ainsi nous rendre à des rencontres clé durant cette année 2024, à savoir :

- > avec le maire de Marseille lors du rendez-vous annuel du logement ;
- > avec François Lamy, ancien ministre de la Ville et conseiller spécial du maire de Marseille qui pilote une mission de prospective visant à imaginer l'avenir urbain de Marseille ;
- > avec Ludovic Pernet, le plus jeune conseiller régional de France, engagé et passionné par l'avenir de sa ville qui défend notamment la voix de la jeunesse dans les réflexions sur le logement et l'habitat à Marseille ;
- > avec Didier Parakian, député de la première circonscription des Bouches-du-Rhône et directeur de la SPLA-IN, qui supervise la rénovation immobilière du grand centre-ville de Marseille ;
- > avec David Ytier, vice-président de la Métropole, en charge du Logement, de l'Habitat et de la lutte contre l'habitat indigne ;
- > avec Sébastien Barles, adjoint au maire de Marseille, délégué à la transition écologique, pour échanger sur les synergies entre rénovation énergétique et enjeux environnementaux ;

nous avons participé à une réunion des professionnels de l'immobilier autour des thématiques abordées par l'Espace Aménagement Habitat en collaboration avec M. Caro, la Chambre des Notaires l'UNIS et la FNAIM.

Ces rencontres illustrent notre volonté de nous positionner comme un acteur clé dans la dynamique locale de la rénovation énergétique et des problèmes du logement dans notre ville. Elles témoignent également de notre engagement à défendre les intérêts des propriétaires immobiliers pour offrir des solutions concrètes et accessibles. ■



Bail Rénov'

Bail Rénov' vous accompagne vers une rénovation réussie !

Propriétaires bailleurs, dès le 1er janvier 2025, les logements énergivores ne pourront plus être mis en location. Bénéficiez d'un accompagnement gratuit et personnalisé.



Pour tout savoir, prenez rendez-vous avec un conseiller sur [bailrenov.fr](https://www.bailrenov.fr)

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs

avec



France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat



Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de février

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant 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 **0491003161**
 Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à srudelleunpi83@gmail.com ou au **0662 796728**
 Pour les ateliers d'**Aix-en-Provence** en écrivant à aix@unpi13.org ou au **0442263739**

I/ Ateliers à Marseille, (6^e), 7 rue Lafon:

> Vendredi 14 février de 14h00 à 17h00, sur le thème « **L'emprunt**

collectif pour la rénovation en copropriété: conditions et formalités » animé par M. Christophe Bracciotti, conseiller France Rénov à l'ALEC (agence locale d'amélioration de l'habitat) et Mme Estelle Fari, représentant la Caisse d'Épargne Île-de-France, responsable de la mise en place de l'emprunt collectif des copropriétés notamment pour les syndics bénévoles.

> Jeudi 20 février de 14h00 à 16h00, sur le thème « **La copropriété, création modifications, scission, quotes-parts de charges, parties communes et spéciales** » animé par M. Bernard Masala, géomètre-expert.

> Mardi 18 février de 14h00 à 17h00, sur le thème « **La cohérence de la rénovation énergétique: comment optimiser les travaux énergétiques?** » animé par M. Cyril Farci, diagnostiqueur (DPE, gaz, électricité, amiante, termites, plomb, etc.).

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

> Jeudi 27 février, sur le thème « **Relations et conflits avec le syndic de copropriété** » animé par Maître Lefebvre, avocat au barreau de Toulon. Les places sont limitées. Il faut donc s'inscrire à l'avance en téléphonant à Mme Rudelle au 0662 796728.



Copyright (c) 2024 travelview/Shutterstock

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble Le Mansard entrée C 2^e étage - 1, place Martin Luther king:

> Mardi 11 février 2025 de 10h00 à 11h30, sur le thème : « **L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété** » animé par Mme Sandrine Henry, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobile) et chargée de mission Advenir Formations.

Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : comment faire valoir son droit à la prise? Quelles sont les solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété? Quelles sont les aides financières pour financer le projet?

Le nombre de participant est limité. Cet atelier se déroulera sur inscription uniquement. Pour ce faire, vous pouvez vous inscrire soit à partir de votre espace adhérent sur notre site Internet www.unpi13.org, soit par mail à aix@unpi13.org soit en téléphonant à Mme Mavel au 04 42 26 37 39. Vous recevrez une confirmation d'inscription. **NB:** L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10h00. ■

SERVICE

Permanence de Toulon et des environs

Nous vous rappelons que les permanences se tiennent dans nos locaux au 36 rue Paul Lendrin dans le centre de Toulon. Le groupe ALLIANZ se tient à votre disposition pour une consultation sur rendez-vous tous les vendredis de 10h00 à 12h00 en téléphonant à Mme Rudelle au 0662 796728. ■

SERVICE

Permanence de la Ciotat et des environs

Si vous rencontrez des difficultés dans la gestion de vos immeubles, Mme Ripert se tient à votre disposition pour vous aider. Vous pouvez la contacter au 0684962160 afin de fixer un rendez-vous. Dans le cas où vous ne pourriez pas vous déplacer, elle sera en mesure de se rendre chez vous. ■

**ANALYSE**

Résultats de notre questionnaire de satisfaction : une adhésion quasi-unanime !



Chers adhérents,

Vous avez été nombreux à répondre à notre récent questionnaire de satisfaction, et nous vous remercions chaleureusement pour votre engagement et votre réactivité. Votre satisfaction est au cœur de nos préoccupations et constitue un pilier essentiel de la croissance de notre chambre syndicale.

Nous sommes particulièrement heureux de vous annoncer que le taux de satisfaction de nos adhérents atteint près de 97 %. Ces résultats nous ravissent et nous motivent à continuer à améliorer nos services pour répondre au mieux à vos attentes.

Vos retours nous ont permis de mieux comprendre vos priorités et vos besoins. Voici les principaux enseignements :

- > vous nous sollicitez principalement pour des questions juridiques et des problématiques liées à la copropriété, domaines où notre expertise est reconnue ;
- > en revanche, peu d'entre vous connaissent ou utilisent nos services d'accompagnement pour le calcul des charges locatives ou l'analyse des dossiers de candidats locataires. Ces services restent pourtant à votre disposition, et nous allons renforcer leur visibilité pour vous en faire bénéficier pleinement ;
- > nos ateliers, conférences téléphoniques et visioconférences rencontrent un franc succès, et nous sommes ravis qu'ils répondent à vos attentes ;
- > vous êtes nombreux à nous avoir suggéré d'organiser davantage de sessions en visioconférence, que vous jugez plus confortables et moins sujettes aux perturbations sonores que les conférences téléphoniques.

Vos suggestions sont précieuses, et soyez assurés que nous en tiendrons compte. Nous envisageons ainsi d'adopter davantage la visioconférence pour nos prochaines rencontres et de partager des comptes-rendus d'ateliers, comme cela a été demandé. Encore merci pour votre participation active et pour la confiance que vous nous accordez. Ces résultats sont une véritable source d'encouragement pour poursuivre notre mission à vos côtés.

Nous restons à votre écoute et continuerons à œuvrer pour vous accompagner au mieux dans votre quotidien de propriétaire. Votre équipe dévouée. ■

FORMATIONS

Nos visioconférences

> **Mardi 18 février à 18h00**, sur le thème « **La loi de finances pour 2025** » animée par M. Matthieu Arrighi, conseiller en investissements et gestion de patrimoine. Pour vous inscrire écrivez-nous à ngastaud@unpi13.org. Quelques jours avant la conférence, M. Matthieu Arrighi communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

> **Mardi 25 février à 18h00**, sur le thème « **Comment faire modifier le zonage de son terrain ?** » animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille. Le numéro à appeler est le **01 59 42 30 46** et le code est le numéro **72 84 54**. ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

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

> **Tarif de nos imprimés**
Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au **04 91 00 31 61** pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org ou vous reporter à la page 45. ■

Mobilisation de l'UNPI contre l'indécence des logements classés G au 1^{er} janvier 2025

Par Coralie Adam, Directrice des affaires générales et politiques de l'UNPI, et Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Conformément à la loi Climat et Résilience, les logements considérés comme des passoires thermiques, classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE), sont interdits à la location depuis le 1^{er} janvier 2025⁽¹⁾. Cette interdiction s'appliquera non seulement aux nouveaux contrats de location, mais également au moment du renouvellement ou de la reconduction tacite des contrats existants. Pour rappel, le DPE évalue la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment, attribuant une note allant de A (la meilleure) à G (la plus mauvaise), en se basant sur sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre.

Selon les données du Ministère du Logement, environ 600 000 logements seraient concernés par cette interdiction. L'UNPI, dans un sondage mené en juin 2024 auprès de ses adhérents, révèle que les propriétaires rencontrent de nombreuses difficultés face à cette réglementation punitive

Une mesure qui concernera 600 000 logements

Selon les données du Ministère du Logement, environ 600 000 logements seraient concernés par cette interdiction. L'UNPI, dans un sondage mené en juin 2024 auprès de ses adhérents, révèle que les propriétaires rencontrent de nombreuses difficultés face à cette réglementation punitive. Parmi les plus de 1 000 répondants, 50 % déclaraient ne pas envisager de réaliser les travaux nécessaires d'ici 2025. Parmi ces 50 %, 45 % préféreraient attendre avant de prendre une décision et 35 % envisageaient de vendre leur bien. La raison principale invoquée est le coût des travaux, jugé trop élevé, ainsi que la complexité des démarches pour obtenir des aides financières.

1) Par commodité nous employons, comme la presse, l'expression d'« interdiction de location » des logements G. En réalité, il ne s'agit pas d'une interdiction au sens où, sauf à évoquer le cas des villes où un permis de louer est instauré, les propriétaires louant un logement G après le 1^{er} janvier 2025 n'encourent aucune sanction, qu'il s'agisse d'une sanction pénale ou d'une sanction administrative. En revanche, ces propriétaires peuvent être assignés en justice par leur locataire pour indécence.

Des aménagements prévus en copropriété : une proposition de loi est actuellement en discussion

Fin 2024, une proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leurs modalités d'application en copropriété a été déposée par Iñaki ECHANIZ, Député du groupe Socialistes et Bastien MARCHIVE, Député du groupe Ensemble pour la République.

Ce texte tente de clarifier les obligations de décence énergétique : les règles de performance énergétique minimale ne s'appliqueront aux baux en cours qu'à compter de leur tacite reconduction ou de leur renouvellement. Les propriétaires seront exonérés si tous les travaux possibles ont été effectués, même sans atteindre les objectifs légaux. Pour les copropriétés, l'obligation est suspendue lorsque les travaux sont votés. Un juge pourra réduire le loyer en cas de manquement, tout en protégeant les bailleurs contre les locataires empêchant l'accès au logement en vue de sa mise en conformité.

Cette proposition intègre également les obligations de la loi Climat et Résilience dans le plan pluriannuel de travaux des copropriétés de plus de 15 ans, en priorisant la décence énergétique. Auditionnée sur ce texte, l'UNPI a souligné des points rédactionnels éloignant le texte de ses objectifs et proposé des mesures adaptées, comme une exception pour « coût disproportionné des travaux » et un congé pour rénovation énergétique. Les discussions sur le texte ont subi des retards en raison de la motion de censure ayant fait tomber le gouvernement. Ce texte est revenu en discussion fin janvier 2025. Affaire à suivre...

Une mobilisation accrue de l'UNPI

Ces dernières semaines, face à cette situation et aux inquiétudes des propriétaires, Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, a multiplié les interventions médiatiques. Par ses prises de position, il continue de défendre les intérêts des propriétaires et d'alerter sur l'urgence de revoir le calendrier et de simplifier les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique.



Copyright (c) 2024, A9 STUDIO/Shutterstock

Que demande l'UNPI ?

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021, l'UNPI n'a cessé d'interpeller les pouvoirs publics sur la nécessité d'aménager le calendrier de mise en conformité. L'objectif : laisser aux propriétaires le temps nécessaire pour réaliser les travaux de rénovation énergétique imposés par la législation.

Un meilleur accompagnement financier pour tous les propriétaires

L'UNPI plaide également pour un accompagnement financier renforcé, adapté à la diversité des situations des propriétaires. Les coûts des rénovations, souvent jugés exorbitants, et la complexité des démarches pour obtenir des aides constituent des freins majeurs à la mise en œuvre des travaux.

Vers une révision du coefficient d'énergie primaire pour l'électricité

L'UNPI demande une révision du coefficient d'énergie primaire pour l'électricité dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). Actuellement fixé à 2,3, ce coefficient désavantage les logements de petite surface, dont une grande part est chauffée à l'électricité. Adopter un coefficient moins élevé permettrait de mieux refléter la réalité environ-

nementale de l'électricité, une énergie faiblement émettrice de CO₂. Une telle révision aurait des conséquences significatives. Tous les logements chauffés à l'électricité gagneraient instantanément deux classes énergétiques. Par exemple, un logement aujourd'hui classé G passerait directement en classe E, rendant sa location à nouveau possible dès maintenant. L'UNPI continue de défendre activement ces ajustements pour garantir une transition énergétique plus juste et mieux adaptée aux réalités des propriétaires. ■

Que demande l'UNPI ?

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021, l'UNPI n'a cessé d'interpeller les pouvoirs publics sur la nécessité d'aménager le calendrier de mise en conformité. L'objectif : laisser aux propriétaires le temps nécessaire pour réaliser les travaux de rénovation énergétique imposés par la législation

Les acquis de l'UNPI en 2024

L'année 2024 a été marquée par un contexte politique chahuté : quatre Premiers ministres (Elisabeth BORNE, Gabriel ATTAL, Michel BARNIER et François BAYROU) se sont succédé à la tête du Gouvernement, une dissolution a modifié les forces politiques en présence à l'Assemblée nationale et trois Ministres du logement ont été nommés. Ce contexte a considérablement freiné l'adoption de mesures législatives et règlementaires et empêché la définition d'un cap clair et stable. Face à cette instabilité, l'UNPI a redoublé d'effort pour faire entendre la voix des propriétaires immobiliers en multipliant les rendez-vous et les prises de position dans la presse et accentué sa participation à de nombreuses auditions parlementaires.

Par Coralie Adam, Directrice des affaires générales et politiques de l'UNPI, et Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Encadrement des loyers : le Conseil d'État censure une méthode illégale

Cet automne 2024, l'UNPI a remporté deux importants succès dans le cadre de ses recours contre les décrets d'encadrement des loyers et les arrêtés préfectoraux fixant des plafonds de loyer. Tout d'abord, par un arrêt du 22 octobre 2024, le Conseil d'État a rejeté le pourvoi du ministre de la Transition écologique contre l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris ayant annulé l'arrêt du 3 juin 2020 fixant les plafonds de loyers dans la capitale pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 (Conseil d'État, 5^{ème} chambre jugeant seule, 22 octobre 2024, n° 489858). L'annulation de l'arrêt préfectoral du 3 juin 2020 est donc définitive. La décision du 22 octobre 2024 récompense un effort constant de l'UNPI pour faire censurer, partout sur le territoire, l'application de plafonds de loyer calculés de manière très contestable. On peut néanmoins regretter que, dans son arrêt du 2 octobre 2023, la Cour administrative d'appel de Paris a limité les effets de l'annulation aux seules « actions contentieuses engagées à la date du » 2 octobre 2023 (un propriétaire ne peut donc plus, aujourd'hui, engager la responsabilité de l'État — pour l'avoir empêché de louer au prix du marché — ou défendre à une action du locataire en se prévalant de l'annulation de l'arrêt préfectoral de 2020). Ensuite et surtout, par un arrêt du 18 novembre 2024, le Conseil d'État a annulé un arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris qui avait conclu à la validité de l'arrêt préfectoral de 2019 fixant les plafonds de loyers à Paris pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 (Conseil d'État, 5^{ème} - 6^{ème} chambres réunies, 18 novembre 2024, n° 489856). Le Conseil d'État a mis en avant le fait que, avant de fixer des plafonds de loyer, le préfet de Paris n'avait

pas analysé la structuration du marché parisien en zones de loyers homogènes (comme le prévoit pourtant l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018). Même si l'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel, en mettant à l'index la méthode même de calcul des plafonds de loyers, la décision du Conseil d'État fragilise à elle seule l'ensemble de la réglementation sur les loyers et a des conséquences encore insoupçonnées. Il y a de grandes chances que la cour administrative d'appel suive le Conseil d'État, ce qui aurait des conséquences importantes sur les procédures menées en région.

Aménagement des exigences de performance énergétique pour les logements de « petite surface »

L'UNPI a largement critiqué la pénalisation des logements de petite surface dans le cadre du DPE réformé le 1^{er} juillet 2021. Compte tenu du fait que la taille d'un chauffe-eau est rapportée à la surface du logement ou de l'indice de capacité thermique, ces logements sont surreprésentés dans les classes F et G. Sous la pression de l'UNPI, un arrêté du 25 mars 2024 a instauré des seuils de performance énergétique spéciaux pour les logements de moins de 40 m², ceci à compter du 1^{er} juillet 2024. Le Gouvernement estime à 140 000 le nombre de logements pouvant sortir du statut de passoire énergétique (classes F et G) grâce à cette réforme. Les propriétaires concernés peuvent obtenir un correctif de leur DPE sur le site de l'ADEME.

Sous la pression de l'UNPI, un arrêté du 25 mars 2024 a instauré des seuils de performance énergétique spéciaux pour les logements de moins de 40 m²

Proposition de loi visant à faciliter la transformation de bureaux en logements

L'UNPI ne s'est pas opposée à ce texte tendant à assouplir les règles d'urbanisme concernant les changements de destination ou créer un « permis

de construire à destinations successives ». Elle a en revanche critiqué le projet de permettre à un copropriétaire d'imposer à tous les autres la transformation d'un bureau en logement, même dans un immeuble à usage exclusivement professionnel. Aussi, à la suite d'un amendement du rapporteur s'appuyant expressément sur une note de l'UNPI, le texte adopté par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale impose au moins qu'une transformation contraire à la destination de l'immeuble soit acceptée à la majorité simple des copropriétaires. La proposition de loi a été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat. La Commission mixte paritaire ne s'est pas encore réunie en raison de la dissolution de juin dernier et le texte a repris sa navette en seconde lecture à l'Assemblée nationale. La date de sa discussion n'est pas encore connue.

Proposition de loi déposée visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leurs modalités d'application en copropriété

L'UNPI est intervenue sur la proposition de loi déposée par Inaki ECHANIZ (Groupe Socialiste) et Bastien MARCHIVE (Ensemble pour le République) visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leurs modalités d'application en copropriété. Ce texte tente de clarifier les obligations de décence énergétique : les règles de performance énergétique minimale ne s'appliqueront aux baux en cours qu'à compter de leur tacite reconduction ou de leur renouvellement. Les propriétaires seront exonérés si tous les travaux possibles ont été effectués, même sans atteindre les objectifs légaux. Pour les copropriétés, l'obligation est suspendue lorsque les travaux sont votés. Un juge pourra réduire le loyer en cas de manquement, tout en protégeant les bailleurs contre les locataires empêchant l'accès au logement en vue de sa mise en conformité. Cette proposition intègre également les obligations de la loi Climat et Résilience dans le plan pluriannuel de travaux des copropriétés de plus de 15 ans, en priorisant la décence énergétique. L'UNPI a adressé une note pour souligner des points rédactionnels éloignant le texte de ses objectifs et proposé des mesures adaptées, comme une exception pour « coût disproportionné des travaux » et un congé pour rénovation énergétique. La motion de censure, ayant fait tomber le Gouvernement, a stoppé les discussions du texte qui revient au Parlement fin janvier.

Projet de loi de finances pour 2025

L'UNPI a mené de nombreuses actions dans le cadre du Projet de loi de finances pour 2025 qui a fait chuter le Gouvernement Barnier et qui n'est pas encore adopté. Elle a tout d'abord adressé à tous les Députés un courrier contenant l'ensemble de ses

L'UNPI a proposé des mesures adaptées, comme une exception pour « coût disproportionné des travaux » et un congé pour rénovation énergétique

positions sur la fiscalité. Ces dernières émanent de l'atelier fiscalité organisé lors du séminaire de Royan en juin 2024. Le Président de l'UNPI a formulé trois objectifs majeurs et des axes prioritaires de travail :

1. Établir une justice fiscale, donc sociale

- L'harmonisation fiscale
- L'impôt sur la Fortune Immobilière
- La taxe foncière

2. Reconnaître un statut au bailleur privé et aux professionnels dimensionnés

- Reconnaître le statut du bailleur privé
- Reconnaître le statut de professionnels aux propriétaires dimensionnés

3. Fluidifier le marché

- Repenser les abattements
- Privilégier les primo-accédants
- Les droits de succession
- La taxe sur les locaux vacants

De plus, à la publication du Projet de loi, l'UNPI s'est insurgée par voie de presse contre la réforme du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) prévoyant la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value, dénonçant un très mauvais signal, dans un contexte d'attrition inédite du marché de la location. L'UNPI a également réagi vivement au projet d'augmentation des Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO) qui va à l'encontre de la volonté de relance du secteur du logement. Toutes ces mesures seront réexaminées lors des discussions qui viennent de recommencer au Sénat.

Report à 2034 des exigences de performance énergétique pour les meublés de tourisme existants

Initialement, la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme (proposition de loi « Le Meur ») entendait soumettre les meublés de tourisme déjà autorisés aux mêmes exigences de performance énergétique que les logements loués à l'année. L'UNPI a fermement critiqué cette application brutale des règles de performance énergétique aux meublés existants, notamment dans un communiqué du 6 mai 2024 publié à l'occasion de l'examen de la proposition de loi au Sénat. Finalement, dès la version du texte adoptée par le Sénat le 21 mai 2024, cette exigence est reportée à 2034. Seuls les meublés faisant l'objet d'une autorisation délivrée après la publication de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 sont soumis à des exigences de performance énergétique. ■



Le logement des étudiants – logement des jeunes, la location et l'accession à la propriété, la colocation, le logement des jeunes travailleurs



ÉTUDE — Le logement des jeunes (étudiants et travailleurs) est une des préoccupations actuelles majeures. Il faut appréhender la situation des jeunes (étudiants et actifs) sur le terrain de la location mais aussi de l'accèsion. Un contrat (d'occupation / de bail) adapté à leur situation est plus que nécessaire. Afin de réduire les coûts, les jeunes (étudiants et actifs) ont recours à la colocation qui présente des risques pour le propriétaire bailleur notamment en cas de départ d'un des colocataires et de dégradations locatives. La colocation est le mode d'occupation le plus répandu à ce jour. **Par Maître Anne-Cécile Naudin, Avocat**



Copyright © 2024 Travel-Fr/Shutterstock

Les contrats et modalités d'occupation du logement par les jeunes (étudiants et actifs)

Pour les étudiants et jeunes actifs il existe un arsenal textuel et réglementaire permettant de recourir non seulement à un bail de location nue classique prévu par la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 mais également à d'autres contrats d'occupation.

Quelles sont les alternatives au bail classique nu de trois ans prévu par la loi du 6 juillet 1989 ?

Contrats d'occupation

Le bail meublé

La loi du 6 juillet 1989 dispose en son article 25-4 : « Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. La liste des éléments que doit comporter ce

Le locataire peut résilier le contrat de bail meublé à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Le propriétaire, quant à lui, peut donner congé trois mois avant la date anniversaire du bail

meublé est fixée par décret ». Le montant du dépôt de garantie est limité à deux mois en principal. Il est conclu pour une durée d'au moins un an. Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Le propriétaire,



MONTPELLIER — Dans cette ville étudiante, une demande insatisfaisante face à une offre largement insuffisante, rend difficile l'accès à un logement pour de nombreux jeunes.

quant à lui, peut donner congé trois mois avant la date anniversaire du bail.

Conformément à l'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

- 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;
- 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Le bail étudiant débute généralement au mois de septembre pour se terminer au mois de juin. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois

Le bail étudiant

Il s'agit d'un bail meublé pour une durée maximale de neuf mois. Ce contrat ne se reconduit pas tacitement. Il concerne tous les types de logements. Généralement ce type de bail débute au mois de septembre pour se terminer au mois de juin. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Le bail mobilité

Créé par la loi n° 2018-201 du 23 novembre 2018 dite ELAN, ce bail concerne tous types de logements. Le bien est loué meublé. Un bail mobilité peut être signé avec un candidat locataire majeur en formation professionnelle, en études supérieures, stagiaire, volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le bail mobilité concerne les logements meublés du parc locatif privé au sens de l'article 25-4 de la loi de 1989 loués à titre de résidence principale ou non. Ce bail ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements des organismes HLM, conventionnés ou non à l'APL. Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. La durée du contrat de location peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois. Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, il prend la forme d'un bail meublé classique.

Le bail mobilité doit indiquer en plus des stipulations du bail meublé :

- > que le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité ;
- > le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- > l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
- > la durée du contrat de location.

Les charges locatives doivent être forfaitisées selon la durée du bail. Il n'y a pas de possibilité de demander une provision pour charges, ni complément ou régularisation.



Copyright (c) 2023 Pixel-Shot/Shutterstock

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L. 631-17 du code de la construction et de l'habitation, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.

Lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, sans que le bailleur puisse s'y opposer. La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties. Lorsque l'un des cocontractants

décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois. La loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière, la réalisation, sans but lucratif pour aucune des parties, de menus services par la personne de moins de trente ans. Le contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants. Il ne relève pas du code du travail.

Hors ces baux et contrats d'occupation, les étudiants et jeunes actifs ont recours la plupart du temps à la colocation comme mode d'occupation.

Le mode d'occupation : la colocation

La loi ALUR du 24 mars 2014 encadre la colocation par quelques dispositions spécifiques contenues dans un article 8-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989. Le contrat devra respecter un contrat type défini par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, du moins lorsqu'il s'agit d'une colocation à bail unique, par opposition aux colocations à baux multiples (voir ci-après).

L'article 8-1 de la loi de 89 définit la colocation comme « *la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur* ». Ainsi la définition donnée par l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que :

- > soit un seul bail est conclu entre un bailleur et des locataires (les colocataires bénéficiant d'un droit de jouissance indifférencié portant sur la totalité du logement) ;

- > soit il y a autant de contrats qu'il y a de locataires, parce que le propriétaire loue plusieurs chambres dans un même appartement à des locataires distincts. Bien qu'il y ait plusieurs contrats différents conclus entre locataires et bailleur, il s'agit bien d'une colocation dans la mesure où les différents locataires d'un même appartement partageront les pièces communes (cuisine, salle de bains...).

Dans ce cas, chaque colocataire dispose d'un droit de jouissance exclusif sur une partie du logement et d'un droit de co-jouissance sur le surplus.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron a modifié la définition de la colocation afin d'en exclure les époux et les partenaires pacsés, aux termes du nouvel article 8-1, I de la loi du 6 juillet 1989. Du moment que le local est donné à bail à plusieurs personnes, il est nécessaire de stipuler une clause de solidarité qui permettra de bénéficier de la surface financière de chaque signataire solidaire pour l'intégralité des sommes dues. La clause de solidarité doit couvrir toutes les obligations découlant du contrat



Copyright (c) 2022 Dejan Dundjarski/Shutterstock

L'article 8-1 de la loi de 89 définit la colocation comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur »

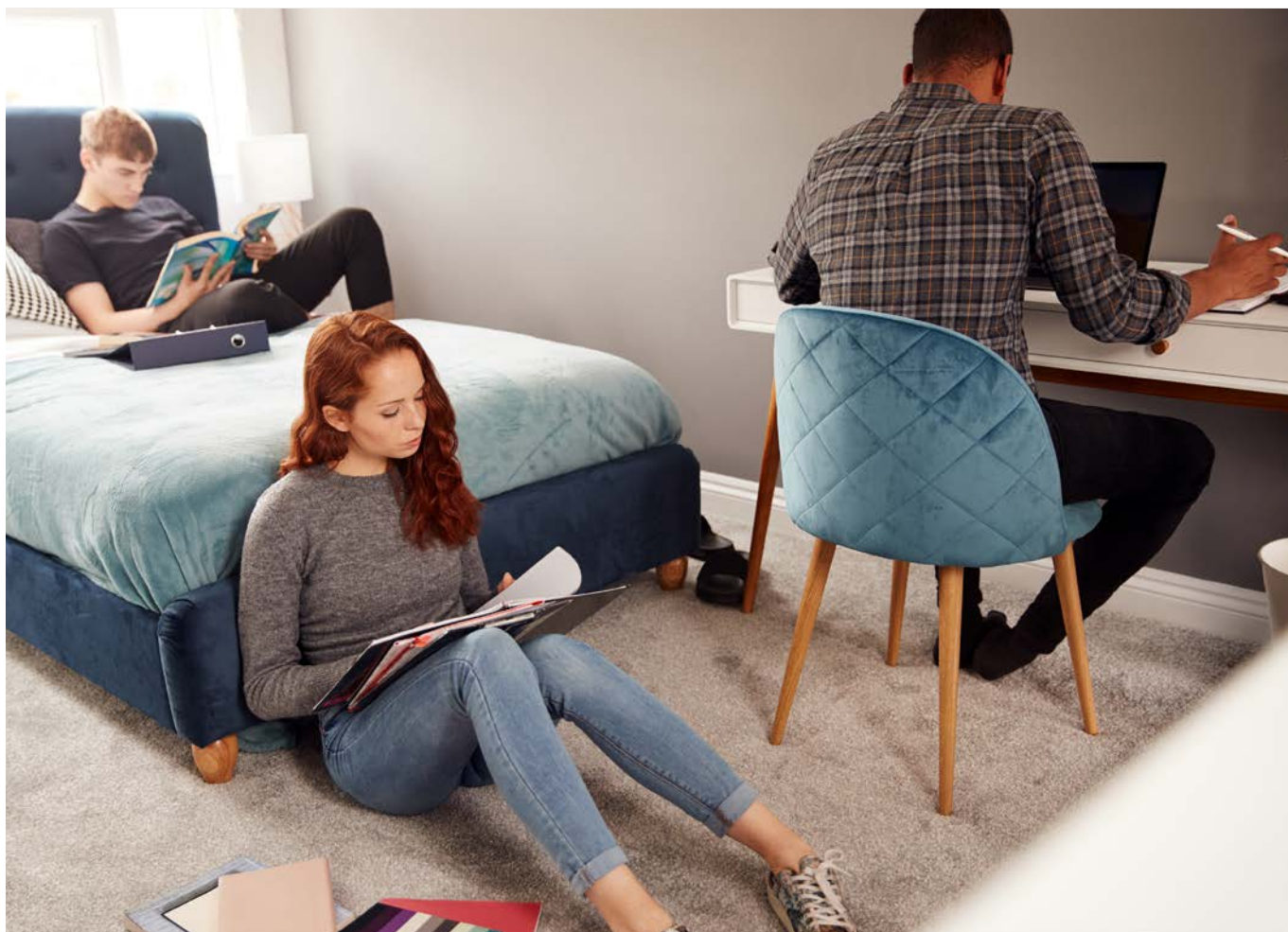
de bail. À noter cependant qu'on ne peut instituer de solidarité que s'il s'agit d'une colocation à bail unique (dans une colocation à baux multiples, les colocataires ne peuvent valablement être rendus solidaires les uns des autres). L'article 25-13 de la loi du 6 juillet 1989 répute également non-écrite toute clause de solidarité entre colocataires dans un bail mobilité.

La signature d'un bail unique n'emporte pas de plein droit solidarité entre les locataires. L'insertion d'une clause de solidarité et d'indivisibilité offre ainsi une garantie importante au propriétaire, notamment pour le paiement des loyers dus pendant la période de préavis d'un colocataire. L'extinction de la solidarité suppose néanmoins qu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant et de sa caution s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois. La Cour de cassation, dans un arrêt du 8 avril 2021 (3^e civ, 8 avril 2021, n° 19.23-343), a précisé : « *Le colocataire solidaire sortant ne saurait donc être tenu au paiement d'une somme couvrant la remise en état des lieux dès lors que cette créance est née après l'extinction de son obligation, au moment où la période de solidarité avait déjà cessé* ».

Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le contrat de la souscription

par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte dans les conditions fixées au même article.

En matière de colocation se pose la question de la décence. En effet, les critères de décence ont longtemps posé des difficultés sur le plan juridique, en particulier lorsque chaque colocataire dispose d'un bail. L'article 8-1, II, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, vient combler ce vide et dispose qu'en cas de colocation à baux multiples, il est tenu compte, pour apprécier les conditions de décence, de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.



Copyright (c) 2019 Monkey Business Images/Shutterstock

Il arrive que soit mis en place un pacte / une charte de colocation pour encadrer les modalités de la vie en collectivité

Il arrive que soit mis en place un pacte / une charte de colocation pour encadrer les modalités de la vie en collectivité. Ce document facultatif peut être réalisé par les colocataires afin de fixer les droits et obligations dans le but de préciser les règles de vie gouvernant la jouissance du bien loué.

Cette charte de colocation est ainsi jointe au bail afin que tous les colocataires en aient connaissance, la signent et puissent la respecter. De cette charte de colocation vont naître des obligations entre les colocataires. Elles pourront concerner les règles de vie, la répartition des tâches ménagères, l'attribution des chambres, la possibilité ou l'interdiction d'inviter des tiers à la colocation...

Il n'en demeure pas moins que les bailleurs sont réticents à louer à des jeunes (étudiants/ actifs) par crainte de nuisances mais surtout d'impayés et

de dégradations locatives. Dans ce dernier cas, la garantie Visale est peut être une solution.

Les garanties en matière d'impayés et dégradations locatives

Compte tenu des faibles revenus d'un étudiant voire d'un jeune actif, il est difficile pour eux de présenter un dossier conforme aux attentes des assurances (garantie loyers impayés). De même avoir une caution n'est pas chose aisée, qu'elle soit bancaire, familiale, professionnelle...

Aussi est entrée en vigueur la garantie Visale. Il s'agit d'une caution locative qu'Action Logement accorde pour certains logements mis en location en métropole ou dans les départements et régions d'outre-mer. Pour cela, le locataire doit obtenir le visa d'Action Logement et le bailleur doit accepter l'acte de cautionnement. En cas de dégradations locatives ou de loyers impayés, Action logement verse d'abord au propriétaire (bailleur) le montant dû, et se fait ensuite rembourser par le locataire. Conçu pour les propriétaires du parc privé souhaitant proposer leur

Les bénéficiaires du PTZ doivent respecter certains plafonds de ressources, qui varient en fonction de la localisation du bien et de la composition du ménage. Il permet de financer jusqu'à 50 % du prix d'acquisition du bien

logement à la location, Visale est un cautionnement qui couvre toute la durée du bail dans la limite de 36 mensualités impayées. Pour les dégradations locatives, le montant maximum est de deux mois de loyer et charges inscrits au bail. En cas d'état des lieux de sortie contradictoire ou fait par huissier mentionnant des dégradations du logement imputable au locataire, le bailleur s'engage à déclarer dans un délai de 30 jours sa demande de prise en charge de dégradations locatives à Visale. La sortie des lieux du locataire peut être caractérisée par la remise des clés au bailleur ou au mandataire, par l'état des lieux de sortie ou la reprise par huissier. Les frais de remise en état du logement en cas de dégradations locatives imputables au locataire sont couverts dans le cadre de la garantie Visale toujours dans la limite de deux mois de loyer et charges inscrits au bail.

En revanche ne sont pas pris en charge :

- > les dégradations trouvant leur origine dans l'usure normale, la vétusté, les dommages causés aux aménagements extérieurs ;
- > les dommages causés aux biens mobiliers (meubles meublants) et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou détériorer leur support ;
- > les dommages causés par la transformation des lieux loués, autorisée par le bailleur.

Les conditions d'éligibilité d'un locataire à la garantie Visale sont notamment les suivantes : soit avoir entre 18 et 30 ans, soit être salarié de plus de 30 ans (embauché(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé) ou gagnant jusqu'à 1 500 € nets/mois ou en mobilité professionnelle ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois)...

Le bail :

- > doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et intégrer une clause résolutoire ;
- > doit avoir un loyer charges comprises maximum de 1 300 € (1 500 € en Île de France) ;
- > doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement Visale et avant la fin de validité du visa du locataire ;
- > ne peut pas être couvert par d'autres garanties (caution personne physique ou assurance) ;
- > ne peut pas être conclu avec les membres de la famille du propriétaire ;

> doit être individualisé pour chaque colocataire en cas de colocation.

Pour plus de détails sur les conditions d'éligibilité à Visale, on peut se reporter au portail www.visale.fr.

Mais qu'en est-il désormais du jeune (étudiant/actif) qui souhaite devenir propriétaire ?

L'accession pour les jeunes

Pour un premier achat, il est indispensable de négocier un taux pour son prêt immobilier et les jeunes bénéficient à cet égard du prêt à taux zéro.

Le prêt à taux zéro

Ce prêt est destiné aux primo-accédants souhaitant acheter leur première résidence principale. Voici quelques points clés concernant ce prêt :

Conditions d'éligibilité :

Le PTZ est réservé aux personnes qui achètent pour la première fois et respectent :

- > un plafond de ressources ;
- > des conditions tenant compte de la composition de la famille ;
- > des conditions tenant à la situation géographique du bien immobilier.

Types de logements concernés :

Ce prêt peut être utilisé pour l'achat de logements neufs, pour des logements anciens nécessitant des travaux, ou pour la construction d'une maison sur un terrain à bâtir.

Utilisation :

Le montant du PTZ doit être destiné à l'acquisition de la résidence principale, ce qui signifie que l'on ne peut pas l'utiliser pour un investissement locatif.

Plafonds de ressources :

Les bénéficiaires doivent respecter certains plafonds de ressources, qui varient en fonction de la localisation du bien et de la composition du ménage. Le prêt à taux zéro permet de financer jusqu'à 50 % du prix d'acquisition du bien sans intérêt.

Le grand avantage de ce prêt est la possibilité de le rembourser sur une durée longue, celle-ci pouvant aller jusqu'à 25 ans. Mais également ce prêt peut être remboursé de manière différée jusqu'à 15 ans. Ainsi l'accédant va d'abord rembourser son prêt principal, et à l'issue de celui-ci, viendra rembourser son prêt à taux zéro, ce différé permettant d'alléger considérablement les mensualités.

Hormis les cas classiques de vente immobilière pour les jeunes, l'accession sociale à la propriété est la solution la plus adaptée aux jeunes.

En effet, cette accession permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses et adaptées à leur situation financière.

L'accession sociale à la propriété peut être une excellente opportunité pour les ménages aux revenus modestes souhaitant devenir propriétaires.

Pour préparer un projet d'accession sociale, il faut :

Identifier les dispositifs accessibles :

selon sa situation financière, on peut prétendre à divers dispositifs comme le prêt social location-accession (PSLA), le bail réel solidaire (BRS), etc.

Évaluer votre budget :

- > Apport personnel : déterminer combien on peut investir au départ.
- > Besoin de financement : tenir compte du prix du bien ainsi que des frais supplémentaires (agence, dossier, assurance).
- > Capacité de remboursement : généralement, cela ne doit pas dépasser un tiers de ses revenus.
- > Durée de remboursement : choisir une durée qui s'aligne avec ses projets de vie.

Vérifier l'éligibilité du logement :

s'assurer que le logement qu'il est envisagé d'acheter répond aux critères des dispositifs d'accession sociale.

Consulter les plafonds de ressources :

vérifier que ses revenus ne dépassent pas les plafonds requis pour bénéficier de l'accession sociale.

L'accession à prix maîtrisé

Il s'agit d'un mécanisme destiné à favoriser l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires en facilitant l'achat de logements neufs à prix réduit, tout en encourageant les promoteurs à proposer des offres accessibles. Cette

L'accession à prix maîtrisé est un mécanisme destiné à favoriser l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires en facilitant l'achat de logements neufs à prix réduit

démarche peut permettre de stimuler la construction de logements sociaux ou abordables dans des zones tendues où l'immobilier est particulièrement cher. Voici les principaux éléments du dispositif :

Baisse du prix de vente du terrain :

La municipalité peut décider de réduire le prix du terrain qu'elle vend à un promoteur pour encou-



rager la construction de logements destinés à des primo-accédants à revenus modérés.

Conditions des acquéreurs :

Les bénéficiaires doivent être des primo-accédants, c'est-à-dire des personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. Ils doivent également respecter certains plafonds de ressources, souvent similaires à ceux requis pour l'obtention d'un prêt à taux zéro (PTZ). De plus, l'acquisition doit concerner une résidence principale.

Clause anti-spéculative :

Ce dispositif impose une période durant laquelle le logement ne peut être revendu à un prix plus élevé que celui fixé par les conditions de vente initiales. L'objectif est d'éviter la spéculation immobilière et de garantir que le prix reste abordable pour les futurs acheteurs. Les conditions de revente peuvent inclure des plafonds de prix ou l'obligation de revendre à un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM). En résumé, ce mécanisme permet d'offrir des logements neufs à prix réduit pour des ménages qui



Copyright (c) 2022 Prostock-studio/Shutterstock

n'auraient pas les moyens d'acheter à prix plein tout en contrôlant les risques de spéculation immobilière. Il représente un compromis entre les besoins des promoteurs immobiliers et ceux des ménages modestes en matière d'accès à la propriété. Pour pouvoir bénéficier de ces logements neufs à prix maîtrisés, il faut absolument être éligible au prêt à taux zéro et acheter pour la première fois. Pour rendre certains quartiers attractifs, l'acquéreur bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % pour l'accès à la propriété d'un appartement ou d'une maison, construit jusqu'à 300 mètres d'une zone ANRU (zone d'aménagement et de rénovation urbaine).

L'achat en location-accession (PSLA)

Il s'agit d'un dispositif d'accès à la propriété comportant 2 phases successives :

➤ Une phase locative : l'accédant occupe le logement et acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation (part locative) et d'une épargne (part acquisitive). Cette redevance est plafonnée en fonction de la zone géographique où se situe le logement.

➤ Une phase acquisitive intervenant à l'issue de la première phase, dans les 4 ans maximum de l'entrée dans les lieux. Lorsque l'accédant le souhaite et selon les conditions prévues au contrat, il peut lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement, pour un prix fixé dès le départ dans l'acte notarié.

L'avantage de cet achat est finalement d'occuper le bien avant de l'acheter et surtout de s'assurer de la possibilité de pouvoir financer ce projet. En outre, à compter de la date d'achèvement du bien il est prévu une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. La TVA à taux réduit de 5,5 % s'applique également.

Le bail réel solidaire

Il s'agit d'un dispositif dissociant le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'acquéreur pourra revendre à tout moment son logement aux conditions fixées dans le contrat initial. ■

L'abus de majorité en copropriété

ÉTUDE — « C'est une expérience éternelle que tout homme qui a du pouvoir est porté à en abuser; il va jusqu'à ce qu'il trouve des limites. » (Montesquieu, *De l'esprit des lois*, 1748). Ce qui est applicable à toute société d'individus est applicable en copropriété. Ainsi, si l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine, elle ne peut ni méconnaître l'intérêt collectif, ni privilégier les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires, la liberté s'achevant là où naît l'abus.

Par Joëlle Helou-Michel, Avocat au Barreau de Grasse

Sur la notion d'abus de majorité en droit de la copropriété

Ce sont les juges et non le législateur qui, gardiens des libertés individuelles, ont transposé la notion d'abus de majorité au droit de la copropriété, aux fins de protection des intérêts des copropriétaires minoritaires, ou de préservation de l'intérêt général du microcosme d'individus constituant la copropriété, ce sous certaines conditions et illustrations examinées ci-après.

Une création prétorienne issue du droit des sociétés

La notion d'abus de majorité est connue de manière classique en droit des sociétés : un ou plusieurs associés disposant d'une majorité de vote, peut utiliser ce pouvoir au mépris de l'intérêt de la société et dans le but de favoriser un intérêt personnel lésant les associés minoritaires. Selon une création prétorienne, les juges ont appliqué ce même raisonnement en matière de copropriété. Le concept d'abus de majorité se conjugue ainsi avec son jumeau, le concept de fraude, l'abus de droit par un copropriétaire majoritaire pouvant être sanctionné en Justice sous réserve de démontrer une violation de l'intérêt commun des copropriétaires, ou un avantage donné à un copropriétaire majoritaire au détriment des intérêts des copropriétaires minoritaires. En effet, l'assemblée générale des copropriétaires peut voter une décision qui présente une apparence de régularité en la forme et au fond, mais sa décision peut être le résultat d'un ensemble de

manœuvres tendant à obtenir un vote contraire aux intérêts collectifs véritables, pour favoriser simplement les intérêts personnels de certains disposant de la seule légitimité du nombre. Le Juge tranchera au cas par cas si un abus de majorité est constitué sous certaines conditions.

L'atteinte à l'intérêt collectif / L'avantage octroyé à la majorité au détriment des minoritaires : des conditions qui ne sont plus cumulatives

Initialement, l'abus de majorité était retenu lorsque la majorité des copropriétaires utilisait son pouvoir de décision en assemblée générale pour servir ses intérêts personnels, au détriment de l'intérêt collectif de la copropriété et des copropriétaires

L'abus de majorité en copropriété, une notion forgée par les juges pour protéger les minoritaires et préserver l'intérêt collectif

minoritaires. La Cour de cassation a progressivement renoncé à une application cumulative de ces conditions et un contour plus précis des conditions selon lesquelles l'abus de majorité peut être retenu s'est dessiné au fil des années. Ainsi, doivent être annulées des résolutions d'une assemblée générale pour abus de majorité, s'il est démontré qu'elles



La Cour de cassation précise que l'abus de majorité peut être constitué dès lors qu'une résolution est contraire à l'intérêt collectif ou favorise les intérêts personnels des majoritaires au détriment des minoritaires

sont contraires aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elles ont été prises dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires. (Cass. 3^e civ.17.12.2014,13-25.134; Cass. 3^e civ. 17.03. 2021, 19-20.925; Cass. 3^e civ. 22.06.2022, 21-17071; Cass 3^e civ., 25.05.2023,22-14.180; Cass. 3^e civ. 16.11.2023, 22-18.908).

La mission des juges du fond (tribunaux judiciaires et Cours d'appel), sous le contrôle de la Cour de cassation, est donc, par principe, de rechercher pour chaque cas d'espèce soumis, et au-delà d'une apparente régularité de forme et de fond, si l'intérêt collectif a été méconnu ou si des manœuvres ont été employées afin de privilégier les intérêts personnels des majoritaires. Concrètement, c'est bien au demandeur, copropriétaire lésé, assisté de son Conseil, de présenter suffisamment de preuves permettant au Juge de se saisir des éléments de fait permettant de caractériser l'abus de majorité.

La charge de la preuve

La charge de la preuve de l'abus de majorité pèse sur celui plaidant en faveur de l'annulation d'une résolution d'assemblée générale. En théorie et à la lumière de la jurisprudence la plus récente de la Cour de cassation, cette preuve devrait être allégée et il faudrait seulement démontrer :

- soit que la majorité a voté contrairement à l'intérêt collectif même sans avantage pour la majorité;
- soit que la décision prise lèse les intérêts des



Copyright (c) 2024 HJBC/Shutterstock

minoritaires au profit uniquement des majoritaires.

En pratique, il demeure important de fournir tous les éléments de fait au Juge lui permettant de caractériser l'abus de majorité par la violation des intérêts des minoritaires par les majoritaires, et par la violation de l'intérêt collectif. La simple démonstration d'une opposition d'intérêts contradictoires ne suffit pas, ce qui est abondamment illustré par la jurisprudence.

Sur les illustrations jurisprudentielles

Peuvent être invoqués au soutien d'un abus de majorité et de manière non exhaustive :

- une rupture d'égalité entre les copropriétaires ;
- le refus d'accomplir des travaux nécessaires à l'intérêt collectif ;
- le refus d'autoriser des travaux en parties privatives ou en parties communes animé par l'intention de nuire ou ne privilégiant que les copropriétaires majoritaires ;
- l'intention de nuire manifeste sous-tendant la prise de décision.

L'abus de majorité peut résulter aussi bien d'une action que d'une abstention.

C'est ainsi que constitue un tel abus le refus injustifié, opposé par le syndicat des copropriétaires d'un immeuble édifié en surélévation d'une maison dans

laquelle était exploitée une station-service, d'autoriser la prolongation, jusqu'à la terrasse supérieure de l'immeuble, des tubes d'aération des cuves à essence, prolongation exigée par l'administration et rendue nécessaire par la surélévation de l'immeuble du fait de la copropriété. (Civ. 3^e, 17 janv. 1978, 76-12896).

Il existe un abus de majorité en cas de refus d'indemniser un copropriétaire sinistré dans les parties privatives de son lot par suite de désordre dans les parties communes, émis par la majorité des copropriétaires non sinistrés. (TGI de Paris, 22.11. 1989, RG N° 88/17539, JurisData 027036 Loyers et copr. 1990. 100).

La Cour de cassation précise les contours de l'abus de majorité pour protéger l'intérêt collectif et les copropriétaires minoritaires.

En copropriété, un refus de travaux nécessaires ou une décision animée par une intention de nuire peuvent caractériser un abus de majorité

L'abus de majorité peut être constitué en cas de refus d'activité de restauration dans les locaux commerciaux du rez-de-chaussée à destination commerciale, en l'absence de nuisance et alors que le règlement de copropriété prévoyait une destination mixte de l'immeuble. (Cass. Civ. 3^e, 6 oct. 1999, 98-10.463).

Pour contester une résolution abusive, les copropriétaires disposent d'un délai strict de deux mois pour saisir le tribunal judiciaire

À l'inverse, à propos de la décision de refus de l'assemblée générale d'autoriser le changement de destination d'un lot à usage professionnel en lot à usage d'habitation, la cour d'appel, qui a prononcé la nullité de la décision pour abus « *sans relever en quoi la décision était contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou avait été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des minoritaires, n'a pas donné de base légale à sa décision* ». (Cass. Civ. 3^e, 17.12.2014, 13-25.134)



M^e Joëlle Helou-Michel, Avocat au Barreau de Grasse.

Quelques illustrations plus récentes : En matière de stationnement :

Ce litige concerne l'annulation d'une résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires décidant d'effectuer des travaux d'installation d'un portique à l'entrée des parkings de la copropriété limitant le gabarit des véhicules devant accéder aux places de stationnement. Des copropriétaires soutiennent que ces travaux n'étaient motivés que par l'intention des copropriétaires majoritaires d'empêcher l'accès de leur camping-car au parking de la copropriété. La Cour d'appel refuse d'annuler la résolution litigieuse en indiquant qu'aucun abus de majorité n'est établi puisque, d'une part, la résolution attaquée ne concerne pas spécifiquement les camping-cars des appelants mais tout véhicule de grand gabarit, et d'autre part a pour objet d'assurer une égale jouissance de tous les copropriétaires des parkings conformément à leur destination. La Cour d'appel relève au surplus que l'accès aux véhicules de grand gabarit tel que celui des pompiers ou dans l'hypothèse d'un déménagement demeure possible, les membres du conseil syndical disposant d'une clé déverrouillant le portique installé. Il n'est cependant pas certain que la Cour de Cassation, si elle avait été saisie, eut suivi le même raisonnement, notamment si l'intention de nuire spécifiquement aux copropriétaires appelants avait été démontrée. (CA, Grenoble, 2^e civ., 12 février 2019, 15/02272).

En matière d'alimentation séparée des lots en électricité, eau froide et eau chaude

Est annulée, pour abus de majorité, la résolution de refus d'accomplissement de travaux ayant pour objet de rendre les lots indépendants.

Il est relevé dans cet arrêt, que le refus d'accomplissement des travaux destinés à séparer les lots en alimentation d'énergies, n'était conforme ni à l'intérêt collectif ni au règlement de copropriété, et profi-

taut exclusivement aux copropriétaires majoritaires, puisqu'elle leur permettait de jouir du hall d'entrée et d'avoir seuls la maîtrise de la production d'eau chaude. (Cass. 3^e civ., 22.10.2020, 18-25.921).

Dans une copropriété composée uniquement de deux lots :

Dans une copropriété composée de deux lots (l'un composé d'une maison d'habitation et l'autre constitué du droit de construire sur une partie du terrain), chacun détenu par un copropriétaire avec une répartition égale des voix, l'un des copropriétaires a refusé d'autoriser des travaux de construction en dépit de l'obtention d'un permis de construire. La Cour de cassation a jugé que ce refus constituait un abus d'égalité, assimilable à un abus de majorité, dès lors qu'il faisait prévaloir des intérêts personnels au détriment de l'autre copropriétaire et de l'intérêt collectif. (Cass. 3^e civ., 05.09.24, 22-20.221)

Sur les recours en cas d'abus de majorité

« *Vivre ensemble, c'est se pardonner* » dit Alain...

Encore faudrait-il en avoir à la fois l'envie et le temps répondrait le copropriétaire lésé par un abus de majorité. Parce qu'il touche au droit fondamental de propriété, les copropriétaires victimes d'un abus de majorité sont peu enclins au compromis. D'autant qu'en réalité, une fois la résolution votée, le temps de la négociation ou de la médiation est déjà révolu, puisqu'il faudra se hâter, à réception du procès-verbal d'assemblée générale, de saisir un avocat qui n'aura que 2 mois pour assigner le syndicat des copropriétaires aux fins d'annulation de la résolution litigieuse.

Ainsi, il faudra retenir pour celui destiné à saisir la Justice que :

> l'action en contestation des décisions d'assemblée générale doit être intentée dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée, sous peine de forclusion prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

> les copropriétaires lésés par une résolution d'assemblée générale adoptée à la majorité requise, qu'ils considèrent toutefois comme abusive comme portant atteinte à leurs droits, ou comme violant l'intérêt collectif, doivent impérativement, dans le délai précité, faire assigner le Syndicat des Copropriétaires et saisir le Tribunal Judiciaire aux fins d'annulation de la résolution litigieuse.

> l'assignation délivrée dans le délai de 2 mois précité peut comporter des demandes indemnitaires : indemnisation du préjudice éventuel subi, indemnité au titre des honoraires engagés et des frais,

> la représentation est obligatoire et se fait par ministère d'avocat. ■

La répartition des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) en copropriété

ANALYSE — Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire représentent environ la moitié de la facture énergétique d'un copropriétaire. S'agissant d'équipements collectifs, les frais y afférents devraient être répartis en fonction de leur utilité objective ⁽¹⁾, c'est-à-dire la consommation réelle. Cependant, de nombreux règlements de copropriété n'ont pas initialement prévu une telle individualisation, optant parfois pour une simple répartition aux tantièmes de propriété. Cette approche favorise une surconsommation énergétique, les copropriétaires ne percevant pas l'impact de leurs comportements sur la dépense énergétique collective. **Par Benjamin Naudin, Avocat**

L'individualisation des frais de chauffage et d'ECS en copropriété, une obligation ?

L'individualisation des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, suivie de leur communication aux occupants, constitue la première étape vers une sensibilisation et une responsabilisation énergétique. Associée à l'installation d'appareils de régulation de puissance, elle pourra générer des économies d'énergie de l'ordre de 15 à 20 %. Serpent de mer, cette question a fait l'objet de nombreuses dispositions depuis les chocs pétroliers des années 1970. L'obligation de procéder à une telle individualisation date de 2011 et a été renforcée par la Loi sur la Transition énergétique du

la loi ELAN du 23 novembre 2018 ⁽²⁾, le décret du 22 mai 2019 ⁽³⁾ et l'arrêté du 6 septembre 2019 ⁽⁴⁾ ont introduit le principe de rentabilité de la mesure individuelle, en élargissant les obligations aux frais de refroidissement collectif et en imposant la pose d'un équipement permettant, au-delà de l'individualisation des frais, la régulation des appareils de chauffages/ refroidissement concernés.

Le dispositif légal actuellement applicable

L'ordonnance du 15 juillet 2020 ⁽⁵⁾ et ses décrets du 20 juillet 2020 ⁽⁶⁾ fixent le cadre actuellement applicable. S'agissant du chauffage ou du refroidissement collectif :

- 1) Art.10 de la loi du 10 juillet 1965.
- 2) Art 71 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.
- 3) Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.
- 4) Arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.
- 5) Ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020.
- 6) Décrets n° 2020-886 du 20 juillet 2020, relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid, et n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur.

L'individualisation des frais de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire associée à l'installation d'appareils de régulation de puissance pourra générer des économies d'énergie de l'ordre de 15 à 20 %

17 août 2015 qui a imposé aux immeubles les plus énergivores (consommation énergétique supérieure à 120 kW/m²/an) la pose d'appareil permettant d'individualiser les frais issus du chauffage collectif et ce avant le 31 décembre 2017. Plus récemment

« I. - Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur est muni de compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de



Copyright (c) 2024 Lapis2380/Shutterstock

chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif. II. - Tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de refroidissement collectif. »

Pour la production d'eau chaude sanitaire :
 « Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 174-16 et R. 174-17, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure des compteurs individuels d'eau chaude... »

7) Art R 174-1 CCH.

Les immeubles concernés ou exclus de l'obligation d'individualisation

Selon l'article L174-2 du code de la construction et de l'habitation, sont concernés par cette obligation les immeubles collectifs d'habitation et les immeubles d'habitation comportant des bureaux et/ou des commerces équipés d' :

- une installation centrale de chauffage ;
- un réseau de chaleur ;
- une installation centrale de froid ;
- un réseau de froid ;
- un réseau de production d'eau chaude sanitaire⁽⁷⁾ et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieure au 30 juin 1975.

Pour le chauffage et /ou le refroidissement collectif en sont exclus :

- les logements-foyers ;
- les immeubles dont les valeurs de consommation



Copyright (c) 2024 Tatjana Meininger/Shutterstock

Pour permettre l'installation de simples répartiteurs de frais de chauffage, voire l'exclure, une note émanant d'un homme de l'art devra établir l'impossibilité technique ou de l'absence de rentabilité économique

en chauffage ou en froid sont inférieures à 80 kWh/m²/an ;

- > les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées ;
- > les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid ou le chauffage consommé, d'installer des compteurs individuels, de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de réguler le refroidissement fourni

par la centrale de froid ou le réseau de froid.

Et pour la production d'eau chaude sanitaire :

- > les immeubles collectifs bâtis avant le 30 juin 1975 qui ne seraient pas équipés des appareils de mesurages, appareils installés a minima depuis le 15 septembre 1977 ou qui ne comporteraient seulement que deux locaux occupés à titre privatif ;
- > les locaux dépendant d'un établissement d'hôtellerie ;
- > les immeubles dont le nombre des points de mesure nécessaires est supérieur à deux fois le nombre des locaux occupés à titre privatif desservis par cette installation ;
- > les immeubles dans lesquels, pour plus de 15 % des points de mesure, les canalisations ne satisfont pas aux conditions d'accessibilité nécessaires.

Les différents dispositifs pouvant être installés

Il existe, s'agissant de l'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement collectif, deux grandes technologies :

- > les compteurs individuels d'énergie thermique
- > les répartiteurs de frais de chauffage

Les articles R 174-3 et 4 du Code de la construction et de l'habitation organisent une hiérarchie entre ces dispositifs. Ainsi, en priorité, un compteur individuel d'énergie thermique devra être installé par logement. Ce dispositif, installé à l'entrée dudit logement, permet une mesure directe de la quantité de chaleur ou de froid consommée. Lorsqu'il n'est pas économiquement ou techniquement possible d'installer ce type de compteurs individuels, des répartiteurs de frais de chauffage ou de refroidissement seront alors installés. Les répartiteurs sont alors placés directement sur les émetteurs. Ils mesurent les différences de température entre l'unité émettrice et la pièce et en déduisent la quantité de chaleur effectivement consommée.

L'arrêté du 6 septembre 2019 liste les immeubles pouvant échapper à l'installation d'un de ces deux dispositifs, voire des deux. Ce sont ceux dans lesquels :

- > la distribution du chauffage ou de l'air froid n'est pas assurée par une boucle indépendante pour chacun des lots ;
- > l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante ou rafraichissante sans mesure possible par local ;
- > l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur ou de froid montés en série (monotubes) ;
- > l'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversible ;
- > l'installation de chauffage ou de refroidissement est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur, de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude ou de ventilo-convecteurs.

La loi sur la Transition énergétique a fixé un calendrier tenant compte de la consommation énergétique des immeubles concernés

Soulignons que pour permettre l'installation de simples répartiteurs de frais de chauffage, voire l'exclure, une note émanant d'un homme de l'art (Bureau d'étude...) devra établir l'impossibilité technique ou de l'absence de rentabilité économique. Quel que soit l'équipement choisi, les émetteurs de chaleur ou de froid devront être munis, si cela est techniquement possible, d'organes de régulation de la température, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement⁽⁸⁾. Concernant la production d'eau chaude sanitaire, la solution technique est plus simple. En effet des compteurs individuels d'eau chaude doivent être installés. En tout état de cause, qu'il s'agisse de compteurs individuels ou de répartiteurs de frais de chauffage, les appareils installés depuis le 25 octobre 2020 doivent être relevables par télérelève. À compter du 1^{er} janvier 2027, l'ensemble des appareils devront être télérelevables.

Le calendrier de l'installation de ces dispositifs

La loi sur la Transition énergétique a fixé un calendrier tenant compte de la consommation énergétique des immeubles concernés. Depuis le 25 octobre 2020, tous les immeubles collectifs dont la consommation énergétique en chauffage est supérieure à 80 kWh/m²/an doivent avoir procédé à la pose d'appareil permettant d'individualiser les frais issus du chauffage, du refroidissement collectif et la production d'ECS.

La répartition des frais liés au chauffage, au refroidissement collectif ou à la production d'ECS

Les frais liés au chauffage et/ou refroidissement collectif se divisent en deux catégories⁽⁹⁾ :

- > les frais de combustibles ou d'énergie, eux-mêmes répartis en frais communs et frais individuels. Les frais communs correspondent à 30 % des frais totaux. Les frais individuels sont déterminés par différence entre le total des frais et les frais communs puis répartis à partir des données relevées par les appareils de mesure. Cette répartition peut éventuellement être modulée pour tenir compte des situations thermiquement défavorables ;
- > les autres frais relatifs à l'entretien de l'installa-

tion et, éventuellement, à la consommation électrique nécessaire au fonctionnement des appareils (pompes, instruments de régulation, etc.). Les frais liés à la production d'eau chaude sanitaire, quant à eux, comptent les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude, répartis entre les copropriétaires proportionnellement à la mesure des compteurs individuels d'eau chaude. Cependant, lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de cette fourniture, cette part est estimée forfaitairement aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation. Attention, ces dernières règles ne concernent que les frais de combustibles ou d'énergie. Les autres frais demeurent régis par les dispositions, conventions ou usages déjà fixés⁽¹⁰⁾.

L'information des copropriétaires sur les consommations et charges d'énergie

Les modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées à la production de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs ont été fixées par l'ordonnance du 15 juillet 2020, son décret d'application du 20 juillet 2020⁽¹¹⁾ et deux arrêtés du 24 juillet 2020⁽¹²⁾. S'agissant plus particulièrement de la copropriété, ces différents textes ont modifié les articles 18-1 et 24-9 de la loi du 10 juillet 1965. Ainsi et depuis le 25 octobre 2020, dans les immeubles munis de compteurs individuels d'énergie thermique, d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid, ou d'un dispositif d'individualisation des frais d'eau chaude sanitaire, lorsque ceux-ci sont télé-relevables, l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid et/ou d'eau chaude sanitaire du logement doit être transmise⁽¹³⁾ mensuellement depuis 1^{er} janvier 2022.

Cette évaluation précède au minimum :

- > la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;
- > la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile.

Parmi les pièces jointes à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes doit figurer une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement⁽¹⁴⁾. En cas de doute, les copropriétaires pourront, préalablement à la tenue de l'assemblée, consulter chez le syndic une note d'information sur les modalités de calcul des charges en question⁽¹⁵⁾. ■

8) Art R174-5 CCH.

9) Art R174-8 à 10 CCH.

10) Art R 174-13 CCH.

11) Décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 « relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid ».

12) Arrêté du 24 juillet 2020 « relatif à l'information du propriétaire ou du syndicat de copropriétaires d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation raccordés à un réseau de chaleur ou de froid » et Arrêté du 24 juillet 2020 « relatif à l'information des occupants sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire et sur la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel », JORF n° 0187 du 31 juillet 2020.

13) Art.R174-12 CCH.

14) Art 24-9 loi du 10 juillet 1965.

15) Art 18-1 loi du 10 juillet 1965.

Les termites grignotent du terrain

PRÉOCCUPATION — Petits mais voraces. Les termites déjà largement présents en métropole comme dans les DOM grignotent peu à peu du terrain. Avec parfois des foyers découverts dans des endroits insoupçonnés. Si de nouvelles contrées sont touchées, c'est davantage le fruit de la main de l'homme que du réchauffement climatique. **Par Christophe Demay, journaliste**

On ne l'imagine pas forcément, mais le palmier ou l'olivier acheté chez le pépiniériste pour orner le jardin, y compris sous les latitudes les plus septentrionales, n'est pas sans risque. Souvent en provenance d'Europe du Sud, le végétal a pu embarquer dans son voyage des passagers clandestins, les termites. C'est du vécu. Éric Debanne, responsable de la marque CTBA+ au sein de l'institut technologique FCBA référent pour tout ce qui touche au bois en France, évoque le cas d'une infestation à Cherbourg, territoire historiquement épargné par cet insecte xylophage. « *Dans une cour d'école, trois oliviers avaient été plantés venant d'Espagne. Dans la motte de terre se trouvaient des termites qui se sont ensuite propagés au bâtiment.* » Friands de la cellulose, composant du bois, les termites avaient commencé à s'attaquer à la structure du bâtiment.

Une infestation chez soi n'a rien de réhibitore. La technique du piège-appât a largement prouvé son efficacité au cours des 20 dernières années

Près de 4 000 communes infestées

Cherbourg, Calais, Rouen... Des termites se rencontrent désormais bien au-delà du Sud-Ouest et du pourtour méditerranéen. Dans ces territoires, Éric Debanne préfère toutefois parler de « foyers » localisés plutôt que d'infestation généralisée. « *C'est souvent la main de l'homme qui a, à son insu, amené des matériaux ou des terres infestés.* »

Ce qui ne veut pas dire que les termites ne gagnent pas du terrain aussi naturellement, repoussant les frontières des zones d'infestation. Mais leur progression reste excessivement lente. À partir des arrêtés préfectoraux délimitant les zones « *termitées* » et des chantiers curatifs menés par les 125 entreprises de traitement certifiées CTBA+, le FCBA met réguliè-

lièrement à jour la carte nationale des infestations. Dans la dernière version d'août 2024, exactement 3 849 communes réparties dans 55 départements étaient infestées.

Tous les territoires ne sont toutefois pas logés à la même enseigne. Exception faite de l'outremer où 90 % des communes sont souvent touchées, en métropole, l'infestation demeure essentiellement contenue dans le quart Nord-Ouest et sur le littoral méditerranéen. En Gironde, dans les Landes ou dans les Pyrénées-Atlantiques, l'institut FCBA relève de 75 à 100 % des communes infestées et du côté de la Côte d'Azur, de 25 % à 50 % des communes concernées. L'infestation remonte aussi le long de la façade Atlantique jusqu'à la région Centre et la région parisienne elle aussi fortement touchée. Ce qui ne veut pas dire que d'autres territoires ne sont pas concernés : le termite s'affranchit des limites administratives, et le fait qu'on soit en dehors d'une zone « *termitée* » ne garantit en rien l'absence d'une infestation.

Arsenal anti-termites

Près de 4 000 communes touchées, c'est un peu plus que par le passé. Mais cette expansion n'a absolument rien de spectaculaire, assure Éric Debanne. « *C'est une progression naturelle qui se fait très lentement. Depuis 25 ans, et la loi termites de 1999, nous recensons finalement assez peu de nouvelles communes infestées. Encore une fois, la dissémination se fait davantage par la main de l'homme et le transport.* »

La réglementation a sans doute permis de freiner l'expansion. Pas question d'éradiquer la demi-douzaine d'espèces présentes en France, les termites souterrains ou de bois mort apparaissent essentiels à la biodiversité et à l'écosystème. La réglementation actuelle vise donc à protéger le bâti dans des zones d'infestation définies par arrêté préfectoral. Dans ces territoires, les propriétaires sont assujettis à une obligation de déclaration en mairie en cas d'infestation, et un diagnostic obligatoire en cas de vente. Des mesures existent aussi pour protéger la construction neuve avec des barrières physiques ou



Copyright (c) 2018 Suratwadee Flattanajarupak/Shutterstock

DISSÉMINATION –

« C'est une progression naturelle qui se fait très lentement. Depuis 25 ans, et la loi termites de 1999, nous recensons finalement assez peu de nouvelles communes infestées. La dissémination se fait davantage par la main de l'homme et le transport. » **Éric Debanne.**

physico-chimiques afin d'empêcher les insectes de pénétrer dans la maison.

Depuis 25 ans, la prévention a donc fait son ouvrage, mais les traitements curatifs se sont aussi développés. Une infestation chez soi n'a rien de réhivitoire, l'arsenal anti-termites comprend désormais des armes efficaces. Éric Debanne évoque ainsi la technique du piège-appât qui a largement prouvé son efficacité au cours des 20 dernières années. Disposés soigneusement à l'extérieur du bâtiment, en particulier là où apparaissent des traces de passage, ces pièges permettent de venir à bout d'une colonie grâce à l'emploi d'un produit biocide. Le termite qui l'emprunte va ensuite contaminer le reste de la colonie. Radical.

Le changement climatique laisse-t-il entrevoir une infestation au développement exponentiel en métropole ? Éric Debanne balaye cette crainte, rien ne permet de croire à une telle menace. Les études restent insuffisantes à ce sujet, les scientifiques manquent encore de recul.

Mais il est certain que les termites n'apprécient guère le froid et les variations de température. Lorsque le mercure chute, ils ont tendance à réduire leur activité destructrice pour se réfugier dans le sol. Ce qui explique pourquoi ils sont bien plus présents dans le sud. Avec un climat plus doux dans certaines régions, les insectes pourraient au fil du temps y trouver de nouveaux terrains de jeux. ■

À SAVOIR

Sur la piste des termites

Is n'aiment pas le froid, ils affectionnent les régions chaudes, mais ils fuient pourtant la lumière. Détecter une infestation dans un bâtiment demeure souvent un exercice délicat, car même si les termites sont très présents, ils restent discrets à l'abri des regards, creusant des galeries à l'intérieur des bois et même des maçonneries. Ils sèment cependant quelques précieux indices derrière eux. Éric Debanne de l'institut technologique FCBA en compte trois principaux : des traces d'insectes lors des essaimages à proximité de la maison ou dans la maison

(sans les confondre avec les fourmis volantes), des cordonnets sombres sur les maçonneries (sortes de galeries construites par les termites pour fuir la lumière), et enfin des bois qui s'effritent. D'autres indices plus subtils peuvent aussi aider à suspecter une présence comme des zones d'humidité non expliquées, des peintures cloquées ou décolorées, des bois déformés...

En cas de doute, il est recommandé de faire appel à un professionnel du repérage et si l'infestation est avérée, un professionnel du traitement devra intervenir sans tarder. Car plus l'infestation sera prise à temps, moins les termites auront le temps de faire des dégâts. « Une fois installé dans une maison, le termite n'a aucune raison de partir, sauf lorsqu'il n'a plus rien à manger. »

Amiante

Des millions de tonnes dorment encore dans les bâtiments

ENQUÊTE — Plus de 25 ans après son interdiction, l'amiante continue à empoisonner les bâtiments. Aucun risque immédiat, tant que l'on n'y touche pas et tant que cet amiante ne se dégrade pas, mais encore faut-il savoir que l'immeuble ou la maison abrite de tels matériaux. **Par Christophe Demay, journaliste**

L'amiante est interdit en France depuis 1997. Oui, ça commence à dater, et dans l'imaginaire collectif, on a parfois le sentiment que la question de l'amiante appartient au passé. Faux. C'est oublier qu'il a été glissé partout dans les constructions, en particulier celles de la deuxième moitié du XX^e siècle.

Magic mineral

Bon marché, résistant au feu, imputrescible, isolant, léger, le magic mineral était doté de très nombreuses qualités. On l'a utilisé dans les revêtements de sol, dans les toitures, dans les peintures, dans les joints des chaudières, dans les colles, dans les conduits de cheminée, les canalisations, les joints de fenêtres, etc. Résultats, tout ce qui est sorti de terre avant 1997 est susceptible de contenir des matériaux et produits amiantés.

Et plus d'un quart de siècle après l'interdiction de l'amiante, beaucoup de ces matériaux dorment encore dans les bâtiments. En quelles quantités ? Personne ne sait vraiment. Faute d'un recensement précis, il faut se contenter d'une grossière estimation : 20 millions de tonnes toujours en place dans le bâtiment, c'est le chiffre souvent avancé.

L'ordre de grandeur reste cependant crédible aux yeux d'Alain Bobbio, secrétaire national de l'Andeva, Association nationale de défense des victimes de l'amiante. « Les chiffres correspondent aux importations et à la production d'amiante d'après-guerre. Nous savons à peu près combien de millions de tonnes ont été introduites dans la construction, cela correspond à 80 kg par habitant. Malheureusement, nous n'avons pas de visibilité sur ce qui a été retiré, nous ne savons pas combien il en reste, mais cela se compte en millions de tonnes. »

Bien sûr, l'amiante n'est dangereux que lorsqu'il se détériore ou lorsque quelqu'un y touche. Justement. Puisque ces matériaux remontent à la fin du siècle dernier pour les plus récents, le risque de dégradation ne cesse d'augmenter. Alain Bobbio cite l'exemple des tôles en amiante fibrociment que l'on peut encore apercevoir un peu partout. Sous l'effet des intempéries, sous l'action de la végétation, ces matériaux perdent de leur intégrité au fil du temps et finissent par relâcher leurs fibres toxiques.

La réglementation souvent bafouée

Face au risque amiante, la France s'est pourtant dotée d'une réglementation hyper protectrice avec des obligations de diagnostics en cas de vente, des Dossiers techniques amiante (DTA) dans les bâtiments tertiaires ou collectifs d'habitation, des évaluations périodiques des produits et matériaux contenant de l'amiante et aussi des repérages plus poussés en cas de travaux ou de démolition. Dès que le bâtiment a été construit avant 1997, à un moment ou à un autre, il doit être réalisé un repérage. Principe de précaution oblige.

Malheureusement, entre la théorie et la pratique, il demeure un large fossé. Les DTA ne sont pas toujours réalisés, beaucoup ne sont jamais mis à jour et, avant des travaux, la réglementation reste souvent bafouée tout particulièrement sur les petits chantiers dans le résidentiel. Combien de diagnostics sont réellement effectués avant le changement d'une fenêtre ou le remplacement d'une vieille chaudière au fioul ? Alain Bobbio sourit : les particuliers ignorent souvent la réglementation, les artisans évitent parfois d'en parler parce qu'immanquablement cela alourdirait la facture et cela ferait fuir le client. « Le chauffagiste, l'électricien, le menuisier

L'amiante toujours en place dans le bâtiment est estimé à 20 millions de tonnes



Copyright (c) 2024, Janisbija/Shutterstock

« Il faut bien comprendre que les fibres d'amiante ne se voient pas à l'œil nu. Pour se faire une idée, une fibre en suspension dans l'air au niveau des voies respiratoires, met environ six heures pour redescendre au sol »

Alain Bobbio

interviennent souvent en terrain inconnu sans avoir conscience du danger. Avec l'amiante, il n'existe pas de perception du danger immédiat, puisque des personnes peuvent déclarer une maladie 20 ans, 30 ans, et parfois davantage après avoir été exposées. »

Résultat, plus de 25 ans après l'interdiction d'amiante, des personnes continuent à être exposées chaque jour. Sans le savoir. *« Il faut bien comprendre que les fibres d'amiante ne se voient pas à l'œil nu, poursuit Alain Bobbio. Pour se faire une idée, une fibre en suspension dans l'air au niveau des voies respiratoires, met environ six heures pour redescendre au sol. »* Tellement légère, tellement invisible, tellement nocive aussi.

Lourd tribut

Chaque année, la population continue à payer un lourd tribut : l'Andeva recense encore 3 000 décès dus à l'amiante. Et l'hécatombe se poursuit. En 2015, le Haut Conseil de santé publique s'était livré à des estimations : de 68 000 à 100 000 décès causés par l'amiante jusque 2050, en France.

L'amiante est donc encore loin d'appartenir au passé. On parle désormais autant de contaminations professionnelles que de contaminations environnementales. *« Nous voyons aujourd'hui apparaître au sein de nos associations, une nouvelle génération de victimes avec une proportion de femmes plus élevée. »* Des personnes qui n'avaient pourtant rien de travailleurs de l'amiante mais qui ont été exposées dans leur logement ou au bureau.

Le secrétaire national de l'Andeva est d'autant plus inquiet que les immeubles d'après-guerre, souvent considérés comme les plus énergivores, sont voués à une rénovation globale. Le risque n'est pas pris à la légère. L'Europe a déjà mis en garde en 2023 lors de la révision de sa directive sur la protection des travailleurs afin que la vague de rénovations énergétiques ne s'accompagne pas d'une recrudescence de contaminations chez les artisans comme pour les populations.

Désamianter avant de rénover ? Malheureusement, la facture apparaît souvent rédhibitoire pour le particulier. Et comme il n'existe pratiquement aucune aide financière, au grand regret d'Alain Bobbio, l'amiante reste en place. La France a l'une des réglementations les plus abouties au monde pour prévenir le risque amiante, mais elle manque encore d'ambition pour désamianter son parc, y compris dans les bâtiments publics comme les écoles.

Est-ce que j'ai de l'amiante dans mon logement ?

Pour les logements avec un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997, la réglementation impose un diagnostic amiante lors de la vente. La loi Alur de 2014 annonçait aussi un diagnostic pour les locations, mais le décret d'application n'est jamais paru. Que le diagnostic soit négatif n'est cependant pas une garantie de l'absence d'amiante. Lors d'une vente, le repérage se cantonne à des listes de matériaux et produits (dites « listes A et B ») encadrées par le Code de santé publique. La recherche d'amiante n'est donc pas exhaustive.

De plus, dans un contexte de vente, les investigations restent nécessairement limitées. On imagine mal le diagnostiqueur réaliser un trou dans un mur pour voir ce qui se cache derrière, ou démonter le parquet pour s'assurer qu'il ne dissimule pas des dalles de sol amiantées. Le repérage reste donc essentiellement visuel. Pour cette raison, en cas de travaux – y compris des petits travaux –, la réglementation impose un repérage plus complet et appelé repérage amiante avant-travaux ou RAAT. ■

L'encadrement des loyers applicable dans 21 communes de l'agglomération grenobloise

RÉGLEMENTATION — Le décret n° 2023-1046 du 16 novembre 2023 a étendu l'encadrement des loyers « loi ELAN » à 21 communes de l'agglomération grenobloise (application sur tout le territoire pour 13 communes et sur une partie du territoire pour 8 communes). Pour ces 21 communes, les loyers de référence viennent d'être définis par un arrêté préfectoral du 11 décembre 2024. L'encadrement des loyers y est en vigueur depuis le 20 janvier 2025. **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



➤ Rappel concernant le dispositif d'encadrement des loyers « loi ELAN »

L'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 permet aux collectivités situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants considérées comme « *tendues* » de demander l'application, sur tout ou partie de leur territoire, d'un encadrement des loyers par arrêté préfectoral.

Dans toutes les villes soumises à encadrement des loyers (voir le tableau ci-après), le loyer de tout logement, vide ou meublé, loué à titre d'habitation principale, ne peut dépasser le « *loyer de référence majoré* ».

Concernant ce dispositif qui se cumule avec le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers ⁽¹⁾ :

- seuls sont concernés les nouveaux baux (y compris les baux mobilité) et les renouvellements de baux signés à compter de la date d'entrée en vigueur de la mesure (a contrario, les baux en cours et les reconductions tacites ne sont pas concernés) ;

- un complément de loyer est possible « *pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique* » ;

- si le loyer plafond n'est pas respecté, le préfet de

1) Voir l'article « Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers » paru en octobre 2024 (p. 36).
 2) Cf. l'article 140 de la loi ELAN.
 3) Les « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » correspondent à un découpage infra-communal utilisé par l'Insee pour dresser des statistiques.
 4) Cet arrêté peut être consulté à l'adresse www.isere.gouv.fr/contenu/telechargement/76210/595902/file/recueil-38-2024-350-recueil-des-actes-administratifs-special.pdf.

département peut mettre en demeure le propriétaire, dans un délai de deux mois, de mettre le bail en conformité et de procéder à la restitution des loyers trop-perçus (si cette mise en demeure reste infructueuse, le préfet peut prononcer une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Par ailleurs, le locataire dispose d'une action en diminution du loyer ⁽²⁾.

> L'encadrement des loyers applicable dans 21 communes de l'agglomération grenobloise depuis le 20 janvier 2025

Depuis le 20 janvier 2025, 21 communes de Grenoble-Alpes Métropole sont concernées par le dispositif d'encadrement des loyers « loi ELAN ».

Plus précisément, si l'encadrement s'applique sur la totalité du territoire de 13 communes (Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Risset), il ne s'applique que dans certains « IRIS ⁽³⁾ » de 8 autres communes (Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix). Les secteurs géographiques à prendre en compte figurent en annexe 2 de l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2024 ⁽⁴⁾.

A noter : le dispositif d'encadrement des loyers



© Photo Pixels Matteo Angeloni

« loi ELAN » s'applique sur l'ensemble du territoire de toutes les autres communes concernées (voir le tableau ci-dessous).

Pour connaître les loyers de référence applicables à ces 21 villes, il faut se référer à l'arrêté de la préfecture de l'Isère du 11 décembre 2024 ou plus simplement se connecter à www.grenoblealpesmetropole.fr/loyers (cliquer sur « Je teste mon loyer dans le simulateur »).

Récapitulatif des communes soumises à encadrement des loyers

Communes soumises à encadrement des loyers	Date d'entrée en vigueur du dispositif	Lien reprenant les loyers de référence
Paris	1^{er} juillet 2019	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris
Lille	1^{er} mars 2020	www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil
Les 9 communes du territoire de l'établissement public « Plaine Commune » : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse	1^{er} juin 2021	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune
Lyon et Villeurbanne	1^{er} novembre 2021	https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers
Les 9 communes du territoire de l'établissement public territorial « Est Ensemble » : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville	1^{er} décembre 2021	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble
Montpellier	1^{er} juillet 2022	https://eservices.montpellier3m.fr/habitat/encadrement-des-loyers
Bordeaux	15 juillet 2022	https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr
24 communes du Pays basque : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque	25 novembre 2024	www.communaute-paysbasque.fr/vivre-ici/cadre-de-vie/lencadrement-des-loyers (cliquer sur « Je fais ma simulation en ligne »)
21 communes de l'agglomération grenobloise : > application sur tout le territoire pour Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Risset ; > application sur une partie du territoire pour Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix	20 janvier 2025	www.grenoblealpesmetropole.fr/loyers (cliquer sur « Je teste mon loyer dans le simulateur »)

PROMESSE DE VENTE – Cour de cassation, civile, 3^e chambre civile, 19 décembre 2024, n° 23-12.652, publié au bulletin

Le délai de rétractation démarre le lendemain de la réception de l'acte

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Après avoir signé une promesse de vente, un acquéreur s'était vu notifier la promesse par l'agent immobilier afin de faire démarrer le délai de rétractation de 10 jours dont bénéficient les acquéreurs de logements non-professionnels (la lettre recommandée avait été distribuée le 4 septembre). L'acquéreur ne s'étant rétracté que le 15 septembre, l'agent immobilier a obtenu la condamnation de l'acquéreur à lui payer 3 500 € de dommages-intérêts pour refus de réitérer la vente. L'acquéreur a reproché à la cour d'appel d'avoir mal calculé le délai de rétractation dans ce dossier. D'après lui, si ce délai court « à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte » (article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation), il faut ajouter qu'en principe « lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas » (article 641, alinéa premier du Code de procédure civile). De sorte que, d'après l'acquéreur, le délai avait ici couru non pas du 5 septembre mais du 6 septembre. Fort logiquement la Cour de cassation rejette le moyen : les articles L.271-1 du CCH et 641 du CPC « expriment la même règle » et « leurs effets ne se cumulent pas ». S'agissant



d'une lettre présentée le 4 septembre, le délai de dix jours a couru le 5 septembre pour expirer le 14 septembre à minuit (C.Cass., Civ. 3^e, 19 décembre 2024, n° 23-12.652, publié au bulletin). ■

RÈGLES DE PRESCRIPTION – Cour de cassation, civile, 3^e chambre civile, 10 octobre 2024, n° 23-13.870

Impayés d'un syndicat des copropriétaires

Un syndicat des copropriétaires n'est pas un « consommateur » pouvant opposer la prescription biennale à un fournisseur d'eau. Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Un fournisseur d'eau avait assigné un syndicat des copropriétaires en paiement de factures d'eau impayées. La cour d'appel a cependant jugé que son action était prescrite en application de l'article L.218-2 du Code de la consommation aux termes duquel « l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consom-

mateurs, se prescrit par deux ans ». La cour d'appel ne pouvait encourir que la cassation. En effet, comme le note la Cour de cassation, il ressort de l'article liminaire du Code de la consommation qu'« on entend par consommateur, toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole et par non-professionnel, toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ». Or, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété énonce que « la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ». Pour la Cour, « il résulte de la combinaison de ces textes qu'un syndicat des copropriétaires, personne morale, est un non-profession-

LUTTE CONTRE LES SQUATS – Conseil d'État, Juge des référés, 18 novembre 2024, n° 498893

Squats de logements

Le préfet peut ordonner l'expulsion même lorsque le logement est impropre à l'habitation.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Fin octobre 2024, une mère a été mise en demeure par le préfet des Bouches-du-Rhône de quitter sous dix jours le logement qu'elle avait squatté avec ses enfants et qui appartenait à la métropole d'Aix-Marseille. Cette mère a vainement tenté d'obtenir la suspension de son expulsion devant le tribunal administratif via un référé-liberté puis saisi le Conseil d'Etat. On sait que la loi Kasbarian du 27 juillet 2023 a sensiblement renforcé la procédure accélérée de reprise des locaux squattés prévue par l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Notamment, il est désormais possible de solliciter l'intervention du préfet en cas de squat de tout « local à usage d'habitation » sans besoin de démontrer que ce local constitue un « domicile ». Il suffit d'« avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile ou sa propriété et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, par le maire ou par un commissaire de justice ». C'est bien cette extension de la procédure aux simples locaux d'habitation qui était en jeu ici puisque, comme le faisait remarquer la requé-



Copyright (c) 2015 limfaco/Shutterstock

rante, en l'espèce, la métropole d'Aix-Marseille avait acquis le local en cause pour constituer une réserve foncière pour de futurs travaux publics et n'avait pas vocation à occuper les lieux. Cette circonstance ne saurait empêcher l'intervention du préfet, de même, précise le juge des référés du Conseil d'Etat, que l'état extrêmement délabré du logement en cause. Dès lors que sa vocation actuelle est « d'être à usage d'habitation », le logement squatté peut faire l'objet d'une procédure d'expulsion rapide. Après avoir relevé que le préfet avait saisi les services d'hébergement d'urgence en même temps qu'il ordonnait à la requérante de quitter les lieux, le juge des référés a rejeté définitivement le recours de la plaignante (Conseil d'État, Juge des référés, 18 novembre 2024, n° 498893). ■



nel qui ne peut se prévaloir de la prescription biennale ». Certaines règles du Code de la consommation ne bénéficient qu'aux consommateurs (c'est le cas de la prescription biennale). D'autres profitent aux non-professionnels, et donc aux syndicats de copropriétaires. C'est le cas par exemple du droit de rompre à tout moment un contrat de prestations de services avec clause de reconduction tacite lorsque le professionnel n'informe pas le client de son droit de ne pas reconduire le contrat (voir Cour de cassation, 1^{er} Chambre civile, 23 juin 2011, n° 10-30.645 à propos de l'ancien article L.136-1 du Code de la consommation, devenu article L.215-1 du Code de la consommation). Notons cependant, puisque nous venons d'évoquer un litige entre un syndicat de copropriétaires et un fournisseur d'eau, que les dispositions de l'article L.215-1 « ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement » (article L.215-2 du Code de de la consommation)... ■

RELATIONS DE VOISINAGE

Règles de recul des arbres et droit de couper les racines gênantes

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

QUESTION — J'ai demandé à mon voisin de couper les racines de son arbre, planté à moins de deux mètres de la limite séparative, qui soulèvent et donc endommagent le mur de clôture. Il s'y refuse au motif que son arbre a été planté il y a plus de cinquante ans. Que puis-je faire (demander une autorisation d'arracher l'arbre, de couper les racines gênantes; obtenir réparation... ?). A toutes fins utiles, je précise qu'il s'agit d'un arbre de grande taille et qu'il n'existe pas de règlements ou d'usages locaux.

La plantation d'un arbre est soumise au respect des règles de recul des plantations.

► Selon l'article 671, alinéa 1^{er}, du Code civil, « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

En l'absence de règlements administratifs et d'usages, la distance de la propriété voisine à respecter est donc fixée par la loi à 2 mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à 0,50 mètre pour les autres plantations.

Conformément à l'article 672, alinéa 1^{er}, du Code civil, « le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire ».

Selon la Cour de cassation, « le point de départ de la prescription trentenaire pour la réduction des arbres à la hauteur déterminée par l'article 671 du Code civil, n'est pas la date à laquelle les arbres ont été plantés, mais la date à laquelle ils ont dépassé la hauteur maximum permise » (Cass., 3^e civ., n° 81-14743, 8 décembre 1981).

Étant donné que l'arbre a été planté il y a plus de cinquante ans, on peut penser qu'il a dépassé la hauteur de 2 mètres depuis plus de trente ans. Dans ce cas, la prescription trentenaire s'applique et vous ne pourrez donc pas exiger que l'arbre soit arraché.



Copyright (c) 2021 Multishooter/Shutterstock

► Selon l'article 673 du Code civil, « celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. »

Par conséquent, celui sur la propriété duquel avancent les racines a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit qui découle de l'article 673 du Code civil étant imprescriptible, il peut donc s'appliquer même si l'arbre a dépassé les trente ans.

Précisons que si la victime du trouble tient de l'article 673 le pouvoir de couper les racines gênantes situées sur son fonds, elle ne peut pas contraindre le propriétaire du fonds d'où partent les racines à les couper (Paris, 2^e ch. B, 23 octobre 1997); également, la victime du trouble ne devra pas faire un exercice fautif du droit de couper en sciant par exemple des racines

maîtresses alors qu'il est techniquement possible d'éviter de les couper (Aix-en-Provence, 8 janvier 1987).

Vous pourrez donc couper vous-même les racines gênantes de l'arbre de votre voisin, sans en demander l'autorisation et sans avoir préalablement obtenu un jugement.

Enfin, concernant votre mur de clôture endommagé, un accord amiable pourra être trouvé avec votre voisin (par exemple, une prise en charge partielle des réparations); à défaut, vous pourriez envisager avec un avocat d'engager une action en dédommagement devant le tribunal. ■

BAIL COMMERCIAL

Résiliation d'un bail dérogatoire avant son terme

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

QUESTION — Mon locataire souhaite résilier de manière anticipée le bail dérogatoire de trois ans que nous avons conclu il y a quelques mois. Le peut-il (le bail ne prévoit rien sur ce point)?

Rappel sur les baux dérogatoires: l'article L 145-5 du Code de commerce ⁽¹⁾ permet aux parties de conclure un bail dérogatoire qui déroge aux règles du statut des baux commerciaux, à la condition que la durée du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

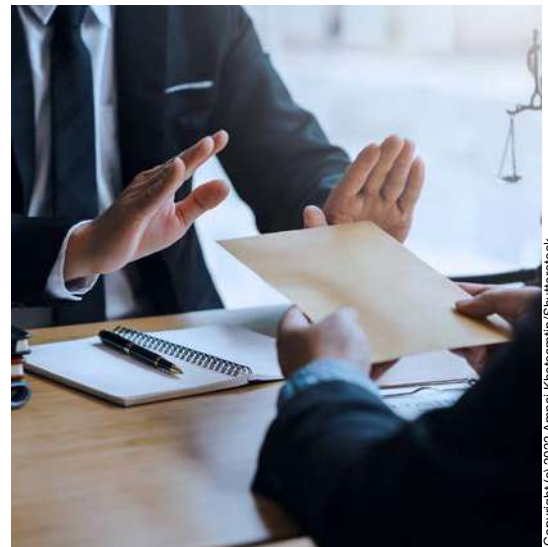
Le bail dérogatoire constitue un contrat à durée déterminée engageant le propriétaire et le locataire de manière ferme et sans résiliation possible, sauf accord commun. Ainsi, selon un arrêt rendu par la Cour de cassation le 3 avril 2001 (3^e civ., n° 99-17738):

« Vu l'article 1737 du Code civil ⁽²⁾; (...)

Attendu (...) que la société civile immobilière *Sous la Tour (la SCI)* a consenti à la société *Abord piscine* un bail pour une durée de vingt-trois mois auquel la locataire a mis fin de façon anticipée; que le bailleur a réclaté le paiement des loyers dus jusqu'au terme du contrat; Attendu que, pour débouter la SCI de sa demande, le jugement relève que la convention en cause est un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux qui ne prévoit pas de modalités de résiliation avant le terme prévu, et qu'il y a cependant lieu de considérer que le locataire, sous des conditions de préavis, pouvait y mettre un terme d'une façon prématurée; Qu'en statuant ainsi, le Tribunal a violé le texte susvisé ».

1) « Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans ».

2) « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé ».



Copyright (c) 2022 Ammaj Khetsamtip/Shutterstock

Faute d'indication contraire dans votre bail dérogatoire, votre locataire ne peut donc pas le résilier avant son terme. Si, malgré tout, votre locataire venait à vous délivrer congé, vous pourriez alors demander en justice à ce qu'il soit condamné à payer les loyers restant à courir jusqu'à l'échéance du bail. ■

LOCATION SAISONNIÈRE

Autorisation pour louer en saisonnier

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

QUESTION — Je loue habituellement une maison en nu mais je travaille actuellement sur le projet de la louer comme meublé de tourisme. L'étude que vous avez consacrée à la loi Le Meur dans le numéro de décembre de la revue des propriétaires m'a beaucoup intéressée. Est-ce que vous pensez que la commune de Montfaucon ou Grand Besançon Métropole (puisque c'est eux qui gèrent l'urbanisme) pourront refuser que je loue en meublé de tourisme cette maison ? Pensez-vous que je doive d'ores et déjà demander une autorisation ?

Dans votre cas, rien ne paraît s'opposer au changement d'usage que vous envisagez (de la location nue vers la location meublée de courte durée). En effet, à ce jour, il ne semble pas que les changements d'usage soient réglementés à Montfaucon. Le portail de Grand Besançon Métropole ne fait que renvoyer vers la déclaration des meublés de tourisme, déclaration obligatoire partout en France (même dans les communes où les changements d'usage ne sont pas réglementés). En tant que loueur, vous auriez donc à remplir une simple déclaration sans avoir à obtenir d'autorisation pour louer (la commune ne peut vous empêcher de louer un meublé de tourisme). La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale⁽¹⁾ (dite loi Le Meur) ne change pas beaucoup les règles sur ce point. Notamment, sauf à aborder par exemple le cas des locations des résidences principales plus de 120 jours par an (point curieux de la loi et que nous pouvons ici laisser de côté), la loi du 19 novembre dernier n'étend pas automatiquement

l'encadrement des changements d'usage à la France entière. Ainsi, pour qu'une autorisation soit nécessaire pour louer un meublé touristique à Montfaucon, il faudrait, comme par le passé, que la commune (ou plutôt l'EPCI en charge de l'urbanisme) prenne une délibération en ce sens. Et comme l'agglomération de Besançon ne figure pas parmi les territoires où la taxe sur les logements vacants est applicable, un contrôle des meublés de tourisme ne pourrait être instauré à l'avenir qu'en justifiant d'un contexte particulier, à savoir « *un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant* » (article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation).

Notons que, à l'inverse, si votre logement était situé dans une commune où la taxe sur les logements vacants est applicable⁽²⁾, la délibération de la commune (ou de l'EPCI) instituant un contrôle des changements d'usage n'aurait pas besoin d'être motivée. ■

1) Voir notre dossier dans le numéro de décembre 2024.

2) La liste des communes où s'applique la TLV figure en annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (tenir compte des deux tableaux).

**L'UNPI & vous**

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Adhérer »

Actualités

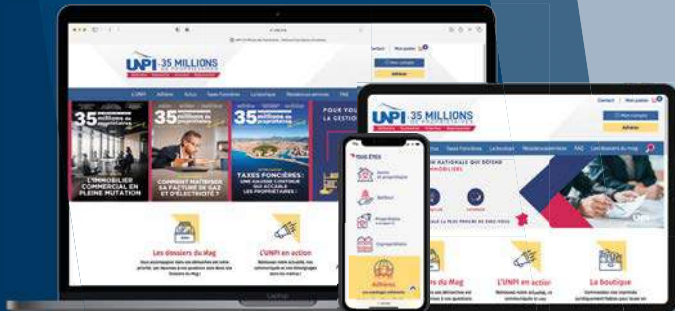
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

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

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

35 millions de propriétaires

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

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

ICC | Indice du coût de la construction

3 ^e T. 2024 2143	INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
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
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3 ^e trimestre	2143*	+1,76	+13,62	+33,27

*Parution INSEE 17/12/2024

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.

3 ^e T. 2024 137,71	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008				
	ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71*	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %

*Parution INSEE 17/12/2024

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise « autonome » dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros (pour plus de précisions, notamment concer-

nant les sociétés non autonomes, voir l'annexe I du règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014). Ce plafonnement concernait toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

3 ^e T. 2024 137,12	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12*	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %

*Parution INSEE 17/12/2024

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.

4 ^e T. 2024 144,64	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
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 %	137,26	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17	+ 3,26 %	144,51	+ 2,47 %	144,64*	+ 1,82 %

*Parution INSEE 15/01/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

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

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 1,82 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4^e trimestre 2024, l'indice est de 141,86 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,48 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 12/2024 **118,00**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00*

* 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 11/2024 = **131,5**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5*	

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 DÉCEMBRE 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2025
Prêts à taux variable	4,40 %	5,87 %
Prêts relais	4,98 %	6,64 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,20 %	22,93 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,37 %	15,16 %
• Montant > à 6 000 €*	6,38 %	8,51 %

* 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 janvier 2025

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus.

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

Le taux d'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 contracté. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelables.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'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 catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, 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 d'usure joue donc un rôle de régulateur.

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier (dont les conditions doivent être maintenues durant 30 jours minimum à partir du moment où vous la recevez) doit être remise à l'emprunteur sur papier ou tout autre support durable,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai minimum de 10 jours avant de l'accepter,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

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 d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (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.

2021	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	126 665,70	Année 1979	201,1	Année 1998	49,8	Année 2017	17,5
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40	Année 1980	167,3	Année 1999	49,2	Année 2018	15,7
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00	Année 1981	136,9	Année 2000	47,1	Année 2019	14,6
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10	Année 1982	119,9	Année 2001	44,9	Année 2020	14,4
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80	Année 1983	109,2	Année 2002	42	Année 2021	12,8
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60	Année 1984	99,8	Année 2003	40	Année 2022	7
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20	Année 1985	94,3	Année 2004	37,8	Année 2023	2,1
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00	Année 1986	91,2	Année 2005	35,3		
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30	Année 1987	86,5	Année 2006	32,7		
Années 1952 à 1958 incluse	747	Année 1988	82,5	Année 2007	30,7		
Années 1959 à 1963 incluse	606,7	Année 1989	77,9	Année 2008	28,7		
Années 1964 et 1965	568,9	Année 1990	73,3	Année 2009	27,2		
Années 1966, 1967, 1968	537,3	Année 1991	69,1	Année 2010	25,3		
Années 1969 et 1970	502,9	Année 1992	64,7	Année 2011	23,2		
Années 1971, 1972 et 1973	438,5	Année 1993	61,5	Année 2012	21		
Année 1974	311,5	Année 1994	58,9	Année 2013	19,6		
Année 1975	289,1	Année 1995	55,7	Année 2014	18,9		
Années 1976 et 1977	255,6	Année 1996	53,4	Année 2015	18,8		
Année 1978	230,3	Année 1997	51,6	Année 2016	18,7		

Ventes offres

Vends très grand corps de ferme à 110 km de Paris (A11) 28 160. 360 000 €. 2 700 m² de bâtiments : étable, grange, bergeries, poulailler, atelier, hangar (1500 m²) sur 8800 m² de terrain, au calme et sans vis-à-vis (poss. plus de terres).
Mme POUILLER. 06 81 88 52 84.

Aire-sur-l'Adour 40800. Maison de 163 m². Année 1963. Terrain de 9500 m². Parc + Verger : une partie constructible. Proches de tous commerces. Chauffage fioul (2500 euros / an environ). DPE Energie F. Climat F. Audit Réalisé. Prix : 275 000 euros.
Mme GADAIS. 06 75 02 59 09.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-propriété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des

rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-vous le viager libre ou la vente à terme libre ? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.

Hélène Pelisson, Tel. : 07 50 27 08 34.
hpelisson@95bis.com. 95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon.
Présente partout en France.

Achats ventes immeubles de rapport

Cause retraite, vends immeuble (rapport brut 12 %) comprenant 14 studios et 4 F1 bis. Surface totale habitable 453 m². Terrain 739 m², grand parking. L'essentiel est rénové et louable de suite. Travaux à effectuer sur seulement 3 appartements. DPE essentiellement en C. Situé à Commercy. Prix : 500 000 €.

Contact : Mme VANCON. 06 70 31 16 45.

Cause retraite, vends immeuble de 9 appartements dont 6 studios et 3 F1bis. Rapport 11.2 % brut. Aucuns travaux. Situé à Commercy. Prix : 260 000 €.

Contact : Mme VANCON. 06 70 31 16 45.

Locaux commerciaux ou industriels

Marseille Vieux Port Mairie, zone très touristique. Particulier vend loc. commercial vide au RDC d'un immeuble de la reconstruction, 48 m² Carrez dont 24 m² de mezza. avec 2 fenêtres + 2 gdes caves, accès local et immeuble. Sanitaires, vitrine aménagée. AOT emplacement possible. Prix 135 000 euros.

Simone DULBECCO. 06 60 83 48 97.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"

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



Passez votre annonce

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
 ■ 1 passage 25€ TTC | ■ 2 passages 40€ TTC

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

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

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

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
 Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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

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 en €	Quantité	Total
BAUX			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10 + 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
KITS			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
IMPRIMÉS			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65	Total ttc		
	Frais de port		
	Total ttc + frais de port		

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

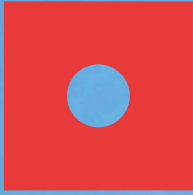
Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

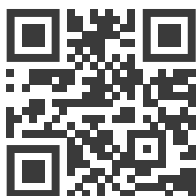
E-mail



Hellio accompagne vos copropriétés tout au long de vos projets énergétiques

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
- Mobilisation de toutes les aides : MaPrimeRénov', CEE, aides locales..
- Travaux pris en charge jusqu'à 100 %

Plus de 20 000 résidences ont déjà fait confiance à Hellio partout en France



habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71

**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**