

HABITAT

Mon voisin me fait de l'ombre...
Comment réagir ?

INVESTIR

L'immobilier et l'amour :
un couple inséparable

FISCALITÉ

Déclaration des revenus immobiliers
2024 et déclaration d'IFI

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 594 | Avril 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

ASSURANCES DEVOIR DE VIGILANCE



Bail Rénov'

Bail Rénov' vous accompagne vers une rénovation réussie !

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



 Pour tout savoir, prenez rendez-vous avec un conseiller sur bailrenov.fr

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

avec





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il y a 60 ans, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis était adoptée et le 17 mars 1967 son décret d'application. Outil fondamental de la vie des immeubles soumis au statut de la copropriété, elle se heurte aujourd'hui à un grand nombre de difficultés que la rénovation énergétique aggrave dans un contexte de paupérisation des copropriétaires. Près de 720 000 copropriétés rencontrent des difficultés de trésorerie, surtout les petites unités de moins de 10 lots à cause de charges impayées représentant près de 2 milliards d'euros répartis sur près d'1 million de copropriétaires débiteurs.

Au cœur de ce système, le syndic de copropriété professionnel opère en tant que chef d'orchestre. Emporté, comme les copropriétaires, dans la tourmente de la rénovation énergétique, ces professionnels et leurs fédérations s'interrogent sur la manière de mieux délivrer leurs prestations : Libéralisation du contrat de syndic ? Formation renforcée ? Honoraires revalorisés ? Constitution d'un ordre des syndics ? La réflexion est active et les idées, bonnes ou mauvaises, fusent de toute part.

Pour autant, s'il est vrai que la légitimité des syndics est largement fragilisée (plus de la moitié des copropriétaires en sont mécontents), cela repose en partie sur les difficultés à exercer ce métier ainsi que sur les pratiques d'une minorité qui portent l'opprobre sur toute la profession : assemblée générale non convoquée ; appel de charges erronées ; manque de réactivité ; non suivis des travaux votés...

« **Tu connais un bon syndic ?!** »

Néanmoins, il serait critiquable de céder à la facilité en désignant comme bouc émissaire d'une copropriété défaillante le syndic professionnel. Ceux même qui sont au cœur du réacteur et les seuls concernés par le fonctionnement d'une copropriété, ce sont les copropriétaires et personne d'autre. Ce sont eux qui sont propriétaires de l'immeuble divisé en lots, ce sont eux qui doivent décider de l'avenir de leur copropriété. Eux et personne d'autre... Il en va ainsi de ce droit fondamental dont ils sont seuls titulaires : le droit de propriété. Cependant, ceux-ci semblent de plus en plus se désintéresser de la vie en copropriété et ils se distinguent par une désaffection aux assemblées générales, expliquant les abaissements majoritaires successifs et nécessaires pour éviter une paralysie mais au mépris du droit de propriété, inviolable, sacré et absolu. D'une manière plus globale, c'est même un désintérêt total pour la chose commune que l'on peut constater de la part des copropriétaires dans un contexte où, pourtant, des décisions cruciales pour l'avenir des copropriétés supposeraient leur implication. Et comme la nature a horreur du vide, c'est une opportunité pour les syndics d'étendre leur champ d'action et d'influence que le vote par correspondance a aggravé en permettant de faire voter des décisions importantes sans concertation propre à une assemblée.

En même temps, de quelle marge de manœuvre disposent les copropriétaires dont les charges ne cessent d'augmenter, les investissements en termes de rénovation explosent ! Peu importe ! La copropriété, ce sont les copropriétaires ! Et ces copropriétaires, à travers le syndicat des copropriétaires, doivent prendre conscience que l'avenir de leur lot, et de l'immeuble en général, est subordonné à l'exercice de leur droit de propriété. Il est urgent que les copropriétaires réinvestissent la copropriété et que les conseils syndicaux soient ceux qui gèrent l'immeuble en sollicitant les syndics. Pas l'inverse !

Quoi qu'il en soit, à la question « *Tu connais un bon syndic ?* », la réponse s'impose ! « *Oui, là où il y a un bon conseil syndical !* »

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Journée Nationale de la Propriété Immobilière: rendez-vous à Bordeaux le 26 juin 2025! • Lancement de l'application mobile 35 millions de propriétaires

8 | Chambres locales

Accompagner les propriétaires bailleurs face aux défis actuels • Permis de louer, fiscalité, obligations: les propriétaires de l'UNPI 17 Saintes tirent la sonnette d'alarme

Le dossier de l'UNPI

12 | Assurances, devoir de vigilance

Fausse attestations d'assurance décennale ou dommages-ouvrage

L'assurance de prêt immobilier

L'UNPI et vous

22 | Habitat

Mon voisin me fait de l'ombre... Comment réagir?

26 | Investir

L'immobilier et l'amour: un couple inséparable

30 | Fiscalité

Déclaration des revenus immobiliers 2024 et déclaration d'IFI

36 | Habitat

Nanomatériaux: promesses et inquiétudes

38 | Rénover

Traiter l'humidité dans la maison

42 | Questions réponses

Pose d'un climatiseur et tenue d'une assemblée aux frais d'un ou de plusieurs copropriétaires • Congé délivré par le bailleur pour une date prématurée • Autorisation préalable de mise en location (« permis de louer »)

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces et mots croisés

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
Christophe Demay, Jean-Paul Boudignon,
Nathalie Quiblier, Olivier Pontnau,
Jonathan Amouyal, Sylvie Lenormand
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

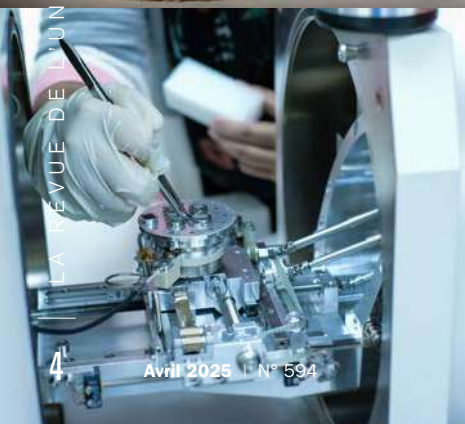
Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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.



Rénovation en copropriété : des conduits collectifs adaptés pour un confort retrouvé !

Pour l'installation de chaudières individuelles à condensation, permettant de fortes économies d'énergie, il faut adapter les conduits de fumée collectifs. Découvrez le projet mené dans la copropriété « Empereur 29 » à Bayonne (64).



Une collaboration simple et efficace

« En copropriété, les chaudières appartiennent aux occupants et le conduit à la copropriété. Il est donc important pour GRDF de **rapprocher tous les intervenants** – installateur, résidents et gestionnaire – pour présenter la **démarche de sobriété énergétique** et d'accompagnement vers une nouvelle génération de chaudières à condensation ».



Arnaud Bergounhon - Responsable copropriété Nouvelle-Aquitaine GRDF

C'est une chance que GRDF nous soutienne

« GRDF nous a accompagné avec son programme d'aides aux copropriétés en 2 séquences : **un audit de faisabilité technique** via un cahier des charges spécifique et **des aides en phase travaux**.



L'audit a révélé la présence de deux conduits de fumées par logement, une configuration commune dans les copropriétés des années 70. J'ai donc proposé aux copropriétaires, syndic et à GRDF **une solution adaptée** à ce type de conduit permettant **une amélioration simple, rapide et durable** des logements ».

Jacques Liausu - Dirigeant de l'entreprise de fumisterie R'Pur

Un chantier réussi qui répond aux attentes des copropriétaires

« C'est notre mainteneur, R'Pur, qui nous a conseillé d'intégrer le programme de rénovation de GRDF. Nous avons tous **collaboré efficacement** pour le bien de cette copropriété et maintenant que la résidence est équipée de ce **nouveau conduit** tout remplacement de chaudière gaz devra être **obligatoirement à condensation** ce qui permettra à la copropriété de **répondre à la réglementation en vigueur et surtout de consommer moins de gaz** ».



Pierre Lacabe - Directeur du syndicat de copropriété Cabinet Lacabe à Bayonne

LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

1. Le sérieux du syndic de copropriété et son envie d'apporter des solutions performantes aux copropriétaires
2. Une forte implication du Conseil Syndical
3. Des travaux en milieu occupé exécutés rapidement par un installateur qualifié

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires



Retrouvez la vidéo de ce beau projet !



Pour plus d'informations sur nos solutions énergétiques, rendez-vous sur copro.grdf.fr ou contactez nos experts au :

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi,
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h
N° Cristal, appel non surtaxé

GRDF vous accompagne. Acteur de la décarbonation en France, GRDF vous informe des moyens permettant de réduire votre empreinte carbone, pour consommer moins, mieux et plus vert, quels que soient vos usages du gaz.



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

ÉVÉNEMENT

Journée Nationale de la Propriété Immobilière : rendez-vous à Bordeaux le 26 juin 2025!



NOUVEAUTÉ

Lancement de l'application mobile : 35 millions de propriétaires



L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) organise la première édition de la Journée Nationale de la Propriété Immobilière qui aura pour thème « La propriété pour un citoyen engagé! ».

Cette journée exceptionnelle et ambitieuse sera l'occasion d'exposer les enjeux majeurs de demain pour tous les propriétaires français. Elle sera aussi l'occasion de rappeler que la propriété immobilière privée est un véritable outil au service de la politique du logement.

Ouverte à tous (adhérents comme non adhérents à l'UNPI), plus de 1 000 participants sont attendus – propriétaires, personnalités politiques de premier plan, experts et professionnels de l'immobilier.

Vous pourrez, tout au long de la journée, assister à des tables rondes et des conférences et rencontrer les nombreux exposants pour échanger, apprendre, être informé et conseillé.

Cet événement unique est votre journée!
Venez nombreux!



Inscription via le QR-code ci-contre :

Votre revue est désormais disponible en version numérique, directement sur votre smartphone ou votre tablette!

Téléchargez dès maintenant l'application sur Android et iOS et profitez d'une expérience de lecture optimisée : interface fluide, navigation intuitive, contenus accessibles en quelques clics.

Avec l'application, vous bénéficiez de nombreux avantages :

- > Accès à nos archives : plus d'un an de publications, de dossiers thématiques et d'analyses à portée de main.

- > Lecture hors ligne : téléchargez vos numéros pour les lire où et quand vous le souhaitez, même sans connexion Internet.

Un mail personnalisé vous a été adressé pour activer votre accès. Si vous ne l'avez pas reçu, contactez sans attendre votre Chambre UNPI locale.

Profitez de votre retraite avec

viagimmo



- Améliorez votre quotidien
- Profitez de votre patrimoine
- Protégez votre conjoint(e)
- Bénéficiez de notre expertise

Pourquoi choisir Viagimmo ?

Vendre en viager est une décision importante qui mérite un accompagnement expert.

Chez Viagimmo, nous sommes spécialisés dans ce type de transaction et nous vous guidons à chaque étape, en toute sérénité, au sein de nos agences physiques. Grâce à notre expertise et notre réseau national, nous évaluons votre bien au plus juste et trouvons un acquéreur sérieux, garantissant la sécurité de votre rente. Nous veillons à défendre vos intérêts et à vous offrir une solution adaptée à vos besoins financiers et patrimoniaux.

Avec Viagimmo, vous vendez en toute confiance.



Scannez-moi !

0 805 38 99 00

Service & appel
gratuits

VIAGIMMO.FR

SOCIÉTÉ
A MISSION



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

UNPI 64

Accompagner les propriétaires bailleurs face aux défis actuels

Le 14 mars dernier, l'Assemblée générale de la Chambre locale de l'UNPI 64 a réuni de nombreux adhérents, sous l'impulsion de sa Présidente, Pierrette ECHEVERRIA. La rencontre a été l'occasion d'aborder plusieurs thématiques intéressant les propriétaires bailleurs, notamment à travers trois interventions :

> **Bail Renov**: Un dispositif porté par l'UNPI, aux côtés de Soliha, Habitat & Humanisme et l'ANIL. Cette initiative vise à sensibiliser les propriétaires à l'importance de la rénovation de leurs biens, un enjeu crucial pour l'amélioration du parc immobilier privé et la transition énergétique.

> **L'encadrement des loyers**: Denis JACQUES, Administrateur de la Fédération, Président de l'UNPI régionale Nouvelle-Aquitaine et de l'UNPI 24-33, est intervenu pour décrypter ce dispositif et ses impacts sur le marché locatif. Si la volonté de régulation est affichée, elle doit être mise en perspective avec la nécessité d'une offre locative dynamique et équilibrée.

> **Le dispositif Visale d'Action Logement**: Une présentation de cette garantie qui permet de sécuriser les propriétaires bailleurs face aux risques d'impayés a été faite. Il s'agit d'un outil précieux pour renforcer la confiance et encourager la mise en location de biens privés.

Dans le cadre de son intervention, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, a rappelé les défis auxquels font face aujourd'hui les propriétaires: pression fiscale, complexité administrative, évolutions



De gauche à droite : Denis JACQUES, Administrateur de la Fédération, Président de l'UNPI régionale Nouvelle-Aquitaine et de l'UNPI 24-33, Claudine LABADIE POUDEX, Présidente de l'UNPI Dax, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, Pierrette ECHEVERRIA, Président de l'UNPI Bayonne, un administrateur de l'UNPI Dax.

© Photo UNPI

réglementaires. Malgré ces difficultés, il est essentiel de garder confiance en l'avenir.

Être propriétaire, c'est contribuer à la vitalité du marché du logement, à la diversité de l'offre locative et à la transmission d'un patrimoine. Il est donc essentiel d'affirmer fièrement ce rôle et de défendre les intérêts des propriétaires, tout en s'adaptant aux évolutions du secteur. ■

UNPI 17

Permis de louer, fiscalité, obligations : les propriétaires de l'UNPI 17 Saintes tirent la sonnette d'alarme

Le 7 mars, Francine GUICHETEAU, Présidente de l'UNPI 17 Saintes, a tenu son Assemblée générale annuelle en présence de Stéphane GUÉRIN, Président de l'UNPI 17 Royan. Cet événement s'est déroulé dans un contexte particulièrement préoccupant pour les propriétaires, confrontés à une pression fiscale accrue, à une multiplication des contraintes administratives et à un manque de reconnaissance de leur rôle essentiel.

Ces difficultés ont occupé une place centrale dans les échanges avec les adhérents. Parmi les préoccupations soulevées, l'entrée en vigueur du permis de louer à Saintes, prévue pour le 1^{er} avril, a suscité de vives interrogations. Loin de faciliter l'accès au logement, cette nouvelle exigence complexifie les démarches et instaure un climat de suspicion à l'égard des bailleurs privés.

Lors de son intervention, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, a insisté sur un principe fondamental : l'union des propriétaires est indispensable pour défendre la propriété, véritable pilier de stabilité et élément clé de notre société. Trop souvent stigmatisés, ces acteurs jouent pourtant un rôle majeur sur les plans social, économique et environnemental. Ils assurent la vitalité du parc immobilier privé et garantissent l'accès au logement à de nombreux ménages.



De gauche à droite : Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, Francine GUICHETEAU, Présidente de l'UNPI 17 Saintes.

© Photo UNPI

Les accabler sans reconnaître leur contribution à l'équilibre du marché locatif et à la préservation du patrimoine immobilier est une injustice à laquelle l'UNPI entend fermement s'opposer. ■



GARANTIE EMPRUNTEUR MACIF

Profitez de **meilleurs tarifs** et **garanties** pour votre assurance de prêt.

Optimisez votre budget tout en protégeant votre famille.

En optant pour l'assurance emprunteur de la Macif, vous pouvez économiser 10 000 €⁽¹⁾ sur le coût de votre crédit immobilier avec de meilleures garanties. En plus, la Macif s'occupe de toutes les démarches de changement auprès de votre banque !

Calculez vos économies sur www.garantie-emprunteur-macif.fr



La Macif,
c'est **vous.**



(1) **Changement d'assurance sous conditions. Exemple selon profil de l'emprunteur au 01/01/2025.** Pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur et assuré à 100% en Décès/Incapacité/Invalidité empruntant 220 000 € au taux de 3,20% sur 20 ans. Le coût moyen d'une assurance emprunteur proposée par la banque est de 24 640 € sur la durée du prêt (TAEA de 0,93%). Le coût de la Garantie Emprunteur Macif s'élève à 9 440 € sur la durée du prêt (TAEA de 0,30%). **Économie réalisée supérieure à 10 000 €, soit l'équivalent de plus de 0,50% de taux de crédit.**

Crédit photo : Ale Ventura / PhotoAlto / GraphicObsession.



Le **contrat Garantie Emprunteur** distribué par la Macif est assuré par **Apivia Macif Mutuelle**, mutuelle régie par le Livre II du code de la mutualité, adhérente à la Mutualité Française. SIREN : 779 558 501. Siège social : 17-21 place Etienne Pernet - 75015 PARIS cedex 15.

MACIF - MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERÇANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIÉS DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 1 rue Jacques Vandier 79000 Niort.

LANCEMENT DE UNPI ASSURANCES

L'UNPI s'ouvre à l'assurance en créant son cabinet de courtage

Dans le cadre de sa politique de développement de services initiée par notre Président, Sylvain Grataloup, votre Fédération a le plaisir d'annoncer à ses lecteurs la création de son cabinet de courtage : UNPI ASSURANCES.

Dans le cadre de sa politique de développement de services initiée par notre Président, Sylvain Grataloup, votre Fédération a le plaisir d'annoncer à ses lecteurs la création de son cabinet de courtage : UNPI ASSURANCES.

Ainsi, à l'issue du Conseil Fédéral du 12 décembre 2024, il a été décidé de créer la SAS UNPI ASSURANCES qui est une filiale entièrement détenue par l'UNPI et dont le Président est Bruno Brosset, administrateur fédéral.

UNPI ASSURANCES sera en charge de la distribution et de l'information sur les assurances qui seront proposées et gérées par notre partenaire MILA, une compagnie d'assurances française spécialisée dans l'immobilier qui a parfaitement répondu aux exigences de notre cahier des charges.

« UNPI ASSURANCES sera le garant d'un service de qualité auprès de ses adhérents » »

Via une plateforme qui sera accessible depuis le site internet de l'UNPI, les adhérents pourront souscrire directement en ligne les assurances que nous proposerons à des conditions tarifaires privilégiées. Pour ce faire, ils devront s'identifier par un code promotionnel qui leur sera fourni par leurs chambres.

En pratique, UNPI ASSURANCES proposera des contrats d'un bon rapport qualité/prix et parfaitement adaptés aux besoins des utilisateurs. Elle diffusera une information permanente sur ses assurances au travers des différents supports de la Fédération. En outre, il est prévu à terme un club utilisateur afin d'accompagner l'évolution des produits proposés.

Les adhérents pourront souscrire et gérer leur contrat sur les parcours clients digitaux de UNPI ASSURANCES/MILA. En complément des services en ligne, les conseillers MILA répondront à toutes les questions par



téléphone du lundi au vendredi de 8 heures à 20 heures, depuis le site de La Rochelle.

Si MILA assurera la relation client, UNPI ASSURANCES sera le garant d'un service de qualité auprès de ses adhérents et pourra intervenir en tant que de besoin auprès de la compagnie sur des litiges éventuels, étant précisé que le lien avec notre fournisseur n'est pas exclusif. Dans ce prolongement, UNPI ASSURANCES sera périodiquement informée du niveau de satisfaction des adhérents.

Dès son lancement prévu pour le courant du mois d'avril, UNPI ASSURANCES proposera 3 produits : l'assurance des Loyers Impayés et des dégradations (GLI), l'assurance dommages « Propriétaire Non Occupant » (PNO) et la Protection Juridique (PJ).

Suivront une assurance Multirisques pour les immeubles collectifs ainsi qu'une Multirisques Habitation pour les locataires. UNPI ASSURANCES proposera aussi aux chambres un contrat groupe pour leur responsabilité civile et une assurance RC pour les syndicats bénévoles...



Souscription et gestion en ligne



Assistance téléphonique 5/7 jours • 8h/20h

UNPI ASSURANCES

L'assurance des propriétaires, conçue par les propriétaires !

Avec des contrats parfaitement adaptés aux besoins des utilisateurs, un très bon rapport qualité/prix, et une force de conseil et d'information qui n'est plus à démontrer, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers apporte, avec UNPI ASSURANCES, un service de haute qualité à ses adhérents pour répondre à leurs besoins en assurance.



GARANTIE LOYERS IMPAYÉS (GLI)

- Pour protéger ses loyers et sécuriser ses échéances de crédit
- Pour se prémunir des locataires indécents ou négligents (faux dossiers, dégradations...)
- Pour être accompagné pour toute démarche contentieuse ou juridique en lien avec le bien ou la location

Avec UNPI ASSURANCES

- Les dossiers locataires sont étudiés et certifiés en 6h, avant signature du bail
- Un engagement d'indemnisation sans franchise quoi qu'il arrive, pour tout dossier certifié
- Une indemnisation des loyers impayés en 48h tous les mois sans limite de montant ou de durée

GARANTIES PROPOSÉES

| Formule Sécurité | Formule Confort | Formule Sérénité |
|---|--|--|
| Loyers impayés et démarches contentieuses | Loyers impayés et démarches contentieuses + Protection juridique | Loyers impayés et démarches contentieuses + Protection juridique + Dégradations immobilières |
| À partir de 2,70% du loyer charges comprises | À partir de 2,80% du loyer charges comprises | À partir de 2,95% du loyer charges comprises |

TARIF

ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT (PNO)

Depuis la loi Alur de mars 2014, l'assurance PNO est obligatoire pour tous les propriétaires d'un bien en copropriété, qu'il soit loué ou inoccupé.

Cette assurance permet de couvrir les dommages causés aux tiers (voisins, etc), grâce à la garantie responsabilité civile, mais également d'intervenir en complément de l'assurance habitation du locataire en cas de sinistre, grâce aux garanties incendie, dégât des eaux, bris de glace... et de couvrir les sinistres qui peuvent survenir même dans un logement vacant.

GARANTIES PROPOSÉES

| Location longue durée | Location saisonnière | Bien en travaux ou vacant |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Garanties dommages aux biens élargies (y compris vol, dégât des eaux, bris de glace) et perte de loyers• Responsabilité Civile <p>EN OPTION :</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantie Squat (délai de carence 5 mois)• Protection Juridique (carence 3 mois) | <ul style="list-style-type: none">• Garanties dommages aux biens élargies (y compris vol, dégât des eaux, bris de glace) et perte de loyers• Responsabilité Civile <p>EN OPTION :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dégradations mobilières et immobilières | <ul style="list-style-type: none">• Garanties de base• Responsabilité Civile |

LA GARANTIE SQUAT :

Prise en charge en cas d'occupation sans droit ni titre :

- des frais pour faire sortir les occupants squatteurs (jusqu'à 24 000 €)
- des loyers perdus (jusqu'à 15 000 €)
- des frais de travaux pour la remise en état de votre bien (jusqu'à 20 000 €)

Pour toutes demandes, découvrir nos produits d'assurance et obtenir plus d'informations, contactez votre Chambre UNPI !

Assurances, devoir de vigilance

La littérature des polices d'assurances n'est pas de celles où on se plonge avec délectation. Pour tout dire, l'exercice est même fastidieux. Mais il n'en est pas moins utile. À travers ce dossier, nous avons choisi deux exemples qui concernent deux moments-clés dans la vie d'un logement ou du bâtiment : lors de l'acquisition et lors de travaux.

Pour son crédit immobilier, l'acquéreur ne le sait pas toujours, mais il a le choix de son assurance emprunteur. Ce qui peut souvent représenter des milliers d'euros d'économies sur la durée du prêt. À garanties égales, l'organisme de prêt ne peut s'y opposer, c'est la loi.

Tous les contrats ne se valent pas cependant. À première vue, les garanties peuvent sembler similaires, mais en lisant bien, on se rend souvent compte d'importantes disparités. Par exemple, les conditions de prise en charge en cas d'incapacité ou d'invalidité peuvent se révéler très différentes. En matière d'assurance, la vigilance reste essentielle.

Cela vaut pour les contrats que l'on signe, cela vaut aussi pour les attestations que l'on vous soumet. Dans ce dossier, nous avons voulu attirer l'attention des propriétaires sur les attestations d'assurance que les artisans doivent remettre à l'occasion de travaux, de préférence avant la signature du devis. En règle générale, le propriétaire s'assure simplement que les attestations de responsabilité civile et de garantie décennale lui sont bien transmises. Un point c'est tout.

Ce n'est pas suffisant. Conseil de pro, là aussi, mieux vaut tout éplucher quitte à procéder à de menues vérifications. Entre les faux numéros de police, les mauvaises dates, les travaux non couverts par la garantie... les fraudes sont malheureusement plus courantes qu'on ne le croit.

Oui, l'exercice est un peu fastidieux, comme souvent en matière d'assurance. Mais c'est un mal pour un bien : il vaut mieux ne pas attendre un pépin pour se rendre compte qu'on est mal assuré. ■

Par Christophe Demay, journaliste



Copyright (c) 2023 R Photography Background/Shutterstock

Fausse attestations d'assurance décennale ou dommages-ouvrage

ANALYSE — Vous avez décidé d'engager des travaux de construction ou de rénovation de votre maison ou de votre appartement. Pour mener à bien ce projet, vous avez choisi une entreprise ou un artisan et vous souhaitez une exécution sans problème et sécurisée. Quelles sont les informations à connaître et les précautions à prendre ?

Par Jean-Paul Boudignon, expert des assurances de l'immobilier

Le professionnel du bâtiment, l'artisan sur lequel porte votre choix, quelle que soit sa spécialité (maçon, couvreur, carreleur, électricien, plombier), doit avoir souscrit et pouvoir vous présenter, avant le début des travaux, une attestation de garantie décennale en cours de validité.

Mais vous devez également contrôler dans le détail l'attestation présentée, car pour obtenir le chantier certains artisans ou professionnels du bâtiment peuvent présenter des attestations falsifiées ou inadaptées. Il est donc important de connaître les éléments à vérifier pour déceler une anomalie ou une fraude éventuelle qui remettrait en cause l'efficacité de la protection voulue par le législateur.

Pour quelle raison faut-il choisir un professionnel du bâtiment disposant d'une garantie décennale ?

La première vérification à effectuer avant de valider un devis ou de payer un acompte consiste à contrôler que l'artisan ou l'entreprise sélectionnée dispose bien d'une assurance responsabilité civile décennale en vigueur, couvrant les travaux envisagés. Rappelons que la garantie décennale concerne les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de rénovation d'un bâtiment existant.

Elle est obligatoire pour tous les constructeurs, pour tous les professionnels du bâtiment, les artisans (maçon, plombier, etc.), y compris pour les auto-entrepreneurs, et elle vous assure une protection indispensable.

La garantie décennale, instaurée par la loi Spinetta

du 4 janvier 1978, oblige tout entrepreneur ou artisan à être responsable pendant dix ans, à compter de la réception du chantier ou de l'ouvrage, des dommages affectant la solidité de l'ouvrage (murs fissurés, étanchéité défectueuse), la solidité des éléments indissociables ou le rendant « impropre à sa destination » (chauffage ou climatisation défectueux, malfaçons dans la conception d'une évacuation). Cette garantie étant d'ordre public, toute clause du contrat de construction qui l'exclurait ou la limiterait est nulle.

Avant tout paiement, vérifiez l'assurance décennale de votre artisan. Obligatoire, elle vous protège contre les malfaçons pendant 10 ans. En cas de fraude, les sanctions sont lourdes, alors restez vigilant !

Le défaut de souscription peut être sanctionné par une amende d'un montant maximal de 75 000 euros et une peine d'emprisonnement de 6 mois. En cas de falsification, le professionnel du bâtiment peut également être poursuivi pour escroquerie et les sanctions seront encore plus lourdes. Sans compter qu'après une condamnation pour escroquerie, les chances pour l'entreprise de trouver une assurance décennale sont considérablement réduites.

Et pourtant en matière de fraude, l'imagination de certains entrepreneurs du bâtiment est surprenante.



Copyright (c) 2021 Tong_stocker/Shutterstock

Quelles sont les vérifications préalables indispensables ?

- > Elles concernent l'entreprise ou l'artisan sélectionné. Vérifier l'adresse, le nom ou la raison sociale, le numéro de SIRET /SIREN et surtout l'activité déclarée;
- > Vérifiez la santé financière de l'entreprise. Pour faire ces indispensables vérifications, on peut consulter par exemple la base sirene.fr qui est alimentée au quotidien par les informations issues des démarches obligatoires des sociétés (immatriculations, radiations, etc.) ou le site Infogreffe qui regroupe les informations détenues par les greffes des tribunaux de commerce sur les entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés.

Comment contrôler l'attestation de garantie décennale d'un professionnel du bâtiment ?

- > Commencez par consulter le registre des organismes d'assurance qui recense tous les assureurs autorisés à opérer en France. Les éventuels assureurs non répertoriés doivent absolument être évités;
- > Vérifiez également, en contactant la compagnie d'assurance qui a délivré l'attestation, que le contrat mentionné est bien en vigueur à la date de début des travaux envisagés. En effet, le contrat concerné peut avoir été résilié pour non-paiement des cotisations d'assurance fractionnées (paiement mensuel, trimestriel, semestriel) ;
- > Pour effectuer cette indispensable vérification



Copyright (c) 2022 Natee Meeplian/Shutterstock

préalable, vous devez contrôler que l'attestation d'assurance a bien été émise par une compagnie d'assurance ou par un mandataire agréé (un agent général) et non par un courtier qui ne représente que son client et n'engage pas la compagnie d'assurance ;

➤ L'attestation d'assurance doit mentionner qu'elle est conforme aux dispositions légales et réglementaires relatives au droit de la construction français. Elle doit faire référence à la loi n° 78-4 du 4 janvier 1978 et aux articles L241-1, L243-1-1-11 et A 243-1 du code des assurances. L'absence de ces mentions doit éveiller votre l'attention sur la valeur et la conformité du document présenté ;

➤ L'attestation devra couvrir le type de travaux spécifiquement envisagés. Une entreprise peut être couverte pour des travaux de maçonnerie, mais pas pour des travaux de couverture par exemple ;

➤ Il faut également être vigilant à la durée de la police d'assurance, sa zone de couverture et aux procédés techniques utilisés.

Quelles sont les fraudes les plus courantes ?

➤ En raison des difficultés économiques, certains artisans présentent des attestations d'assurance falsifiées pour obtenir des chantiers. Il convient de faire preuve de vigilance ;

➤ Une attestation peut mentionner un faux numéro de police, être antidatée ou prolongée pour correspondre à la période des travaux. La date de validité du contrat ne doit pas être dépassée dès l'obtention de l'autorisation des travaux ou du permis de construire ;

➤ Normalement, l'attestation d'assurance détaille les activités et les travaux complémentaires assurés, ainsi que les exclusions. En cas de doute, il faut vérifier auprès de compagnie d'assurance concernée que les travaux envisagés entrent bien dans le

champ d'application du contrat d'assurance. Une entreprise « tous corps d'état » peut ne pas avoir de garantie pour les travaux d'étanchéité et dans ce cas si une partie des travaux (et seulement une partie) exige la réalisation d'une étanchéité, les désordres futurs et les infiltrations ne seront pas couverts ;

➤ Vérifiez l'aspect du document présenté. Les anomalies de mise en page, les éventuelles fautes d'orthographe, les logos flous sont des indices à prendre en considération.

Quelles conséquences en cas de non-assurance ou en cas de non-garantie liée à la présentation de documents falsifiés ?

Si vous vous rendez compte de la fraude avant l'ouverture du chantier ou au cours de l'exécution des travaux, vous pouvez alors demander la résiliation du contrat et la restitution des sommes versées.

Si vous n'avez pas détecté la falsification de l'attestation de garantie décennale de l'entreprise sélectionnée pour les travaux et que des désordres de nature décennale apparaissent après les travaux, que devez-vous faire ?

En tant que particulier, si vous vendez votre bien dans un délai de dix ans après avoir effectué d'importants travaux de rénovation, l'absence de garantie décennale sera très pénalisante et vous serez vous-même tenu vis-à-vis de l'acquéreur de lui garantir la remise en état des désordres de nature décennale qui pourraient survenir après la vente. Normalement, la garantie décennale se transmet au nouvel acquéreur en cas de vente.

En raison des difficultés économiques, certains artisans présentent des attestations d'assurance falsifiées pour obtenir des chantiers. Il convient de faire preuve de vigilance

Il faut savoir toutefois que la jurisprudence actuelle considère que le maître d'ouvrage ne commet pas une faute en ne vérifiant pas, au préalable, l'existence et la validité de l'assurance décennale de l'entreprise retenue pour les travaux. Cela signifie que l'acheteur ne peut pas poursuivre le vendeur pour absence de garantie décennale, mais que ce dernier devra assumer la prise en charge financière des désordres de nature décennale qui pourraient survenir après la vente. Le vendeur et l'acquéreur peuvent par ailleurs engager une action contre l'entreprise non assurée.

L'indemnisation de vos dommages va être difficile et dans ce cas, il vaut mieux être accompagné et conseillé par un avocat spécialisé. La garantie « protection juridique » incluse dans votre multirisque habitation peut couvrir partiellement ou totalement les frais d'action en justice en vous laissant le choix de l'avocat. Si vous avez souscrit un contrat de « protection juridique » indépendant, vous pouvez également solliciter votre assureur.

Si la fraude est avérée et si vous faites le choix d'un avocat, il vous conseillera dans un premier temps de déposer une plainte pour faux et usage de faux. Ensuite, en fonction du montant du préjudice, vous pourrez saisir le tribunal judiciaire ou le tribunal de proximité si le préjudice est inférieur à 10 000 €. Une action en responsabilité civile pourra être intentée contre le chef d'entreprise ou l'artisan qui sera tenu de réparer les désordres constatés et subis en utilisant ses deniers personnels, dès lors que ceux-ci relèvent d'un dommage de nature décennale.

En effet, les juges retiennent que le défaut d'assurance décennale par l'artisan ou le chef d'entreprise constitue une faute de gestion séparable des fonctions de dirigeant pouvant engager la responsabilité personnelle de ce dernier (Civ.3^e, 10 mars 2016, n° 14-15.326).

Si vous avez découvert la falsification de l'attestation fortuitement sans avoir subi de désordres, vous pouvez également saisir le juge pour demander une indemnisation au titre d'un préjudice lié à l'absence de garantie décennale.

À noter que la non-souscription d'une garantie décennale est un délit soumis à un délai de prescription pénale de trois ans à compter de la date d'ouverture du chantier. Cependant, en présence d'une attestation falsifiée, le délai de prescription ne débute que le jour de la révélation de la dissimulation (prescription dite « glissante »).

Quel est l'intérêt d'une assurance dommages-ouvrage ? Sa souscription permet-elle d'éviter les désagréments évoqués ?

La loi Spinetta entrée en vigueur en 1978 a rendu obligatoire deux assurances : l'assurance décennale pour le constructeur, entreprise du bâtiment ou artisan et l'assurance dommages-ouvrage pour le maître d'ouvrage (c'est-à-dire celui qui fait réaliser les travaux). La dommages-ouvrage couvre tous les travaux de construction, y compris les travaux de rénovation et de réparation importants qui peuvent affecter la solidité du bâtiment ou le rendre impropre à sa destination. Si les travaux envisagés rentrent dans ce cadre (à vérifier avec l'assureur dommages-ouvrage), la souscription de cette garantie vous apportera la sécurité et la sérénité souhaitées. L'assurance dommages-ouvrage préfinance, sans recherche de responsabilité, les travaux de répara-

tion des dommages relevant de la garantie décennale des constructeurs. En cas de désordres futurs, l'assureur dommages-ouvrage intervient donc pour le préfinancement des réparations avant d'exercer un recours contre l'assureur du responsable des malfaçons. L'assureur dommages-ouvrage est responsable de la vérification de la validité des assurances des différents intervenants.

Autre avantage, les compagnies présentes sur ce

Obligatoire pour les travaux importants, l'assurance dommages-ouvrage préfinance les réparations sans attendre qu'un responsable soit désigné. Indispensable pour éviter de longues procédures, elle garantit sérénité et protection

marché proposent souvent avec la garantie dommages-ouvrage des garanties packagées : Tous risques chantier (TRC), Responsabilité civile du maître d'ouvrage (RCMO) et Responsabilité civile décennale du constructeur non réalisateur (CNR). Garanties complémentaires qui peuvent se révéler très utiles en cas de problèmes pendant les travaux. Pour la souscription éventuelle d'une garantie dommages-ouvrage, il est fortement recommandé de choisir des compagnies agréées en France par l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) de préférence à des compagnies « exotiques » à la solvabilité incertaine.

En conclusion

En cas de sinistre survenant dans les dix ans suivant la réception des travaux de construction ou de rénovation, l'ensemble des précautions et des vérifications préconisées ci-avant vous permettra d'éviter beaucoup de problèmes et de pertes financières. ■

EN BREF

Vous allez faire réaliser des travaux de construction ou de rénovation de votre logement par une entreprise ou un artisan du bâtiment, il est impératif de veiller à la conformité de son assurance décennale et de souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance dommages-ouvrage.

Comme les assurances décennales sont coûteuses, certains entrepreneurs pourraient être tentés de vous présenter de fausses attestations de garantie. Il convient donc d'être vigilant pour détecter les anomalies et éviter de gros désagréments en cas de malfaçons ou de désordres sur les travaux réalisés, pendant les 10 années suivant leur réception.

De plus, si vous revendez votre bien sur cette période, l'absence de garantie décennale peut être pénalisante pour vous.

L'assurance de prêt immobilier

CHOIX — Lorsque vous faites un crédit immobilier, la banque demande une assurance emprunteur. Celle-ci prend en charge le remboursement du crédit en cas de décès, d'invalidité, d'incapacité de travail, voire de perte d'emploi (garantie optionnelle) de l'assuré. Généralement, la banque vous propose son propre contrat, mais ce n'est pas toujours le meilleur choix. En optant pour une assurance externe, vous pouvez économiser plusieurs milliers d'euros sur votre crédit immobilier, à garanties égales. Découvrez nos conseils. **En partenariat avec Securimut**

La loi en faveur du libre choix

Ces dernières années, la loi a évolué pour faciliter le libre choix de l'assurance emprunteur et protéger les ménages d'éventuels abus de leur banque.

Désormais, vous avez le droit de choisir votre assurance de prêt avant de signer votre offre de prêt (loi Lagarde) et d'en changer à tout moment (sans avoir besoin d'attendre un an par exemple) pendant le remboursement de votre crédit (loi Lemoine), sous réserve d'un niveau de garanties équivalent.

Si votre nouveau contrat présente bien un niveau de garanties équivalent à votre ancien contrat bancaire, votre banque n'a pas le droit de s'opposer au changement d'assurance.

À noter : vous n'avez pas de préavis à respecter, sachant qu'en pratique il faut compter entre 1,5 et 2 mois pour la mise en place de la nouvelle assurance.

La loi précise que :

- la banque dispose de 10 jours ouvrés pour répondre à votre demande de substitution ;
- la banque ne peut modifier les conditions de votre offre de prêt ;
- la banque a interdiction d'appliquer des frais concernant votre demande de changement.

Comment optimiser au mieux son crédit ?

Même si la loi le permet, ce n'est pas toujours facile de placer une assurance externe avant d'avoir signé votre offre de prêt. Dans ce cas, mieux vaut optimiser son crédit en deux temps :

1. Négociez tous les aspects de votre crédit immobilier non modi-

fiables : taux d'intérêt, garanties, Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA), clauses de modularité, frais de dossier...

2. Demandez à votre banque d'intégrer l'assurance de votre choix. « Normalement, la banque n'a pas le droit de refuser, mais elle reste libre de vous accorder ou non le prêt... Si vous sentez que votre projet est en danger, n'insistez pas. Vous pourrez toujours changer d'assurance emprunteur une fois votre crédit immobilier signé », rassure Émilie Ruben, porte-parole de SECURIMUT.

Depuis 2022, la loi vous permet de changer d'assurance emprunteur quand vous voulez et ce dès que vous avez signé votre offre de prêt.

Mieux vaut ne pas attendre, car plus le changement est effectué rapidement et plus les gains sont importants. Même sur un crédit ancien, l'opération peut être fructueuse. Le mieux est de faire un devis pour découvrir les économies possibles. Pour cela, vous pouvez faire appel à votre assureur ou à un courtier en ligne comme SwitchAssur.fr.

Les garanties de l'assurance emprunteur

En fonction de votre profil et de la nature de votre projet, votre banque peut exiger différentes garanties et quotités d'assurance emprunteur :

- **la garantie décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)** : c'est la base du contrat. Elle permet le remboursement du capital restant dû du crédit en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de l'emprunteur ;
- **la garantie Incapacité Temporaire de Travail (ITT)** : elle prend en charge les mensualités du prêt après une période de

permet la prise en charge temporaire de tout ou partie des mensualités du crédit. Pour en bénéficier, les parents doivent percevoir l'Allocation Journalière de Présence Parentale (AJPP). De plus, cette garantie est généralement réservée à l'acquisition de la résidence principale et conditionnée à la souscription d'une couverture incapacité temporaire de travail. Attention, les modalités de mise en œuvre et le niveau de prise en charge de cette garantie varient fortement d'un contrat à l'autre. Il est nécessaire de bien lire les conditions générales de votre contrat.

NOUVEAUTÉ

La nouvelle garantie Aide à la Famille

Depuis quelques mois, on voit apparaître une nouvelle garantie « Aide à la Famille » sur les assurances emprunteurs. Elle vise à soutenir les parents contraints de cesser leur activité professionnelle pour assister leur enfant gravement malade, accidenté ou en situation de handicap. Cette garantie

franchise en cas d'arrêt de travail temporaire de l'emprunteur suite à une maladie ou un accident ;

- **la garantie Invalidité Permanente Partielle ou Totale (IPP ou IPT) :** l'assureur prend en charge tout ou partie du remboursement du crédit en cas d'invalidité permanente de l'emprunteur. La prise en charge diffère en fonction du niveau d'invalidité (totale ou partielle) ;

- **la garantie perte d'emploi (PE) :** le plus souvent facultative, elle prend en charge tout ou partie de la mensualité de l'emprunteur sous des conditions précises, variables selon les contrats.

Dans tous les cas, vous devez répondre aux exigences de votre banque et souscrire aux garanties demandées. C'est aussi elle qui détermine les quotités minimales, c'est-à-dire la part assurée du capital par emprunteur, qu'elle exige pour ces garanties.

Bien choisir votre assurance de prêt immobilier

Même s'ils proposent des garanties similaires, tous les contrats ne se valent pas. D'importantes disparités existent : modes de prise en charge, exclusions, délais de carence et de franchise... Ces différences sont particulièrement importantes sur les garanties incapacité de travail et invalidité.

Émilie Ruben, nous dévoile ses conseils : « *Privilégiez les contrats qui proposent une prise en charge forfaitaire, en fonction de votre profession. C'est le plus important.*

Vérifiez également que vous êtes bien couverts jusqu'à la fin de votre crédit pour le décès et jusqu'à votre retraite pour les garanties invalidité et incapacité de travail.

Lisez avec attention les conditions de prise en charge en cas d'incapacité ou d'invalidité (délai de franchise, mode d'indemnisation, exclusions...).

Enfin, vérifiez que les sports que vous pratiquez ne sont pas exclus ou que vous pouvez « racheter l'exclusion », c'est-à-dire être couvert moyennement un surcoût.

Il est donc important de lire attentivement les conditions générales et les éventuelles conditions particulières de votre contrat pour bien connaître l'étendue précise des garanties et les éventuelles exclusions. Vous pouvez aussi demander des explications sur les garanties et leur prise en charge à votre assureur. »

Investissement locatif et assurance emprunteur

Un crédit immobilier souscrit pour financer un investissement locatif doit aussi être couvert par une assurance emprunteur. Peu importe si le prêt a été souscrit en direct ou via une SCI (Société Civile Immobilière) ou une SPCI (Société Civile de Placement Immobilier), l'assurance est généralement exigée par la banque. Mais vous restez libre de choisir une assurance externe.

Les banques sont souvent plus souples sur les garanties lorsqu'il s'agit d'un investissement locatif. Sachant que le crédit sera remboursé au moins en partie par les loyers perçus, elles n'exigent pas toujours les garanties incapacité de travail et invalidité permanente.

Idem pour les quotités. Par exemple, si vous réalisez votre investissement locatif en couple, la banque peut accepter que le prêt soit couvert à 100 % seulement et que les quotités soient réparties entre vous (50/50 ou 70/30). Vous pouvez parfois souscrire des

FOCUS

Les quotités

En cas d'emprunt à deux, dans le cadre d'une résidence principale ou secondaire, la banque exige souvent une quotité de 100 % par emprunteur. Cela signifie qu'en cas de décès de l'un des deux, le crédit est entièrement remboursé, ce qui permet au conjoint « *survivant* » de limiter les risques de problèmes financiers. En cas d'investissement locatif, la banque estime que le remboursement du crédit sera moins impacté en cas de décès de l'un des co-emprunteurs car le revenu locatif paye tout ou partie des mensualités de crédit. Ainsi, elle exige plus rarement une quotité de 100 % par assuré et peut se satisfaire de 50-50 % ou une répartition différente (70-30 % par exemple). Dès lors, en cas de disparition du co-emprunteur assuré à 50 %, seul 50 % du crédit sera pris en charge par l'assurance.

Rappelons que l'assurance emprunteur est une exigence de la banque pour accorder le crédit. C'est elle qui détermine les garanties nécessaires et les quotités. On entend parfois que le crédit doit être simplement couvert à 100 % en cas d'emprunt à deux (50-50 %) mais ce n'est pas toujours possible. Pour obtenir le crédit, vous devez répondre aux exigences de votre banque.

quotités différentes selon les garanties et, par exemple, vous couvrir à 100 % chacun pour le risque de décès et à 50 % seulement pour l'invalidité et l'incapacité de travail (voir l'encadré ci-dessus).

Dans tous les cas, vous devrez respecter les exigences de votre banque si elle demande des garanties supplémentaires.

L'assurance de prêt immobilier pour les SCI et SCPI

Dans le cadre d'un achat locatif par le biais d'une SCI ou d'une SCPI, l'assurance de prêt est souscrite au nom des associés.

La banque exige que le prêt soit couvert dans sa totalité, c'est-à-dire à 100 %. Mais vous pouvez répartir les quotités selon le profil et la situation personnelle et professionnelle de chaque associé (revenus, état de santé, âge). Il n'est pas obligatoire que chaque associé soit assuré ni qu'ils aient la même assurance.

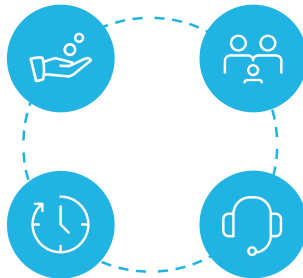
Déduction fiscale de l'assurance emprunteur

Si vous louez votre bien, selon l'article 31 du Code général des impôts, vous pouvez déduire les primes d'assurance de vos revenus fonciers. Cela concerne l'ensemble des primes d'assurance se rapportant aux logements loués : assurance propriétaire non-occupant (PNO), garantie loyers impayés (GLI) mais aussi l'assurance emprunteur.

Les primes d'assurance de prêt pour un investissement locatif sont déductibles en intégralité au cours de l'année d'imposition. Pour autant, en tant que propriétaire bailleur, vous devez pouvoir justifier ces charges foncières à l'administration fiscale via le contrat, un échéancier ou un autre justificatif fiscal fourni par votre assureur. ■

Pour vos obsèques,

décidez et soulagez



Il est important de les prévenir des dispositions que vous avez prises le plus tôt possible, ainsi vos proches toutes les informations sur votre contrat Allianz Obsèques et sur les services qui leur seront vraiment

Pour faciliter cela, nous vous remettons des étiquettes lors de la souscription qui comportent toutes

inmemori

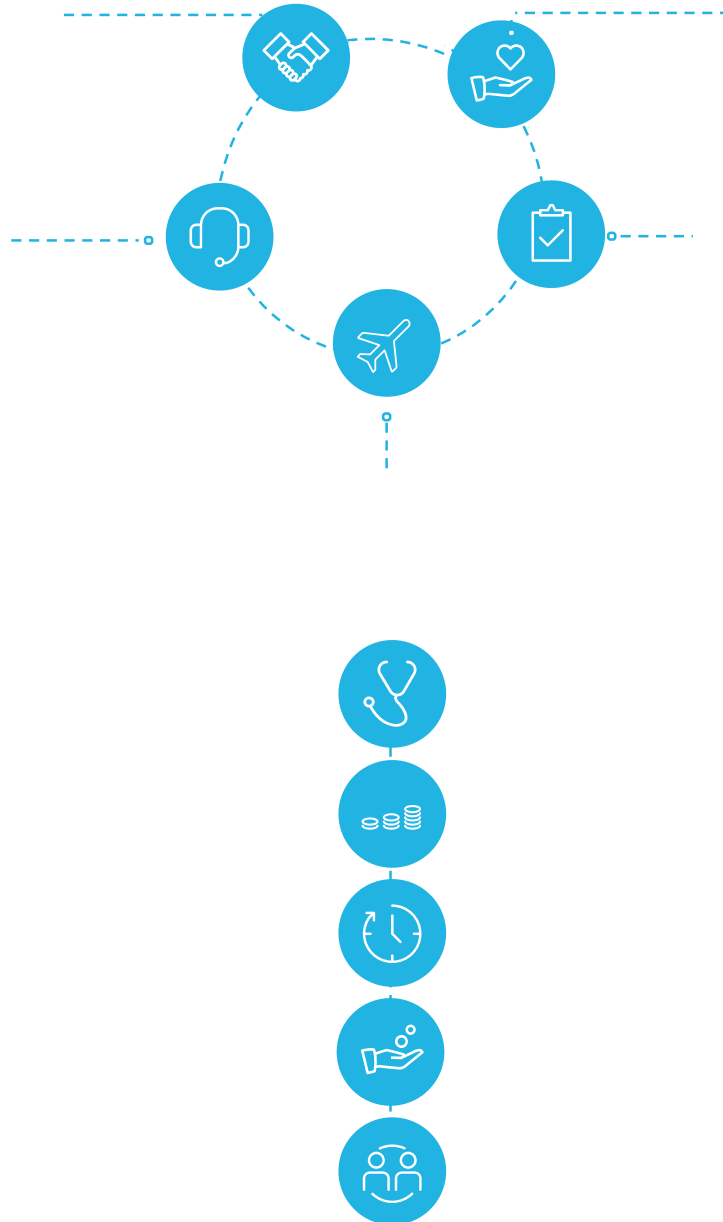
le biais d'un recueil de mémoire digital et sécurisé, Allianz vous offre la possibilité de dernières volontés et de désigner une personne de confiance pour vous assurez qu'elles

Des informations et de précieux conseils dès le premier jour de votre souscription

accompagnement moment de votre

Le Pack accompagnement obsèques est la première assistance globale

Un conseiller dédié, disponible 24h/24, 7j/7, prendra en charge toute la gestion et l'organisation des obsèques. Il coordonnera les nombreux services



Pour de plus amples renseignements, votre interlocuteur Allianz est à votre

Mon voisin me fait de l'ombre... Comment réagir ?

STRATÉGIE — Une habitation peut subir une perte d'ensoleillement à l'occasion, par exemple, de la construction d'un nouvel immeuble à proximité ou d'une surélévation d'un immeuble voisin. Cette perte d'ensoleillement peut se caractériser par la perte totale ou partielle d'une vue magnifique, l'assombrissement d'une ou plusieurs pièces du logement, l'absence de soleil sur le jardin, etc. et cela peut constituer, en langage juridique, un « *trouble anormal de voisinage* » défini comme une nuisance qui dépasse les inconvénients normaux de la vie quotidienne. Si la perte d'ensoleillement constitue un trouble anormal de voisinage, alors le voisin victime de ce trouble doit le prouver afin de pouvoir demander en justice la cessation du trouble et/ou la réparation de son préjudice. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

La perte d'ensoleillement : est-ce un trouble anormal de voisinage ?

La construction d'une maison, une extension d'un mur de jardin, la plantation d'arbres, etc., peuvent être à l'origine d'une perte d'ensoleillement pour le voisin qui ne peut donc plus profiter du soleil comme avant. La notion de perte d'ensoleillement n'a jamais fait l'objet d'une définition précise ou de la mise en place de seuils ou de règles. Chaque situation est donc un cas particulier.

La perte d'ensoleillement reste ainsi une notion complexe à évaluer, car elle varie en fonction de plusieurs critères comme la situation géographique, l'orientation des immeubles, la météorologie, etc. Lorsqu'un élément (construction par exemple) affecte le droit d'un voisin à profiter de son bien immobilier, il peut représenter un trouble anormal de voisinage.

Le trouble anormal de voisinage est une théorie qui découle de la jurisprudence et qui a été repris par la loi n° 2024-346 du 15 avril 2024.

L'anormalité du trouble doit s'apprécier en fonction de l'environnement, de la destination des lieux et des circonstances de temps, et faire apparaître un trouble excédant par sa gravité et son caractère exceptionnel les inconvénients normaux de voisinage.

Par exemple, l'ombre générée par une haie de cyprès, dont la hauteur excessive (de 7 à 8 mètres) a pour effet de priver totalement d'ensoleillement une bande du terrain voisin, empêchant ainsi son

exploitation dans des conditions normales, constitue un trouble anormal de voisinage (Cour de cassation, 3 mai 2011, n° 09-70291).

Ainsi, si la perte d'ensoleillement est grave et excessive, elle sera considérée comme un trouble anormal de voisinage et la fin de ce trouble et/ou une indemnisation pourra être demandée au juge.

Les critères de l'anormalité du trouble

Il est utile de se référer aux décisions de justice pour faire ressortir les critères par lesquels les juges déclarent qu'il y a ou non un trouble anormal de voisinage dans le cadre d'une perte d'ensoleillement. Les juges vérifient d'abord l'importance de la modification de la situation de la victime par rapport à sa situation antérieure.

La localisation du trouble, ainsi que sa fréquence et sa durée sont également importantes. Ainsi, les juges vérifient le nombre d'heures, les moments dans la journée (matin, après-midi,...) et dans l'année (mois, saison,...) et la superficie du terrain concernés par la perte d'ensoleillement. Les troubles excessifs supposent une certaine continuité qui les rend insupportables.

Selon la zone : urbaine ou rurale

L'appréciation du trouble anormal de voisinage en zone urbaine s'apprécie plus sévèrement par les juges. Ainsi, la construction d'un mur élevé par le



Copyright (c) 2023 Caftor/Shutterstock

voisin peut constituer un trouble anormal en zone rurale, mais sans doute pas en ville, où les murs élevés font partie, plus logiquement, de l'environnement. En effet, dans un milieu urbain dense ou qui a vocation à se densifier à plus ou moins long terme, il est considéré comme normal que des constructions puissent venir altérer l'ensoleillement du voisinage préexistant, évidemment dans une certaine mesure.

Selon la saison

Pour caractériser un trouble anormal de voisinage appliqué à l'ensoleillement, l'intérêt des juges se porte notamment sur la saison. Si la perte d'ensoleillement se réalise en automne ou en hiver, le juge reconnaît plus difficilement l'existence d'un trouble anormal de voisinage.

Concernant les extérieurs, le juge considère généralement que la jouissance du jardin, de la terrasse ou de la piscine est beaucoup plus répandue l'été que l'hiver, et donc qu'il est davantage gênant de ne pas pouvoir bénéficier du soleil lors de la saison estivale. Dans une affaire, une construction ne diminuait

Si la perte d'ensoleillement se réalise en automne ou en hiver, le juge reconnaît plus difficilement l'existence d'un trouble anormal de voisinage

que de manière très partielle, en hiver et au soleil couchant, l'ensoleillement du terrain voisin qui se trouvait dans une zone urbanisée. Les juges ont déclaré que le trouble anormal de voisinage n'était pas constitué (Cour de cassation, 15 décembre 2016, n° 15-25492).

Selon la pièce du logement concernée

Les juges prennent également en considération la pièce du bien immobilier (chambre, cuisine, garage,...) concernée par la nuisance. En effet, le juge sera généralement plus exigeant vis-à-vis de la luminosité d'une pièce de vie plutôt que d'une pièce traditionnellement peu fréquentée.

Mesure de l'étendue de la perte d'ensoleillement

Le trouble est caractérisé ou non selon l'ampleur de l'atteinte à l'ensoleillement. Il faut établir son caractère anormal et excessif en fonction des circonstances de temps et de lieu. Le degré d'atteinte à l'ensoleillement, parfois exprimé en pourcentage, est un des éléments sur lequel s'appuie souvent le juge pour qualifier ou non le trouble anormal de voisinage. Ainsi, les juges saisis d'un litige concernant la perte d'ensoleillement ont déclaré que le trouble anormal de voisinage était caractérisé en constatant que la construction voisine faisait bien subir à la propriété une perte d'ensoleillement de 20 à 72 % selon les pièces de la maison et de 58 % pour la pièce principale du séjour dans laquelle l'éclairage artificiel s'imposait en permanence (Cour de cassation, 7 février 2019, n° 16-21253).

Dans une autre affaire, les juges ont également déclaré qu'un trouble anormal de voisinage existait bien par l'édification d'un bâtiment qui faisait subir à la propriété riveraine une perte d'ensoleillement comprise, selon expertise, entre 60 et 70 % (Cour de cassation, 7 décembre 2017, n° 16-13.309).

Autre exemple, un propriétaire a élevé le mur mitoyen séparant son terrain de celui de ses voisins. L'expert judiciaire avait indiqué que la surélévation ne produisait de l'ombre sur la pelouse, et non sur l'habitation des voisins, et seulement sur une surface de 12 mètres carrés vers 10 h pour devenir nulle la plus grande partie de la journée. Dans ce cas précis, les juges n'ont pas reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage (Cour de cassation, 5 septembre 2012, n° 11-21771).

En pratique, dans une situation de perte d'ensoleillement, il est souvent compliqué de déterminer le degré de perte d'ensoleillement à partir duquel le trouble anormal de voisinage est caractérisé.

Cas des arbres et plantations

Les arbres et arbustes doivent respecter une certaine réglementation concernant leurs distances et leurs hauteurs.

Si rien ne figure dans les documents de la mairie à propos de la distance minimale et de la hauteur maximale des arbres en limite de propriété, il convient de respecter les règles prescrites par la loi l'article 671 du Code civil :

> plantation à partir de 2 mètres de la limite de propriété du voisin si l'arbre fait plus de 2 mètres de haut ;

> plantation à partir de 0,5 mètre de la limite de propriété du voisin si l'arbre fait moins de 2 mètres de haut.

Or, la perte d'ensoleillement occasionnée par la hauteur d'un arbre planté dans le respect des règles peut tout de même constituer un trouble anormal

Le degré d'atteinte à l'ensoleillement, parfois exprimé en pourcentage, est un des éléments sur lequel s'appuie souvent le juge pour qualifier ou non le trouble anormal de voisinage

de voisinage. Dans ce cas, le voisin victime peut donc tenter une action sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage.

Procédure et sanctions

Toute personne estimant subir un trouble de voisinage dispose de 5 ans à compter de la naissance du trouble pour agir en justice (article 2224 du Code civil), c'est-à-dire lorsque la construction litigieuse est terminée. C'est bien la fin de la construction qui donne naissance au trouble et non par exemple la date de l'affichage du permis de construire.

Pour toute action devant le tribunal judiciaire, le recours à un avocat est obligatoire.

Prouver le trouble anormal de voisinage

Attention, c'est bien le trouble qu'il faut prouver et non une éventuelle faute de l'auteur du trouble. Ainsi, il est tout à fait possible de saisir le juge si la construction voisine entraîne une perte d'ensoleillement même dans le cas où cette construction a été autorisée par un permis de construire régulier et conforme à la loi. L'auteur du trouble peut donc voir sa responsabilité engagée même s'il n'a pas commis de faute.

La personne qui est, selon elle, victime d'une perte d'ensoleillement doit le prouver : une étude de perte d'ensoleillement peut donc s'avérer incontournable. Cette étude peut être réalisée par un professionnel ou un expert (par exemple un architecte).

L'expertise est importante, car la nécessité de prouver la réalité et l'ampleur des atteintes est déterminante pour l'issue du contentieux.

Cette étude, si elle a lieu, constitue la preuve du trouble anormal de voisinage et du préjudice subi. Le constat réalisé au début et à la fin des travaux par le commissaire de justice (anciennement dénommé « huissier de justice ») s'avère également être un élément de preuve très solide.

Il faut de plus, selon le cas, prendre des photos des lieux avant, pendant et après la construction, et à plusieurs heures de la journée, recueillir des témoignages, faire appel à un expert en valeur vénale immobilière afin d'évaluer le préjudice, etc..

Règlement amiable du litige

Une solution à l'amiable est à privilégier notamment avant le début des travaux (discussion, lettre simple puis recommandée,...). Toutes les démarches d'une



Copyright (c) 2019 Anatoli Igolkir/Shutterstock

Les juges décident le plus souvent, non pas une démolition, mais une indemnisation qui doit être versée par l'auteur du trouble à la victime

négociation doivent être conservées.

Depuis 2023, le recours à une tentative de règlement amiable des conflits est obligatoire lorsque la demande en justice est relative à un trouble anormal de voisinage. L'objectif de ce règlement est de trouver un accord amiable à un litige en dehors de tout procès. Le juge examinera la demande en justice seulement si le règlement amiable a échoué.

En matière de conflit de voisinage, le recours à la conciliation en tant que règlement amiable est fréquent, c'est-à-dire par le biais d'un conciliateur de justice. Ce mode de règlement est gratuit. Il est possible de prendre rendez-vous avec un conciliateur, auprès d'une permanence (www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence), de la mairie, etc..⁽¹⁾

La décision du juge

La décision du juge dépend de son appréciation sur chaque situation examinée en détail : la situation géographique du bien, l'environnement, la régula-

rité de la construction, l'orientation, l'étendue de la perte d'ensoleillement, etc.

Rappelons que les juges considèrent que la perte d'un avantage d'ensoleillement ne constitue pas nécessairement un trouble anormal de voisinage.

Lorsque les juges déclarent que la perte d'ensoleillement constitue bien un trouble anormal de voisinage, ils doivent prendre une décision quant à la réparation du préjudice subi par le voisin. Il est important de préciser que même si la victime du trouble demande au juge la démolition de l'objet du trouble (un mur par exemple), ce dernier peut ne pas prononcer la démolition suivant l'ampleur du trouble. Ainsi, il est plus habituellement jugé en faveur d'une juste indemnisation. Toutefois, il peut également arriver que la perte d'ensoleillement entraîne la démolition de l'ouvrage litigieux.

Ainsi, dans une affaire, des propriétaires se plaignaient de la vue gâchée et de la perte d'ensoleillement causées par la construction voisine en limite de propriété réalisée sur une longueur de 17 mètres et une hauteur de 4 mètres, pour une emprise au sol de 70 m². Au lieu d'une vue dégagée sur les collines, les demandeurs avaient désormais une vue sur un mur de parpaings faisant de l'ombre à leur piscine. La Cour de cassation a prononcé la démolition (Cour de cassation, 20 octobre 2021, n° 19-23233).

Dans une autre affaire, les juges ont aussi condamné un voisin à démolir la surélévation qu'il avait construite, située dans un environnement rural à faible densité de population, car elle avait totalement privé d'ensoleillement, à compter de 16 heures en été, la cour et la terrasse des voisins (Cour de cassation, 22 octobre 2020, n° 18-24.439).

Enfin, en zone pavillonnaire pour une perte d'ensoleillement de 60 % à 70 %, les juges ont décidé de la démolition d'une maison d'habitation avec un permis de construire valide (Cour d'appel de Nancy, 29 juin 2015, n° 14/01346).

Les juges décident le plus souvent, non pas une démolition, mais une indemnisation qui doit être versée par l'auteur du trouble à la victime. Par exemple, dans une zone urbaine dense pour une perte d'ensoleillement de 6 % à 46 %, les juges ont condamné à une indemnisation de 30 000 € pour la perte de valeur de l'immeuble, soit 10 % de la valeur vénale du bien, et une indemnisation de 3 000 € pour réparer le préjudice permanent de jouissance (Cour d'appel de Rennes, 22 septembre 2015, n° 13/08681).

Dans une même logique, au sein d'une zone pavillonnaire, pour une perte d'ensoleillement de la piscine « dès le milieu de l'après-midi », perte de vue et d'intimité, les juges ont condamné à une indemnisation de 148 000 € pour la perte de valeur de l'immeuble, soit 40 % de la valeur vénale, ainsi que 50 000 € au titre du trouble de voisinage (Cour d'appel de Limoges, 8 octobre 2013, n° 12/00625). ■

1) Des informations utiles figurent sur le site internet www.conciliateurs.fr.

L'immobilier et l'amour : un couple inséparable

ANALYSE — Cupidon vit dans l'insouciance de la passion, il n'est ni juriste, ni propriétaire. Il gagnerait à éduquer ses cibles, car ses flèches d'amour se transforment en blessures douloureuses quand le cadre juridique est mal pensé. L'achat immobilier est un symbole d'engagement presque aussi fort que le mariage. **Par Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris**

Acheter à deux permet d'augmenter sa capacité d'emprunt et de voir plus grand pour son projet de logement. La contrepartie est que l'envergure des problèmes est alors démultipliée en cas de séparation difficile ou de décès.

L'achat en couple exige une réflexion approfondie pour éviter que cet investissement ne se transforme en casse-tête financier et juridique.

Contrairement à l'amour, le droit n'est pas aveugle et il offre plusieurs solutions pour répondre à cette question intemporelle : que se passe-t-il si l'amour s'envole ou si la mort nous sépare ?

Définir ses conceptions financières au sein du couple

Avant de se lancer dans l'aventure de l'achat immobilier, il est essentiel de déterminer les relations financières que l'on souhaite établir dans sa relation d'amour. Beaucoup s'engagent dans un système sans en comprendre les implications et le découvrent avec stupéfaction lors de leur séparation. Il est crucial d'anticiper ces questions, car les choix (ou les non-choix) faits au départ entraîneront des conséquences importantes par la suite en cas de rupture ou de décès.

Approche individuelle ou mutualisation ?

Les proportions de propriété peuvent correspondre aux proportions de financement, mais cela n'est pas obligatoire. Les couples peuvent choisir entre deux grandes conceptions pour leurs relations financières :

➤ **Approche individuelle** : chacun est propriétaire de ce qu'il paie (je finance 80 % et j'ai 80 % de la propriété). Ce système est simple en apparence,

mais peut créer des formes d'injustice dans certains cas (si l'un délaisse sa carrière pour se consacrer au foyer sur une longue durée, problème de santé...).

➤ **Une forme de mutualisation en fonction des choix de carrière ou des modèles familiaux** : ici, la répartition des pourcentages de propriété est différente de l'effort de financement (je paie 80 % du projet mais, nous sommes propriétaires 50-50) car on tient compte de contributions non-financières.

Ces conceptions peuvent évoluer avec le temps, la carrière ou l'état de santé. Il faut penser à adapter sa situation juridique aux objectifs du couple quand ceux-ci évoluent pour éviter de créer un décalage. Cela implique de revoir le cadre de son union lors de changements importants comme la naissance d'un enfant, un changement de carrière ou un héritage significatif.

Choisir son cadre juridique : indivision ou SCI

L'indivision : simple et complexe à la fois

L'indivision est la forme la plus accessible d'achat en couple, car elle consiste à acheter le bien directement à son nom. Chacun est propriétaire d'une part du bien, proportionnelle (ou pas) à son investissement initial. Cependant, l'indivision qui peut sembler pratique et souple au départ, peut aussi générer une interdépendance forte entre les individus. Les décisions importantes – comme la vente du bien – requièrent un accord unanime, ce qui est une source de tensions si la mésentente s'installe ou les intérêts divergent.

Le Code civil paraît pourtant clair : « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué* » (article 815). Cela



Copyright (c) 2022 Gorodenkoff/Shutterstock

Avant d'acheter un bien immobilier en couple, il est crucial de définir les bases financières de la relation. Approche individuelle ou mutualisation des efforts ? Les choix initiaux influenceront directement l'avenir, notamment en cas de séparation ou de décès.

signifie que chaque membre du couple peut exiger à tout moment la sortie de l'indivision. Sur le principe, c'est une garantie de liberté, mais en pratique, la sortie concrète de l'indivision peut être un long chemin procédural. Le plus rapide est de trouver un accord amiable (en rachetant la part de l'autre ou en vendant à l'extérieur avec un partage du prix) car les délais peuvent se compter en mois voire en années si la procédure judiciaire est actionnée.

Mariage, PACS ou concubinage

L'indivision peut se mettre en place dans différents cadres juridiques : concubinage, PACS ou mariage. Chaque option présente des avantages et inconvénients. Le concubinage offre beaucoup de liberté, mais peu de protection, car les concubins sont quasiment considérés comme des étrangers l'un pour l'autre par la loi.

Le PACS (Pacte Civil de Solidarité) est un cadre juridique intermédiaire entre le concubinage et le mariage où les partenaires peuvent choisir entre deux régimes : la séparation de biens ou l'indivision conventionnelle.

Le système de séparation de biens est le régime par défaut choisi par l'immense majorité des couples. Chacun reste propriétaire de ses revenus et des biens qu'il acquiert individuellement.

Le système d'indivision conventionnelle prévoit que les revenus et les biens acquis pendant le PACS sont réputés appartenir aux deux partenaires 50-50, sauf mention contraire. Le PACS est un compromis



Copyright (c) 2024 PeopleImages.com - Yuri A/Shutterstock

intéressant en termes de liberté et de protection, à condition de bien rédiger la convention de PACS. À cet égard, la notion de contribution aux charges du ménage revêt une importance particulière, car selon sa rédaction, le partenaire qui a « sur-contribué » au financement d'un projet immobilier pourra demander (ou pas) le remboursement des sommes en question dans le cadre de la séparation.

Le mariage est une institution plus difficile à défaire, mais très puissante en termes de protection. La question du contrat de mariage est un élément central pour le couple, car elle va déterminer la répartition des biens, ainsi que leur niveau d'indépendance. Dans un mariage sans contrat, c'est le système de communauté légale qui s'applique.

Celui-ci prévoit que tous les revenus sont communs (salaires, loyers...) et dans les faits, tout investissement d'envergure devra se faire à deux à hauteur de 50-50 de façon automatique et obligatoire, à quelques exceptions près (argent possédé avant le mariage ou provenant d'un héritage/donation).

Cela implique d'être très alignés pendant son union ou de choisir un autre système en signant un contrat de mariage : séparation de biens, communauté « à la carte » ou participation aux acquêts...

Attention au changement de système en cours d'union :

Lorsqu'un couple pacsé sous le régime par défaut de la séparation de biens décide de se marier sous le régime légal de la communauté, il y aura un impact silencieux sur le financement des biens acquis avant

le mariage et la répartition de valeur dans le couple.

Avant le mariage, un bien est acheté dans le cadre du PACS avec des parts à 70/30 qui vont rester personnelles. Après le mariage, le fait de rembourser le prêt fait avec des revenus communs (50/50) va amener un rééquilibrage progressif de la répartition initiale 70/30 vers un 50-50 sur le plan financier.

L'importance de bien rédiger le titre de propriété :

La rédaction du titre de propriété est une étape clé pour protéger les intérêts de chaque acquéreur. Une rédaction incomplète peut entraîner des pertes financières en cas de séparation, de décès ou de litige. Il faut préciser :

- qui a financé quoi ;
- qui va rembourser quoi ;
- qui détient quoi en conséquence.

L'inscription de ces règles du jeu permettra de réaliser un investissement équitable.

La SCI : une alternative intéressante

La Société Civile Immobilière (SCI) consiste à loger le bien immobilier dans un écrin : une structure juridique avec des règles spécifiques qui seront différentes de l'indivision. Cette option permet d'éviter l'indivision et l'interdépendance qu'elle peut engendrer. Elle est particulièrement adaptée pour éviter certains blocages et protéger son partenaire dans un contexte de famille recomposée, car les règles spécifiques de la SCI s'imposeront aux héritiers.

La SCI permet d'anticiper certaines situations

Pour éviter les conflits, structurer son investissement avec rigueur est essentiel : cadre juridique, répartition équitable, protection juridique. Loin d'être un manque de romantisme, c'est une preuve de responsabilité et d'engagement

pour protéger le conjoint survivant en lui assurant un droit d'occupation du bien ou la possibilité de vendre sans l'accord des autres héritiers. Les pouvoirs de la gérance peuvent aussi éviter les méfaits d'un contrôle majoritaire hostile en écartant les règles de majorité absolue.

On peut également prévoir une mise en vente automatique du bien dans l'année qui suit le décès des deux parents fondateurs pour éviter la paralysie d'une indivision par exemple. Le coût de statuts de SCI de qualité est de plusieurs milliers d'euros et il faut éviter de les confondre avec des statuts « low-cost » qui offriront peu de protection.

Jusqu'à ce que la mort nous sépare...

Il est vital de programmer les conséquences de décès pour avoir une visibilité sur le devenir du bien immobilier et de sa moitié.

Plusieurs points sont à considérer :

> Testament :

Le testament est un outil essentiel pour protéger son partenaire, particulièrement pour les couples non mariés. Il permet de léguer des droits sur le bien au partenaire survivant ou de laisser une part plus importante que ce que prévoit le code civil dans le cadre d'un mariage.

> Choix du cadre juridique :

Le concubinage est un épouvantail si l'on veut protéger sa moitié. En effet, les concubins sont considérés comme des étrangers au regard de la loi et ne bénéficient d'aucun droit d'héritage en cas de décès. Si un testament est rédigé, ils sont taxés à 60 % au niveau des droits de succession. Le PACS permet une exonération totale des droits de succession, mais il doit être complété par un testament. Même dans le cadre d'un mariage, le testament est une démarche très utile pour moduler, à la hausse ou à la baisse, les droits du conjoint survivant.

> Assurances :

Elles sont cruciales pour le remboursement du prêt en cas de décès. Il est important de souscrire à une assurance décès-invalidité adaptée à la situation du

couple. Il est aussi important de ne pas mentir à son assureur ! Lors de la souscription d'une assurance emprunteur pour garantir un prêt immobilier, l'assureur demande à l'emprunteur de remplir un questionnaire médical ou de fournir certaines informations personnelles. Toute fausse déclaration ou omission volontaire peut avoir des conséquences graves, allant jusqu'à la perte totale des garanties et la mise en péril du financement immobilier.

Quand on aime, on ne compte pas...

Le meilleur contrat ne sert à rien sans preuves pour faire valoir ses droits en cas de séparation ou de conflit d'héritage.

Il est donc essentiel de :

- garder ses relevés bancaires ;
- tenir un fichier Excel des flux financiers ;
- conserver tous les justificatifs de travaux et de dépenses.

Ces documents seront essentiels en cas de litige, notamment pour prouver la contribution de chacun à l'acquisition et à l'entretien du bien. Contrairement au dicton populaire, quand on aime, il faut compter. Sinon, on risque de pleurer quand l'amour s'envole. Cette comptabilité précise n'est pas un signe de méfiance, mais plutôt une preuve de responsabilité et de respect mutuel dans le couple.

Conclusion : l'amour et la pierre, une alliance à sécuriser

L'achat immobilier en couple est une aventure qui scelle à la fois une histoire sentimentale et un engagement patrimonial. Cependant, si l'amour guide souvent cette décision, la réalité juridique, elle, impose d'anticiper l'avenir.

L'immobilier ne s'envole pas avec les sentiments : il reste un actif tangible qui continue d'exister bien après une séparation ou un décès. C'est pourquoi il est essentiel de structurer cet investissement avec rigueur sans perdre son enthousiasme.

La réflexion préalable doit couvrir plusieurs aspects : choisir un cadre juridique adapté (indivision/SCI, mariage/PACS), définir une répartition équitable des parts en fonction des contributions financières, et anticiper les conséquences d'une séparation ou d'un décès. L'acte d'achat doit être bien rédigé, appuyé par des preuves financières et des outils de protection (testament, assurance décès, convention de PACS, contrat de mariage).

C'est le meilleur rempart contre les conflits et les injustices futures.

Loin d'être un manque de romantisme, cette planification est une marque de responsabilité. Construire un projet immobilier à deux, c'est aussi savoir le protéger pour que les efforts de chacun soient reconnus et respectés. ■

Déclaration des revenus immobiliers 2024 et déclaration d'IFI

Par Jonathan Amouyal, Avocat

Revalorisation de l'IR 2025

Le nouveau barème de l'impôt sur le revenu pour les revenus de 2024 est revalorisé de 1,8 % pour chacune des tranches, tel qu'il suit :

| Barème de l'impôt sur les revenus 2024 | |
|--|--|
| Fraction du revenu imposable (pour une part) | Taux d'imposition à appliquer sur la tranche |
| jusqu'à 11 497 € | 0 % |
| de 11 498 à 29 315 € | 11 % |
| de 29 316 à 82 823 € | 30 % |
| de 82 824 à 180 294 € | 41 % |
| Supérieure à 180 294 € | 45 % |

Les locations nues

Deux modes d'impositions sont possibles : le micro-foncier et le régime réel.

Le micro-foncier

Ce régime est réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 € et qui ne louent pas de biens sous certains régimes spéciaux (secteur touristique ou monuments historiques). Le régime micro-foncier reste compatible avec les dispositifs Pinel, Denormandie, Duflot, Scellier et Malraux.

Bien que le projet de réforme prévoyait d'augmenter le taux d'abattement du régime micro-foncier de 30 % à 50 %, la mesure n'a finalement pas été adoptée par la loi de finances 2025. L'abattement forfaitaire est donc maintenu à 30 %.

Le montant brut des revenus fonciers 2024 doit être reporté sur le formulaire n° 2042, dans la case 4BE.

Vous pouvez cependant choisir d'être soumis au régime réel, cela est avantageux si vos charges déductibles excèdent 30 % des revenus bruts (cette option est irrévocable pendant trois ans).



Jonathan Amouyal,
Avocat inscrit au
Barreau de Nice

Le régime réel

Ce régime peut être appliqué :

- > sur option : si vos revenus fonciers bruts annuels ne dépassent pas 15 000 € ;
- > de plein droit : si vos revenus fonciers bruts annuels dépassent le seuil de 15 000 €.

Dans ces cas, vous devez déclarer vos revenus fonciers et soustraire les charges déductibles pour dégager votre revenu net.

Les recettes (lignes 210 et suivantes)

Ligne 211 : les loyers à déclarer sont ceux perçus durant l'année 2024, y compris s'ils se rapportent à une autre période. Incluez également les loyers encaissés par un gestionnaire même s'ils ne vous ont pas été transférés. Les loyers impayés ne sont pas imposables si vous pouvez prouver l'échec de vos démarches de recouvrement.

Ligne 212 : vous déclarerez sur cette ligne les dépenses qui vous incombent de droit mais qui sont mises dans le bail à la charge des locataires, comme cela est souvent le cas dans le cadre des baux commerciaux. Si ces charges sont déductibles, il est admis de ne pas les déclarer en recettes à condition de ne pas les déclarer non plus en charges.

Ligne 213 : recettes diverses : cette ligne concerne notamment les subventions, comme celles de l'Anah, qui sont des revenus imposables (les travaux qu'elles financent sont déductibles), mais aussi tous les revenus annexes de la propriété comme la location d'un panneau publicitaire.

Ligne 214 : valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance : les logements à usage personnel sont exonérés d'impôt, contrairement aux biens à usage professionnel dont le loyer potentiel doit être déclaré.

Les frais et charges déductibles (lignes 220 et suivantes)

Pour être déductibles, les dépenses doivent concerner un immeuble loué ou destiné à la location.



Copyright (c) 2022 HUBO/Shutterstock

Ligne 221 : les frais d'administration et de gestion comprennent les dépenses de rémunération des gardes et concierges, les honoraires et commissions versés à des tiers et les frais de procédure. Il s'agit par exemple des cotisations UNPI et des frais d'avocats engagés pour les besoins de la gestion locative.

Ligne 222 : les autres frais de gestion sont couverts par un forfait de 20 € par local, applicable aussi aux biens non bâtis.

Ligne 223 : les primes d'assurance sont déductibles.

Ligne 224 : les dépenses de réparation, entretien et amélioration payées en 2024 sont déductibles. Pour les locaux d'habitation, vous pouvez déduire les frais d'entretien et d'amélioration, tandis que pour les autres locaux, seuls les frais d'entretien sont déductibles. Par exception, les dépenses d'amélioration visant à protéger les locaux des effets de l'amiante et celles visant à faciliter l'accueil des handicapés sont déductibles, y compris pour des locaux professionnels ou commerciaux.

Les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont pas déductibles.

Ne manquez pas d'indiquer les entreprises, la nature des travaux, les dates et montants versés en ligne 400 de la déclaration.

Ligne 224 bis : les dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Ne manquez pas d'indiquer les entreprises, la nature des travaux, les dates et montants versés en ligne 400 de la déclaration.

Ligne 225 : les charges récupérables non récupérées au départ du locataire sont déductibles.

Ligne 226 : les indemnités d'éviction sont déductibles uniquement si elles visent à acquérir ou conserver un revenu.

Ligne 227 : les taxes foncières et annexes sont déductibles, contrairement à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ligne 228 : des déductions spécifiques s'appliquent pour les régimes particuliers comme Besson, Cosse ou Borloo.

Ligne 229 : pour les charges de copropriété, déduisez les provisions versées en 2024, sauf celles pour des dépenses non votées. Indiquez ligne 230 les provisions déduites en 2023 pour charges non déductibles ou récupérables, ainsi que l'éventuel solde positif approuvé. Un solde négatif est également déductible.

Ligne 240 : vous reporterez sur cette ligne le total des frais et charges déductibles énoncés ci-dessus.

Ligne 250 : les intérêts d'emprunt sont déductibles s'ils concernent l'acquisition, la construction ou la conservation du bien, incluant les frais associés. Précisez la date, le montant et l'établissement prêteur en ligne 410. Si le résultat est positif, reportez-le ligne 4BA de la déclaration générale.

Le déficit foncier :

Un déficit 2024 peut être imputé sur les revenus d'autres catégories (lignes 435 et 4BC de la déclaration générale) dans la limite de 10 700 € (ou 15 300 € pour Cosse/Périssol).

Ligne 450 : l'excédent de déficit est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Ligne 460 : en cas de vente ou d'abandon de location en 2024 d'un bien ayant généré un déficit dans l'une des trois années précédentes, indiquez l'adresse et la date de la vente ou de l'arrêt de la location.

Si une vente est effectuée avant cette date ou que la location nue est arrêtée, les déficits fonciers imputés lors des trois dernières années seront alors réintégrés au montant des revenus globaux, provoquant une augmentation de l'imposition.

Il est à noter que le plafond du déficit reportable sur le revenu global est majoré à 21 400 € si au moins 10 700 € proviennent de travaux de rénovation énergétique (dépenses entre 2023 et 2025) améliorant le classement énergétique du logement (ligne 224 bis).

Enfin, vous devez utiliser la déclaration n° 2044 pour les immeubles ordinaires ou la n° 2044 spéciale pour les immeubles bénéficiant d'un régime spécifique (notamment dispositif « Borloo neuf », « Robien et Robien ZRR classique », « Robien et Robien ZRR recentré », « Besson neuf » ou « Périssol »).

Les locations meublées

Loueur en meublé : professionnel ou non professionnel ?

Cette distinction fiscale concerne les propriétaires bailleurs d'une ou plusieurs locations meublées.

Vous êtes considéré comme un professionnel, dès lors que vous remplissez cumulativement ces deux conditions :

- > cette activité permet de réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- > ces revenus doivent être supérieurs à vos autres revenus d'activité (salaires, rémunération de gérant,

BIC/BNC, etc.) de votre foyer fiscal.

Si ces conditions sont remplies, vous relevez du statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Dans le cas contraire, vous relevez du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).

Régime micro-BIC ou régime réel ?

Le régime micro-BIC :

Ce régime peut s'appliquer aux contribuables dont les recettes locatives sont :

- > inférieures à 77 700 € pour les meublés de tourisme non classés, auxquels un abattement de 50 % s'applique directement ;
- > inférieures à 188 700 € pour les meublés de tourisme classés, auxquels un d'abattement de 71 % s'applique directement.

En raison de la réduction du taux d'abattement prévue pour les revenus perçus en 2025, les loueurs de courte durée qui relèvent actuellement du régime micro-BIC pourraient avoir tout intérêt à opter pour le régime réel d'imposition. Par ailleurs, compte tenu de l'abaissement des seuils d'application du micro-BIC toujours pour les revenus perçus en 2025, de nombreux contribuables pourraient se retrouver exclus du régime micro-BIC et contraints de déclarer sous le régime réel ⁽¹⁾.

Le régime réel :

Dès lors que les seuils susvisés sont dépassés, ce régime est automatiquement applicable.

Il permet une déduction du résultat fiscal des différentes charges locatives réelles et amortissements.

Les charges déductibles :

- > les impôts locaux ;
- > les frais de gestion et d'assurances (exemple : honoraires versés à un expert-comptable) ;
- > les intérêts d'emprunt immobilier contracté pour le financement du logement ;
- > les frais bancaires, y compris les frais de dossier ;
- > l'assurance emprunteur du prêt ;
- > l'assurance propriétaire non-occupant (PNO) ;
- > frais d'entretien et de réparation, sous réserve de certaines conditions.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Les amortissements :

Il est possible d'amortir le bien immobilier, le mobilier, les équipements acquis, ainsi que les travaux réalisés. Pour le mobilier et les travaux, toutes les dépenses supérieures à 600 € sont amortissables.

Ils sont répartis sur une durée allant de 5 à 10 ans, pour un taux compris entre 10 % et 20 % par an.

Pour les ventes réalisées depuis le 15 février 2025, les amortissements sont réintégrés dans le calcul de la plus-value de cession pour les loueurs en meublé non professionnels.

1) Voir notre article sur la loi de finances pour 2025 paru en mars 2025 (pages 18 et suivantes).

L'IFI

Une déclaration d'IFI est obligatoire si votre patrimoine immobilier net dépasse 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2025. Ce patrimoine s'apprécie à hauteur du foyer fiscal.

Le barème de l'IFI est progressif et commence à 800 000 € bien que le seuil d'imposition soit fixé à 1,3 million d'euros :

- moins de 800 000 € : 0 % ;
- de 800 000 € à 1 300 000 € : 0,50 % ;
- de 1 300 000 € à 2 570 000 € : 0,70 % ;
- de 2 570 000 € à 5 000 000 € : 1 % ;
- de 5 000 000 € à 10 000 000 € : 1,25 % ;
- plus de 10 000 000 € : 1,50 %.

L'évaluation des biens se fait par référence à leur valeur de marché au 1^{er} janvier 2025. C'est au contribuable de déterminer cette valeur de marché sous sa responsabilité.

L'exonération des biens professionnels

Exonération totale :

Pour bénéficier de l'exonération au titre des biens professionnels, les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable doivent être affectés à une activité professionnelle exercée à titre principal.

Trois cas d'exonération doivent être distingués :

➤ lorsque l'activité professionnelle est exercée en tant qu'entrepreneur individuel : les biens ou droits immobiliers exonérés sont ceux affectés à l'activité professionnelle principale du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal et nécessaires à l'activité. L'activité principale est celle qui constitue l'essentiel des activités économiques du redevable notamment au regard du temps consacré ou à défaut celle qui génère le plus de revenus ;

➤ lorsque l'activité professionnelle est exercée à travers une société de personnes soumise à l'IR ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale : sont exonérés les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société dans laquelle le contribuable exerce son activité professionnelle principale. Cette fonction doit constituer l'essentiel de ses activités économiques. L'exonération de l'actif immobilier n'est admise que dans la limite de la participation dans la société d'exploitation ;

➤ lorsque l'activité professionnelle est exercée par le biais d'une société soumise à l'IS ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale : les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par cette société sont



Copyright (c) 2017 Hadrian/Shutterstock

exonérés s'ils sont affectés à son activité opérationnelle et si le redevable répond à trois conditions :

- exercer une fonction de direction (gérant dans une SCA⁽²⁾, président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué, président du conseil de surveillance ou de membre du directoire dans une SA) ;
- percevoir une rémunération normale qui doit représenter plus de la moitié de ses revenus professionnels ;
- détenir au minimum 25 % des droits de vote attachés aux titres de la société, directement ou par l'intermédiaire de son groupe familial ou bien encore par l'intermédiaire d'une société à travers un seul niveau de superposition.

Cette condition de détention de 25 % peut être ignorée dès lors la participation du redevable dans la société opérationnelle à laquelle sont affectés les immeubles représente plus de 50 % de la valeur brute de son patrimoine total.

L'exonération de l'actif immobilier n'est admise que dans la limite de la participation du redevable dans la société d'exploitation

Exonération partielle :

Sont concernés :

- les bois et forêts, les parts de groupements forestiers (à hauteur de 75 %) ;

²⁾ Société en commandite par actions.

- > les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) ;
- > les biens ruraux loués par bail à long terme ;
- > les parts de groupements fonciers agricoles non-exploitants.

Il est à préciser que l'énumération des biens exonérés, ainsi que leurs conditions d'exonération présentées ici ne sont pas exhaustives.

Les décotes fiscales applicables (selon le type d'occupation et la situation du bien)

La résidence principale

Faisant partie intégrante du patrimoine, la résidence principale est soumise à l'IFI. Elle fait cependant l'objet d'un abattement fiscal de 30 % sur la valeur vénale réelle du logement (case 9AA).

La location :

Le prix de vente d'un bien donné en location étant généralement plus faible que son prix libre de toute occupation, une décote sur sa valeur vénale au 1er janvier est applicable. Son pourcentage est déterminé au regard de la contrainte et la durée de la location.

Ainsi, pour un logement loué à usage de résidence principale, elle pourra atteindre 10 % pour un meublé, 20 % pour un vide et 40 % s'il est encore soumis à la loi de 1948. S'agissant des biens loués par bail commercial, professionnel ou rural, une décote de 10 à 20 % est possible, voire plus si le locataire est protégé (bail commercial ou emphytéotique).

L'indivision :

Dans le cadre de biens détenus à plusieurs dans une indivision, une décote sur la valeur vénale de votre quote-part d'indivision peut être appliquée au regard de l'absence de liquidité de parts indivisaires. Elles peuvent aller de 5 à 20 % pour les cas d'indivision successorale conflictuelle.

Les SCI

Si vous êtes associé d'une société civile immobilière (SCI), vos parts sociales sont soumises à l'IFI en fonction de la proportion de leur valeur liée aux biens immobiliers détenus par la société. Une décote de 10 % sur leur valeur imposable est applicable toujours pour tenir compte du défaut de liquidité des parts, tenant notamment au droit d'agrément prévu par les statuts de ces sociétés. Si vous êtes associé minoritaire, une décote supplémentaire peut être appliquée, en raison de vos pouvoirs limités au sein de la société.

Il est à préciser que dans le cas où vous détenez votre résidence principale via une SCI, vous n'avez pas droit à l'abattement de 30 % pour résidence principale.

Les « petits » patrimoines

Si vous déclarez un patrimoine dont la valeur est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, vous bénéficiez d'une décote qui est déduite du montant de votre IFI.

Le montant de la décote se calcule en fonction de la valeur nette taxable du patrimoine.

La formule de calcul de la décote est la suivante : 17 500 € - (la valeur nette taxable du patrimoine x 1,25 %)

Les dons au profit de certains organismes d'intérêt général

Vous pouvez enfin bénéficier d'une réduction pour dons à hauteur de 75 % des sommes versées (dans la limite de 50 000 €), comptabilisés depuis la date limite de déclaration précédente jusqu'à celle de 2025.

Le don peut être fait en numéraire ou en titres de sociétés en pleine propriété.

Plafonnement de l'IFI

L'IFI peut être plafonné si le total de vos impôts (IR, IFI, prélèvements sociaux) dépasse 75 % de vos revenus.

Les déductions fiscales envisageables : le passif

Les dettes pouvant être déduites doivent remplir trois critères (article 974 du code général des impôts) :

- > exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- > être supportées par un membre du foyer fiscal ;
- > être afférentes aux actifs imposables.

Par ailleurs, seules sont déductibles les dettes se rapportant aux actifs immobiliers taxables :

- > les dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (exemple : emprunt bancaire) ;
- > les dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers taxables ;
- > les dépenses de réparation ou d'entretien et charges de copropriété effectivement supportées par le propriétaire et non encore réglées au 1^{er} janvier ;
- > les dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- > les impositions liées à la propriété (taxe foncière, taxe sur les locaux vacants...) et l'IFI théorique.

Les prêts familiaux, quant à eux, ne peuvent pas donner lieu à déduction.

Il convient enfin de préciser que les dettes se rapportant à l'acquisition de biens totalement exonérés ne sont pas déductibles et que les dettes se rapportant à des biens partiellement exonérés ne sont déductibles qu'à hauteur de la part non exonérée (c'est-à-dire en appliquant à cette dette le pourcentage de non-exonération). ■

JEUDI 10 AVRIL 2025 - PARIS
AU CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL
ET ENVIRONNEMENTAL (CESE)

1965-2025

Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau

INVITÉS D'HONNEUR

Valérie Létard
Ministre du Logement

Gérald Darmanin
Garde des Sceaux

Hugues Périnet-Marquet
Président du CNTGI

Et nombre d'intervenants
majeurs du secteur

INVITATION RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS ET PARTENAIRES



PARCE QUE L'UNIS FAIT LA FORCE,
DEVENEZ ADHÉRENT !

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)



ÉVÈNEMENT CO-ORGANISÉ PAR L'UNIS, L'UNIS IDF ET GRAND PARIS, PLURIENCE, PROCIVIS ET L'UNPI

Nanomatériaux : promesses et inquiétudes

ESSOR — On les trouve partout. Dans l'alimentation, dans les cosmétiques, les jouets, l'automobile, le textile, et bien sûr le bâtiment. Peintures, revêtements, vitrages, les innovations de ces dernières années dans la construction sont souvent à base de nanomatériaux. Parés d'innombrables atouts, ces nanos inquiètent cependant, car on manque encore de recul pour mesurer les risques sur la santé humaine. **Par Christophe Demay, journaliste**

A peine une cinquantaine de produits en 2005. Vingt ans plus tard, les produits à base de nanomatériaux se comptent désormais par milliers. Dans le bâtiment comme ailleurs, ils connaissent un essor spectaculaire.

C'est simple, derrière une innovation se cache souvent un nano. Des peintures anti-graffitis aux vitrages autonettoyants en passant par des ciments plus résistants, les rideaux purificateurs d'air, ou les interrupteurs antibactériens, les nanomatériaux ont souvent envahi les logements sans même que nous soupçonnions leur existence.

Petits mais costauds

Cet engouement s'explique d'abord par leurs innombrables vertus. Leur taille minuscule (de 1 à 100 nanomètres), leur structure et leur forme leur confèrent des propriétés physiques et chimiques extraordinaires sans commune mesure avec les autres matériaux.

Les nanotubes de carbone améliorent la résistance des ciments et des plastiques, le dioxyde de titane offre des caractéristiques autonettoyantes aux verres ou aux peintures, les nano-argent sont dotés de propriétés bactéricides, les nano-mousses accroissent l'isolation phonique et thermique, l'oxyde d'aluminium augmente la résistance aux rayures... Plus résistants, plus isolants, plus légers, plus élastiques, plus durables, anti-UV, antibactérien... Que des atouts en somme. De quoi inspirer les fabricants pour des applications aussi multiples que variées dans le bâtiment comme ailleurs.

Les promesses portées par les nanomatériaux sont inversement proportionnelles à leur taille. Énormes. Grâce à eux, les isolants pourront devenir plus efficaces encore, la ventilation des maisons plus saine, les matériaux plus légers et plus durables, rédui-

sant l'empreinte carbone. Pour se faire une idée, les nanotubes de carbone sont environ 100 fois plus solides que l'acier, mais six fois plus légers.

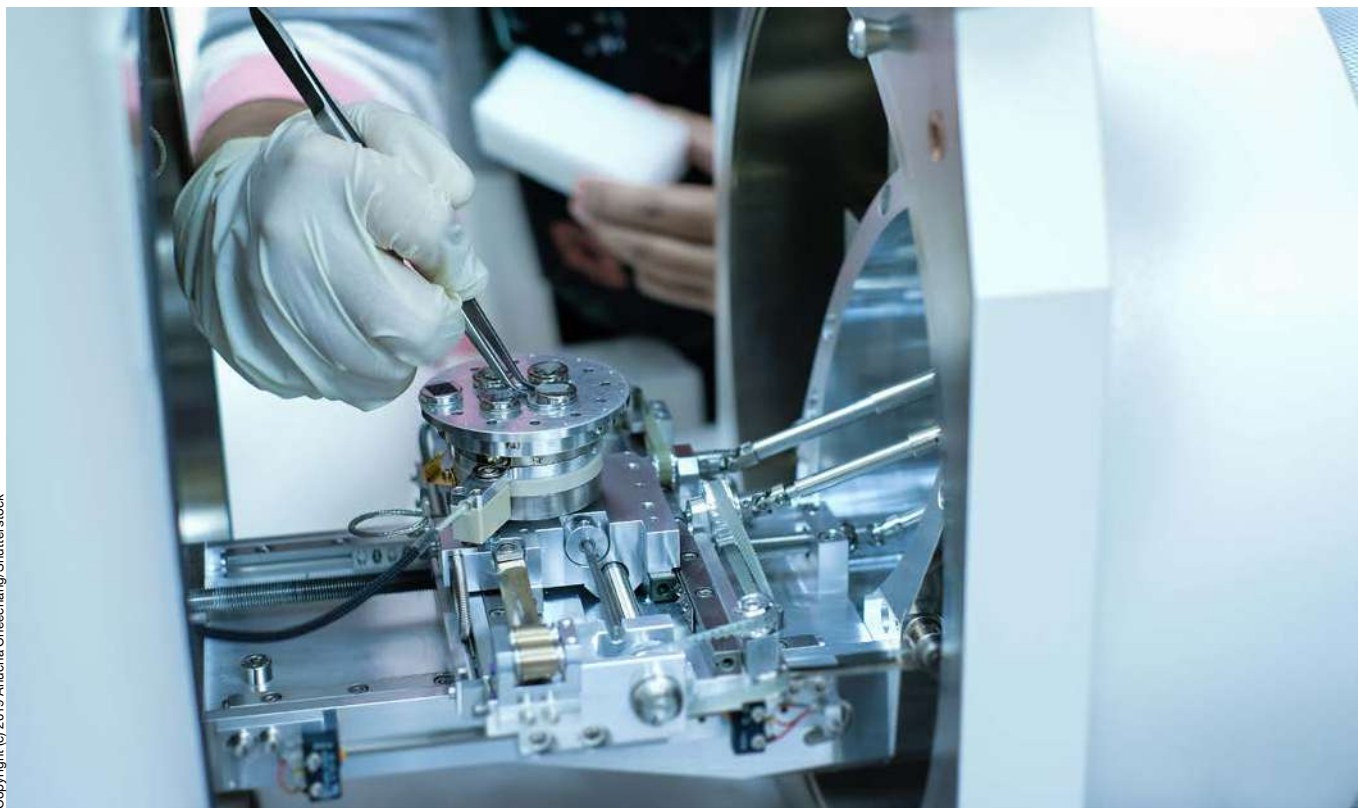
Les nanotechnologies ouvrent aussi des perspectives pour une production photovoltaïque optimisée ou même pour le stockage de l'énergie produite avec des batteries plus performantes. Leurs applications sont nombreuses, elles peuvent aider à relever le défi écologique avec demain des habitations plus performantes et respectueuses de l'environnement.

Signaux d'alerte

Trop beau pour être vrai ? Peut-être. Car, incroyablement prometteurs dans le bâtiment comme ailleurs, ces nanos suscitent aussi de grosses inquiétudes. À peine vingt ans qu'on les utilise, c'est peu. La recherche scientifique manque encore singulièrement de recul pour estimer leur toxicité réelle sur l'organisme humain comme sur notre environnement. Après tout, ces nanomatériaux sont tellement petits qu'ils peuvent aisément être inhalés et se diffuser dans nos organismes.

Certaines études laissent entrevoir un risque avec une dangerosité variable d'un nanomatériau à l'autre. Dans une publication de début 2024, des chercheurs franco-chinois ont montré que certains nano-fibres ou nano-tubes de carbone utilisés dans les produits d'isolation avaient par exemple des effets sur la santé humaine comparables à ceux de l'amiante interdit en France depuis 1997. « Cette découverte questionne l'usage de nanofibres inertes dans le secteur du bâtiment, jugées jusqu'alors moins délétères que l'amiante qu'elles substituent dans certains secteurs », selon le CNRS, ayant participé à l'enquête.

L'Anses (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) a été saisie à plusieurs reprises par les pouvoirs



publics sur la question. Si l'Agence reconnaît les propriétés innovantes des nanomatériaux, elle souligne également les incertitudes concernant leurs effets sur la santé et l'environnement.

Alors que les nanos se développent vite et envahissent notre quotidien, les alertes se multiplient. Principe de précaution oblige, fin 2022, l'Anses recommandait « de limiter l'exposition des travailleurs et des consommateurs aux nanomatériaux tant que leur innocuité n'a pu être démontrée, et d'éviter de même la dispersion de ces particules dans l'environnement ».

Les nanos suivis à la trace

La réglementation demeure pourtant peu prolixe sur le sujet. En Europe, l'enregistrement, l'évaluation et l'autorisation des substances chimiques sont réglementés par le règlement REACH. Depuis 2020, les industriels qui mettent sur le marché des produits à base de nanomatériaux doivent informer l'Agence européenne des produits chimiques (Echa). En 2024, un nouveau règlement européen a également interdit l'usage de douze nanomatériaux dans les cosmétiques.

L'information au consommateur fait cependant encore défaut pour les matériaux et produits du bâtiment. Aucune obligation pour le fabricant de peinture, de revêtements de sols ou de n'importe quel autre matériau, de faire figurer sur l'emballage la présence de ces nanos. Pour le moment, l'Europe

impose l'étiquetage [nano] uniquement pour les cosmétiques, l'alimentation ou les produits biocides.

Faute de recul suffisant sur la dangerosité de ces nanomatériaux, la réglementation reste embryonnaire. Depuis 2013, la France a toutefois rendu obligatoire la déclaration des substances à l'état nanoparticulaire. Les fabricants, importateurs et autres distributeurs doivent effectuer une déclaration sur le portail r-nano.fr géré par l'Anses. Histoire de disposer d'une traçabilité sur ces nanotechnologies qui fascinent autant qu'elles inquiètent. ■

BON À SAVOIR

Dans la famille des nanos

Oxyde de zinc, dioxyde de titane ou de silicium, nano-argent, nanotube de carbone, nanocouche de silicium... On peut dresser un inventaire à la Prévert, la famille des nanomatériaux se compte désormais par centaines. Certains de ces nanos existent depuis la nuit des temps, présents à l'état naturel dans notre environnement comme les poussières dégagées par un volcan ou les fumées d'un incendie.

Mais la plupart sont aujourd'hui manufacturés. Directement sortis des laboratoires, de nouveaux nanos viennent agrandir la famille au fil des années et enrichir le panel des applications. Point commun, tous sont dans l'infiniment petit avec une taille de 1 à 100 nanomètres, soit un milliardième de mètre. Pour se faire une idée, c'est 50 000 fois plus petit qu'un cheveu.

Traiter l'humidité dans la maison

STRATÉGIE — Condensation de vapeur d'eau, infiltrations, remontées capillaires sont les principales causes d'un intérieur humide et un excès d'humidité dans une maison peut entraîner de nombreux dégâts. Une fois le diagnostic posé, des solutions existent pour pallier chaque problème, exigeant des travaux plus ou moins longs et onéreux. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

Un taux d'humidité trop faible ou trop élevé dans un logement peut avoir des conséquences sur le confort au quotidien et sur votre santé. Le taux recommandé est compris entre 40 et 60 %, à constater à l'aide d'un hygromètre. Si des taches d'humidité apparaissent sur les murs extérieurs, si les plâtres et les enduits intérieurs se détériorent, vous êtes sans doute concernés par des remontées capillaires, des infiltrations d'eau ou des phénomènes de condensation, principaux responsables d'une maison trop humide. Un logement sur cinq subit ce genre de désordres occasionnant un gaspillage de 30 % d'énergie, mais aussi de mauvaises odeurs et des risques d'allergie, de sinusite ou d'asthme. Aérer une dizaine de minutes matin et soir permet d'assainir l'air, de ventiler et de faire disparaître l'humidité due à l'utilisation de la salle de bains ou la cuisine, mais pour les problèmes plus conséquents, seul un professionnel est capable d'identifier les causes et de prescrire les traitements adaptés. L'expert en études thermiques commence par vérifier le taux d'hygrométrie et sa conformité à la norme NF ISO 7730 qui définit les exigences à respecter tant pour l'ambiance générale que pour les paramètres d'inconfort local. En cas de moisissures, il prélèvera un fragment pour l'étudier en laboratoire et peut aussi utiliser une caméra infrarouge pour visualiser les infiltrations d'eau et les ponts thermiques afin de repérer précisément les points à traiter.

Maîtriser les infiltrations d'eau

En cas d'infiltrations, l'eau, après avoir imprégné la façade, envahit peu à peu l'intérieur de la maison. Les infiltrations sont souvent les conséquences de fuites sur la toiture, de gouttières ou de chéneaux défectueux ou qui débordent, de solins mal ajustés, de joints de portes ou de fenêtres non étanches ou



Les nouveaux modèles de déshumidificateurs sont équipés d'un écran digital, qui permet de personnaliser le niveau d'humidité souhaité dans chaque pièce. Ils peuvent aussi être programmés et s'arrêter automatiquement une fois le niveau d'humidité souhaité atteint.

encore de fissures dans les murs. Avant de traiter les dégâts, il est donc primordial de vérifier et de réparer les éléments défectueux. Il convient de remplacer les gouttières si c'est nécessaire, de renforcer et d'étancher les chéneaux, de changer une ou plusieurs tuiles si elles sont cassées ou poreuses ou encore de refaire les joints des menuiseries. Quel que soit le type de réparation requis, n'hésitez pas à faire appel à des sociétés spécialisées dans le traitement des infiltrations d'eau qui vous proposeront un diagnostic précis et gratuit avant la mise en œuvre de procédés. En cas de fissures dans les murs, si elles mesurent moins de 0,2 mm, un traitement hydrofuge suffit. Pour les fissures moyennes (inférieures à 2 mm), la mise en œuvre



Compact et silencieux (moins de 43 dB), les nouveaux déshumidificateurs sont parfaits pour des pièces jusqu'à 25 m². Un hygromètre intégré détecte l'humidité ambiante et déclenche l'appareil si nécessaire. L'air est filtré, déshumidifié et restitué à température ambiante, tandis que l'eau collectée est stockée dans un réservoir de 2 litres ou évacuée via une conduite de drainage.

d'un revêtement imperméable s'impose et si le cas est plus grave (fissures de plus de 2 mm ou lézardes de plus de 1 cm), vous devez envisager des travaux de maçonnerie sur votre façade et injecter à l'intérieur du mur un produit hydrofuge qui va permettre de bloquer la progression de l'humidité et d'assainir la paroi. Cette technique peut aussi fonctionner en cas de remontées capillaires, sachant que le meilleur moment pour traiter les infiltrations se situe après une longue période de sécheresse.

Éviter les remontées capillaires

Les causes des remontées capillaires sont parfois difficiles à établir. Il peut s'agir d'eau qui stagne au bas des fondations ou de nappes phréatiques captées par les matériaux de construction naturellement poreux. Il est capital d'établir le bon diagnostic pour choisir la méthode la mieux adaptée au traitement du problème, car si l'eau ascensionnelle contient en plus des sels minéraux, l'apparition de salpêtre est inévitable. Dans le cas d'une construction neuve⁽¹⁾, il est important de prévenir ces désordres en amont, en assurant un drainage efficace des fondations par un réseau de drains disposés tout autour de la maison. Pour la construction, il est important de choisir des matériaux respirants qui facilitent l'évaporation de l'eau et de placer des barrières

étanches dans l'épaisseur du mur. Concernant les soubassements et leur étanchéité, il faut prévoir des systèmes qui évitent la capillarité, à placer à une hauteur minimale de 15 cm au-dessus du niveau du sol (non enterré). Cela peut être une feuille bitumeuse armée, une feuille plastique ou en polymère à poser entre deux couches de mortier de ciment. On préconise aussi le cuvelage à base d'enduits et d'adjuvants, à faire réaliser par des professionnels de l'étanchéité.

Traiter les remontées capillaires

En rénovation, il existe plusieurs solutions correctives pour les remontées capillaires. Elles sont plus ou moins lourdes à mettre en œuvre et plus ou moins coûteuses. Si un drainage périphérique n'existe pas ou a été mal conçu, il faut creuser une tranchée drainante le long des fondations de la maison. Elle facilitera l'évacuation de l'eau qui stagne en pied de mur et dans les soubassements du bâtiment pour éviter que cette eau ne vienne s'infiltrer et remonter dans les murs. Seul inconvénient, pour être installé, le drain périphérique nécessite de l'espace autour

1) Si votre maison a été construite après 1960, elle ne devrait pas présenter de problèmes de remontées capillaires puisque, dès le 1^{er} janvier 1961, une première version du DTU 20.1 (document technique unifié) impose des coupures de capillarité à 15 cm au-dessus du niveau du sol le plus haut, soit par le biais d'une bande anti-capillarité, soit par un mortier d'imperméabilisation de 2 cm d'épaisseur sur la dalle.



© Photo Sika

Les kits d'injection avec mono composant prêt à l'emploi ont été spécialement développés pour le traitement des remontées capillaires dans pratiquement tous les types de murs maçonnés. Les formules concentrées avec environ 80 % de matières actives donnent des résultats beaucoup plus efficaces que des produits à plus faible concentration.



© Photo Murprotec

L'injection des murs hors sol, avec une formule MSC+ (Microémulsion Silicones Concentrées), qui se transforme en polysiloxanes hydrophobes au contact de l'eau et qui forme une barrière étanche dans les murs tout en permettant une respiration contrôlée, représente une méthode efficace pour traiter les problèmes d'humidité ascensionnelle.

de la maison. Un autre procédé consiste à réaliser plusieurs perçages à la base des murs pour y injecter un mortier hydrofuge ou une résine hydrophobe qui va créer une barrière étanche dans l'épaisseur de la maçonnerie. Efficace immédiatement, cette injection coûte cher : de 20 à 200 euros du mètre linéaire, en fonction du type de résine utilisée et selon l'état du mur à traiter. La technologie ne cesse de progresser et les nouveaux produits promettent une plus grande rapidité de mise en œuvre et une efficacité accrue. La méthode la plus radicale consiste à poser une membrane d'étanchéité (en caoutchouc, en

bitume ou en polyéthylène haute densité) le long des murs extérieurs sous le niveau du sol, ce qui oblige à décaisser le sol après avoir fait des saignées sur toute l'épaisseur. Il s'agit d'un système efficace mais long à réaliser.

Neutraliser la condensation

Dans la maison, l'humidité peut se présenter sous la forme de condensation, due à une mauvaise ventilation, à un système d'isolation mal étudié ou à un excès de chauffage. Une bonne isolation thermique, la pose de double-vitrages ainsi qu'un système de ventilation efficace peuvent éviter bien des désagréments. Pour remédier aux problèmes de condensation, vous pouvez toujours disposer çà et là de petits récipients contenant des sachets de produits hydrophiles à base de chlorure de calcium qui piègent l'humidité. Plus efficace que les sachets, un déshumidificateur mobile est un appareil qui extrait l'excédent d'eau dans l'air ambiant et régule le taux d'humidité. Il vous permettra aussi de faire des économies de chauffage, car l'air humide, est plus difficile à chauffer. Cependant, ces deux solutions ne règlent pas la cause du problème ! L'idéal pour maintenir un taux d'humidité optimal est d'installer un système de ventilation type VMI (Ventilation Mécanique par Insufflation) ou VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) qui facilite le renouvellement de l'air. La VMI prélève de l'air en toiture, en façade ou dans les combles, le filtre et le préchauffe dans un caisson dédié avant de l'insuffler en partie haute dans le logement. On parle de VMI centralisée s'il n'y a qu'une seule bouche de soufflage et de VMI décentralisée quand il y a plusieurs entrées d'air. L'air vicié est extrait par les bouches d'aération des portes et des fenêtres.

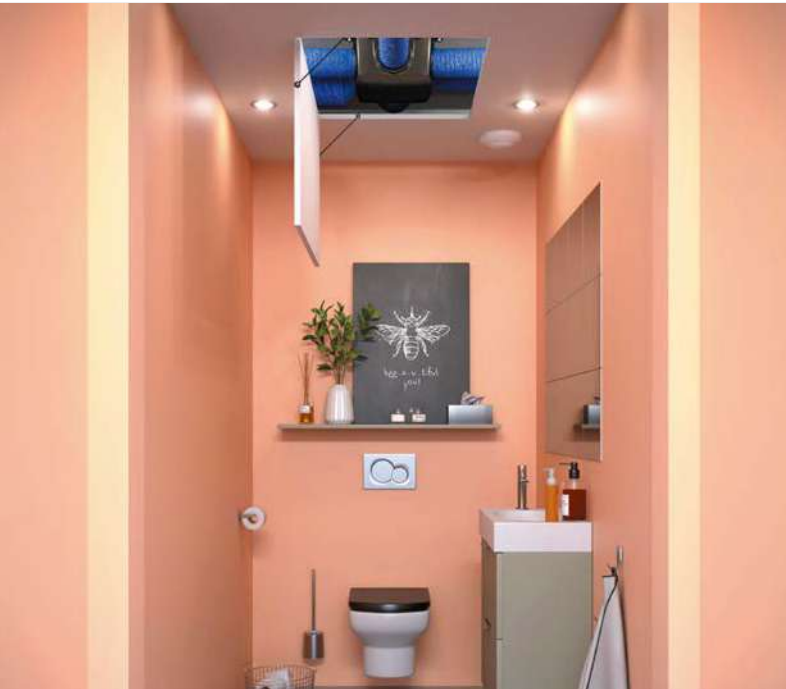
Le choix d'une VMC, pour une performance accrue

La VMC (principalement double flux) se révèle indispensable dans les nouvelles constructions très étanches où il faut renouveler l'air à tout prix. Son fonctionnement repose sur un bloc extracteur d'air, des gaines d'évacuation reliées aux pièces humides par des bouches et des entrées d'air dans les pièces de vie, placées en hauteur, qui assurent le renouvellement de l'air. Dans le cas d'une VMC simple flux, le bloc est généralement situé au niveau de la toiture, dans les combles ou dans un faux plafond et relié à des gaines qui se terminent par des bouches d'extraction placées dans les pièces contenant un point d'eau. Les entrées d'air sont disposées au-dessus des fenêtres dans les pièces de vie, l'air frais émanant directement de l'extérieur. La VMC double flux ne requiert pas l'installation d'entrées d'air au-dessus des fenêtres et le bloc moteur comporte un échangeur thermique avec deux systèmes de gaines pour l'air entrant et l'air sortant. Ce système de double flux aspire l'air vicié



La VMC Simple Flux hygro-réglable détecte l'excès d'humidité et ajuste le débit d'air en conséquence.

© Photo Autogyre



© Photo Athlantic

intérieur pour le filtrer et récupérer l'air frais à l'extérieur au moyen d'une autre gaine. L'air frais et neuf est ainsi mélangé à l'air vicié filtré, les calories étant récupérées sur l'air vicié pour préchauffer l'air réinjecté, le tout permettant d'importantes économies de chauffage. À simple ou double flux, la VMC peut être hygro-réglable, c'est-à-dire qu'elle dispose de bouches d'aération autonomes et intelligentes, dotées d'un système de détection d'humidité qui leur permet d'aspirer automatiquement plus d'air quand vous prenez une douche, par exemple. Au contraire, quand l'air redevient sec, son clapet se referme petit à petit. Cette régulation, effectuée en fonction des besoins, évite les moisissures, mais aussi de sur-ventiler une pièce. ■

La VMC hygro-réglable est un système de ventilation simple flux qui prend en compte le taux d'humidité relative de la pièce pour contrôler la ventilation. Son montage est facilité par ses quatre pattes de fixation qui lui permettent d'être positionnée en faux-plafond, au mur ou au sol.

À SAVOIR

Côté assurances

Dans la majeure partie des cas, les dommages causés par des problèmes d'humidité structurels (remontées capillaires, condensation...) sont exclus des clauses des contrats d'assurance habitation. Cependant, si vous constatez un problème de remontées capillaires par exemple, alors que votre maison a moins de 10 ans, vous pouvez tenter de faire jouer la garantie décennale. Il faut alors contacter votre assureur dommages-ouvrage, à défaut le constructeur et son assureur. Vous pouvez également contacter votre assurance multirisques dans l'espoir que celle-ci vous aide dans vos démarches (ne serait-ce que via la protection juridique si votre contrat l'inclut). Par ailleurs, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) peut parfois proposer des subventions pour aider à financer les travaux de rénovation nécessaires pour combattre l'humidité structurelle, surtout si vous êtes propriétaire d'un logement ancien.

CONSEILS

Des traitements à éviter

Masquer l'humidité sans traiter la cause est la pire des solutions. Il est par exemple inutile de cacher un mur abîmé en le recouvrant de lambris ou de panneaux muraux, même si vous y aménagez un passage, en haut et en bas, pour la circulation de l'air. Le problème ne sera pas résolu pour autant et cela risque même de l'aggraver, l'eau se retrouvant piégée dans le mur. En plus, en ventilant ce doublage, vous augmentez le taux hygrométrique et la température. Combinée à l'obscurité, cette situation ne fera qu'accroître le risque de développement de champignons et de micro-organismes malodoraux. Idem à l'extérieur, les revêtements étanches n'ont jamais arrêté les remontées capillaires et les dégradations risquent de se déplacer plus haut.

COPROPRIÉTÉ

Pose d'un climatiseur et tenue d'une assemblée aux frais d'un ou de plusieurs copropriétaires

Nous sommes plusieurs copropriétaires à vouloir installer un climatiseur. Devons-nous obtenir l'accord des autres copropriétaires? Dans l'affirmative, comment devons-nous procéder pour ne pas devoir attendre la prochaine assemblée générale qui ne se tiendra que début 2026? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



Copyright (c) 2023 Neil Cox/Shutterstock

► Si les travaux d'installation de climatiseurs n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, vous pouvez les installer sans qu'une décision en assemblée générale soit nécessaire.

Seulement, dans la majorité des cas, l'installation de climatiseurs affecte les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, la copropriété devra préalablement valider la pose des climatiseurs et la décision devra être prise à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci »).

C'est le cas par exemple si la pose d'un système de

climatisation nécessite le percement du mur de façade et la pose d'une goulotte, car elle affecte les parties communes et l'aspect général de l'immeuble (Cour d'appel de Montpellier, 22 janvier 2013, n° 11/05335, « Varlet c/ Synd. Résidence Le Castelet »).

Si les climatiseurs sont installés sans autorisation de l'assemblée générale, « le syndicat des copropriétaires est fondé à demander la suppression des travaux irrégulièrement réalisés », cette condamnation pouvant être assortie d'une astreinte (Cour d'appel de Paris, 23^e ch. B, 7 juin 2001, « SARL Dominique Planche Publicité c/ Syndicat 29 rue de l'Université à Paris »). Il est important de noter que l'ordre du jour doit préciser l'endroit où seront implantés les climatiseurs pour que l'assemblée générale puisse valablement délibérer. Dans une affaire, l'ordre du jour d'une assemblée générale mentionnait simplement que

cette dernière autorisait des copropriétaires à faire installer l'air conditionné dans leur logement: « un tel ordre du jour imprécis sans même la mention de l'endroit où l'appareil assurant la production d'air conditionné des logements sera installé ne peut conduire à une décision valide d'installation des climatiseurs en façade cour » (Cour d'appel de Paris, 25 novembre 2009, n° 08/20828).

À noter: si la décision n'est pas adoptée à la majorité absolue, une passerelle vers la majorité simple est possible. Ainsi, « lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote » (article 25-1 de la loi de 1965).

► Selon l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 (créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019), « tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations ».

Ce texte permet donc à un ou plusieurs copropriétaires d'obtenir une décision sur une question ne concernant que leurs droits et obligations (comme des travaux sur parties privatives touchant les parties communes), sans devoir attendre la prochaine assemblée générale annuelle.

Pour éviter la tenue d'assemblées générales qui grèveraient le budget du syndicat des copropriétaires, l'article 17-1 AA prévoit que le(s) copropriétaire(s)

demandeur(s) supporte(nt) l'intégralité des frais relatifs à cette assemblée (c'est-à-dire les frais de convocation et de tenue de l'assemblée générale, ainsi que les honoraires du syndic liés à cette assemblée ⁽¹⁾).

L'article 8-1 du décret du 17 mars 1967 (créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020) précise la marche à suivre: « la demande (...) notifiée au syndic (...) est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 ⁽²⁾ et au 3° du I de l'article 11 ⁽³⁾.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires ».

Vous pourriez donc, seul ou avec d'autres copropriétaires, demander au syndic de convoquer une assemblée générale pour valider l'installation de climatiseurs. En cas de demande conjointe, vous devrez préciser au syndic la répartition des frais entre vous (sans précision de votre part, les frais seront répartis entre vous à parts égales).

L'assemblée générale devra se tenir dans les 45 jours qui suivent le paiement au syndic des frais et honoraires liés à l'assemblée. ■

1) Ces montants doivent figurer dans le contrat du syndic adopté en assemblée générale.

2) « Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est reçue en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. »

3) « Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour: I.-Pour la validité de la décision: (...) 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi (...). »

BAIL D'HABITATION

Congé délivré par le bailleur pour une date prématurée

J'ai adressé un congé à mon locataire pour le 15 avril 2025 alors que le bail prend fin le 20 avril 2025. Ce congé reste-t-il valable? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Selon une jurisprudence constante, le congé donné pour une date prématurée n'est pas nul et prend effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

En ce sens:

- Cour de cassation, 3^e civ., n° 05-13252, 13 juin 2006: « (...) un congé délivré pour une date prématurée

n'est pas nul mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné (...) » ;
- Cour de cassation, 3^e civ., n° 07-17911, 29 octobre 2008: « (...) les effets du congé, qui avait été délivré par anticipation, [doivent] être reportés à la date à laquelle le congé aurait dû être donné (...) ».

De même, un congé donné pour une date postérieure à celle de l'expiration du bail est valable s'il a bien été signifié plus de six mois avant son terme. Un propriétaire bailleur avait délivré un congé pour vente le 26 septembre 2001 pour le 1^{er} avril 2002, alors que le bail venait à expiration le 31 mars 2002 (la date d'effet mentionnée dans le congé était donc le lendemain du terme du bail); étant donné que le congé avait été signifié plus de six mois avant la date d'expiration du bail, le locataire « était mal fondé à soutenir que le bail s'était trouvé reconduit, faute de congé régulier » (Cour de cassation, 3^e civ., 11 juillet 2007, n° 06-15.943). ■

BAIL D'HABITATION

Autorisation préalable de mise en location (« permis de louer »)

Je vais louer un appartement à Asnières-sur-Seine (92) dans un secteur où une autorisation préalable est obligatoire avant toute nouvelle location. Si le locataire quitte les lieux rapidement (au bout de quelques semaines par exemple), dois-je refaire une nouvelle demande d'autorisation ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Selon l'article L635-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« (...) L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. »

La demande d'autorisation doit donc être réalisée à chaque nouvelle mise en location avec un nouveau locataire (les reconductions ou renouvellements de baux ne sont pas visés) et concerne les logements vides ou meublés loués à titre de résidence principale. Par conséquent, même si votre locataire reste peu de temps dans le logement, une nouvelle demande d'autorisation doit être faite en cas de remise en location.

Il faut noter que selon l'article R635-3 du CCH, « l'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance. »

Vous disposez donc d'une durée de deux ans à compter de la délivrance de l'autorisation pour mettre en location votre logement. ■



Copyright (c) 2023 Petr Kovalenkov/Shutterstock



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 »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

| Réf. | Désignation | À l'unité | | Jeu de 2 exemplaires | | Jeu de 3 exemplaires | | TOTAL |
|--------|---|-----------|----------|----------------------|----------|-----------------------|----------|-------|
| | | Prix TTC* | Quantité | Prix TTC* | Quantité | Prix TTC* | Quantité | |
| K 31 | Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives) | 25,90 € | | 44,90 € | | 64,90 € | | |
| K 32 | Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives) | 27,90 € | | 47,50 € | | 66,90 € | | |
| 80 | 80 Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation) | | | 14,90 € | | 19,50 € | | |
| 80 A | Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire) | | | | | 5,20 € | | |
| 103 | Bail meublé + inventaire du mobilier | | | 15,50 € | | 19,90 € | | |
| 103-CO | Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier | | | 15,50 € | | | | |
| 103-M | Bail mobilité + inventaire du mobilier | | | 13,90 € | | 19,90 € | | |
| AC | Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M) | | | 5,20 € | | | | |
| 101 | Bail de résidence secondaire (locaux nus) | | | 12,90 € | | 16,90 € | | |
| 102 | Bail professionnel | | | 12,90 € | | 16,90 € | | |
| 104 | Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation) | | | 12,90 € | | 16,90 € | | |
| 105 | Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant) | | | 12,90 € | | | | |
| 49-3 | Bail commercial + notice explicative | | | 16,90 € | | | | |
| FR 01 | Fiche pour candidat locataire | 2,50 € | | | | | | |
| 47 | Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) | 12,90 € | | | | | | |
| EL | État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) | 10,50 € | | | | | | |
| 67 | Liste des réparations locatives et charges récupérables | 3,20 € | | | | | | |
| | | | | | | TOTAL | | |
| | | | | | | *Frais de port inclus | | |

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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 02/2025 **118,23**

| | 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 |
| 2025 | 118,18 | 118,23 | | | | | | | | | | |

* 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 01/2025 = **132**

| | JANV. | FÉV. | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 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 | 131,7* |
| 2025 | 132,0 | | | | | | | | | | | |

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 | 3 ^e trimestre | 1055,2 |
| | 4 ^e trimestre | 1066,4 |
| 2022 | 1 ^e trimestre | 1101 |
| | 2 ^e trimestre | 1135,5 |
| | 3 ^e trimestre | 1142,8 |
| | 4 ^e trimestre | 1137 |
| 2023 | 1 ^e trimestre | 1160,8 |
| | 2 ^e trimestre | 1163,6 |
| | 3 ^e trimestre | 1153,7 |
| | 4 ^e trimestre | 1152,6 |
| 2024 | 1 ^e trimestre | 1171,8 |
| | 2 ^e trimestre | 1172,2 |
| | 3 ^e trimestre | 1174,6 |
| | 4 ^e trimestre | 1179,5 |

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 :

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

| 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 | | |

Viagers

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

Valérie JAVERLIAC. Tel.: 06 18 65 36 36. 1, place Puvis de Chavannes, LYON 6. javerliac@95bis.com.

Ventes offres

Vends dans grande ville de Rhône-Alpes immeuble d'habitation classé DPE D, GES C, à proximité des commerces et transports, façades et parties communes en TBE. Surface 845 m² (13 appartements dont la plupart ont été rénovés + 1 bureau). Loyers annuels HC environ 85 000 euros avec potentiel de développement. **Contacteur le 06 87 15 25 35.**

Valensole 04210. Dans centre historique, appartement en RDC, de plain-pied, 94 m² habitables, traversant, lumineux, au calme. DPE Energie E, Climat B, montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1390 € et 1920 € par an. Prix: 110 000 euros. **Mme PERRIER.06 81 72 36 27.**

Place St Sulpice, rue des canettes, 75006 PARIS. Murs de boutique occupés par le même locataire depuis 16 ans. Surface

39 m² (19 m² au RDC, 20 m² au 1^{er} étage). Point d'eau - sanitaire wc. Loyer 39 600 € net annuel. Charges et taxe foncière réglées en sus par le locataire. Caution bancaire. Bail de 9 ans, 2^e révision triennale 1^{er} juillet 2025. Prix: 650 000 €. **M. LE FOUILLÉ. Tel.: 06 15 04 61 93.**

Locaux commerciaux

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. Tel.: 06 60 83 48 97.

Achats ventes immeubles de rapport

Proche Versailles. Immeuble de rapport R+3 420 m². Entièrement meublé. Baux meublés. Quartier très résidentiel. DPE: E. Loyer annuel 184 K€. Charges 40 K€. Prix: 2 050 000 €. **M. DULONG. dulong.chris@laposte.net.**

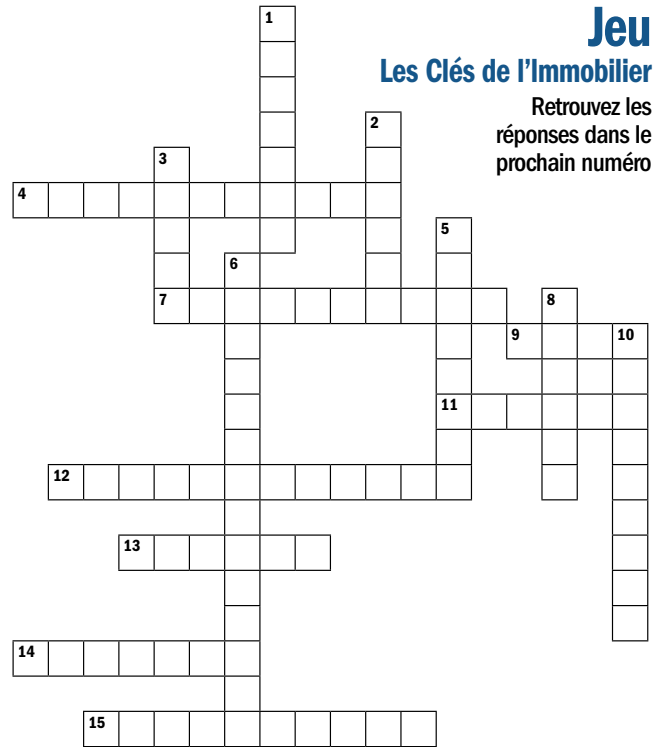
Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06. E-mail: contact@gmat-courtage.fr. www.gmat-courtage.fr.

Jeu
Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



Horizontal

- 4. Régime de propriété où plusieurs personnes possèdent un bien en commun.
- 7. Travaux pour améliorer ou moderniser un bien immobilier.
- 9. Contrat de location d'un bien immobilier.
- 11. Organisme qui gère l'entretien et l'administration d'une copropriété.

Vertical

- 1. Parcelle de terre destinée à la construction.
- 2. Somme d'argent empruntée pour acheter un bien immobilier.
- 3. Mettre un bien à disposition d'un locataire contre un loyer.

- 12. Personne qui possède un bien immobilier.
- 13. Bâtiment où l'on habite.
- 14. Officier public chargé d'authentifier les actes juridiques.
- 15. Garantie prise par un créancier sur un bien immobilier.

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) :

.....

.....

.....

.....

.....

À remplir obligatoirement

Je soussigné

Tél. **E-mail**

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

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

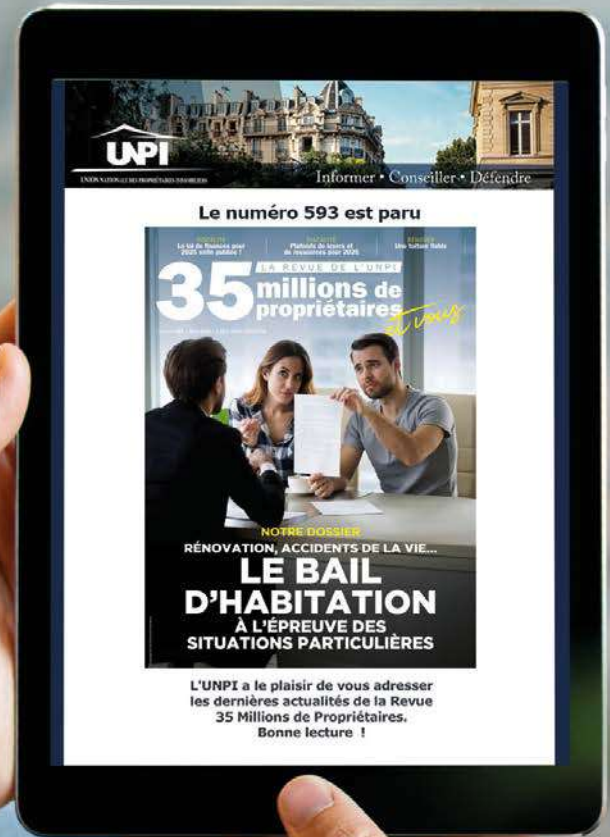
Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI_FR



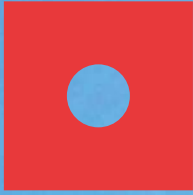
@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

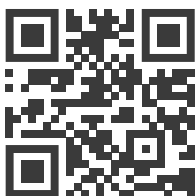
11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr



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**