

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 542 • Juillet/Août 2020 • 3,50 €

Dossier p. 16

Etre syndic bénévole : la copropriété sous l'angle juridique

© Olivier Le Moal

Édition Toulouse

UNPI31-09 • 63, rue Alsace-Lorraine
31000 Toulouse
Tél. 05 62 30 15 30 - www.unpi31.fr

Avec ce magazine, lisez aussi
la Lettre de votre association de
propriétaires et de copropriétaires.



UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS



p. 28

Bâtiments tertiaires :
l'exigence environnementale



p. 32

L'immobilier à l'heure du
numérique



UNPI

25 millions
de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

Offert par  **GENERALI**
Denis LAPÔTRE


vousfinancer
LA RÉFÉRENCE DES COURTIERS EN CRÉDIT


orange™

ActionLogement 

VISALE. 
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT


Agence
nationale
de l'habitat
Anah

édito



Inclure la rénovation énergétique des bâtiments dans un plan de relance de l'économie est un objectif louable. L'ampleur du chantier devrait inciter au pragmatisme. La question de la solvabilité des propriétaires se doit en tous les cas d'être au centre de la réflexion.

Il ne s'agit pas de savoir si l'isolation des logements est obligatoire ou non. La question centrale doit d'abord porter sur les moyens techniques et financiers à mobiliser pour atteindre un objectif essentiel : l'amélioration de l'habitat. Interdire à la vente et à la location les logements énergivores conduirait à effacer la moitié du parc immobilier d'habitation. La belle affaire à l'heure où l'on peine à produire et surtout à entretenir suffisamment de logements.

En France, le logement a, de tout temps, été au cœur de tous les paradoxes. Il se doit d'être confortable mais peu cher. Les loyers seront bas mais très taxés.

Le législateur serait inspiré à structurer l'offre, plutôt qu'à contraindre la demande.

Le législateur serait inspiré à favoriser une concertation entre les propriétaires et les professionnels.

Le législateur serait inspiré à ce que la stabilité fiscale soit au cœur de ce projet structurant.

Toute mesure radicale ne s'appuyant que sur la sanction est inopérante et improductive. Elle ne permettrait en aucun cas de relever le défi de la transition énergétique.

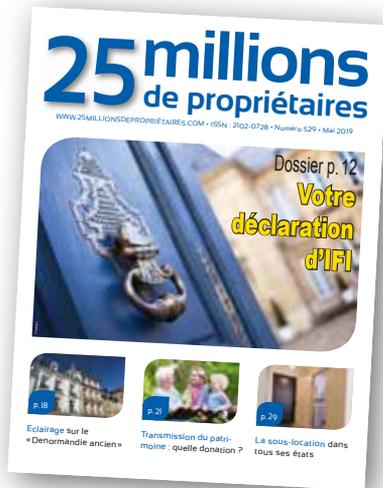
Donnons un horizon aux propriétaires, avec des moyens et des solutions pérennes permettant d'atteindre des objectifs clairement définis.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

- Actualités immobilières
- Dossiers thématiques
- Décryptages (location, copropriété, fiscalité...)
- Fiches pratiques
- Questions/réponses



**OFFRE
DÉCOUVERTE
1 MOIS GRATUIT**

Découvrez la version numérique

- 1 allez sur www.lapresseimmobiliere.com
- 2 puis cliquez sur l'onglet **LE MAG** puis OFFRE DÉCOUVERTE

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- Version papier - 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC
- Version papier - 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC
- Version numérique - 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à contact@lapresseimmobiliere.com

NOM :

Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Tél. : Mail :

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**
25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www.unpi.org

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

Les Echos – BFMTV – Alternatives Economiques – Le Figaro – batiactu – Le Particulier Immobilier – France 3 Bourgogne Franche Comté

Par Adèle Mariau-Connell

TRIBUNE LIBRE 9

La «Charte de bonnes pratiques entre Commerçants et Bailleurs pour faire face à la crise du COVID 19»

Francis Palombi, président de la Confédération des Commerçants de France

ACTUALITÉ 10

Convention IRSI modifiée à compter du 1^{er} juillet 2020 – L'évolution juridique et technique du DPE reportée – Nouvel arrêté préfectoral encadrant les loyers à Paris - Baux commerciaux : « le plafonnement du déplafonnement » jugé constitutionnel - Aide préventive aux impayés de loyers ou dépenses de logement

MARCHE DE L'HABITAT 13

Narbonne, un marché dynamique et accessible

Par Myriem Lahidely

DOSSIER 16

Etre syndic bénévole : la copropriété sous l'angle juridique

Par Céline Capayrou

LOUER 25

Que doit faire le bailleur en cas de décès du locataire ?

Par M^e Valérie Terral-Prioton

**HABITER 28**

Bâtiments tertiaires : l'exigence environnementale

Par Bertrand Desjuzeur

L'immobilier à l'heure du numérique

Par Laurent Grosclaude

Venez chez moi, j'irai chez vous – L'échange gagnant

Par Marc Pouiol

QUESTIONS REPONSES 37

Durée maximale d'une location saisonnière – Dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif

Par Marcel Crasnier et Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40**FICHE CONSERVATION DES DOCUMENTS 41**

Les documents de la copropriété

Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43**INDICES 44**

Dans le prochain numéro, notre dossier :

Etre syndic bénévole : la copropriété sous l'angle comptable

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

Et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires

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



DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECCI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Céline Capayrou, M^e Cavalié-Fortuné, Arnaud Couvelard, Marcel Crasnier, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Marc Pouiol, M^e Terral-Prioton • **Secrétariat de rédaction :** PECCI • **Abonnements :** Nathalie Ramond • ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECCI ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Février 2019 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires.

PRESSE NATIONALE

LesEchos
L'actualité de l'économie

12 juin

Immobilier : les bailleurs face aux nouvelles contraintes écologiques

La crise sanitaire n'empêche pas l'entrée en vigueur de la loi énergie-climat. Votée le 8 novembre 2019, elle change considérablement la donne, avec une obligation de travaux pour nombre de bailleurs.

En tout état de cause, si les bailleurs ne sont pas contre l'idée d'améliorer la performance énergétique de leurs logements, la menace de voir certains de leurs biens carrément interdits à la location dans deux ans seulement est dure à encaisser. Certains d'entre eux devraient toutefois y échapper en raison de la refonte en cours du DPE. « *La méthode actuelle de calcul du DPE n'est pas juste*, explique Pierre Hautus, DG de l'UNPI. *D'abord, elle pénalise beaucoup le chauffage électrique, parfois inévitable. Ensuite, elle ne prend pas assez en compte le comportement de l'occupant. Un même logement chauffé à 23 degrés ou à 19 degrés n'a pas la même classe énergétique aujourd'hui. Il faut mettre en place un système de simulation à partir d'une consommation à 19 degrés ou exclure ce paramètre des calculs.* » Conséquence attendue de la transformation des règles du DPE, actée pour le 1^{er} juillet 2021 : certains logements notés F/G devraient remonter à la note E, et sortir du risque d'interdiction de louer.

**Alternatives
Economiques**

19 mai

La bataille des loyers est engagée

Contrairement à de nombreux pays en Europe, le gouvernement français n'a pas mis en place de dispositif de soutien aux locataires, alors que les difficultés de paiement sont déjà là. Mais le moratoire défendu par les associations est loin de faire l'unanimité.

Du côté des propriétaires, on reste serein. « *Nous n'observons pas de hausse des incidents de loyers. Les mêmes échos nous reviennent de Visale, le dispositif qui garantit les loyers d'Action Logement – l'ancien 1% patronal-, ainsi que des gestionnaires de biens* », assure Pierre Hautus, directeur de l'UNPI, qui regroupe les propriétaires.

LesEchos
L'actualité de l'économie

23 avril

Inquiétudes sur les impayés de loyers

Les propriétaires privés de l'UNPI n'ont pas observé, ces deux derniers mois, de hausse significative des impayés de loyers. Du côté des bailleurs privés, l'augmentation est limitée à 0,8 point. Des signaux d'alerte appellent cependant à la vigilance.

Pour les propriétaires privés et bailleurs de logements, la situation n'a rien d'alarmant... pour l'instant. Malgré la crise sanitaire liée à l'épidémie de coronavirus, ils ont continué à encaisser normalement leurs loyers. « *Ces deux derniers mois, hormis dans quelques poches en banlieue parisienne, nous n'avons pas observé de hausse significative des impayés - avec un taux toujours compris entre 1% et 2% pour les impayés durs et de 4% à 5% si l'on tient compte des retards de paiement* », indique le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), Christophe Demerson. « *Le dispositif de chômage partiel a permis de faire cataplasme* », estime-t-il.

BFM TV
NEWS 24/7

5 juin

Crise : ces commerces qui vont mourir

Pierre HAUTUS, directeur général de l'UNPI : « *La volonté de cette médiation nationale est de matérialiser ce qui existe sur le terrain : la conciliation entre bailleurs & preneurs. Pour ceux qui n'y parviennent pas, nous avons proposé d'utiliser les Commissions Départementales de Conciliation.* »



La Société Civile Immobilière est un outil de détention de l'immobilier locatif qui peut s'avérer être très intéressant. Mais une question se pose quant à la fiscalité de cette société.

De manière classique, la SCI est qualifiée de semi transparente. Les revenus locatifs sont imposés dans les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. Les modalités de calculs sont similaires à une détention en direct. Il en va de même pour le calcul des plus-values immobilières. Mais ses associés ont la possibilité de renoncer à ce régime et d'exercer **une option irrévocable** pour l'impôt sur les sociétés (IS).

Cette option n'est pas neutre et aura différentes conséquences dont il faudra tenir compte.

Deux éléments peuvent permettre de réduire fortement la fiscalité sur les revenus locatifs.

• **Un taux d'imposition souvent plus faible.**

Si la SCI est semi transparente, le revenu foncier net (revenus moins charges) sera imposé dans les mains des associés à l'impôt sur le revenu (IR). Le montant sera additionné aux autres revenus imposables du foyer et imposé au taux marginal d'imposition (voir ci-dessous). A cela s'ajoute 17.2% de prélèvements sociaux. L'imposition arrive alors très rapidement à 47.2% voire 58.2%. A l'IS, le résultat va directement être imposé au niveau de la SCI, **au taux de 15% ou 28%**. De plus il n'y a pas de prélèvements sociaux.

• **Un résultat imposable plus faible avec le mécanisme d'amortissement**

La principale différence apparaît dans le calcul du revenu imposable. A l'IR, sont déductibles des revenus les frais et charges engagés pour le bien mis en location, poste par poste, pour leur montant réel. Viennent ainsi en déduction des loyers perçus, les travaux, les charges de copropriété, les primes d'assurance, les intérêts d'emprunt, etc.

A l'IS certaines charges, telles que les frais d'agence immobilière payés lors de l'acquisition, les frais de notaire, ou encore **l'amortissement comptable de l'immeuble sont déductibles** et permettent de réduire le bénéfice imposable de la SCI, alors que ces mêmes charges ne sont pas déductibles dans le cas d'une société civile imposée à l'IR.

Mais attention, l'associé qui voudrait percevoir un revenu de sa SCI à l'IS devra se verser un dividende, **dividende qui sera imposé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers** et pourra bénéficier de la Flat Tax à 30%. Il y a donc une double imposition, à la fois sur le résultat à l'IS puis sur les distributions dans les mains des associés.

Enfin l'option à l'IS s'avère bien moins intéressante quand il s'agit de vendre. Le régime des plus-values des particuliers (exonération totale après 30 ans de détention) ne s'applique plus. La vente de l'immeuble par la société civile à l'IS entraîne l'imposition d'une plus-value immobilière dont le montant est lié à la revalorisation de la valeur de l'immeuble dans le temps, mais également au montant des amortissements réalisés depuis l'acquisition de l'immeuble : l'avantage manifeste qu'a représenté l'amortissement de l'immeuble pendant toute la durée de l'exploitation se retrouve imposable en une seule fois lors de la vente de ce dernier.

Le choix de l'impôt sur les sociétés est idéal en période de capitalisation mais trouve ses limites au moment de la distribution de revenus ou de la vente. Il est alors important de chiffrer et simuler le passage à l'IS afin de s'assurer de l'adéquation de l'option à sa situation fiscale et patrimoniale.

Pierre Brunet

Conseiller en gestion de patrimoine
Cerfrance Gascogne Occitane

| BAREME PROGRESSIF APPLICABLE AUX REVENUS DE 2020 | |
|--|---|
| Fraction du revenu imposable (pour une part) | Taux d'imposition à appliquer sur la tranche correspondante |
| Jusqu'à 10 064 € | 0 % |
| De 10 065 € à 25 659 € | 11 % |
| De 25 660 € à 73 369 € | 30 % |
| De 73 370 € à 157 806 € | 41 % |
| A partir de 157 807 € | 45 % |

Retrouvez-nous sur

**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES**
depuis 1905

UMPI 31
09

**actu
Toulouse**

**L'info
EN TEMPS
RÉEL
sur**

www.actu.fr/toulouse

Francis Palombi, président de la Confédération des Commerçants de France

La « Charte de bonnes pratiques entre Commerçants et Bailleurs pour faire face à la crise du COVID 19 », l'impulsion d'échanges pérennes entre commerçants et bailleurs, essentiels pour l'avenir du commerce



Copyright photo jacquesgavard.com

Le 3 juin dernier, la Confédération des commerçants de France (CDF) a fait partie des signataires, aux côtés de l'UNPI de la Charte de bonnes pratiques, après une médiation de plusieurs semaines menée par Mme Jeanne-Marie PROST, nommée par le ministre Bruno LE MAIRE.

La CDF représente le « pendant » de l'UNPI au niveau de la taille des adhérents : des acteurs de petite taille mais les plus nombreux sur le marché. La CDF rassemble 19 fédérations du commerce et de l'artisanat commercial indépendant, soit plus de 450 000 entreprises et 1 million de salariés, quasiment exclusivement des Très Petites Entreprises de moins de 11 salariés.

Plus de 70 % de ces commerces ont dû fermer pendant la crise sanitaire. Cela n'est pas sans poser des difficultés par rapport au paiement de leurs charges, en premier lieu les loyers. C'était

l'objectif de la médiation : mettre autour de la table les parties prenantes pour apprendre à se connaître, dialoguer et trouver le meilleur dénominateur commun.

Nous pouvons nous satisfaire de la réussite de la médiation, contrairement à certains acteurs qui parlent d'échec, notamment les grandes enseignes. Il faut dire que nous ne jouons pas dans la même cour avec ces dernières et n'avons pas les services de juristes et autres conseillers. Pour nous, la relation humaine reste une priorité absolue. Avant toute chose, il y a un échange entre deux parties, en grande majorité des individus et non des grands groupes. Il y a un attachement entre un propriétaire de local, qui a souvent un lien familial et personnel avec ce lieu, et un commerçant qui l'exploite, lui donne vie, le remodèle, vit de son activité. L'un ne peut pas exister sans l'autre.

Il nous semble essentiel que cette médiation entre nos commerçants et les petits bail-

leurs s'établisse de manière pérenne. Ils sont liés par des intérêts communs. Il faut surtout arrêter de vouloir, comme certains, opposer les deux parties. La réalité est beaucoup plus complexe et il faut miser sur ce qui nous rassemble plus que nous divise, à savoir : l'intérêt général, la vitalité, la prospérité et la pérennité de nos centres-villes.

C'est la raison pour laquelle il faut imaginer ensemble le commerce de demain. Il faut que les pouvoirs publics misent encore davantage sur la revitalisation des centres-villes, et la CDF propose un outil innovant de co-gouvernance et de co-gestion des centres-villes avec la mise en place des Sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), modèle déjà bien connu parmi les bailleurs.

Car c'est tous ensemble, acteurs privés, publics, consulaires, salariés et citoyens, de décider le futur de nos villes, via une mutualisation de nos actions.

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

Convention IRSI modifiée à compter du 1^{er} juillet 2020

Depuis le 1^{er} juin 2018, la convention IRSI (convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) est applicable aux sinistres de dégât des eaux. Elle prévoit notamment qu'en principe, la recherche de fuite est organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire (c'est-à-dire l'assureur de l'immeuble sinistré).

Dès l'origine, il était prévu qu'un bilan soit tiré afin d'adapter, si nécessaire, la convention.

Il ressort de ce bilan que des difficultés liées à la recherche de fuite persistent, et que ladite recherche n'a pas été suffisamment simplifiée par la Convention IRSI.

Les assureurs ont donc décidé de modifier l'IRSI pour les sinistres qui surviendront à compter du 1^{er} juillet 2020 (en principe au 1^{er} avril 2020, date repoussée compte tenu du coronavirus).

A partir du 1^{er} juillet 2020, la convention IRSI évolue pour faciliter et simplifier la recherche de fuite.

Quelles sont les évolutions ?

La recherche de fuite est redéfinie.

Il s'agit «*des investigations destructives ou non nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre. La recherche de fuite comprend la remise en état des biens endommagés par ces investigations. La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite*».

Le passage en apparent (solution technique souvent utilisée en cas de fuite) n'est plus considéré comme une modalité de recherche de fuite et ne sera donc plus indemnisé au titre de la convention IRSI. Il faudra donc se référer aux dispositions contractuelles pour envisager une prise en charge par l'assureur.

Un réputé garantie spécifique à la recherche de fuite est créé afin d'inciter le responsable à l'effectuer. C'est-à-dire que tout contrat d'assurance (de chose et /ou de responsabilité) garantissant les locaux (privatifs ou communs) est réputé garantir les frais de recherche de fuite. En conséquence, les franchises, plafonds seront inopposables. La recherche de fuite sera désormais réputée garantie dans tous les contrats, à condition que l'assureur soit signataire de la convention et, elle ne pourra pas faire l'objet d'une franchise ou d'un plafond.

A qui incombera la recherche de fuite ?

Désormais, l'organisation de la recherche de fuite n'incombera plus nécessairement à l'assureur gestionnaire.

L'assureur de l'occupant organisera la recherche de fuite dans le local de son assuré.

L'assureur du (co)propriétaire non occupant organisera la recherche de fuite en cas de :

- recherches de fuite destructives dans le local,
- non assurance de l'occupant,
- local meublé ou saisonnier,
- congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre,
- local vacant.

L'assureur de l'immeuble organisera la recherche de fuite :

- dans le local commun,
- dans le local du copropriétaire non assuré, à titre subsidiaire.

La prise en charge de la recherche de fuite

En principe, l'assureur prend en charge la recherche de fuite qu'il a organisée directement ou par l'intermédiaire de son assuré.

Cette disposition s'applique y compris pour les recherches de fuite effectuées en dehors du local de leurs assurés.

Une exception est prévue : dans une copropriété, la recherche de fuite organisée par le syndic est prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier (même s'il n'est pas responsable).

Les frais de recherche de fuite sont compris dans l'assiette servant à la détermination de la tranche 1 ou 2.

La tranche 1 concerne les sinistres dont le montant est inférieur à 1600 euros HT.

Les frais inférieurs à 1600 euros HT sont pris en charge par l'assureur gestionnaire.

La tranche 2 concerne les sinistres dont le montant se situe entre 1601 euros et 5000 euros HT.

Si ces frais sont supérieurs à 1600 euros HT, un recours est possible à l'encontre de l'assureur du responsable conventionnel de la fuite notamment sur la base de la facture et du rapport de recherche de fuite.

Dans tous les cas, les frais de recherche de fuite ne donnent pas lieu à une action en remboursement ; il faudra attendre de voir la jurisprudence en la matière.

En pratique, cette modification de la convention IRSI provoquera une prise en charge beaucoup plus fréquente des frais de recherche de fuite par les assureurs dans le cadre d'IRSI.

M^e M.L. Cavalié-Fortuné

L'évolution juridique et technique du DPE

Le diagnostic de performance énergétique est en grand chantier. Une réforme de sa portée juridique, initiée par la loi ÉLAN de novembre 2018 entrera en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2021 (au lieu du 01/01/21), à une date fixée par décret selon les termes de la loi¹. Le DPE passera d'informatif à opposable, seules les recommandations l'accompagnant seront informatives et non plus son contenu. Cela signifie que le locataire ou l'acquéreur pourront se retourner respectivement contre le bailleur ou le vendeur en cas de préjudice.

En parallèle, la réforme technique avance avec des projets de décret présentant plusieurs dispositions. Un DPE dit fiabilisé sera établi à partir d'une analyse des caractéristiques du bâti (isolation, matériaux de construction, modes de chauffage et de production d'eau chaude, éclairage, ventilation et capacité du bâtiment à bien réagir aux épisodes de fortes chaleurs) et non plus dépendant des factures. La durée de validité restera fixée à dix ans et un dispositif transitoire est envisagé pour les DPE réalisés avant le 01/01/21. Ces derniers seront valides :

- jusqu'au 31/12/22 pour les DPE réalisés jusqu'au 31/12/17 ;
- jusqu'au 31/12/24 pour les DPE réalisés entre le 01/01/18 et le 31/12/20.

C. Capayrou



© fotostar

602 €

c'est le budget moyen des étudiants pour louer un logement

Source : LocService

15 %

c'est la part du secteur immobilier dans le PIB

Source : BPCE

1- Art. 179 III loi n°2018-1021 modifié par art. 31 loi n°2020-734 du 17/06/20

2- Pour Lille, voir notre circulaire du 5 mars 2020 (l'arrêté préfectoral applicable à Lille est celui du 30 janvier 2020).

3- Le dernier décret en date est celui du 26 juillet 2019 (décret n° 2019-802).



© Adrien/200

Nouvel arrêté préfectoral encadrant les loyers à Paris

• A Paris, les logements loués à usage d'habitation principale (vides ou meublés) sont soumis à encadrement des loyers depuis le 1^{er} juillet 2019 (arrêté préfectoral du 28 mai 2019).

Un second arrêté préfectoral publié le 4 juin 2020 fixe les nouveaux plafonds de loyer à respecter à Paris à compter du 1^{er} juillet 2020 jusqu'au 30 juin 2021.

Ces nouveaux plafonds sont en hausse d'en moyenne 1,50 %, sachant que le dispositif d'encadrement des loyers à Paris reste inchangé (voir notre article en page 24 du numéro de septembre 2019).

Rappelons les grands principes de cette réglementation :

- le loyer de tout logement loué à Paris ou Lille² ne peut dépasser le loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral (article 140, III de la loi ELAN) ;
- sont concernés les relocations et les renouvellements de baux (a contrario, les reconductions tacites ne sont pas concernées) ;
- les propriétaires mettant en location un logement pour un

loyer supérieur au loyer de référence majoré encourent une amende administrative, outre une action en diminution de la part du locataire ;

- à Paris et Lille, cette réglementation se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement (décret annuel applicable dans les zones « tendues »³).

Rappelons par ailleurs que l'UNPI 75 a introduit plusieurs recours contre les textes encadrant les loyers à Paris. Ces recours sont en cours d'examen.

• Un arrêté ministériel du 29 mai 2020 (JO du 14 juin) modifie à la marge l'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données.

A noter : ces observatoires, ainsi que l'ANIL (à qui les données recueillies sont transmises), sont officiellement autorisés à « transmettre à des tiers des informations dans le cadre de demandes de références au titre de loyer manifestement sous-évalué » (nouvel article 11).

A. Couvelard

Baux commerciaux : « le plafonnement du déplafonnement » jugé constitutionnel

Depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, la hausse de loyer du bail renouvelé en cas de déplafonnement est lissée dans le temps. Elle « ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente » (article L.145-34 du Code de commerce). On parle le plus souvent de « plafonnement du déplafonnement ».

La Cour de cassation a accepté de transmettre au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité relative au plafonnement du déplafonnement (C.Cass., Civ. 3^{ème}, 6 février 2020, 19-19.503), qui vient d'être examinée par les sages de la rue Montpensier. D'après la société bailleresse « ces dispositions porteront atteinte au droit de propriété du bailleur. Elle fait valoir que cette limitation de l'augmentation du loyer lors du renouvellement du bail ne serait justifiée par aucun motif d'intérêt général et pourrait avoir pour effet d'imposer un niveau de loyer fortement et durablement inférieur à la valeur locative du bien, entraînant ainsi une perte financière importante pour le bailleur. De plus, elle soutient que si ces dispositions peuvent être écartées par les parties dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, leur application aux baux en cours, conclus avant leur entrée en vigueur mais renouvelés postérieurement, conduit dans ce cas à priver, en pratique, les bailleurs de la possibilité d'y déroger » (résumé du Conseil constitutionnel).



Concernant le premier point, le Conseil constitutionnel juge que « le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ».

Le second grief est également balayé, mais davantage – semble-t-il – pour une raison de « procédure ». En effet, « s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014 ». Faut-il penser que le Conseil constitutionnel y aurait regardé de plus près si la QPC avait visé également ledit article 21 de la loi Pinel ?

Pour l'heure, les Sages concluent à une absence d'atteinte disproportionnée au droit de propriété (Cons. Const., décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020).

Si les propriétaires ayant signé avant la loi Pinel sont pénalisés, on conseillera aux propriétaires signant un nouveau bail d'exclure l'application du plafonnement du déplafonnement (puisque'il n'est pas d'ordre public).

Rappelons par ailleurs que ce mécanisme ne s'applique pas en cas de tacite prolongation du bail au-delà de 12 ans, de location de terrains nus, de locaux monovalents ou à usage exclusif de bureaux.

F. Zumbiehl

Aide préventive aux impayés de loyers ou dépendances de logement

Depuis le 30 juin 2020, les demandeurs d'emploi et les salariés confrontés à une baisse de revenus peuvent bénéficier d'une aide exceptionnelle pour faire face aux impayés de leur loyer et aux dépenses liées à leur logement.

Avec le soutien du ministère chargé de la Ville et du Logement, Action logement se mobilise pour les salariés et les demandeurs d'emploi peinant à payer leur loyer ou à rembourser leur emprunt immobilier. Ce dispositif s'adresse à tous les salariés du secteur privé ayant subi une baisse de leurs revenus d'au moins 15 %.

L'aide exceptionnelle de 150 € par mois sur deux mois maximum est accessible sous conditions d'éligibilité et dans la limite des fonds disponibles.

Communiqué de presse Action Logement 16 juin 2020

NARBONNE,

UN MARCHÉ DYNAMIQUE ET ACCESSIBLE



© Bernard Delmas @ville de Narbonne

A proximité de la mer, Narbonne n'a cessé de grandir depuis plus de 20 ans, en même temps que des équipements et infrastructures ont ajouté à son attractivité. Son marché de l'immobilier d'un très bon rapport qualité-prix est l'un des plus actifs de la région. Les prix restent stables dans l'ancien. Ils fléchissent légèrement dans le neuf avec une production en baisse au premier trimestre 2020.

Myriem Lahidely

Ville agréable de 55 000 âmes, tout près de la mer, la sous-préfecture audoise accueille depuis dix ans, une moyenne de 1000 nouveaux habitants par an. Son solde migratoire est ainsi, le plus fort de la région (+1,2% en moyenne par an) devant Montpellier (+1%) et Montauban (+1%). Le marché immobilier bénéficie de fait d'une dynamique positive et constante depuis plusieurs années. Les résidences principales représentant près de 53 % des logements. « *L'héliotropisme fonctionne à plein à Narbonne qui a tous les avantages d'une grande ville, sans les inconvénients* », note Christophe Fütterer, président de la Fnaim Aude. Les grosses infrastructures comme Narbonne Aréna inauguré fin 2019, et Narbo Via, le musée de

la Romanité qui ouvre fin 2020, rehaussent encore son attractivité. « *Nous avons des équipements dignes d'une ville de 200 000 habitants* », se félicite M. Fütterer. A la croisée des trois grandes métropoles – Barcelone, Montpellier et Toulouse – l'antique Narbo Martius est aussi la ville centre du Grand Narbonne, 5^e communauté d'agglomération d'Occitanie (127 000 habitants, 37 communes) dont elle représente à elle seule 43 % de la population.

L'ancien, dynamique à prix stables

La période de confinement a pu mettre les projets en stand-by, mais le marché de l'ancien a renoué avec sa dynamique habituelle, dès le 11 mai. « *Nous avons*

reçu une clientèle physique, locale, jusqu'au 1^{er} juin, vu la limite des 100 km, depuis elle est redevenue plus exogène », résume Frédéric Malquier, directeur général de l'agence du Soleil, à Narbonne. « La région toulousaine fournit un tiers des acquéreurs », précise-t-il. Selon lui, le taux de conversion des projets est meilleur qu'avant le confinement : au 1^{er} trimestre, un client sur quatre entrainé en agence pour concrétiser, actuellement c'est un sur 3. Plus globalement, le marché est, en grande partie, réalisé par des seniors (les + de 60 ans représentent près de 29% de la population) dans une ville dont le revenu médian disponible (17875 €) est l'un des plus haut de l'ex Languedoc-Roussillon (après Montpellier et devant Béziers). « Selon un palmarès établi l'an dernier par le Figaro, Narbonne figure à la 8^e place des villes qui attirent le plus de retraités », note l'agent immobilier. Ils trouvent ici et dans les villages environnants des prix plutôt stables et abordables.

« Le m² moyen intra muros se maintient autour de 2000 € avec de grosses variations selon l'emplacement ou le quartier », indique Christophe Fütterer. « On trouve aussi à rénover en ville à moins de 1000 € le m² », précise-t-il. Les prix pratiqués ici permettent de s'offrir 35 % à 40 % de surface en plus qu'à Montpellier ou à Toulouse. Quartier EDF ou quai Victor Hugo par exemple. « Pour un T3 dans ces villes on a un T4 ici », résume Frédéric Malquier. Toutefois, certains biens anciens peuvent monter haut en prix, dans des quartiers très prisés du centre ville, comme les quais de la Robine, entre les Barques et le Théâtre. Un appartement de 100 à 120 m² au dernier étage d'un immeuble de type haussmannien, avec vue sur les quais, peut coûter autour de 3000 € voire 3200 € le m². « Ces prix aussi sont en stabi-

lisation », indique l'agent immobilier. Ils n'ont pas beaucoup varié depuis dix ans.

Dans ce centre ville très étendu, les maisons sont les biens les plus convoités mais il y en a peu à vendre. Quand il y en a sur le marché, il faut compter entre 150000 € et 200000 €, pour une surface de 75 m² à 90m². Sur les collines, par exemple. « Les maisons de 92 m² sur un petit terrain de 180 m² autour de 195 000 € sont des produits qui marchent bien mais ils ne sont pas pléthoriques », indique Christophe Fütterer.

Le marché est d'autant plus actif que les taux d'intérêt sont toujours très bas, malgré une tendance très légèrement haussière. « Les bons dossiers peuvent prétendre à 0,8 % sur 10 ans et de 1,2 à 1,4 % sur 20 ans », indique Frédéric Malquier. Et surtout, le moral est présent. « Les acheteurs ont bien étudié leur projet, ils ont visité leur logement en mode virtuel en attendant la fin du confinement pour passer à l'acte. » Cette période de claustration a eu pour corollaire une hausse de 25 % des demandes de maisons dont les superficies elles-mêmes augmentent (+ 114% à + 155 %) et avec un extérieur lui aussi plutôt grand. Ils en trouvent dans la première ceinture autour de Narbonne. Des biens de 120 m² sur des terrains de 500 à 600 m² qui se négocient généralement entre 250 000€ et 300000 €. Prix que l'on trouve aussi dans les beaux quartiers de Narbonne. Plus on s'éloigne, bien sûr, et plus les prix baissent. Dans les villages demandés, comme Bizanet, Ornaisons, ou Névian, au nord de Narbonne, le m² d'une belle maison peut se négocier autour de 1800 € et dans des communes éloignées de 15 km à 20 km, autour de 1600€ le m². « Il y a une vraie demande pour ces biens

qui coûtent moins cher, avec des terrains plus grands », constate Christophe Fütterer. Notamment de la part des primo-accédants qui cherchent à loger leur famille avec des espaces qu'ils ne trouvent pas à Narbonne. La fiscalité aussi, y est moins élevée.

Sur le littoral

Le littoral, à 12 km, est l'un des marchés les plus dynamiques. Les trois stations balnéaires de Narbonne - Narbonne-Plage, Gruissan et Saint-Pierre-la-Mer - ont vu les demandes bondir depuis le déconfinement. « Beaucoup d'acquéreurs cherchent une résidence secondaire mais la demande de résidences principales dans de l'ancien récent y est très régulière », note Christophe Fütterer qui gère l'agence Fütterer Property Immobilier à Narbonne-Plage. Ici, le budget moyen pour une petite maison de 70 ou 75 m² sur la plage tourne autour de 200000€. De même pour un appartement (60 à 70 m²) de 10 à 15 ans, habitable à l'année. Gruissan étant la station la plus chère des trois. Et sur ce littoral dont la population est en augmentation constante, le marché se prête bien à la location et les prix n'y sont pas élevés. « Un logement de taille moyenne se loue 9 € / m² / mois et il faut compter 10 à 11 € pour un studio ou un petit 2 pièces », indique Christophe Fütterer.

Parmi la clientèle, le plus souvent senior, beaucoup cherchent des biens récents, sinon neufs, en résidence principale. Ce marché de la construction se développe à rythme mesuré sur le littoral et sans gros écarts de prix avec l'ancien bien entretenu. En mars, le groupe SM Promotion, promoteur local, a par exemple livré à Narbonne-Plage, à 100 m de la mer, un immeuble qui s'est très bien vendu, à 3000 € le m²

moyen. Un autre va être construit tout à côté, dans deux ans. Et à Gruissan, dans trois ans, un vaste éco-quartier de près de 800 logements devrait être lancé. « *Ce littoral est le moins cher de France, en rapport qualité/prix* », indique Julien Sangalli, directeur associé du Groupe SM Promotion. Avec une vue mer, le m² peut atteindre 3500 €.

Marché actif dans le neuf

Ce marché du neuf a été très actif à Narbonne qui a vu de nombreux logements collectifs sortir de terre ces dernières années. Notamment quartier Gare et le long du Canal de la Robine, quai d'Alsace jusqu'à la route de Cuxac. Les prix démarrent ici à 2700€ le m², le haut de gamme pouvant atteindre 3500€ voire 4000€ le m². « *Narbonne est un marché d'accession. Il n'y a plus de dispositif de défiscalisation depuis que la ville est passée de zone B2 à zone C* », indique Julien Sangalli dont le groupe commercialise actuellement 150 logements intra muros. « *Certains produits d'exception avec vaste terrasse ou jardin suspendu trouvent preneur à 700000€.* »

Une part de cette clientèle, secondo-accédante, a vendu sa maison de village et s'installe en ville pour tout faire à pied. Le quartier qui s'esquisse près du Musée de la Romanité, par exemple, prévoit 1000 logements à terme. « *En vente assise comme en vente réseau les investisseurs, de proximité, ne représentent désormais que 20% des clients.* » Dans un contexte économique incertain, ils préfèrent investir dans la pierre plutôt que de laisser leurs liquidités en banque. Ceux qui cherchent à bâtir trouvent des parcelles de 300 m². Elles se vendent en ce moment, 250€ le m².

MAÎTRE MARIE-LUCE CABROLIER-LICHIÈRE, présidente de la Chambre des notaires de l'Aude

« *Nous avons connu un bon premier trimestre jusqu'au confinement durant lequel les ventes n'ont pas pu se signer. Il y a depuis un phénomène de rattrapage et ce sont les maisons avec extérieur qui se vendent le plus au détriment des appartements avec balcon et des maisons sans jardin. Et les négociations de prix, s'il y a, ne dépassent pas 5%. A Narbonne, entre avril 2019 et mars 2020, les appartements anciens avaient augmenté de 10,7% (1830 € le m² moyen) et le neuf a dans le même temps baissé de 4,5% (3100€ le m² moyen). On voit aussi certains propriétaires retirer de la vente des biens au-delà de 500 000€. Et l'augmentation des taux de 0,2% à 0,5% qui pointe pourrait avoir une incidence sur les projets de jeunes couples primo-accédants dont les situations ne seraient pas parfaitement stables. Le développement du télétravail, lui, pourrait générer un nouveau marché, c'est en tout cas une piste à explorer.* »

Exemples de prix moyen dans les villages

Gruissan - Appartements anciens : 2510€/m² (+ 0,9%)

Maisons anciennes : 1410€/m² (+1,9%)

Lézignan - Maisons anciennes : 1270€ / m² (-9,2%)

TROIS QUESTIONS À CLAUDINE LLAURO, PRÉSIDENTE UNPI66 ET TEMPORAIREMENT 11



Quelles sont les difficultés de ce marché ?

La fiscalité ne recule pas, elle progresse plutôt. Et il y a aussi beaucoup

de contraintes sur les rénovations et de nombreux diagnostics demandés. Or, les acheteurs n'ont pas tous 30 000 € à consacrer à la rénovation d'un habitat énergivore. Ils essaient de mettre à jour l'électricité, le chauffage et les menuiseries des fenêtres. De fait on trouve des logements vacants (près de 6% du parc de logements) dans certains cœurs de ville et de grosses différences entre l'attractivité des villes centres et celle des villages. Et ces biens vacants peuvent paradoxalement avoir du mal à se louer.

Qui porte ce marché ?

Il est très variable selon les communes. Mais beaucoup d'acheteurs, pré retraités et jeunes seniors, viennent prospecter ici

pour acheter une résidence secondaire (41,4% des logements) dont ils feront leur lieu de vie principal, le moment venu. En attendant certains peuvent louer leur bien à des vacanciers lorsqu'ils n'y sont pas. Beaucoup de jeunes travaillant à Narbonne cherchent à vivre dans les villages du littoral, et c'est un marché porteur pour les propriétaires qui ont des appartements voire une petite maison à louer.

Le littoral est aussi un marché touristique

Nous travaillons actuellement à une accréditation pour les meublés de tourisme qui permet une défiscalisation de 71% de la totalité des loyers. Ce serait nouveau ici. Et cela permettrait de contrôler ce qui se loue dans nos régions. Pour Narbonne qui est sur une zone touristique où de plus en plus de personnes louent sur des week-ends ou des séjours courte durée, ce serait un atout pour ceux qui n'arrivent pas à louer leur bien à l'année. Le Airbnb présente moins de contraintes qu'une location à l'année.



ÊTRE SYNDIC BÉNÉVOLE : LA COPROPRIÉTÉ SOUS L'ANGLE JURIDIQUE

Syndic non professionnel, telle est la terminologie légale qui n'est inscrite qu'à deux reprises dans la loi. Cela démontre bien qu'être syndic est une fonction sans distinction de qualité. Professionnel ou non, le syndic a pour mission « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien...* » selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. De ces quelques termes découlent de nombreux aspects de gestion juridique et de comptabilité. Ce second point fera l'objet du dossier de votre magazine du mois prochain.

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

De nombreux petits immeubles sont juridiquement des copropriétés mais non gérées comme telles. Or, dès qu'il y a des lots répartis entre plusieurs propriétaires au sein d'un immeuble, il y a copropriété et donc l'obligation d'un syndic. Petite copropriété veut souvent dire syndic non professionnel. La gestion d'une copropriété est complexe, juridiquement très encadrée, le syndic doit donc œuvrer avec organisation.

Les textes

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Le choix d'un syndic bénévole

Véritable choix, contrainte liée au coût d'un syndic professionnel ou à la difficulté d'en trouver un ou plusieurs acceptant de proposer un contrat, un syndic bénévole en la personne d'un copropriétaire de l'immeuble est une réalité dans de nombreuses petites copropriétés.

Il faut être copropriétaire pour être le syndic bénévole de l'immeuble¹.

Les fonctions de syndic bénévole pouvant être assumées par toute personne physique ou morale copropriétaire, sauf stipulations particulières du règlement

de copropriété², une SCI ou une autre forme de société propriétaire d'un ou plusieurs lots pourrait être syndic bénévole, le représentant légal de la personne morale serait celui chargé de la fonction de syndic mais il ne serait pas syndic en nom propre. En cas de démembrement, ni le nu-propriétaire ni l'usufruitier ne peut en principe être syndic bénévole, aucun des deux n'ayant la pleine propriété du lot.

Le candidat syndic bénévole doit faire inscrire son élection à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le vote se déroule à la majorité absolue (article 25).

Conseil : la durée de mandat doit être clairement précisée dans la résolution élysant le syndic en délai et en date. La durée maximale pour un mandat est de trois ans. Il faut être attentif à cette durée et vérifier, avant la rédaction de l'ordre du jour de l'assemblée générale, si le mandat est à renouveler.

plique puisqu'il fait référence au syndic non professionnel à plusieurs reprises. Les clauses du contrat: désignation, mission, durée du contrat, révocation, démission, nouvelle désignation du syndic, fiche synthétique de copropriété, défraiement et rémunération du syndic non professionnel, frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires, copropriété en difficulté, reddition de compte et compétence, sans oublier une clause de modalité de contact avec le syndic (horaires d'appels téléphonique, échange par courriel).

Conseil : la rémunération peut être sous forme d'un forfait, d'une rémunération horaire ou sous forme d'une autre modalité à préciser comme une rémunération à la tâche. Le forfait est le plus simple et prévisible. Le copropriétaire syndic doit avoir conscience des conséquences fiscales (imposition des revenus) et sociales (versement de cotisations sociales) d'une rémunération.

Le contrat de syndic

L'élection de syndic doit s'accompagner d'un contrat de syndic, préalablement joint à la convocation à l'assemblée. Trop peu de syndics bénévoles en signent avec le syndicat des copropriétaires. Faut-il respecter le contrat type imposé par la loi ? D'abord, la loi ne distingue pas la qualité professionnelle ou non du syndic en posant l'obligation du contrat type. Ensuite la lecture du contrat type³ amène à penser qu'il s'ap-

Le règlement de copropriété

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privées que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

1- Article 17-2 loi 1965

2- Article 28 décret 17 mars 1967

3- Le modèle de ce contrat figure en annexe 1 du décret de 1967 (disponible sur www.legifrance.gouv.fr).

Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. ». Le règlement de copropriété, inscrit à l'article 8 de la loi de 1965 cité ci-dessus, est la première « loi » au sein de la copropriété que le syndic doit appliquer et faire respecter. Il détermine la destination de l'immeuble, les parties communes, les parties privatives, les parties communes à jouissance exclusive...

Néanmoins ce texte peut être très ancien et, au-delà de son manque de précision, des modifications de l'immeuble pourraient ne pas avoir été actées.

Conseil : *la loi ÉLAN impose la mise à jour des règlements de copropriété d'ici novembre 2023 pour les lots transitoires, les droits de jouissance privatifs sur une partie commune, les parties communes spéciales. Cela est l'occasion d'une mise à jour en s'adressant à un professionnel spécialisé (géomètre, avocat, notaire).*

L'immatriculation de la copropriété

Cette inscription, sur le registre des copropriétés⁴, est à la charge du syndic (article 18 de la loi). Elle est obligatoire pour toutes les copropriétés comportant des locaux d'habitation.

Après création d'identifiants, diverses informations sont à renseigner sur le registre: nombre de lots, référence cadastrale, année de construction, classe énergétique, qualité du syndic, date d'exercice comptable, budget annuel, justificatif de son élection... Ces trois derniers éléments sont à

4- www.registre-coproprietés.gouv.fr
5- Article L 711-6 du Code de la construction et de l'habitation

mettre à jour annuellement.

Tout copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt (futur acquéreur par exemple) peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder. L'astreinte⁵ d'un maximum de 20 € par lot et par semaine n'est pas automatique. Elle peut être appliquée, après expiration d'un délai d'un mois suivant la mise en demeure, par le teneur du registre. Elle ne peut être facturée par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, ce qui peut être le cas d'un syndic bénévole.

Le numéro d'immatriculation de la copropriété doit figurer sur tout acte authentique de vente d'un lot et permet d'extraire du registre la fiche synthétique de la copropriété (art 8-2 loi) à transmettre à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Conseil : *créer des identifiants (courriel et mot de passe) dédiés à la copropriété, utilisables par les syndics bénévoles successifs. Si un notaire a immatriculé la copropriété lors de la vente d'un lot ou de la création de la copropriété, il faudra créer un compte sur le site du registre et y rattacher la copropriété inscrite par le notaire.*

Les assurances

Beaucoup de copropriétaires de petits immeubles, notamment copropriétés familiales,

pensent que le fait d'être individuellement assurés pour leur(s) lot(s) respectif(s) suffit. Il n'en est rien. Le syndic des copropriétaires doit être assuré et donc l'immeuble. On parle d'assurance multi-risques immeuble qui couvre le bâtiment et la responsabilité civile du syndic des copropriétaires.

Le syndic a l'obligation d'assurer la copropriété ou, plus exactement selon les termes de l'article 18 de la loi, il doit « *soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires* ». Le syndic a donc le pouvoir de contraindre le syndicat à s'assurer.

S'agissant de la couverture pour l'exercice de la mission de syndic, elle est fortement recommandée. Le syndic professionnel est assuré par une responsabilité civile professionnelle et une garantie financière. Le syndic bénévole doit également assurer sa responsabilité car il y a des situations où il est donneur d'ordre, sa responsabilité personnelle peut donc être engagée.

Conseil : *la mise en concurrence régulière des contrats est aussi la mission du syndic qui doit s'assurer de proposer au syndicat une assurance correspondant aux besoins de l'immeuble.*

Le carnet d'entretien

Le syndic est tenu « d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ; »⁶. Il n'est pas difficile de le tenir à jour, les mentions obligatoires sont relativement simples :

- adresse de l'immeuble ;
- identité du syndic en exercice ;
- références des contrats d'assurances de l'immeuble avec date d'échéance ;
- année de réalisation des travaux importants avec identité des entreprises ;
- référence des contrats d'assurance « dommages ouvrage » dont la garantie est en cours ;
- références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs avec date d'échéance ;
- échancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale ;
- informations complémentaires ajoutées par décision de l'assemblée générale (construction, études techniques réalisées...).

Conseil : il doit être consultable par les copropriétaires ou une copie doit être transmise à tout copropriétaire en faisant la demande à ses frais et à tout futur acquéreur. Le syndic ne peut donc pas faire l'impasse sur le carnet d'entretien.

6 - Article 18 de la loi de 1965 renvoyant au Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble
7-Ordonnance n°2020-30304 du 25/03/20 modifiée par ordonnance n° 2020-595 du 20/05/20



L'assemblée générale

Validation d'une année de gestion et préparation de celle à venir, l'assemblée générale est une étape clé dans la gestion de la copropriété. Il faut procéder méthodiquement pour réunir annuellement l'assemblée générale dans les règles.

En raison de l'état d'urgence sanitaire, l'assemblée générale peut être organisée par le syndic par visioconférence ou vote par correspondance selon les modalités qu'il prévoit et ce jusqu'au 31 janvier 2021⁷ (voir 25 millions de propriétaires n°541 juin 2020 p.19).

La date

Un préalable indispensable à rappeler, l'article 7 du décret impose une assemblée générale annuelle. Pour fixer la date annuelle, il faut combiner les délais suivants :

- elle doit se tenir dans le

délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 14-1 de la loi) ;

- délai de 21 jours entre la convocation et le jour de la réunion (article 9 du décret). Pour rappel, le décompte comprend tous les jours et débute le lendemain du jour de la première présentation, le jour de l'émargement ou de remise du récépissé, pour se terminer la veille de l'assemblée générale ;

- le « *délai raisonnable* » d'affichage dans les parties communes, de la date de l'assemblée générale, laissant un temps suffisant à chaque copropriétaire de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour (même article). Cette possibilité issue de l'article 10 du décret est une mention imposée sur l'affiche.

La convocation

Précisant la date et le lieu de la réunion, la convoca-

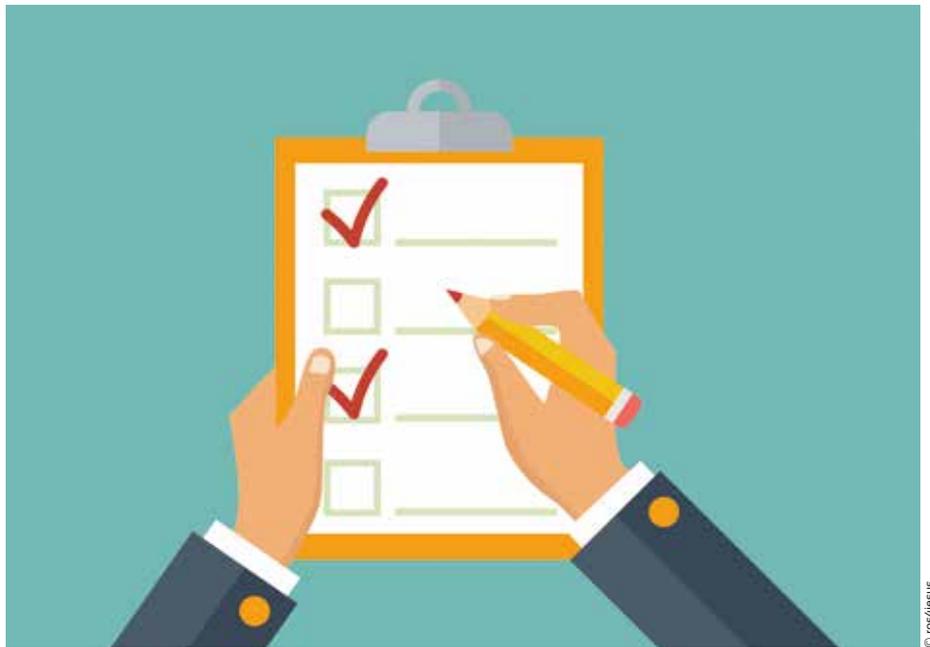
tion à l'assemblée générale énumère les différents points inscrits à l'ordre du jour (article 9 du décret). Plus précisément, il s'agit a minima de : l'élection du président de séance, l'approbation des comptes clôturés, l'élection du syndic lorsque le mandat arrive à échéance (mandat de 3 ans maximum), le renouvellement du conseil syndical si le mandat arrive à échéance (mandat de 3 ans maximum), le vote du budget prévisionnel de l'année suivante. Peuvent s'y ajouter des points divers : demandes des copropriétaires, travaux sur les parties communes, mise en concurrence de la société d'assurance, souscription d'un contrat entretien toiture...

Afin que les copropriétaires soient en capacité de délibérer, les annexes correspondantes aux points inscrits à l'ordre du jour doivent être jointes à la convocation et listées dans celle-ci : devis d'entreprises, contrat de syndic, annexes comptables... (article 11 du décret).

Cet ordre du jour est préparé en concertation avec le conseil syndical s'il en existe un.

Ces projets de résolution doivent être rédigés clairement et précisément et il n'est pas possible de rajouter des délibérations le jour de l'assemblée qui ne figureraient pas sur la convocation.

La convocation doit être notifiée aux copropriétaires par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, comme cela se pratique



© rosaliesus

dans les petits immeubles de propriétaires occupants pour limiter les frais. Une convocation par simple courrier ou courriel n'est pas valable.

Consultation des pièces justificatives des charges

Pendant le délai de 21 jours, les copropriétaires doivent avoir la possibilité de consulter les pièces comptables auprès du syndic, les jours et heures devant être précisés dans la convocation avec la limite que la plage de consultation « ne peut être inférieure à un jour ouvré » (article 9-1 du décret). Les pièces justificatives des charges de copropriété sont « *le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges* »⁸.

Les pouvoirs

Il faut joindre un modèle de pouvoir à la convocation. Il contient les mentions essentielles suivantes : date et lieu de l'assemblée, nom du mandataire, possibilité de suppléant ou de subdélégation, signature du mandant et du mandataire, reproduction des articles 15-1 du décret et 22 de la loi.

Pour le calcul du nombre de mandats par copropriétaire, le syndic doit prendre le temps de respecter l'article 22 de la loi : un mandataire peut recevoir trois délégations de vote maximum sauf si le total des voix dont il dispose n'excède pas 10 % des voix du syndicat, pourcentage porté à 15 % jusqu'au 31/01/21⁹.

S'agissant des pouvoirs en blanc dont la distribution est épineuse pour le syndic, la réglementation a évolué sous l'impulsion de la loi ÉLAN. Par décret¹⁰, il a été ajouté l'article 15-1 au décret de 1967 qui régit leur distribution. Ils doivent être remis au début de l'assem-

8- Article 18-1 de la loi
9- Idem note 6
10- Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 (art. 8)

blée au président du conseil syndical ou, en son absence ou à défaut de conseil syndical, au président de séance désigné afin qu'il désigne les mandataires.

La feuille de présence

Selon l'article 14 du décret, pour chaque copropriétaire ou associé, la feuille de présence mentionne : nom et domicile (présent ou mandataire), présent physiquement ou représenté, nombre de voix, participant par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique, émargement sauf pour les participants à l'assemblée par visioconférence.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Cette annexe obligatoire au procès-verbal est possible tenue sous forme électronique si elle détient toutes les garanties d'identification et de conservation. La signature électronique est le point de blocage car elle impose des frais (attention aux logiciels dits gratuits qui ne présentent peut-être pas toutes les garanties d'authentification nécessaires).

Le procès-verbal

Mentions obligatoires, conformité, délai de notification... Une législation lourde pèse sur ce document qui entérine les décisions applicables à la copropriété. Le procès-verbal peut être réalisé sous forme électronique avec la même condition que pour la feuille de présence, il faut disposer de la signature électronique et d'un stockage sécurisé.

L'article 17 du décret liste le contenu pour chaque résolution : le texte de la résolution, le résultat du vote, les noms des copropriétaires et leur nombre de voix dans les cas d'opposition et d'abstention. Il doit y avoir une corrélation parfaite entre l'ordre du jour de la convocation et les résolutions du procès-verbal.

D'autres mentions sont à ajouter : l'auteur de la distribution des mandats de vote en blanc, les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

Il est signé en fin de séance par le président de l'assemblée, le secrétaire et le ou les scrutateurs. Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécialement ouvert à cet effet. C'est une obligation d'archivage du syndic.

S'agissant de sa notification (lettre recommandée avec avis de réception) aux copropriétaires défaillants (ni présents, ni représentés) et opposants, le délai est d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale par référence à l'article 42 de la loi. Le texte ne prévoit pas de sanction pour le syndic pour non-respect du délai mais il faut le tenir pour une bonne entente au sein de l'immeuble.

Conseil : *la réunion de l'assemblée générale est une succession de règles pointues qui garantissent sa conformité. D'une manière moins formelle, cette réunion est aussi l'occasion, en fin de séance, d'organiser une discussion, de proposer à chacun de s'exprimer pour prendre le « pouls » des copropriétaires sur la vie de l'immeuble.*

11- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis
12- Commande possible auprès de votre UNPI locale

Dispositions spécifiques pour les petites copropriétés

Des procédés de prise de décision en dehors de l'assemblée générale ont été institués par l'ordonnance du 30 octobre 2019¹¹ et sont applicables depuis le 1^{er} juin 2020.

- Pour les copropriétés de cinq lots principaux maximum (logements, commerces, locaux professionnels) ou ayant un budget inférieur à 15 000 € en moyenne sur 3 exercices consécutifs (art. 41-8 à 41-12 loi), ont été créées la consultation écrite pour recueillir les votes (à l'exclusion du budget et de l'approbation des comptes) et la réunion simple avec adoption à l'unanimité. Ces procédures de consultation en dehors de tout formalisme de l'assemblée générale ne dispensent pas de l'obligation de réunir une assemblée générale annuelle.
- Pour les copropriétés à deux : le texte est allé plus loin avec des règles très spécifiques de pouvoirs de décision et de formes de prises de décisions pour éviter l'immobilisme caractéristique du défaut d'entente à deux copropriétaires. Il serait trop long de détailler le propos ici, relire à ce sujet 25 millions de copropriétaires Hors-série décembre 2019¹².

Dans ces copropriétés à deux, où l'un des deux copropriétaires est le syndic bénévole, il a la possibilité de déléguer ses pouvoirs, à une fin déterminée, à un tiers avec accord de l'autre copropriétaire.

Le syndic bénévole va devoir s'adapter rapidement à ces nouveaux procédés dans ces petites copropriétés.

A noter : l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'ayant pas été ratifiée par une loi, elle n'a qu'une valeur réglementaire.

L'entretien et les travaux

L'entretien

Moins la superficie des parties communes est importante, moins l'immeuble a d'équipements collectifs (interphone, chaudière, climatisation, ascenseur...), plus la tâche est aisée à condition que l'entretien du bâtiment soit régulier.

Le meilleur moyen d'y veiller est de mettre en place des visites périodiques, faisant l'objet d'une clause dans le contrat de syndic, avec un membre du conseil syndical ou un copropriétaire référent à défaut. Ces visites permettent de vérifier la bonne exécution des contrats d'entretien (nettoyage des parties communes, chaudière, ascenseur...), de repérer les petits et grands travaux à envisager. Ce dialogue avec les copropriétaires par le biais d'un référent facilite la préparation de l'assemblée générale.

Les travaux

Petits ou grands travaux, le processus est quasiment identique et la tâche est lourde pour le syndic : recherche d'entreprises pour la mise en concurrence, inscription des travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale, vote des travaux et des appels de fonds, organisation du chantier, suivi administratif et technique...

La polyvalence et le bénévolat du syndic ont des limites. Confier la responsabilité de certains chantiers à un maître d'œuvre, même pour des travaux moindres qu'un

Les travaux à l'initiative d'un copropriétaire touchant les parties communes ou la structure de l'immeuble

Trop de litiges et de mauvaise entente au sein des immeubles font suite à de mauvaises pratiques, des travaux réalisés par les uns ou les autres sans aucune autorisation de l'assemblée générale. Le syndic doit souvent jouer au gendarme dans ces situations. Comme il est préférable de prévenir, il est intéressant de rappeler, à l'oral et à l'écrit à la fin du procès-verbal, lors de chaque assemblée générale, que tout projet de travaux importants (suppression de murs, modification des revêtements de sol, fermeture de la terrasse, passage au tout électrique qui impacte la puissance de la colonne montante d'électricité...) est susceptible de contraintes techniques et juridiques liées à la copropriété et donc être soumis à un vote en assemblée générale.

ravalement de façade ou une réfection de la toiture, permet de se dégager d'une responsabilité. Il faudra bien sûr faire accepter ses honoraires en assemblée générale mais le maître d'œuvre a l'avantage de gérer l'intégralité du chantier, de trouver les entreprises, de négocier les devis, de faire jouer les assurances, d'organiser les différents corps de métier sur le chantier et de savoir se faire entendre par ces entreprises en étant un interlocuteur professionnel du bâtiment.

Les urgences

Le syndic est tenu « *de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci [l'immeuble].* »

Gérer l'urgence, c'est appréhender deux points :

- s'agit-il réellement d'une urgence ? Des infiltrations de toiture, une canalisation bouchée, l'ascenseur hors service, la fermeture sécurisée de la porte d'entrée de l'immeuble défaillante, une marche de l'escalier cassée, la chaudière qui ne fournit plus d'eau chaude... Il y a urgence lorsque la santé et la sécurité des habitants n'est pas assurée ou lorsque des équipements collectifs importants

ne fonctionnent plus. Répondre à l'urgence, c'est engager les moyens nécessaires, cela ne veut pas dire résoudre le problème dans les 24 heures.

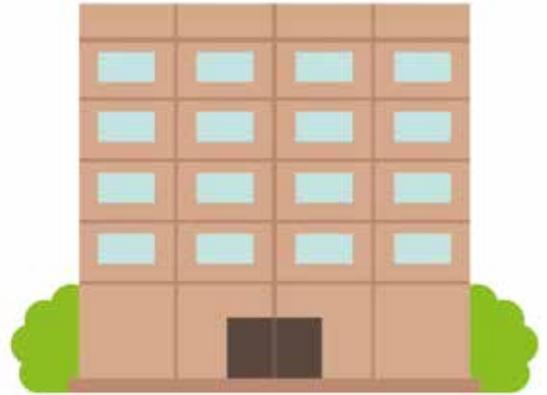
- trouver la bonne entreprise qui va intervenir dans un délai raisonnable et réparer à un tarif correct, voilà ce que les copropriétaires attendent de leur syndic. Pour préparer au mieux ces situations d'urgence, il faut constituer un annuaire d'entreprises et faire voter les contrats d'entretien opportuns en assemblée générale.

S'agissant de financer l'intervention, si cela n'entre pas dans un contrat d'entretien, il faut procéder à une assemblée générale en urgence. La loi le permet sans respect du délai de 21 jours, pour voter les travaux, l'utilisation de la réserve financière, du fonds de travaux ou des appels de fonds exigibles dans l'immédiat.

Conseil : *entretenir le bâti c'est engager des fonds, il faut donc convaincre de la nécessité des travaux et les anticiper par la constitution d'un fonds de travaux, même s'il n'est pas obligatoire dans les petites copropriétés de moins de 10 lots principaux. Plus globalement, une réserve financière est importante et rassurante.*

La vente d'un lot

L'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation liste les documents et informations que le vendeur doit transmettre à l'acquéreur en cas de promesse de vente. Le copropriétaire vendeur doit pouvoir obtenir du syndic toutes les pièces nécessaires comme la fiche synthétique, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, le carnet d'entretien, l'état daté...



La fiche synthétique

Elle regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété. Son contenu est fixé par décret¹³ mais il est plus simple de l'extraire du registre des copropriétés. Tout copropriétaire peut la demander, aucune dérogation n'existe. La sanction financière (décret en attente) s'applique uniquement aux syndics rémunérés, selon la lettre de l'article 8-2 de la loi, en l'absence de mise à disposition au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande d'un copropriétaire. Cela peut être un motif de révocation du syndic.

L'état daté

Ce document apporte les informations financières à l'acquéreur. Il est réglementé par l'article 10-1 de la loi et l'article 5 du décret.

L'état daté contient trois parties :

- les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire cédant (provisions exigibles du budget prévisionnel et hors budget,

charges impayées sur les exercices antérieurs...);

- les sommes dont le syndicat est débiteur à l'égard du copropriétaire cédant (avances remboursables : réserve financière prévue par le règlement de copropriété, provisions spéciales votées, solde créditeur sur l'exercice antérieur, trop perçu) ;

- sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire (reconstitution des avances, provisions non encore exigibles du budget prévisionnel et dépenses non comprises dans ce budget) et la somme correspondant à la quote-part afférente au lot dans le budget prévisionnel et dans les dépenses hors budget pour les deux exercices précédents.

Il faut terminer par l'information sur l'objet et l'état des procédures en cours.

Il faut y annexer le certificat de l'article 20 de la loi, qui fait la synthèse des éléments ci-dessus et précise donc le montant des sommes exigibles du copropriétaire cédant concernant le lot cédé et

celles pour ses lots non concernés par la mutation. Il est valable un mois.

Conseil : *l'état daté est plus complexe à réaliser lorsqu'il y a des impayés mais toutefois indispensable à tout acte de transfert de propriété d'un lot. Le montant plafond des honoraires et frais perçus pour la réalisation de l'état daté est de 380€ pour un ou plusieurs lots objet de la vente¹⁴. Par souci de clarté, il faut que cette rémunération soit prévue au contrat de syndic. Une nouvelle fois, la signature d'un contrat a toute son importance.*

La fin du mandat, la démission ou la révocation

En sa qualité de copropriétaire, le syndic non professionnel peut décider de vendre son ou ses lots, ou les perdre pour toute autre cause. L'article 17-2 de la loi, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, résout

13- Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016
14- Décret n°2020-153 du 21 février 2020

la question: « *le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'évènement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.* ».

En dehors de ce cas, pour révocation ou simple non-renouvellement, les règles ont été modifiées pour les nouveaux mandats prenant effet à compter du 1^{er} juin.

Le non-renouvellement du contrat à son terme, qu'il soit à l'initiative du syndic souhaitant démissionner ou du syndicat des copropriétaires qui ne souhaite pas poursuivre avec ce syndic bénévole, doit être acté par une assemblée générale dans les trois mois précédant le terme du contrat pour fixer la date de fin anticipée du contrat et la désignation d'un nouveau syndic dont le mandat prendra effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée.

En cours d'exécution, le contrat peut être résilié en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie :

-à l'initiative du syndic : il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical ou, à défaut, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires. Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

-à l'initiative du conseil syndical : il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée. Cette hypothèse n'envisage que la révocation du syndic à l'initiative du conseil syndical, or de tous petits immeubles n'ont souvent pas de conseil syndical.

Conseil : ces notions de fin de contrat de syndic sont nouvelles et vont devoir être éprouvées. Rappelons que l'ordonnance n'a qu'une valeur réglementaire jusqu'à sa ratification, il est donc préférable actuellement d'élire un syndic non professionnel uniquement pour un an.



QUE DOIT FAIRE LE BAILLEUR EN CAS DE DÉCÈS DU LOCATAIRE ?

A quelles difficultés peut être confronté le bailleur ? Quels sont les droits du conjoint survivant du locataire, du partenaire lié par un PACS, du concubin notoire, des descendants, des ascendants... ?

M^e Valérie Terral-Prioton, avocat et consultant UNPI 31-09

Impact de l'article 1742 du Code civil

L'article 1742 du Code civil pose le principe selon lequel « *Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* ».

En conséquence, le droit au bail du locataire décédé est dévolu de plein droit à ses héritiers, sans que ces derniers aient à le revendiquer, et ils sont indivisément tenus du paiement des loyers et des charges tant qu'ils ne donnent pas congé.

Néanmoins, il est possible de déroger à ce principe en insérant dans le bail une clause prévoyant que le décès du locataire emportera résiliation du bail.



Si le contrat de bail porte sur le logement familial, l'article 1751 alinéa 3 complété par la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 et la loi ALUR du 24 mars 2014, prévoit qu'« *en cas de décès d'un époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément* ».

L'époux survivant ou le partenaire Pacsé du locataire décédé dispose donc d'un droit exclusif sur le bail, auquel il doit renoncer expressément s'il n'entend pas se maintenir dans les lieux.

Les héritiers, l'époux ou le partenaire pacsé survivant sont débiteurs des loyers et des charges, ainsi que de la dette locative s'il en existe une au jour du décès, et le bailleur peut exercer à leur endroit tous les moyens de droit offerts aux créanciers pour recouvrer son dû.

Effet de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989

L'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a cependant inversé ce principe en prévoyant que le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire, sauf si certaines personnes limitativement énumérées remplissent les conditions pour que le contrat de bail leur soit transféré.

Ces deux régimes distincts ne sont cependant pas concurrents puisque leur application diffère selon la situation des parties qu'ils visent.

Les personnes limitativement énumérées par cet article 14 sont les suivantes :

Le conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil

Il s'agit du conjoint du locataire qui ne vivait pas avec lui dans les lieux loués lors du décès, étant souligné que la Cour de Cassation a précisé qu'il devait expressément demander à béné-

ficier de ce transfert, qui n'est donc pas automatique (Cass. 3^e civ., 10 avr. 2013, n° 12-13.225)

Le sort du conjoint qui vivait avec le locataire décédé est réglé par l'article 1751, alinéa 3 susvisé, du Code civil qui est donc plus favorable au conjoint survivant que l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 car il lui confère un droit exclusif sur le bail - il n'entre pas en concurrence avec les autres bénéficiaires d'un droit au transfert du bail énumérés par l'article 14 de la loi de 1989 -, et automatique - il en bénéficie de plein droit "sauf s'il y renonce expressément".

Le conjoint survivant du locataire français dont le mariage a été célébré à l'étranger peut également bénéficier du transfert du bail d'habitation à son profit, même si la transcription sur les registres de l'état civil n'a eu lieu qu'après le décès du preneur en titre (Cass. 1^{ère} civ., 7 déc. 2016, n° 15-22.996).

Les descendants qui vivaient avec le locataire décédé depuis au moins un an :

Les juges contrôlent la réalité de cette vie commune avec le défunt au moment du décès et considèrent que le rôle de garde-malade de nuit assuré par un petit-fils auprès de son grand-père n'implique pas une communauté de vie entre les deux permettant le transfert du bail (CA Paris, 6^e ch., sect. C, 24 avr. 2007, n° 05/04834).

A noter que ce droit au transfert du bail subsiste même en cas de renonciation à la succession du locataire décédé, la jurisprudence considérant que le droit au transfert prévu par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, est indépendant des droits nés de l'acceptation ou de la renonciation à une succession (CA Paris, 6^e ch., sect. C, 24 avr. 2001, RG 1999/05724).

Le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité (PACS).

Les ascendants, le concubin notoire ou les personnes à charge, à condition qu'ils puissent justifier d'une communauté de vie avec le locataire décédé effective depuis au moins un an à la date du décès

- Tous les ascendants, quel que soit leur degré, qu'ils soient à charge ou non, peuvent bénéficier du transfert dès lors qu'ils remplissent la condition légale de communauté de vie depuis au moins un an.
- Le concubinage doit avoir été « notoire », c'est-à-dire public et connu de tous, et c'est à la personne invoquant sa qualité de concubin d'apporter la preuve, par tous les moyens, de cette qualité et du respect des conditions légales.
- La « personne à charge » est définie comme celle recevant du locataire une aide nécessaire à sa subsistance, lorsque ses propres ressources financières sont insuffisantes pour lui permettre de pourvoir à ses besoins essentiels (CA Paris, 6^e ch., sect. B, 15 nov. 2007, n° 06/16437).

Les difficultés que peut rencontrer le bailleur

A défaut de se trouver dans un cas de transfert automatique du bail ou d'une personne qui fait valoir son droit à se voir transférer le droit au bail du locataire décédé, le bailleur peut se retrouver confronté aux difficultés suivantes :

Le notaire chargé de régler la succession, ou directement les ayants droits du locataire décédé, se manifestent auprès du bailleur mais aucune démarche n'est effectuée pour libérer les locaux et restituer les clés.

Cette situation est malheureusement fréquente lorsque l'héritier ne prend pas parti sur l'option successorale dont il dispose.

En effet et en application des articles 768 et 771 du Code civil, il peut accepter la succession purement et simplement, y renoncer, ou accepter à concurrence de l'actif net lorsqu'il a une vocation universelle ou à titre universel.

Il dispose d'un délai de 4 mois à compter de l'ouverture de la succession pour faire son choix.

A l'expiration de ce délai, s'il n'a pas pris parti, le bailleur pourra lui faire délivrer, par exploit d'huissier de justice, une sommation d'avoir à prendre parti sur l'option successorale étant précisé que le silence gardé pendant 2 mois vaut acceptation pure et simple de la succession, et l'héritier sera donc débiteur d'une indemnité d'occupation, égale au montant du loyer et de la provision sur charges, jusqu'à la restitution des locaux, ce qui le contraindra à les libérer rapidement (CA Paris, 21 janv. 2014, n° 12/11853).

En application de l'article 776 du Code civil, l'option exercée a un effet rétroactif. En conséquence, si l'héritier renonce purement et simplement à la succession ou l'accepte sous bénéfice d'in-

Les baux régis par la loi de 1948

S'agissant des baux régis par la loi du 1^{er} septembre 1948, depuis la loi ENL du 13 juillet 2006, le bail est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Toutefois, un droit au maintien dans les lieux - qui ne se confond pas avec la transmission du droit au bail - appartient aux personnes suivantes : le conjoint, le partenaire de pacte civil de solidarité, le concubin, et lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an : les ascendants, les enfants mineurs et les personnes handicapées titulaires d'une pension de grand invalide de guerre, ou d'une rente d'invalide du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %.

ventaire, il ne sera pas tenu du règlement des indemnités d'occupation échues au moment de la libération des lieux.

Le locataire décède sans héritiers ou ceux-ci refusent la succession.

Bien que le logement soit inoccupé, le bailleur ne peut reprendre possession de son bien au risque de se rendre coupable d'une violation de domicile.

S'il ne dispose pas de la preuve du décès de son locataire, il devra respecter la procédure de constat d'abandon et de reprise d'un logement d'habitation prévue à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le bailleur devra adresser, par acte d'huissier, à son locataire, une mise en demeure d'avoir à justifier qu'il occupe le logement.

Un mois après la délivrance de cette mise en demeure et à défaut de réponse du locataire, l'huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux en présence de deux témoins et d'un serrurier, et constater l'abandon du logement. Il dressera un procès-verbal dans lequel il procédera à l'inventaire des biens présents sur place, en précisant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

A la suite de cette reprise, le bailleur, en agissant par voie de requête auprès du Tribunal Judiciaire, demandera que soit prononcée la résiliation du bail, qu'il soit autorisé à reprendre le logement et qu'il soit statué sur le sort des meubles (qui seront soit détruits, soit vendus pour le compte de l'Etat).

L'ordonnance du Tribunal devra ensuite être signifiée par l'huissier au locataire dans le délai de 2 mois, afin de faire courir le délai d'un mois pour faire opposition.

Enfin, en l'absence d'opposition dans ce délai, l'huissier pourra dresser un procès-verbal de reprise et le bailleur reprendra possession de son bien.

Si le bailleur dispose d'un acte de décès, lequel peut être obtenu sur simple demande auprès des services de l'état civil de la commune dans laquelle le locataire est décédé, et que le défunt n'avait pas d'héritier ou que ses héritiers ont renoncé à la succession qui est donc vacante, le bailleur - qui est directement intéressé par le sort du patrimoine de son locataire - peut demander la désignation du service des Domaines, en qualité de curateur, qui sera chargé de gérer les biens du défunt et payer les dettes.

La procédure est encadrée par les articles 809-1 et suivants du Code civil, ainsi que l'article 1379.

Une requête devra être déposée, par ministère d'avocat, auprès du président du Tribunal Judiciaire du lieu d'ouverture de la succession qui est compétent pour nommer le service des Domaines curateur d'une

succession vacante (article 1379 du Code de procédure civile).

Si le patrimoine du locataire décédé le permet, la dette locative sera réglée.

Pour pouvoir reprendre possession de son logement, l'article 1324 du Code de procédure civile permet au bailleur de saisir par requête le président du Tribunal Judiciaire afin d'être autorisé à reprendre le logement en ordonnant le cantonnement des meubles dans une partie du local qui était occupé par le locataire décédé ou même leur enlèvement et leur dépôt dans un autre lieu. Dans un tel cas, un huissier de justice devra assister à leur déplacement et dresser un procès-verbal des opérations, en apposant les scellés à l'endroit de conservation des meubles dont il conservera les clés.

Les frais d'enlèvement et de conservation des meubles sont avancés par le bailleur qui pourra en demander le remboursement aux services des Domaines désignés curateur de la succession vacante.

Le bail commercial

En application des dispositions de droit commun, et plus précisément de l'article 1742 du Code civil «*le contrat de louage n'est point résolu par la mort du [...] preneur*».

En conséquence, en cas de décès du preneur, le bail commercial entre dans l'indivision successorale, sauf stipulation contraire insérée dans le contrat.

Les héritiers deviennent donc cotitulaires du bail et c'est à chacun d'eux que doivent être notifiés les actes qui peuvent émailler le cours du bail, et notamment, un commandement de régler les loyers ou un congé.

Depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, l'article L. 145-1 du Code de commerce prévoit qu'en cas de décès du titulaire du bail, les héritiers ou les ayants droits, bien que n'exploitant pas le fonds de commerce, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession, et ainsi bénéficier du statut des baux commerciaux même en l'absence de leur immatriculation personnelle (si les héritiers veulent céder le fonds de commerce ou le droit au bail, il faut en effet qu'ils puissent bénéficier du statut des baux commerciaux).

En pratique, la dispense d'immatriculation est limitée au bénéfice des cohéritiers du locataire décédé et à condition qu'ils fassent la demande de maintien de l'immatriculation de leur auteur pour le besoin de la succession. Cette dispense est valable pour une durée d'un an, renouvelable une fois.

BÂTIMENTS TERTIAIRES :

L'EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

Les bâtiments tertiaires sont soumis à une obligation d'efficacité environnementale. La loi ELAN (art. 175 de la loi du 23 novembre 2018) a imposé des contraintes fortes aux propriétaires relevant du secteur tertiaire. Elle a été complétée d'un décret du 23 juillet 2019. Mais, pour être complet, le dispositif supposait la parution de deux arrêtés. Le premier, daté du 10 avril 2020, a été publié au Journal officiel du 3 mai 2020. Le second (« arrêté seuil ») est attendu pour l'automne.

Bertrand Desjuzeur

Les textes de la loi et du décret sont insérés dans le Code de la construction et de l'habilitation (art. L 111-10-3 et R 131-38 et suivants), ceux de l'arrêté ne sont pas codifiés.

Les propriétaires concernés sont nombreux car le cadre de l'obligation vise tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² : bureaux, commerces, établissement d'enseignement.... Les logements ou des bâtiments industriels en revanche ne sont pas visés.

L'ampleur de la tâche est immense. Le législateur a fixé un objectif ambitieux : il faut viser,



à terme, une réduction de 60 % de la consommation d'énergie pour l'ensemble du bâtiment par rapport à la consommation de 2010. L'échéance est 2050, mais des étapes intermédiaires sont prévues par décennies, pour 2030 (-40 %) et 2040 (-50%). A échéance de la fin de la décennie en cours, c'est donc déjà plus d'un tiers d'efficacité qu'il faut gagner.

Faire appel à un spécialiste

La question se pose au propriétaire de savoir s'il peut lui-même mettre en place son programme de travaux pour atteindre les objectifs légaux. La réponse de principe est positive puisqu'il n'y a pas d'exigence réglementaire à faire appel à un professionnel pour valider la réalisation des objectifs.

Mais deux arguments militent en faveur de l'appel à un spécialiste. D'une part les textes réglementaires sont très tech-

niques. D'autre part la réglementation fixe un objectif de principe mais admet qu'il peut faire l'objet de modulations par exemple en raison de contraintes architecturales. Or pour bénéficier de la modulation, il faut le justifier par la production d'un dossier technique... lequel est nécessairement établi par un professionnel (l'arrêté décrit les compétences requises pour pouvoir établir le dossier).

De l'incitation à la contrainte

Les premiers textes en matière énergétique étaient incitatifs, les textes actuels sont contraignants. Ses objectifs sont obligatoires et assortis de sanctions. L'article R 131-44 du CCH prévoit une amende administrative pour les propriétaires personnes physiques (1500€) et personnes morales (7500€) en cas de non-dépôt d'un programme d'action auprès du préfet, après mise en demeure.

Il faut aussi transmettre des

informations via une plateforme internet, dénommée Opérat et gérée par l'Ademe. Le même article R 131-44 prévoit un système de délation (« nommer et dénigrer ») en édictant qu'il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'Etat, d'un document retraçant les mises en demeure de respecter les obligations de transmissions de données ou de respect d'un programme de

travaux qui n'auront pas été suivies d'effet.

Un travail concerté

La consommation d'énergie résulte d'un ensemble de facteurs liés au climat, au bâtiment et à son usage. Sa maîtrise ne dépend donc pas que du propriétaire, mais aussi du preneur et, en cas de copropriété, du syndicat. Pour mener à bien

la baisse de consommation, une action concertée des acteurs s'impose. Le bail commercial doit notamment préciser à qui incombent les actions permettant de réduire la consommation.

Pour vous éclairer sur les enjeux de cette réglementation, nous avons sollicité l'analyse d'un spécialiste de génie climatique chez Accéo, Mickaël Terrom.

Mickaël Terrom - Directeur Métier ACCEO Génie énergétique « La modulation des objectifs est la clé du dispositif »



Un arrêté du 10 avril 2020 complète le dispositif réglementaire issu de la loi Elan concernant les obligations de rénovation énergétique du parc tertiaire. Mickaël Terrom présente aux propriétaires le cadre général de ces obligations et ce qu'apporte le nouveau texte.

Quels sont les bâtiments concernés par l'obligation ?

Sont assujettis les bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² ¹, ce qui écarte les bâtiments du secteur primaire (bâtiments agricoles) et du secteur secondaire (usines, bâtiments industriels) ainsi que les bâtiments de logements. Les lieux de cultes, bâtiments de l'armée et bâtiments provisoires sont également exclus du dispositif.

Sont donc visés les bureaux, les centres commerciaux, les écoles, les bâtiments administratifs publics ou privés, les hôtels, etc. Cela représente environ 315 000 bâtiments. L'obligation étant liée à l'immeuble, elle embarque dans

une responsabilité commune non seulement le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires, mais également les preneurs à bail (locataires).

Quelles informations doivent être publiées sur la plateforme OPERAT ?

Depuis le 1^{er} janvier 2020, il est obligatoire de remonter chaque année les données de consommations des bâtiments assujettis sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) gérée par l'Ademe (Agence de la transition écologique).

Les assujettis ont jusqu'au 30 septembre 2021 pour remonter les consommations énergétiques de l'année 2020 puis jusqu'au 30 septembre 2022 pour celles de 2021, et ainsi de suite.

Dans les copropriétés, c'est le syndicat qui doit transmettre les données communes et chaque copropriétaire doit le faire pour les consommations de son propre lot. Le preneur à bail peut déléguer au bailleur la tâche de transmission de ses informations propres.

Comment mesurer la performance ?

Il est important de noter qu'il s'agit de données mesurées en « énergie finale » et non en « énergie primaire ». Les assujettis devront

atteindre les objectifs de réduction en fonction de la consommation réellement mesurée par leur compteur d'énergie et qui leur est facturée. C'est une belle évolution par rapport au mode de calcul du DPE ou des Réglementations Thermiques (RT2005 et 2012) qui se fondent sur l'énergie primaire. Le passage de l'énergie primaire (celle puisée dans la nature) à l'énergie finalement consommée est déterminé par un coefficient. Par exemple pour l'électricité ce coefficient est actuellement de 2,58.

Quels sont les objectifs de réduction des consommations d'énergie ?

La loi a fixé trois objectifs : la consommation d'énergie du bâtiment doit être réduite de 40% en 2030, de 50 % en 2040 et de 60 % en 2050. La réduction est mesurée par rapport à une année de référence choisie par le propriétaire ou syndicat des copropriétaires entre 2010 et 2018. Il a donc intérêt à choisir une année de référence correspondant à celle où le bâtiment a le plus consommé pour ajuster ses objectifs de gains. Cependant, le choix de cette année de référence doit être indépendante des conditions climatiques qui sont plus ou moins contraignantes d'une année sur l'autre. Ce n'est pas aussi simple que de retrouver ses factures, car les

1- Le seuil de 1000 m² est fixé en surface de plancher, au sens de la circulaire du 3 février 2012, qui à titre d'exemple ne tient pas compte de l'épaisseur des murs afin de ne pas pénaliser les constructions bien isolées.

consommations réelles de 2010 à 2018 devront être pondérées pour tenir compte de ces variations climatiques.

Par ailleurs, pour les immeubles récents ou déjà réhabilités, un arrêté complémentaire qui s'appelle « arrêté seuil » devra fixer des gardes fous, c'est-à-dire un seuil appelé « Cabs », déterminé par secteur d'activité, à partir duquel le bâtiment est considéré comme devenu très performant. Il est en effet difficile, voire impossible, de réduire de 40% à 60% la consommation énergétique d'un bâtiment déjà très performant.

Mais il ne suffira pas que le bâtiment ait été construit en respectant la RT 2012 pour être considéré comme performant. Ainsi, ces bâtiments récents seront également soumis à ces obligations de diminuer leurs consommations d'énergie si leurs niveaux de consommations facturées par m² dépassent le seuil Cabs.

La loi ÉLAN prévoit actuellement que les bâtiments mis en exploitation après le 23 novembre 2018 ne sont pas concernés par l'obligation. Mais il s'agit d'une coquille du législateur et le texte de loi devrait prochainement être modifié via un amendement pour intégrer les bâtiments plus récents dans l'obligation.

Les bâtiments en copropriété sont-ils concernés ?

Trois types de bâtiments sont soumis à l'obligation : tout bâtiment, toutes parties d'un bâtiment à usage mixte et tout ensemble de bâtiments. Ce troisième cas vise par exemple les copropriétés tertiaires horizontales. Trois bâtiments sur une même unité foncière de chacun 400 m² seront concernés, car l'ensemble dépasse 1000 m².

Dans une copropriété mixte, avec des bureaux et des logements par exemple, si le seuil de 1000 m² de locaux tertiaires est dépassé, les copropriétaires concernés devront faire des travaux. Mais ils ne pour-

ront pas se prévaloir d'un refus de l'assemblée générale de voter par exemple des travaux d'isolation par l'extérieur, pour échapper à leur obligation ou réduire leurs objectifs.

La loi impose l'obligation au propriétaire et le cas échéant au preneur à bail « pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations ». Il faut donc organiser les responsabilités. Il revient par exemple au locataire d'améliorer la performance des équipements consommateurs d'énergie liés à son activité ou des équipements de chauffage et climatisation qui lui sont dédiés, et au bailleur ou aux copropriétaires d'améliorer l'isolation du bâti, la chaufferie commune ou le traitement collectif de l'air.

La loi prévoit la possibilité de moduler les objectifs. De quoi s'agit-il ?

La modulation des objectifs, c'est la clé du dispositif. En effet, entre l'année de référence et l'année 2030, l'usage du bâtiment aura évolué. La modulation permet d'adapter les objectifs de gains énergétiques à la réalité de la situation du bâtiment et des usages qu'il héberge.

Il sera possible de moduler les objectifs de gains à partir de trois leviers :

1. Les indicateurs d'intensité d'usage regroupent deux types de données. Ils visent la « densité spatiale », par exemple lorsqu'un bâtiment voit son nombre d'occupants augmenter ou que le taux de vacance évolue. Si le nombre de salariés croît, la consommation d'énergie pour la climatisation et les équipements informatiques augmente aussi. Ils visent également la « densité temporelle », qui est liée au temps d'utilisation du bâtiment. Ainsi un centre commercial désormais ouvert le dimanche matin pourra justifier une hausse de consom-

mation d'énergie par rapport à la période où l'ouverture dominicale était proscrite.

2. Les contraintes techniques et architecturales permettent de tenir compte de l'impossibilité de réaliser certains travaux. Par exemple, pour respecter les abords d'un monument historique ou la façade d'un immeuble haussmannien ou remarquable, il sera exclu de réaliser une isolation par l'extérieur ou mettre en place des panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Il en est de même en limite de propriété, pour une isolation d'une façade qui empiéterait chez le voisin ou la voie publique.

La réalisation de certains travaux énergétiques peut être aussi écartée si elle risque de provoquer une pathologie dans le bâtiment par exemple l'apparition d'humidité.

3. La disproportion manifeste entre le coût des travaux et le gain d'énergie attendu est justifiée par un temps de retour sur investissement excessif. L'arrêté précise le calcul de la disproportion. Elle est établie si le temps de retour sur investissement dépasse 30 ans pour les actions sur l'enveloppe du bâtiment, 15 ans pour les dépenses d'équipements énergétiques et 6 ans pour les outils d'optimisation des systèmes et équipements.

L'arrêté prévoit un dossier technique. A quoi sert-il ?

Ce dossier technique n'est pas en soi obligatoire. Si le propriétaire engage de lui-même son programme de rénovation et transmet ses données à OPERAT en pensant atteindre l'objectif, il peut se passer du dossier technique.

Mais s'il entend recourir à l'un des leviers de modulation pour baisser ses objectifs, il doit le justifier par le dossier technique et le déposer sur

1 - Sur ce point, voir l'article « Vente d'un appartement ou d'une maison par un particulier : comment calculer l'impôt sur la plus-value ? » paru en avril 2020, p. 33.

OPERAT. Selon l'étude d'impact de la loi ÉLAN, les actions d'économie d'énergie à mettre en œuvre pour réussir les objectifs sont estimées en moyenne à 180€ par m². Or, nous constatons que la Loi de Pareto s'applique dans le domaine de la rénovation énergétique des bâtiments : 80% du potentiel de gains énergétiques d'un bâtiment peut être réalisé avec 20% des investissements, mais les 20% d'économies restantes coûteront 80% de plus. Il est donc particulièrement intéressant pour le propriétaire ou les copropriétaires d'abaisser les seuils à atteindre. Réduire de 1% les objectifs de gains décennaux via la modulation, c'est plusieurs dizaines d'euros d'investissement par m² en moins !

Que contient le dossier technique ?

Il comporte quatre éléments : une étude énergétique, un programme d'action visant à atteindre les objectifs, une note technique de modulation et une note technique de calcul du temps de retour sur investissement.

Si un propriétaire dispose de bâtiments homogènes, tant en terme de zone climatique que d'activité, il peut demander une étude énergétique limitée à un échantillon de son parc et en extrapoler les résultats sur l'ensemble.

Un dossier technique complet comprenant l'étude énergétique coûte de 1 à 5 € le m² en fonction de la taille du bâtiment, un montant à comparer au coût moyen des travaux de 180 €/m².

Y a-t-il une garantie sur les résultats de l'étude pour le propriétaire ?

Un bureau d'études ou un architecte a une obligation de moyens, et non une obligation de résultats. Cela signifie qu'après travaux, si les gains énergétiques ne sont pas atteints alors que les investissements ont été réalisés, il n'est pas possible pour le propriétaire d'aller rechercher juridiquement la

responsabilité du prestataire qui l'a accompagné.

Au regard des enjeux d'image, financiers et de valorisation patrimoniale pour les assujettis, je conseille aux propriétaires de transférer la réussite des objectifs de gains énergétiques au prestataire qui les accompagne.

Pour cela, il est possible, et c'est le choix d'ACCEO, de prévoir contractuellement une obligation de résultats énergétiques réels. Nous proposons ce type de contrat ; si la performance n'est pas atteinte, le contrat prévoit une indemnisation du propriétaire. Mais attention, le prestataire doit avoir une police d'assurance particulière pour pouvoir garantir ses résultats.

A quoi sert l'attestation annuelle de performance énergétique ?

En application de la loi ÉLAN, OPERAT doit générer chaque année une attestation. Ce document doit être affiché à l'entrée des établissements et de chaque entreprise afin d'être visible des salariés et des clients.

Cela permettra de mesurer chaque année la baisse de consommation d'énergie. Sur l'attestation figure un QR code permettant d'accéder à de nombreuses informations complémentaires. L'attestation est illustrée d'éco-énergies tertiaires, via 5 niveaux, symbolisée par des feuilles d'arbres, du gris au vert, mesurant le rythme suivi par le bâtiment pour atteindre l'objectif.



La loi ÉLAN impose aussi d'annexer l'attestation à toute promesse de vente, acte de vente et bail de location. Il en résulte que la valeur du patrimoine va être impactée par la performance énergétique du bâtiment. L'acquéreur va ainsi pouvoir vérifier si le vendeur a engagé des actions d'amélioration de cette performance et à défaut, réviser à la baisse le prix proposé. Il en est de même pour un candidat locataire qui réalise qu'il va être pénalisé parce que le bailleur n'a pas engagé de travaux. La loi a donc organisé une sanction par le marché : la pénalité viendra du marché.

D'autres sanctions sont prévues ?

Avec un mécanisme comparable à l'agenda d'accessibilité programmée pour l'accessibilité, la loi a prévu une sorte d'Ad'AP de l'énergie. En 2030, si le propriétaire n'a pas atteint l'objectif, il devra déposer un programme d'actions avec un plan de financement.

Des sanctions financières sont aussi prévues ; 7500 € d'amende par établissement en cas de non-réalisation de l'objectif, à chaque décennie, et 7500 € d'amende par établissement si l'Ad'AP n'est pas déposé à la préfecture dans les 6 mois.

Enfin la loi prévoit la mise en place du « Name & Shame » : le nom des entreprises n'ayant pas atteint l'objectif sera publié sur un site internet d'Etat. C'est l'image des entreprises qui sera impactée.

Les autres conseils de Mickaël Terrom

- Privilégiez une étude énergétique en simulation thermique dynamique dans le dossier technique
- Pensez à cette solution rentable qu'est l'Autoconsommation Solaire Photovoltaïque ! des panneaux solaires photovoltaïques peuvent couvrir jusqu'à 35% de la consommation énergétique d'un bâtiment tertiaire sans batterie. De plus, elle permet de donner une « image verte » à l'immeuble.
- Projetez-vous à long terme et ne tuez pas le gisement ! Chaque action d'amélioration doit être dimensionnée pour permettre l'atteinte des - 60% en 2050.

L'IMMOBILIER À L'HEURE DU NUMÉRIQUE

Ce bref article vous propose un tour d'horizon non exhaustif des différentes évolutions amenées par le numérique au secteur immobilier et vise avant tout à ce que chacun puisse se faire son idée sur la plus-value réelle ou les dangers dont le numérique peut être porteur.

Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT 1 Toulouse Capitole

En 1980, celui qui voulait vendre une maison ou mettre son appartement en location publiait une annonce dans ce que l'on appelait un « gratuit », c'est-à-dire un journal à diffusion départementale, distribué à une fréquence hebdomadaire dans les boîtes aux lettres. L'annonce était succincte, quatre ou cinq lignes tout au plus, sans photo ni plan ; le téléphone -fixe- sonnait et les visites s'organisaient. C'était hier !

Internet, l'informatique, le numérique, la digitalisation, peu importent les mots, ont eu raison du papier et ont aussi simplifié la mise en relation des vendeurs et acheteurs, locataires et bailleurs... La diffusion des offres et des demandes qui ne connaît plus de frontières, peut s'accompagner de photos ou vidéos de visite virtu-



elle et les premiers échanges se font par courrier électronique. Les changements affectent le secteur de l'immobilier de manière globale et depuis déjà deux décennies : transactions, locations, intermédiaires, financements, construction, confort quotidien... Il n'est pas un domaine qui ne soit touché par l'avènement des nouvelles technologies. D'un côté la machine nous relie avec une rapidité et une puissance toujours plus grandes (Internet et la désintermédiation), de l'autre la machine, dotée d'une forme d'intelligence, commence à se substituer à l'être humain (blockchain, contrats intelligents et immeubles connectés). Cette nouvelle donne pose à chacun d'entre nous plusieurs questions importantes : faut-il craindre ce changement et le refuser en bloc ou bien au

contraire en embrasser naïvement et sans recul toutes les facettes ? Quelle est la part du changement profond (ce que l'on nomme aujourd'hui une disruption) et celle du cosmétique ? Quelles vont être les conséquences à moyen et long terme de ces mutations ?

Internet et la fin des intermédiaires

Les intermédiaires ont toujours existé, particulièrement dans le domaine de l'immobilier ; la tendance actuelle est à la diminution du nombre d'intermédiaires voire à leur suppression ; ce mouvement que l'on nomme parfois « ubérisation » par référence à la plateforme de transport urbain « Uber » est particulièrement bien illustré par un site Internet comme « Le bon coin » qui permet

de mettre en relation des particuliers, notamment pour des transactions immobilières.

On évoquera brièvement trois sujets :

- la montée en puissance des sites tels que Airbnb pour les locations de courte durée illustre une tendance nouvelle, celle de particuliers utilisant le logement d'autres particuliers pour des durées allant de quelques jours à plusieurs semaines. Qu'on ne s'y trompe pas, ce phénomène n'est pas à proprement parler une désintermédiation puisque la plateforme Internet reste un intermédiaire rémunéré, mais plutôt une nouvelle forme d'hébergement concurrençant fortement l'hôtellerie traditionnelle ;
- les agences immobilières en ligne sont apparues au cours des cinq dernières années. Ces dernières n'ont pas pignon sur rue et proposent des services dématérialisés (estimations et visites en ligne) à des prix cassés. Là aussi, plus qu'une réelle désintermédiation, on est en présence d'intermédiaires low cost offrant des services à la carte et des prix d'appel très bas (commission de vente de moins de 3 % ou fixe). C'est surtout une concurrence nouvelle pour les agences immobilières traditionnelles ;
- le *crowdfunding*, abordé dans un article récent, traduit lui une véritable désintermédiation au sens où des professionnels de l'immobilier vont trouver à se financer non pas auprès de banques mais directement auprès de particuliers. Un site internet va permettre à un promoteur de lever des fonds auprès de particuliers qui cherchent à réaliser un placement de court terme bien rémunéré. Les plateformes de *crowdfunding* vont également permettre à des investisseurs

individuels de se mettre en relation pour faire ensemble une acquisition immobilière (voir par exemple le site dividom.com).

On le voit au travers des exemples ci-dessus, Internet n'a pas mis fin aux intermédiaires mais a reconfiguré la relation commerciale entre les différents acteurs de l'immobilier et créé de nouveaux modes d'acquisition et de jouissance des biens immobiliers en rapprochant de manière rapide et efficace des personnes ayant des intérêts communs.

L'immeuble numérique et intelligent

Les innovations technologiques sont présentes aujourd'hui dans les techniques de construction, la gestion du confort intérieur et des services offerts aux occupants d'un immeuble.

Au plan des techniques de construction, les nouvelles technologies peuvent permettre aujourd'hui d'imprimer le gros œuvre d'un bâtiment. Oui vous avez bien lu : IMPRIMER un bâtiment. Explication : une imprimante classique imprime de l'encre en 2 dimensions sur du papier ; les imprimantes de nouvelle génération peuvent imprimer de la matière en 3 dimensions. Il devient ainsi possible d'imprimer des objets et même un mur avec du béton injecté par une imprimante géante. Des expériences ont déjà été menées en ce sens. À la clé, des constructions simples mais rapidement sorties de terre, et surtout un coût imbattable. Mais la mise en œuvre de ces technologies à grande échelle n'est pas encore d'actualité.

En revanche, ce que l'on nomme les objets connectés sont déjà rentrés dans notre quotidien. Des capteurs disposés à l'intérieur

d'un logement et commandés par Internet sur votre smartphone peuvent déjà permettre par exemple de commander l'éclairage, de réguler la température, de vérifier la qualité de l'air ambiant, de détecter les intrusions mais également de connaître l'heure de retour de vos enfants au nid familial... Bref, votre logement entièrement géré depuis votre téléphone.

Demain c'est également votre réfrigérateur qui sera « intelligent », vous signalera qu'il faut racheter des œufs et qui ira même jusqu'à les commander lui-même ! Plus sérieusement, ces objets connectés peuvent jouer un rôle déterminant en permettant de détecter des situations d'urgence ou de détresse (personne âgée tombée à son domicile par exemple).

Dans certaines copropriétés, des sociétés créées par des promoteurs immobiliers, proposent des services de conciergerie numérique que l'on peut commander par sa tablette ou son smartphone : recevoir un colis en son absence, réserver un spectacle ou une place de parking, requérir l'aide d'un voisin ou d'une baby-sitter, surveiller ses consommations, signaler une panne ou une dégradation dans les parties communes... Tout ou presque est théoriquement possible, à condition d'en payer le prix bien entendu !

Les contrats intelligents et les baux numériques

Et si l'innovation technologique nous permettait d'automatiser un contrat, de bail par exemple, non seulement en le créant de manière entièrement numérisée, mais également en l'exécutant sans intervention humaine ?

Ici on distinguera ce qui existe déjà, ce qui existera dans un

futur très proche et ce qui pourrait exister à plus long terme.

Ce qui existe déjà concerne la numérisation (comprendre la suppression du papier) d'un certain nombre de documents préalables à un bail d'habitation, comme l'état des lieux ou les diagnostics techniques. La signature des baux, cautionnements et autres actes peut également se faire de manière électronique et donc à distance. Les exigences de sécurité en matière de signature électronique ont conduit à la mise en place de protocoles d'authentification très précis qui sont considérés comme fiables par la plupart des acteurs du domaine.

Ce qui va exister à courte échéance, c'est le bail entièrement numérique. Certes, il existe déjà des prestataires qui proposent en ligne, et moyennant paiement, des baux pré-remplis qui ne constituent pas une véritable innovation ; mais la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 a prévu l'instauration d'un bail numérique standardisé et généré par une plateforme habilitée par l'Etat ; l'avantage est double : côté bailleurs et preneurs, l'assurance de signer un bail conforme en tous points aux dernières exigences législatives ; côté Etat, la possibilité de faire remonter les données du bail et ainsi de surveiller de près l'évolution des loyers. Les conditions d'agrément des prestataires de ce bail numérique devaient être mises en place par une ordonnance adoptée avant avril 2020 (ce délai a finalement été prolongé de quatre mois par l'article 14 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020).

À plus long terme, on peut imaginer des contrats qui se noueraient et se dénoueraient de manière automatisée comme un code informatique.

Cela est déjà expérimenté pour des contrats d'assurance relatifs à des retards d'avions : le particulier souscrit une assurance lui permettant d'être indemnisé en cas de retard de plus de 3 heures ; si le cas se produit, le contrat est automatiquement relié à la base de données de l'aéroport qui enregistre départs et arrivées. Le programme informatique vérifie alors que les conditions d'indemnisation sont réunies et verse le montant de l'indemnité sur le compte de l'assuré. En matière immobilière, on peut imaginer un contrat de location saisonnière automatisé, jumelé avec une serrure « intelligente », s'ouvrant lorsque le contrat est signé, et se fermant soit à la fin du contrat, soit en cas de non-respect de ses conditions... Ce schéma, on s'en doute, pose plus de questions juridiques et éthiques que de véritables problèmes techniques.

La blockchain et ses applications dans le secteur immobilier

La blockchain est une technologie qui permet de sécuriser une transaction dont les caractéristiques vont être rentrées dans une base de données et partagées entre

des milliers d'utilisateurs. Prenons un exemple – un bail signé entre A et B moyennant un loyer de 1000 € mensuels. Si ce contrat est signé en un seul exemplaire et conservé par A ou B, il pourra être falsifié par celui qui le conserve. Si l'on fait deux exemplaires du contrat, l'un pour A, l'autre pour B, la falsification sera plus complexe mais demeure possible... Si l'on veut limiter au maximum le risque de falsification du contrat, l'idéal sera de le faire conserver par un « tiers de confiance », un notaire par exemple. Mais le coût de ce formalisme sera important et les délais rallongés.

La technologie blockchain répond au défi de rendre une transaction fiable, rapide et peu onéreuse. Il faut imaginer qu'une fois signé, le contrat est rentré dans une base de données et va être partagé par l'ensemble des utilisateurs (des milliers) ; chacun d'eux est donc le dépositaire du contrat, lequel devient de fait infalsifiable.

Les applications en matière immobilière pourraient être nombreuses : ventes immobilières, paiements, locations, et même le registre de propriété. De là à prédire l'extinction des notaires et du cadastre...

Ce qu'il faut retenir

Que penser de toutes ces évolutions, dont certaines relèvent de la réalité quotidienne alors que d'autres sont encore du domaine de la science-fiction ? À n'en point douter, l'innovation technologique contribue à dynamiser le marché immobilier, en créant de nouvelles opportunités et en abaissant les coûts. Mais ce mouvement, parce qu'il implique des investissements importants, favorise les concentrations et les acteurs ayant une taille critique ; il contribue aussi malheureusement à l'accroissement de la fracture numérique et à la destruction d'emplois.

VENEZ CHEZ MOI, J'IRAI CHEZ VOUS

L'ÉCHANGE GAGNANT

Longtemps resté confidentiel en France, l'échange d'habitations est en plein boom. Un moyen très économique de voyager qui ouvre de nouveaux horizons. En cette période particulière de confinement/déconfinement, c'est peut-être également une des façons de pallier les difficultés de réservations en équipements touristiques...

Marc Pouiol



La vague est puissante et mondiale. Très développé aux Etats-Unis ou au Canada depuis un demi-siècle, ce moyen malin de voyager est resté longtemps très marginal dans l'hexagone. Mais, favorisé par les plateformes numériques, le mouvement s'accélère, plus de 40 000 Français échangent chaque année leur logement.

Il faut dire que ce mode d'hébergement partagé est particulièrement attractif. En quelques clics, vous accédez à une offre considérable sur les sites spécialisés, pour poser vos valises aux quatre coins du monde. Fini les locations impersonnelles et hors de prix, c'est un nid habité qui vous attend et qui ne vous coûte rien. La contrepartie c'est bien sûr

d'ouvrir aussi votre toit à des inconnus qui viendront, souvent au même moment, s'installer chez vous. Aucune transaction financière entre vous et vos hôtes, cet échange est basé sur la confiance réciproque.

99,9% d'échanges sans problèmes

Sur le site HomeExchange, entreprise française, leader mondial du secteur avec 70 % de part de marché, le nombre d'échanges a plus que doublé sur la planète ces 2 dernières années. « Nous proposons 400 000 habitations, dont 182 000 en France, Paris restant la ville la plus populaire du monde. En 2019, 3,3 millions de nuitées ont été échangées via notre plate-forme, dont 1 million

en France, pays le plus attractif, devant l'Espagne et les USA », explique Lola Florin, responsable de la communication.

Si vous voulez tenter l'aventure, et même si rien ne vous oblige à passer par des sites spécialisés, vous avez tout intérêt à vous connecter. Le système est simple, rapide et sécurisant. Il existe une dizaine de plateformes d'échanges, gratuites ou non. Les sites payants proposent un abonnement annuel (entre 100 et 200 euros) incluant des garanties « annulation » et « dommages ». « Pour d'éventuels dommages causés par les occupants, nous garantissons jusqu'à 1 million d'euros. Mais les problèmes sont très rares, 99,9% des échanges se passent sans incidents », assure le site.

Un contrat moral

Un chiffre qui n'étonne pas Jacqueline et Alain Come, enseignants à la retraite, résidents à Amboise, adeptes de l'échange de maisons depuis 30 ans. « *La seule fois où nous avons eu un souci, une cafetière cassée, se rappelle avec amusement Alain, nous avons trouvé de l'argent sur la table. Ce type d'échange ne peut se faire que dans un esprit positif, nous n'avons jamais établi de convention, le contrat est moral. On choisit une maison un peu comme la nôtre et on en prend soin, les personnes que nous accueillons font pareil. Les risques sont très minimes et nous ne prenons aucune assurance complémentaire, nos contrats habituels suffisent. On n'aurait jamais pu voyager autant sans ce système, nous avons beaucoup visité les pays du nord de l'Europe mais aussi l'Italie et l'Espagne en profitant de vacances de qualité grâce à cette formule d'hébergement gratuit. Et pendant ce temps-là, notre maison est occupée, on part tranquilles.* »

Une fois inscrit, vous mettez en ligne votre annonce et vous entrez en contact directement avec les personnes qui proposent l'offre vous convenant. A vous de jouer et de vous entendre avec vos futurs hôtes, le site n'intervient pas dans ce dialogue. Ne vous précipitez pas sur la première offre venue, le choix est vaste, prenez votre temps, comparez, étudiez bien la situation, les temps de déplacements, les services...

Sécurisez votre échange

Contrairement à une idée reçue, tous types de logements peuvent s'échanger, sans notion d'équivalence, une ancienne ferme du Poitou ou un studio à Dijon peuvent trouver preneur auprès du propriétaire d'une villa californienne.

L'échange peut être effectué par un propriétaire mais également par un locataire, sauf si le prêt est interdit dans le bail ou si ce dernier impose une occupation personnelle du logement.

Attention, quelques précautions sont à prendre pour éviter des mauvaises surprises et des escroqueries. Sur Internet, toutes sortes d'annonces fleurissent, préférez les sites reconnus et spécialisés, gages de sécurité, comme l'historique européen Intervac.fr ou Homelink.fr qui développe son savoir-faire depuis 1953. Les amateurs de belles maisons, branchées ou insolites, trouveront leur bonheur sur Lovehomeswap.fr. Citons encore Switchhome.org (sans frais d'adhésion), Exchangeimmo.com ou Neovacances.com, spécialisé dans l'échange de maisons secondaires.

Autre règle d'or, cherchez à établir un échange réel avec vos futurs occupants. Ne vous contentez pas d'un seul contact, tentez de faire vraiment connaissance. Et même si aucun contrat, au sens juridique du terme, n'est imposé, préparez un document écrit fixant les règles d'utilisation de la maison, éventuellement les charges et obligations : électricité, eau, téléphone...

Et, dans l'idéal, mieux vaut être présent pour accueillir les nouveaux arrivants et faire ensemble un état des lieux. Avant de partir vers de nouveaux horizons !

3 clés pour un échange réussi

Accueillir

Rangement, nettoyage, jardinage, place dans les placards... Vérifiez la liste de tout ce que vous avez promis par mail. Pensez à un mot d'accueil, une collation ou un produit local.

Protégez

Mettez à l'abri et sous clé, objets fragiles ou ayant une valeur sentimentale, produits dangereux ou médicaments. Prévenez vos voisins qui pourront éventuellement intervenir en cas de problème et vous informer.

Informez

Indications, conseils et mode d'emploi : piscine, chauffage, électroménager, téléphonie, numéros d'urgence... Informations touristiques, à découvrir...

Les conseils de la Fédération Française de l'Assurance

Vérifiez préalablement que les personnes sont bien assurées, formalisez l'échange par écrit. Informez votre assureur qui pourra éventuellement adapter les garanties, pour l'habitation et les véhicules si besoin.

En cas de dommage pendant la durée du séjour (dégât des eaux causé par un voisin par exemple), les garanties de l'assurance multirisques habitation du logement jouent même si l'occupant habituel est absent puisqu'il a prêté son logement.

Si les occupants sont à l'origine d'un dommage, l'assurance multirisques habitation du logement peut jouer mais risque de se retourner contre eux.

Si les occupants causent des dommages à certains biens (vase cassé, meubles abîmés...), la garantie responsabilité civile vie privée de leur assurance multirisques habitation peut éventuellement les couvrir. A vérifier.

Attention, en cas d'échange avec une famille étrangère, notamment hors Union européenne, les deux parties doivent vérifier les limites territoriales de leurs contrats.

BAIL SAISONNIER

Durée maximale d'une location saisonnière

Est-il possible de conclure un bail saisonnier pour une durée excédant trois mois ?

Il n'existe pas de définition générale de la location saisonnière.

Des divers textes qui traitent de la location saisonnière, se dégage l'idée que celle-ci serait caractérisée par sa courte durée en rapport avec une saison touristique.

Seule la loi Hoguet du 2 janvier 1970 fixe précisément la durée de ce type de location : la location saisonnière est définie comme étant « *la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs* » (article 1-1).

Une réponse ministérielle fait directement référence à la loi Hoguet : « *Le code du tourisme ne régit pas le régime juridique de la location saisonnière. Celle-ci relève du code civil. Sa définition est fixée à l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (...) comme étant la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs* » (JO AN, n° 49129, 22 septembre 2009, p. 9008).

De même, le Code du tourisme se réfère à cette définition¹.

La définition de la location saisonnière contenue dans la



loi Hoguet tend donc à s'imposer comme la définition de référence.

Toutefois, l'ensemble des locations saisonnières ne sont pas forcément limitées par le délai de 90 jours. La durée et la date de la saison varient en effet selon l'endroit et les usages locaux.

Les situations doivent donc être examinées au cas par cas, même si en pratique la grande majorité des locations saisonnières ont une durée qui ne dépasse pas trois mois.

Ainsi, la Cour d'appel de Montpellier a reconnu la validité d'une location saisonnière consentie à Canet-Plage pour une durée de six mois courant du 1^{er} novembre au 30 avril et correspondant à la saison d'hiver (1^{ère} ch., 8 novembre 1988, Baudrillard c/ Pierson).

Etant donné « *qu'il existe sur la Côte d'Azur deux saisons touristiques bien distinctes* », la Cour de cassation a validé un bail d'une durée de six mois et demi consenti du 15 septembre au 30

mars de l'année suivante (3^{ème} civ., 22 juillet 1987, n° 86-12858). A contrario, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a refusé le caractère de location saisonnière pour une location de sept mois située à Nice, consentie du 1^{er} juin au 31 décembre, au motif notamment que « *la durée de la location ne correspond à aucune période d'activité déterminée justifiant la qualification de bail saisonnier* » (11^{ème} ch., 4 janvier 1999, Epoux Mouzon c/ Epoux Fassa).

Précisons enfin que si le tribunal refuse le caractère de location meublée saisonnière à une location, cette dernière pourra être requalifiée en location meublée soumise aux articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989 (bail d'une durée d'un an, obligation pour le bailleur de motiver le congé, etc.), voire en location vide régie par les articles 1^{er} et suivants de la loi du 6 juillet 1989 si les lieux loués ne sont pas suffisamment meublés.

1 - Article L.211-4 du Code du tourisme : « Les personnes physiques ou morales immatriculées au registre mentionné à l'article L.141-3 peuvent réaliser pour le compte d'autrui des locations meublées d'immeubles bâtis, dites locations saisonnières, telles que définies à l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée (...) ».

FISCALITÉ

Dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif

Suite au départ de mon locataire début mars, j'ai remis le logement en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Cette dernière étant fermée pendant plusieurs semaines à cause de la crise sanitaire, mon logement n'a pu être reloué qu'à compter de mi-juin. Du fait de cette vacance de plus de trois mois, puis-je, pour ce bien, demander un dégrèvement de la taxe foncière ?

Selon l'article 1389, I du Code général des impôts, les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'un logement d'habitation (maison ou appartement) normalement destiné à la location. L'exonération est accordée uniquement pour la période durant laquelle le logement est resté vacant.

Trois conditions cumulatives doivent être remplies pour ouvrir droit au dégrèvement :

- la vacance doit être indépendante de la volonté du contribuable (le respect de cette condition ne devrait pas poser de problème car, pendant les 55 jours de confinement en France, les agences ne pouvaient pas recevoir de public (la plupart étaient même fermées) et à la fin du confinement la reprise s'est faite progressivement) ;
- la vacance doit avoir une durée de trois mois au moins sans interruption (délai décompté de quantième à quantième) ;

1- Il est aussi possible d'adresser une demande de dégrèvement par internet via l'espace particulier sur www.impots.gouv.fr.

- la vacance doit affecter soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location séparée (logement...).

A noter : selon un arrêt du Conseil d'Etat du 16 mars 2016 (n° 385771), « ces dispositions n'instituent aucune condition tenant à ce que, pour être regardé comme normalement destiné à la location, un local d'habitation doive avoir été loué antérieurement à la période de vacance pour laquelle ses propriétaires sollicitent l'exonération prévue à l'article 1389 du CGI ».

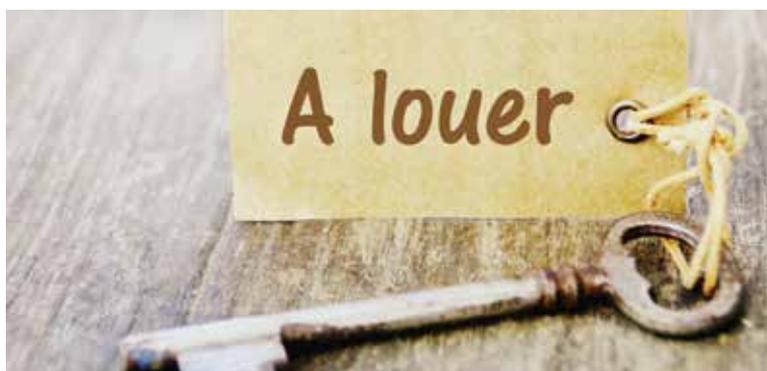
Si ces trois conditions sont remplies, vous pourrez donc effectuer une réclamation auprès de votre centre des impôts (l'adresse figure sur les avis d'imposition). Pour être recevable, la réclamation devra être présentée après réception de l'avis d'imposition concernant l'imposition contestée et au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle la vacance a atteint la durée minimale exigée de trois mois. Votre logement étant resté vacant de mars à juin 2020, vous aurez donc jusqu'au 31 décembre 2021 pour réclamer le dégrève-

ment (après réception à la rentrée 2020 de votre avis d'imposition de taxe foncière 2020).

Vous devrez joindre à votre lettre de réclamation¹ les photocopies des pièces justificatives suivantes :

- l'avis d'imposition pour l'année 2020 ;
- l'état des lieux de sortie du locataire précédant la vacance (le cas échéant) ;
- le bail de votre nouveau locataire (le cas échéant) ;
- le mandat donné à l'agence immobilière (les bailleurs qui n'ont pas fait appel à une agence immobilière pourront joindre une photocopie des annonces de location).

A noter : si la période de vacance de trois mois minimum s'étend sur deux années consécutives, vous pourrez faire deux réclamations (par exemple, pour un logement vacant de décembre 2019 à mai 2020, une première demande de dégrèvement devra être faite au plus tard le 31 décembre 2020 pour l'année 2019, puis une seconde demande au plus tard le 31 décembre 2021 pour l'année 2020).



Modèle de lettre de réclamation²

Objet : demande de dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif

Monsieur le Chef de Centre,

Je possède un logement locatif sis sur la commune de

Depuis le départ de mon locataire, M^{me} ou M., qui a eu lieu le/...../....., le logement est resté vacant plus de trois mois (*ou si la vacance s'étend sur deux années : est maintenant vacant depuis plus de trois mois*).

Vous trouverez en annexe la copie de l'état des lieux de sortie en date du/...../.....

Au cas particulier, la triple condition permettant l'octroi du dégrèvement sollicité est remplie :

- S'agissant d'un logement locatif, la vacance est indépendante de ma volonté puisque j'ai fait de la publicité pour le louer avant même le départ des derniers locataires, selon les moyens suivants : annonces sur journal spécialisé (ci-jointes), publicité en mairie, affiche sur immeubles ou mandat donné à une agence immobilière (ci-joint), etc. (éventuellement : nous avons baissé le loyer mensuel de € à €, mais malgré cet effort, nous ne trouvons pas preneur pour ce logement en très bon état locatif.)
- La durée minimale exigée de trois mois est maintenant dépassée.
- La vacance concerne un logement qui a fait l'objet d'une location séparée et continue à titre d'habitation principale depuis le/...../.....

Ce logement n'a pu être reloué qu'à la date du/...../..... et vous trouverez la copie du bail (ou si la vacance s'étend sur deux années : nous espérons relouer dans les meilleurs délais).

En conséquence, sur le fondement de l'article 1389 I du Code général des impôts, je sollicite le dégrèvement de la taxe foncière afférente à la période de vacance du au³ et vous prie de trouver la copie de l'avis d'imposition de taxe foncière pour ladite année (ou si la vacance s'étend sur deux années : je sollicite le dégrèvement partiel de la taxe foncière pour la période de vacance du au³ au titre de l'année et vous prie de trouver la copie de l'avis d'imposition de taxe foncière pour ladite année. Je solliciterai un dégrèvement complémentaire au titre de l'année suivante après réception de l'avis d'imposition).

Veillez agréer, Monsieur le Chef de Centre, l'assurance de mes salutations les meilleures.

Signature

2 - Quand plusieurs logements sont concernés dans un même immeuble, le texte doit être adapté à chacun des logements concernés, même s'ils peuvent être réunis dans une même réclamation annuelle.

3 - Indiquer la période exacte de vacance au jour près.

L'UNPI & vous

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

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

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX



@unpinationale Facebook



Coronavirus : inquiétudes sur les impayés de loyers

25.05.2020 - **Christophe Demerson**, président de l'UNPI :
« Ces 2 derniers mois nous n'avons pas observé de hausse significative des impayés (un taux entre 1 & 2 % pour les impayés durs). Le dispositif de chômage partiel a permis de faire cataplasme. »

CNCGP @ChambreNCGP - 27 mai

Durcissement de l'accès au crédit immobilier,

les associations professionnelles demeurent solidaires et mobilisées.
@patrimoine24 #CGP :

patrimoine24.com/les-news/5191-...

03.06.2020 - #crédit #immo #banques

Christophe Demerson, président de l'UNPI :

📍 Nous sommes en juin toujours pas d'amélioration au moment où les synergies devraient opérer.

📍 Beaucoup de remontées de refus de prêt surprenantes...

@largentetvous @olivierdecarre @chrisjaku @sallonier
@vousfinancer @robin_jerome @jplarger



@UNPI Youtube (chaîne vidéo)



@UNPI_FR Twitter



@UNPI 05.04.2020 :

(Que conseillez-vous aux commerçants qui vont devoir payer.

leurs loyers). Je leur dis :

- 1) appelez votre bailleur ;
 - 2) appelez les chambres de propriétaires ;
 - 3) allez dans les Commissions de Conciliation.
- Faites vous aider. @BFMTV



Le Figo Immobilier @Le_Figaro_Immo - 3 juin

Loyers des commerces: la médiation de Bercy échoue
immobilier.lefigaro.fr/article/loyers...

@PierreHautus 04.06.2020

+80% du commerce est représenté par les petits bailleurs et petits commerçants qui travaillent depuis le début de la crise dans le dialogue. Et ça se passe bien dans 90% des cas. Une minorité semble vouloir hystériser le débat et, parfois, profiter de la situation. Mesures exceptionnelles ne signifie pas mesures radicales.

Ne jouons pas le jeu du riche bailleur rentier contre le pauvre locataire fragile. Il y a des modèles économiques derrière chaque investisseur. L'@UNPI_FR est présente sur tout le territoire pour trouver avec les acteurs économiques locaux des solutions adaptées en fonction des moyens et de la situation de chacun. @BrunoLeMaire Nos territoires méritent mieux que les postures stériles. La gestion de cette crise doit rester apaisée.

Puis-je louer mon logement gratuitement ?

👤 Puis-je louer un logement gratuitement, à un ami ou à un parent ?

😊 Quelle sont les différences entre une location et un prêt à usage ?

🏠 Puis-je demander au locataire de payer des charges ?

Retrouvez les explications du juriste Frédéric Zumbiehl sur notre chaîne vidéo sur Youtube.

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour **rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière.**



Conservation des documents

Les documents copropriété

Quels documents conserver ? Sur quelle durée ? Sous quel format ?

Être copropriétaire génère une pile importante de papiers qui prend de la hauteur chaque année. Tous ces documents sont importants, les trois entités de la copropriété (copropriétaire, syndicat des copropriétaires, syndic) peuvent exercer des droits issus du statut de la copropriété pendant certains délais. Le syndic a une obligation générale d'archivage de tous les documents intéressant la copropriété (art. 33 du décret du 17 mars 1967).

Principaux délais de prescription :

- les actions personnelles : le délai de prescription a été aligné sur celui du droit commun en matière civile, soit 5 ans¹. Cela concerne les actions entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat (ex : action en recouvrement de charges, violation du règlement de copropriété) ;
- les actions réelles lézant la copropriété : le délai de prescription est inchangé à 30 ans (appropriation de parties communes, erreur sur l'attribution d'un lot par exemple) ;
- le délai de contestation de l'assemblée générale : deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Pour les procédures judiciaires en cours, les documents doivent être archivés jusqu'à épuisement des voies de recours et règlement complet du litige.



© Weix

Conservation papier ou numérique ?

L'archivage papier est un grand classique mais le numérique entre en force dans les copropriétés. Un exemple, toutefois mesuré, est la lettre recommandée électronique². Chaque copropriétaire est libre d'opter pour la lettre recommandée électronique pour certains documents, en adressant son accord « avec date certaine » au syndic ou lors de l'assemblée générale, mention en est alors faite sur le procès-verbal. Le copropriétaire peut changer d'avis, par une procédure identique. La complexité du système d'authentification du récepteur exigée par les textes est une limite naturelle à son efficacité.

Là où le numérique a fait un grand pas dans les copropriétés, c'est par la création de l'extranet obligatoire pour les syndicats professionnels, sauf vote contraire de l'assemblée générale. Les documents y figurant sont des originaux numériques. Un point négatif cependant, s'il est précisé que l'extranet doit être mis à jour

minimum une fois par an dans les trois mois précédents l'assemblée générale, les durées d'archivage des documents sur l'extranet ne sont pas précisées, il est donc préférable de télécharger les documents pour les conserver.

Trois listes de documents, selon les catégories de personne y ayant accès (voir tableau), ont été fixées par décret³ et tous les documents doivent être téléchargeables. Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Le bémol, les copropriétaires appartenant à un syndicat de copropriété géré par un syndic bénévole n'ont pas d'extranet obligatoire et donc pas cet accès dématérialisé à la quasi-totalité des documents de la copropriété. Cela s'explique par le coût de mise en place de l'extranet pour un syndic ne disposant pas d'un site internet déjà actif. Il peut toutefois être convenu que des documents seront disponibles sur un espace internet sécurisé de stockage partagé accessible aux copropriétaires.

1- Article 42 loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété modifié par art. 213 loi ÉLAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

2- Article 42-1 loi n°65-557 du 10 juillet 1965

3- Décret n°2019-502, 23 mai 2019 - Voir 25 millions de propriétaires n°531, juillet/août 2019

| Documents | Durée ⁴ | Commentaire | Extranet | Texte de référence |
|--|--------------------|---|---|---|
| Règlement de copropriété et état descriptif de division | Indéfini | À conserver pendant la durée de la propriété du lot, à transmettre lors d'une mutation. | Accessible à tous les copropriétaires | Article 8 loi 10 juillet 1965 |
| Carnet d'entretien de l'immeuble | Indéfini | Il est réalisé, conservé et mis à jour par le syndic. Il contient les informations techniques de maintenance, les travaux réalisés, les références des contrats d'entretien... | Accessible à tous les copropriétaires | Article 18 loi 10 juillet 1965 |
| Contrat d'assurance, d'entretien des équipements communs | Variable | Ils sont archivés par le syndic. Ils sont intégrés à la convocation de l'assemblée générale lorsqu'ils doivent être soumis au vote. | Accessible à tous les copropriétaires | Article 33 décret 17 mars 1967 |
| Diagnosics techniques des parties communes | Variable | Diagnostic amiante, plomb, DTG, DPE collectif, audit énergétique... Ils sont archivés par le syndic. | Accessible à tous les copropriétaires | Article 33 décret 17 mars 1967 |
| Contrat de syndic | Variable | Chaque copropriétaire le reçoit avec la convocation à l'assemblée générale chargée d'élire un syndic. | Accessible à tous les copropriétaires | Article 18-1 A loi 10 juillet 1965 |
| Liste des copropriétaires | Variable | Elle est tenue et mise à jour par le syndic (nom, adresse, email avec accord du copropriétaire). Il n'est pas tenu de la transmettre à chaque copropriétaire. | Accessible au conseil syndical | Article 32 décret 17 mars 1967 |
| Convocation assemblée générale | 5 ans ou + | La convocation est à conserver jusqu'à épuisement du recours contre une décision d'assemblée générale (ex : PV qui ne reprend pas une question inscrite à l'ordre du jour de la convocation ayant fait l'objet d'un vote). | | Article 7 à 9 décret 17 mars 1967 |
| Annexes à la convocation | Variable | Annexes comptables, contrat de syndic, contrats pour conclusion ou renouvellement (entretien, assurance, énergie...), devis... Il faut conserver tous les contrats adoptés jusqu'à leur échéance au minimum. | Certaines annexes sont accessibles à tous les copropriétaires | Article 42 loi 10 juillet 1965 |
| Procès-verbal assemblée générale | Indéfini | Il faut conserver le PV au-delà des 2 mois de contestation possible car il contient des mesures d'application variables. Le syndic l'archive dans un registre papier ou électronique. | Accessible à tous les copropriétaires | Article 17 décret 17 mars 1967 |
| Avis d'appels de fonds | 5 ans ou + | Ils contiennent le relevé des comptes de l'année en cours pour chaque copropriétaire. | Chaque copropriétaire individuellement | Article 35-2 décret 17 mars 1967 |
| Décompte de charges | 5 ans ou + | Il s'agit du relevé individuel des charges de chaque copropriétaire pour l'exercice comptable validé en AG concernant son lot. La majorité des syndicats y font figurer la part locative mais aucun texte ne les y contraint. Il faut le clarifier dans le contrat de syndic car ce document sert de justificatif pour la régularisation des charges locatives. | Chaque copropriétaire individuellement | Article 42 loi 10 juillet 1965 et art. 7-1 loi 6 juillet 1989 |
| Documents comptables du syndicat | Minimum 10 ans | Il s'agit des balances générales des comptes du syndicat, du relevé des charges, des relevés bancaires périodiques. | Certains documents sont accessibles au conseil syndical | Article 6 décret 14 mars 2005 |
| État daté | 5 ans minimum | Il est réalisé par le syndic lors d'une mutation de lot. Il contient de nombreuses informations comptables et juridiques susceptibles d'engager la responsabilité du syndic. | | Article 5 décret 17 mars 1967 |
| Correspondances avec le syndic | 5 ans ou 10 ans | Il peut s'agir de recommandés, de lettres simples, de courriers électroniques. Le syndic a une responsabilité contractuelle vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et une responsabilité délictuelle vis-à-vis des copropriétaires individuellement et des tiers (ex : portail parking visiteur non réparé malgré les relances nombreuses et voiture d'un visiteur volée). | | Articles 2224 et 2226 du Code civil |
| Rapport annuel du conseil syndical | Variable | Les textes ne prévoient pas de sanction en cas de défaut de rapport présenté à l'AG, ni de durée d'archivage du document. Il peut servir de preuve si le syndic ne respecte pas l'ordre du jour convenu lors de la réunion préparatoire par exemple. | | Article 22 du décret de 1967 |

4- Hors procédure judiciaire

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 23 logements meublés et un grand local commercial. L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Tous les logements sont loués entièrement meublés et équipés, double vitrage, porte-coupe-feu. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant alu. DPE réalisés. Prix de vente 1.115.000€ (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

GAILLAC (81), vend maison de ville en pierre, fin 19^e, style néo-classique (mou-lures, cimaises, rosace, doubles portes, hauts plafonds), 10 pièces, 350 m², 3 niveaux. Au 1^{er} et 2^{ème} étage, 4 chambres dont 3 exploitées en chambre d'hôte, 4 WC, 4 SdE, 1 bain, double salon, salle à manger, cuisine moderne, vestibule d'apparat, buanderie, jardin d'hiver. Combles à aménager. RDC jardin 700 m², clôt, sans vis-à-vis. Local professionnel 200 m², isolé et chauffé, WC, douche, cuisine, bureau, garage 100 m², chauffage gaz, DPE-C-650 000 €. Tél : 06 09 77 86 03.

CHATEAU D'OLERON, vend petit immeuble avec bail commercial en cours (bar, jeux, tabac, PMU etc.). Prix 260 000 € (rentabilité 7.5%) ou possibilité de viager éventuellement. Tél : 06 61 24 38 14

VENTES OFFRES

Côtes d'Armor - Superbe longère rénovée 250m², terrain arboré avec ruisseau 3ha. Etable 250m² (possibilité gîtes). Atelier 300m². La maison a 5 chambres, 3 SDB, chauffage central, cellier, salon spacieux, grande cuisine-salle à manger avec poêle à bois. Four à pain traditionnel. Terrasse pavée 180m². Idéal pour entrepreneur, collectionneur de voitures anciennes, petit exploitant. 35mins de la côte de St Brieuc, 15mins de Lamballe, 2H de Paris. Prix : 330.000 €. Contact : 0675191473.

CARCASSONNE – Propriété 650 m² habitables avec 2 logements loués. Grand parc et piscine. Dépendances, chambres d'hôtes-gîtes-événementiel possible. Vente cause retraite 750 000 €. Classe énergie D – Tél : 06 84 69 31 15. e-mail : isabelleb@ardoiz.fr

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et 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. Tel 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc. Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence : - Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat) - Expertise vénale. Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD . 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeanyves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés...) de immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail : yazid@lexpert-desmursco.fr

SOGESFIM ADB

- achats-ventes avec locataires
- gestion de :
- sociétés immobilières (SCI, SAS, sarl...)
- baux spécifiques (pls, pinel, cosse, conventionné...)
- commerces, bureaux, locaux professionnels...
https://www.sogesfim.fr/-m.auriac/06 09 93 04 59 - contact@sogesfim.fr
https://www.sogesfim.fr/-M.AURIAC / 06 09 93 04 59 - contact@sogesfim.fr

Comment passer votre annonce ?

- Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
- 2 passages pour **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

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à :

25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

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

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

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

• déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur,
• prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

| ICC 4 ^e T 2019 = 1769 | | INSEE 100 au 4 ^e T 1953 | LES VARIATIONS (en %) | | |
|-------------------------------------|---------------------------|--|-----------------------|-----------------|--------------|
| | | | Annuelles | Trien- nales | Sur 9 ans |
| 2010 | 4 ^e trimestre | 1533 | 1,73 | 4,00 | 34,47 |
| 2011 | 1 ^{er} trimestre | 1554 | 3,05 | 3,81 | 34,08 |
| | 2 ^e trimestre | 1593 | 5,01 | 1,98 | 36,97 |
| | 3 ^e trimestre | 1624 | 6,84 | 1,88 | 38,80 |
| | 4 ^e trimestre | 1638 | 6,85 | 7,55 | 39,76 |
| 2012 | 1 ^{er} trimestre | 1617 | 4,05 | 7,58 | 36,69 |
| | 2 ^e trimestre | 1666 | 4,58 | 11,21 | 38,60 |
| | 3 ^e trimestre | 1648 | 1,48 | 9,72 | 36,99 |
| | 4 ^e trimestre | 1639 | 0,06 | 8,76 | 35,01 |
| 2013 | 1 ^{er} trimestre | 1646 | 1,79 | 9,15 | 34,37 |
| | 2 ^e trimestre | 1637 | -1,74 | 7,91 | 29,20 |
| | 3 ^e trimestre | 1612 | -2,18 | 6,05 | 26,73 |
| | 4 ^e trimestre | 1615 | -1,46 | 5,35 | 27,27 |
| 2014 | 1 ^{er} trimestre | 1648 | 0,12 | 6,05 | 29,76 |
| | 2 ^e trimestre | 1621 | -0,98 | 1,76 | 27,04 |
| | 3 ^e trimestre | 1627 | 0,93 | 0,18 | 27,31 |
| | 4 ^e trimestre | 1625 | 0,62 | -0,79 | 22,00 |
| 2015 | 1 ^{er} trimestre | 1632 | -0,97 | 0,93 | 19,82 |
| | 2 ^e trimestre | 1614 | -0,43 | -3,12 | 18,16 |
| | 3 ^e trimestre | 1608 | -1,17 | -2,43 | 16,44 |
| | 4 ^e trimestre | 1629 | 0,25 | -0,61 | 15,86 |
| 2016 | 1 ^{er} trimestre | 1615 | -1,04 | -1,88 | 16,61 |
| | 2 ^e trimestre | 1622 | 0,50 | -0,91 | 13,03 |
| | 3 ^e trimestre | 1643 | 2,18 | 1,92 | 13,86 |
| | 4 ^e trimestre | 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 |

* Parution Insee 20/03/2020

IMPORTANT : la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 supprime la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) peut être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

| ILC 4 ^e T 2019 = 116,16 | | ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008 | |
|---------------------------------------|---------------------------|--|--------------------|
| | | ILC | Variation annuelle |
| 2014 | 2 ^e trimestre | 108,50 | + 0,00 % |
| | 3 ^e trimestre | 108,52 | + 0,05 % |
| | 4 ^e trimestre | 108,47 | + 0,01 % |
| 2015 | 1 ^{er} trimestre | 108,32 | - 0,17 % |
| | 2 ^e trimestre | 108,38 | - 0,11 % |
| | 3 ^e trimestre | 108,38 | - 0,13 % |
| | 4 ^e trimestre | 108,41 | - 0,06 % |
| 2016 | 1 ^{er} trimestre | 108,40 | + 0,07 % |
| | 2 ^e trimestre | 108,40 | + 0,02 % |
| | 3 ^e trimestre | 108,56 | + 0,17 % |
| | 4 ^e trimestre | 108,91 | + 0,46 % |
| 2017 | 1 ^{er} trimestre | 109,46 | + 0,98 % |
| | 2 ^e trimestre | 110,00 | + 1,48 % |
| | 3 ^e trimestre | 110,78 | + 2,04 % |
| | 4 ^e trimestre | 111,33 | + 2,22 % |

| ILC 4 ^e T 2019 = 116,16 | | ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008 | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | ILC | Variation annuelle | Variation triennale | Variation sur 9 ans |
| 2018 | 1 ^{er} trimestre | 111,87 | + 2,20 % | + 3,28 % | + 8,90 % |
| | 2 ^e trimestre | 112,59 | + 2,35 % | + 3,88 % | + 10,33 % |
| | 3 ^e trimestre | 113,45 | + 2,41 % | + 4,68 % | + 12,09 % |
| | 4 ^e trimestre | 114,06 | + 2,45 % | + 5,21 % | + 12,85 % |
| 2019 | 1 ^{er} trimestre | 114,64 | + 2,48 % | + 5,76 % | + 13,10 % |
| | 2 ^e trimestre | 115,21 | + 2,33 % | + 6,28 % | + 13,14 % |
| | 3 ^e trimestre | 115,60 | + 1,90 % | + 6,48 % | + 12,93 % |
| | 4 ^e trimestre | 116,16* | + 1,84 % | + 6,66 % | + 12,86 % |

* Parution Insee 20/03/2020

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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

| ILAT 4 ^e T 2019 = 115,43 | | ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010 | | | |
|--|---------------------------|---|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | ILAT | Variation annuelle | Variation triennale | Variation sur 9 ans |
| 2018 | 1 ^{er} trimestre | 111,45 | + 1,86 % | + 3,49 % | + 10,38 % |
| | 2 ^e trimestre | 112,01 | + 1,93 % | + 3,85 % | + 11,46 % |
| | 3 ^e trimestre | 112,74 | + 2,16 % | + 4,41 % | + 12,90 % |
| | 4 ^e trimestre | 113,30 | + 2,18 % | + 4,75 % | + 13,57 % |
| 2019 | 1 ^{er} trimestre | 113,88 | + 2,18 % | + 5,25 % | + 13,88 % |
| | 2 ^e trimestre | 114,47 | + 2,20 % | + 5,59 % | + 14,00 % |
| | 3 ^e trimestre | 114,85 | + 1,87 % | + 5,67 % | + 13,89 % |
| | 4 ^e trimestre | 115,43* | + 1,88 % | + 5,96 % | + 13,94 % |

* Parution Insee 20/03/2020

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

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

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

| IRL 1 ^{er} T 2020 = 130,57 | 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 |
| 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 % | | | | | | |

* Parution Insee 15/04/2020

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, DES MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER, BASE 100 EN 2015)

Indice mensuel des prix 05/2020 = 103,59

| | JANV. | FÉV. | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2017 | 100,29 | 100,37 | 101,06 | 101,14 | 101,20 | 101,18 | 100,62 | 101,15 | 101,21 | 101,31 | 101,40 | 101,65 |
| 2018 | 101,50 | 101,47 | 102,27 | 102,46 | 102,93 | 102,89 | 102,54 | 103,02 | 103,03 | 103,15 | 102,92 | 102,90 |
| 2019 | 102,36 | 102,45 | 103,21 | 103,52 | 103,65 | 103,86 | 103,43 | 103,88 | 103,79 | 103,75 | 103,71 | 104,12 |
| 2020 | 103,64 | 103,64 | 103,61 | 103,52 | 103,59 | | | | | | | |

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 03/2020 = 111,7

| | JANV. | FÉV. | MARS | AVRIL | MAI | JUIN | JUIL. | AOÛT | SEPT. | OCT. | NOV. | DÉC. |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2017 | 105,7 | 105,9 | 106,1 | 106,3 | 106,2 | 106,2 | 106,3 | 106,6 | 106,7 | 107,1 | 107,2 | 107,7 |
| 2018 | 108,0 | 108,3 | 108,5 | 108,7 | 109,0 | 109,0 | 109,2 | 109,5 | 109,5 | 109,7 | 109,7 | 109,7 |
| 2019 | 110,1 | 110,3 | 110,6 | 110,9 | 111,0 | 111,2 | 111,2 | 111,6 | 111,4 | 111,4 | 111,3 | 111,6 |
| 2020 | 111,8 | 111,8 | 111,7 | | | | | | | | | |

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

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

| | | |
|------|-------------------|-------|
| 2017 | 4 ^e T | 974,8 |
| | 1 ^{er} T | 981,8 |
| | 2 ^e T | 988,1 |
| | 3 ^e T | 987,5 |
| 2018 | 4 ^e T | 988,2 |
| | 1 ^{er} T | 993,5 |
| | 2 ^e T | 994,5 |
| | 3 ^e T | 994,2 |
| 2019 | 4 ^e T | 994,3 |
| | 1 ^{er} T | 995,1 |

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 juin 2020 (JO du 18 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^d semestre 2020, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

| Débitéur | Créancier | Type de taux | |
|---------------|---------------|--------------|---|
| Particulier | Particulier | 3,11 % | Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels. |
| Professionnel | Particulier | 3,11 % | |
| Professionnel | Professionnel | 0,84 % | Professionnel : tous les autres cas. |
| Particulier | Professionnel | 0,84 % | |

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



© Simon Coste

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

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

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

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

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 12 septembre 2019, de l'avenant 98, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3099 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5370 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 760 €** (avenant 98).

Ces deux valeurs doivent être pondérées par le taux d'emploi du salarié et la prime d'ancienneté se calcule sur cette valeur pondérée.

Les partenaires sociaux ayant constaté la baisse significative de la dotation pour la formation des salariés de la branche, ont décidé de créer une cotisation conventionnelle permettant la poursuite des actions de formations déjà mises en place.

Pour ce faire, en plus de la collecte obligatoire de 0,55 % pour les entreprises de moins de 11 salariés, la branche a créé une participation majorée de 0,15 % soit un nouveau total de 0,70 % de la masse salariale de l'année N-1.

Cette cotisation majorée est instaurée pour une durée de deux ans.

Au terme de cette période, les partenaires sociaux se réuniront pour faire le bilan de cette mesure, à la lumière des données fournies par l'OPCO (opérateur de compétences - anciennement AGEFOS-PME) des entreprises de proximité, pour les années 2020 et 2021. Il sera alors décidé de son éventuelle reconduction et du taux applicable.

• **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,181 € ; catégorie 2 : 2,511 € ; catégorie 3 : 1,854 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 70,80 € si une seule pièce (ou 37,90 € par pièce si plusieurs pièces).

• **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1410 € le kWh tarif EDF dérégulé (offre de marché) à compter du 1^{er} octobre 2019.

• **Astreinte de nuit : 155 €**

• **Plafond de sécurité sociale année 2020 : 3 428 €.**

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} AVRIL 2020 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 MARS 2020

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

| | Taux effectifs pratiqués au 1 ^{er} T 2020 par les établissements de crédit | Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2020 |
|--|---|---|
| PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS | | |
| • Prêts à taux variable | 1,70 % | 2,27 % |
| • Prêts relais | 2,24 % | 2,99 % |
| PRÊTS À LA CONSOMMATION | | |
| • Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €* | 15,98 % | 21,31 % |
| • Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €* | 8,40 % | 11,20 % |
| • Prêts d'un montant > à 6 000 €* | 4,26 % | 5,68 % |

Loi de 1948 : les loyers au 1^{er} juillet 2019

Le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019 (Journal Officiel du 19 septembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2019 (effet rétroactif).

• Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 1,70 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2018 les loyers avaient été augmentés de 1,05 %.

• Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.

• Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 1,70 % (il était de 1,05 % l'année dernière).

Les communes concernées par ce décret sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2018-717 du 3 août 2018).

La liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne figure à l'annexe du décret.

| | Agglomération parisienne | |
|-------|---|--|
| | Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée | Prix de base des m ² suivants |
| II A | 12,46 | 7,38 |
| II B | 8,56 | 4,64 |
| II C | 6,56 | 3,51 |
| III A | 3,97 | 2,13 |
| III B | 2,35 | 1,23 |
| IV | 0,26 | 0,12 |

| | Hors agglomération parisienne | |
|-------|---|--|
| | Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée | Prix de base des m ² suivants |
| II A | 10,17 | 6,06 |
| II B | 7,01 | 3,81 |
| II C | 5,36 | 2,88 |
| III A | 3,25 | 1,80 |
| III B | 1,93 | 1,00 |
| IV | 0,26 | 0,12 |

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 2020, les revenus nets imposables de l'année 2019 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

| Nombre de personnes par foyer | Revenus nets Île-de-France | Revenus nets province |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 personne | 40 366 € | 30 274 € |
| 2 personnes | 49 260 € | 36 945 € |
| 3 personnes | 58 154 € | 43 616 € |
| 4 personnes | 67 048 € | 50 286 € |
| Personne en + | + 8 894 € | + 6 670 € |

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2020

Un arrêté du 18 décembre 2019, publié au JORF du 26 décembre 2019 a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2020. Ainsi les taux de majoration applicables en 2020 sont les suivants :

| Période au cours de laquelle est née la rente originaire | Taux de majoration applicable |
|--|-------------------------------|
| Avant le 1/08/1914 | 110 528,90 |
| Du 1/08/1914 au 31/12/1918 | 63 119,10 |
| Du 1/01/1919 au 31/12/1925 | 26 523,60 |
| Du 1/01/1926 au 31/12/1938 | 16 229,10 |
| Du 1/01/1939 au 31/08/1940 | 11 686,50 |
| Du 1/09/1940 au 31/08/1944 | 7 075,80 |
| Du 1/09/1944 au 31/12/1945 | 3 442,40 |
| Années 1946, 1947, 1948 | 1 611,40 |
| Années 1949, 1950, 1951 | 876,80 |
| Années 1952 à 1958 incluse | 639,10 |
| Années 1959 à 1963 incluse | 516,80 |
| Années 1964 et 1965 | 483,70 |
| Années 1966, 1967, 1968 | 456,20 |
| Années 1969 et 1970 | 426,10 |
| Années 1971, 1972 et 1973 | 369,90 |
| Année 1974 | 259,10 |
| Année 1975 | 239,50 |
| Années 1976 et 1977 | 210,30 |
| Année 1978 | 188,30 |
| Année 1979 | 162,80 |
| Année 1980 | 133,20 |
| Année 1981 | 106,80 |
| Année 1982 | 91,90 |
| Année 1983 | 82,50 |
| Année 1984 | 74,40 |
| Année 1985 | 69,60 |
| Année 1986 | 66,90 |
| Année 1987 | 62,80 |
| Année 1988 | 59,30 |
| Année 1989 | 55,20 |
| Année 1990 | 51,20 |
| Année 1991 | 47,50 |
| Année 1992 | 43,70 |
| Année 1993 | 41,00 |
| Année 1994 | 38,70 |
| Année 1995 | 35,80 |
| Année 1996 | 33,80 |
| Année 1997 | 32,20 |
| Année 1998 | 30,70 |
| Année 1999 | 30,20 |
| Année 2000 | 28,40 |
| Année 2001 | 26,40 |
| Année 2002 | 24,00 |
| Année 2003 | 22,20 |
| Année 2004 | 20,30 |
| Année 2005 | 18,00 |
| Année 2006 | 15,80 |
| Année 2007 | 14,00 |
| Année 2008 | 12,30 |
| Année 2009 | 11,00 |
| Année 2010 | 9,40 |
| Année 2011 | 7,60 |
| Année 2012 | 5,60 |
| Année 2013 | 4,30 |
| Année 2014 | 3,80 |
| Année 2015 | 3,70 |
| Année 2016 | 3,60 |
| Année 2017 | 2,60 |
| Année 2018 | 1,00 |

VOTRE
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER
À PARTIR DE
80 000€

 Pierre
2Coups
Le marché secondaire du Groupe Réside Études

UN INVESTISSEMENT
SÛR ET RENTABLE

UNE FISCALITÉ
AVANTAGEUSE ⁽¹⁾

RENTABILITÉ
GARANTIE
JUSQU'À 5% ⁽²⁾

DES REVENUS
IMMÉDIATS
ET GARANTIS ⁽³⁾

GESTION
ASSURÉE
PAR NOS
SOINS ⁽³⁾



(1) Dans le cadre du statut du Loueur en Meublé Non Professionnel. (2) Rentabilité moyenne proposée. (3) Selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Études et ses filiales, dans le cadre du statut de loueur en meublé. Les revenus prennent effet le jour de la signature notaire.



**CONTACTEZ-NOUS AU 01 53 23 38 83
POUR OBTENIR PLUS D'INFORMATIONS**

ET RECEVEZ GRATUITEMENT NOTRE GUIDE CONSEIL

www.1pierre2coups.com

1Pierre2Coups - Groupe Réside Études
42 avenue George V - 75008 Paris