

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 554 • Septembre 2021 • 3,50 €



Dossier p. 17

Congé pour vente et congé pour motif légitime et sérieux

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
31
UNPI NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



p. 27

Le projet de loi
climat et résilience



p. 30

Modification du décret relatif à
l'évolution de certains loyers



DENIS LAPÔTRE

<https://www.vigieassurances.fr/>

PARTENAIRE NATIONAL DE L'UNPI

Intervenant auprès de votre chambre syndicale



NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Maison-Appartement
Local commercial
Bâtiment industriel



IMMEUBLE – 1€ le m²

Pno/Loi Alur à partir de 60€
Copropriétaire - Propriétaire
Syndic immobilier



Taux
préférentiel
à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà mis en place OU à venir.
- ✓ Dégradations locatives
- ✓ Pas de délai de carence

ASSURANCE PRET

Renégociation ou futur projet



PROTECTION JURIDIQUE

Propriétaire bailleur - 40€/lot
Appartement-Maison
Local commercial



VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generalif.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generalif.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generalif.fr

édito

Propriété, liberté, responsabilité. Toujours...



Nous ne sauverons pas la planète en rénovant nos logements ! Le confort thermique est un plus, certes, mais il ne faut pas mentir aux propriétaires quant à l'impact carbone de leurs travaux ; quand bien même les nouveaux matériaux et les nouvelles technologies du bâtiment sont une base certaine pour l'avenir et la pérennité de notre patrimoine.

Cessons de culpabiliser les propriétaires sur leurs consommations énergétiques. Au niveau mondial, l'impact carbone ne représente que l'épaisseur du trait. Je le répète, les propriétaires sont prêts à relever le défi, prêts à montrer la voie, encore faut-il leur laisser les moyens d'agir...

Pourquoi accabler les 60% de Français propriétaires, les bailleurs privés et leurs 7 millions de logements locatifs en nous imposant un calendrier irréaliste que nous ne cessons de dénoncer. Trop de réglementations, trop de taxes, des aides saupoudrées ressemblent décidément à une mauvaise ordonnance de rentrée.

MaPrimeRénov' pourrait faire sa révolution industrielle pour répondre aux trop nombreuses obligations thermiques sauf à ce que notre Gouvernement ne s'engage durablement dans une déflation fiscale accompagnée d'un sevrage réglementaire strict.

Les échéances électorales prochaines sont l'occasion de mettre enfin la propriété privée au cœur des débats. La propriété privée a toujours été un vecteur de liberté, de cohésion sociale et de responsabilité. Les propriétaires sont un atout majeur pour notre économie.

Faites entendre votre voix, interpellez vos élus quand vous en avez l'occasion et parlez de l'UNPI autour de vous. Votre mobilisation est toujours payante quand nous faisons corps. La mise au panier de la confiscation du dépôt de garantie est un bel exemple.

Bonne rentrée à toutes et tous !

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

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



Découvrez la version numérique

- 1 allez sur www.unpi.org
- 2 puis cliquez sur l'onglet La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

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

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

NOM:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél.: Mail:

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

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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

Capital – Le Monde – Le Progrès – Ouest France
Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9

Logement neuf : la croissance à portée de main !
Pascal Boulanger, président de la FPI France

ACTUALITÉS 10

Nouvelle présentation de l'imprimé de taxe foncière – Un nouveau MaPrimeRénov' pour l'adaptation des logements au grand âge ? - Possibilité pour les communes de contrôler la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme – Nouvel arrêté préfectoral encadrant les loyers à Paris – Données collectées dans le cadre de la gestion locative et RGPD – Dématérialisation des formalités d'urbanisme en janvier 2022 – Abandon de loyers – Système de charge pour véhicule électrique – Evolution du dispositif MaPrimeRénov' depuis le 1^{er} juillet 2021.

MARCHE DE L'HABITAT 14

Habitat et immobilier en Corse, chères résidences secondaires
Par Marie-Evelyne Colonna

DOSSIER 17

Congé pour vente et congé pour motif légitime et sérieux
Par Céline Capayrou



TEMPS FORT 27

Le projet de loi climat et résilience
Par Bertrand Desjuzeur

LOUER 30

Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers
Par Arnaud Couvelard

HABITER 35

Mieux contrôler les cessions de foncier
Par Bertrand Desjuzeur

QUESTIONS RÉPONSES 36

Mise en concurrence des syndicats par le conseil syndical – Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 – Logement infesté par un nid de frelons
Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 39

FICHE DIAGNOSTIC 41

L'état de l'installation intérieure d'électricité
Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier : La Fédération et vous ! Les acquis de l'UNPI

Notre publication adhère à
ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
El s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECEI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Marie-Evelyne Colonna, Bertrand Desjuzeur, Elodie Pony, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECEI • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse Immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • **Durée :** 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • **Siège social :** 11 quai Anatole-France 75007 Paris • **Associés :** UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECEI ☎ 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 :** Septembre 2021 • **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. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.



SALON DE L'IMMOBILIER

TOULOUSE • OCCITANIE

MEETT, NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS

**ACHETER, CONSTRUIRE, AGRANDIR,
FINANCER, ÉPARGNER...**



**01-03
OCT.
2021**

NOUVEAU PARC

10h-19h

Vendredi : 10h-21h

**Parc des expositions
de Toulouse - MEETT**

**INVITATION
GRATUITE***

SALON & CONFÉRENCES

CODE INVITATION :

P3

+ SIMPLE + RAPIDE demandez votre invitation
sur www.salons-immobilier.com/toulouse

OU présentez-vous à l'entrée du salon munis
de ce coupon pour obtenir votre entrée.

*Ceci n'est pas un titre d'accès. Vos invitations sont à télécharger sur www.salons-immobilier.com/toulouse ou à retirer aux entrées du Salon de l'Immobilier de Toulouse octobre 2021. COMEXPOSIUM, 70 avenue du Général de Gaulle - 92058 Paris La Défense cedex - France - S.A.S. au capital de 60 000 000 € - 316 780 519 RCS NANTERRE - N°TVA FR 74 316 780 519.



Toutes les mesures seront prises pour assurer votre sécurité et répondre aux normes sanitaires des événements.

Retrouvez toutes les informations sur :
<https://www.salons-immobilier.com/paris/Infos-sanitaires>

POURQUOI VISITER LE SALON ?

GAGNEZ DU TEMPS :

Tous les acteurs de l'immobilier sont réunis pour 3 jours (neuf, ancien, maison, rénovation, financement, notaires, gestion de patrimoine, ...). Faites avancer ou finalisez votre projet immobilier.

RENCONTREZ ET DÉCOUVREZ LES OFFRES DES 80 EXPOSANTS DE VOTRE RÉGION

BÉNÉFICIEZ DE CONSEILS PERSONNALISÉS :
Notaires, gestionnaires de patrimoine, courtiers, ...

INFORMEZ-VOUS GRÂCE AUX CONFÉRENCES :
Pour les primo-accédants, les accédants, les investisseurs...

DÉCOUVREZ TOUS LES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DE VOTRE RÉGION
Programmes présentés par les exposants.

NOUVEAU : LES CONSEILS DU SALON

COMMENT VENDRE OU LOUER PLUS FACILEMENT SON BIEN IMMOBILIER ?

Le home staging peut vous aider à valoriser votre bien immobilier et accélérer une transaction.

Ne manquez pas de faire une visite à Maybee, spécialiste et passionné de home-staging !



COMMENT ÊTRE CONSEILLÉ POUR SON 1^{er} ACHAT IMMOBILIER, EN LOCATION ET EN COPROPRIÉTÉ ?

L'Association UNPI 31-09 sera présente sur le salon. Une occasion de bénéficier de conseils personnalisés de juristes, avocats, médiateurs et architectes.



DES CONFÉRENCES POUR S'INFORMER, OBTENIR DES CONSEILS ET TROUVER DES RÉPONSES POUR FAIRE AVANCER VOTRE PROJET IMMOBILIER

(Conférences gratuites dans la limite des places disponibles)

VENDEDI 1^{er} OCTOBRE

14h30-15h15 : Réussir son investissement en défiscalisant, le Pinel en 30' chrono.

15h30-16h15 : Transmettre et protéger sa famille, les conseils d'un notaire.

16h30-17h15 : Acheter un logement neuf pour louer ou habiter, quels avantages ?

SAMEDI 2 OCTOBRE

10h30-11h15 : Covid : emprunter en 2021, comment bien préparer sa demande ? Comment bien négocier son taux ?

11h30-12h15 : Faire construire sa maison en toute sécurité, les étapes clefs, le contrat de construction (CCMI).

14h30-15h15 : Pinel : comment profiter des derniers mois ?

15h30-16h15 : Loi Denormandie en Midi-Pyrénées : quelles opportunités ?

16h30-17h15 : Location immobilière, copropriété : la convention citoyenne s'est prononcée. Que va imposer la loi Climat Résilience ?

17h30-18h15 : Agrandissement, rénovation, surélévation, quelles aides pour réussir son projet ? Comment éviter les arnaques ?

18h30-19h45 : Comment relancer la construction de logements neufs en France ? De la proposition de loi Lagleize au rapport Rebsamen.

DIMANCHE 3 OCTOBRE

10h30-11h15 : Panorama des aides financières réservées au logement après Covid.

11h30-12h15 : Investissement locatif ancien, comment choisir le meilleur bien immobilier ? Comment optimiser le mix plus-value/rendement ?

14h30-15h15 : Période économique complexe, en quoi le gestionnaire de patrimoine peut-il aider les ménages ? Quel rôle pour les familles ?

15h15-15h45 : Épargne immobilière pour la retraite, quels produits de placement ? Quels budgets ?

15h45-16h30 : Acheter pour la 1^{ère} fois dans le neuf ou l'ancien, quels financements ? Quelles aides ?

16h45-17h30 : Construire sa maison : les obligations de la RT 2020.

Programme susceptible de modification, mis à jour sur : www.salons-immobilier.com/toulouse

L'ESPACE CONSEILS : DES CONSULTATIONS GRATUITES ET PERSONNALISÉES

Notaires, avocats, gestionnaires de patrimoine, constructeurs de maisons, architectes en copropriété,...

20 minutes pour faire avancer votre projet immobilier. Pas d'inscription à l'avance, se présenter à l'accueil de l'animation.

Liste des consultations à jour sur : www.salons-immobilier.com/toulouse

Suivez-nous :   @LesSalonsImmo #SalonImmoToulouse



actu.fr
Toulouse

L'info
EN TEMPS
RÉEL
sur



www.actu.fr/toulouse

PROPRIÉTAIRES, COPROPRIÉTAIRES

DES PROFESSIONNELS
RÉPONDENT À VOS QUESTIONS !

21
OCT
2021



SALON

DE LA PROPRIÉTÉ
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

15^{ÈME} ÉDITION - TOULOUSE

ENTRÉE LIBRE



13H - 19H30

Report possible en vertu des mesures sanitaires en vigueur



ESPACES VANEL

6^{ÈME} étage - ARCHE MARENGO
1 Allée J. Chaban-Delmas 31500 TOULOUSE

5 ESPACES DE CONSULTATIONS



LOCATION



COPROPRIÉTÉ



FISCALITÉ
PATRIMOINE



TRAVAUX



HABITAT
SERVICES

TABLES RONDES

NOUVEAUTÉ !

Retrouvez-nous pour participer à 20 minutes d'information
et d'échanges avec un professionnel du Salon sur un thème dédié !

Planning prochainement disponible sur www.unpi31.fr

JEU CONCOURS

De nombreux lots sont mis en jeu, offerts par l'association
et les professionnels du Salon.

Règlement prochainement consultable sur www.unpi31.fr



MÉTRO Ligne A, Marengo SNCF
BUS : L8, 14, 23, 27



TRAIN : Gare SNCF Toulouse Matabiau
PARKING



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES
depuis 1905



05 62 30 15 30 | www.unpi31.fr



*Pascal Boulanger,
Président de la FPI France*

Logement neuf : la croissance à portée de main !

On dit souvent que « la croissance ne se décrète pas », mais il est un secteur dans lequel elle est à portée de main, sur la seule impulsion politique et sans dépense nouvelle : la construction de logements.

Aujourd'hui, la crise est là, dure, profonde et potentiellement durable. Ce n'est pas une crise de la demande, mais une crise de l'offre : nous manquons de permis de construire. On espérait qu'après les élections municipales, et à mesure que se profilait la fin de l'épidémie, la tendance s'inverserait, mais il n'en est rien : en 2021, la construction chute encore et une pénurie de logements neufs commence à s'installer.

La France renonce ainsi, délibérément, à un puissant levier de croissance vertueuse, qui répond aux besoins de logement des Français et transforme la ville pour la rendre plus durable, plus agréable, plus belle et plus abordable.

Ce discrédit du logement neuf repose sur deux mythes : du côté de l'Etat, l'idée que la seule

rénovation de l'existant pourrait remplacer la construction et du côté des élus locaux, l'idée que la ville verte et apaisée que souhaitent les habitants imposerait le statu quo.

Or, les professionnels innovent tous les jours pour concevoir des logements en adéquation avec le « monde d'aujourd'hui et d'après ». A l'opposé des partisans de la décroissance de la construction, regardons ceux qui misent sur une croissance durable et raisonnée, avec plus de science et d'innovation, plus de digital et plus d'ambition collective.

On parle de « bétonisation » ou « d'artificialisation des sols » pour disqualifier la production actuelle, mais ce modèle est révolu depuis longtemps. Aujourd'hui, nous fabriquons la ville intense en la reconstruisant sur elle-même, nous utilisons des matériaux biosourcés ou recyclés, nous intégrons les nouveaux usages attendus par nos clients, nous optimisons le confort thermique, acoustique et bien sûr énergétique.

Nous, promoteurs, sommes particulièrement conscients, heureux et fiers d'être des acteurs majeurs du développement durable en produisant des logements sobres. Qualitativement et quan-

titativement, nous garantissons aux générations futures un habitat agréable tout en améliorant leur qualité de vie. Enfin, nous accélérons et transformons les villes grâce à des projets urbains ambitieux, remarquables et régulièrement mis à l'honneur, notamment dans l'exigeant concours des Pyramides d'Or.

La construction est le moteur de la relance dont notre pays a besoin : la chaîne de production est prête, du maître d'ouvrage à l'entreprise du BTP en passant par l'architecte et le banquier ; les acquéreurs sont là, portant de légitimes exigences ; l'impératif climatique s'est imposé dans les esprits et révolutionne notre secteur.

A l'heure où j'écris ces lignes, je constate avec intérêt que le pouvoir politique en prend conscience. La FPI, membre de la commission Rebsamen installée auprès du Premier ministre pour « étudier et objectiver les freins à la construction de logements du point de vue des collectivités » y apporte des propositions fortes.

L'acte de construire est noble.

Il est de mon rôle et de mon ambition de porter sans relâche et à tous les niveaux cette conviction. Nous le devons à nos concitoyens !

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



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

www.unpi.org

En raison de cette modification, l'avis d'impôt va connaître quelques changements.

La part départementale ne figurera plus sur le tableau détaillant le calcul de la cotisation.

Un espace informatif est prévu afin que les propriétaires comprennent mieux le transfert de la part départementale de la taxe foncière aux communes.

Selon le ministre de l'Économie, l'avis sera établi de sorte que la variation entre la cotisation communale de 2020 et celle de 2021 permette de constater la neutralité du transfert sur le montant de l'impôt dû.

Pour rappel, la taxe foncière sur les propriétés bâties est due par le propriétaire ou l'usufruitier d'un appartement ou d'une maison au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, elle est à payer avant le 15 octobre de chaque année, sauf exceptions.

C. C.

Nouvelle présentation de l'imprimé de la taxe foncière cette année

Pour rappel, en 2021, la réforme de la taxe d'habitation sur les résidences principales entamée en 2017 entre dans sa dernière étape qui impose la mise en œuvre d'un nouveau schéma de financement des collectivités locales. Ce schéma repose en partie sur l'attribution, dès 2021, de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties aux communes.

49,4% des Français souhaitent une résidence secondaire
Source : PAP

1,05% c'est le taux moyen du crédit en juillet
Source : Crédit Logement/CSA

Un nouveau MaPrimeRénov' pour l'adaptation des logements au grand âge ?

Un modèle de guichet unique et de prestation unique pour favoriser l'adaptation des logements

des personnes âgées en perte d'autonomie.

Le 26 mai, Luc Broussy, spécialiste du secteur des personnes âgées a remis son rapport, *Nous vieillirons ensemble... 80 propositions pour un nouveau pacte entre générations* à Brigitte Bourguignon, ministre déléguée chargée de l'Autonomie, Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée en charge du Logement. Ce rapport, commandé par le gouvernement, formule donc 80 propositions concrètes. Côté adaptation du logement au vieillissement, on retient la volonté de création d'un dossier unique de demande d'aide baptisée MaPrimeAdapt', copié sur le modèle qui fonctionne de MaPrimeRénov'.

Pour repérer le besoin de travaux pour des personnes âgées en perte d'autonomie, le rapport propose notamment de procéder à une évaluation du logement à chaque demande d'allocation personnalisée à l'autonomie (APA) et de créer un volet « adaptation du logement » au sein de cette prestation.

L'objectif serait de parvenir à un montant de l'ordre de 500 millions d'euros par an pour 100 000 à 150 000 adaptations annuelles.

C. C.



Isolation à partir de 1€

- ISOLATION DES COMBLES
- ISOLATION DU PLANCHER
- CALORIFUGEAGE

Proxiso Groupe

Pour plus d'informations, contactez-nous.

Par téléphone : **09 74 19 15 30**

Via notre site internet : www.proxiso.com

Proxiso intervient partout en France !

Possibilité pour les communes de contrôler la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a introduit la possibilité, pour les communes imposant la télédéclaration des meublés de tourisme, de soumettre à autorisation la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme (voir notre édition de mars 2020, page 25). Jusque-là, la location touristique étant considérée comme une activité commerciale du point de vue de la réglementation sur les changements d'usage, l'ex-

ploitation d'un local commercial comme meublé de tourisme ne pouvait pas être appréhendée.

Aux termes du décret d'application n° 2021-757 du 11 juin 2021, la délibération du conseil municipal soumettant à autorisation la location d'un local à usage commercial comme meublé de tourisme devra préciser, « sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune :

1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;

2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation (...). Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains

quartiers ou zones » (nouvel article R. 324-1-5 du Code de tourisme).

Le décret du 11 juin 2021 organise également la fusion des formalités lorsque le projet requiert par ailleurs une autorisation d'urbanisme (c'est le cas si des travaux sont effectués sur la façade ou les structures porteuses du local). Dans ce cas, la demande est instruite dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme mais l'autorisation de louer le local comme meublé de tourisme « tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable » (nouvel article R. 425-32 du Code de l'urbanisme).

La Ville de Paris, notamment, devrait appliquer ce dispositif dès 2022.

F. Z.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la pierre au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs: Revenus Économies d'impôts Démembrement Donation Diversification du patrimoine



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél: Fax:

Email:

Nouvel arrêté préfectoral encadrant les loyers à Paris

A Paris, un troisième arrêté préfectoral pris sur le fondement de la loi ELAN a fixé des plafonds pour les loyers des logements loués à usage d'habitation principale (vides ou meublés), y compris via un bail mobilité, pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 (arrêté IDF-2021-06-04-00002 du 4 juin 2021). En moyenne, ces plafonds progressent de 1,50 % par rapport à ceux applicables aux baux signés du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

Rappelons que l'arrêté préfectoral s'applique en même temps que le décret annuel de blocage des loyers de relocation et de renouvellement (voir page 30). En conséquence, et par exemple, même si un propriétaire applique un loyer inférieur au plafond fixé par le préfet, il ne peut augmenter son loyer à l'occasion d'une relocation que s'il peut faire valoir un des motifs d'augmentation prévus par le décret annuel.

F. Z.

Données collectées dans le cadre de la gestion locative et RGPD

Par une délibération du 6 mai 2021, publiée au journal officiel, la Commission nationale de l'informatique et des libertés a adopté un « référentiel » relatif aux traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la gestion locative.

Sans valeur contraignante, son but est d'aider tous les propriétaires et gestionnaires collectant

des données dans le cadre de la gestion locative à se conformer à la réglementation sur la protection des données personnelles. On y trouve de nombreux exemples pour comprendre ce qu'est le principe de minimisation des données (on ne doit collecter que les informations pertinentes pour l'activité), pour déterminer des durées de conservation raisonnables, ou encore pour assurer la bonne information des personnes dont on collecte les données. Le champ d'application du RGPD suscitant des interrogations, en particulier concernant la notion de « professionnel », tout propriétaire bailleur sera bien avisé de s'en inspirer (le référentiel est publié notamment sur le portail de la CNIL).

F. Z.

Dématérialisation des formalités d'urbanisme en janvier 2022

Dès janvier prochain, les demandes d'autorisations d'urbanisme pourront être déposées par voie électronique. Quant aux communes de plus de 3 500 habitants, elles devront également assurer l'instruction des demandes par téléprocédure (article L.423-3 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN).

Un décret du 23 juillet 2021 et un arrêté du 27 juillet 2021 viennent de procéder aux dernières adaptations nécessaires pour permettre la dématérialisation des procédures.

Nous reviendrons prochainement sur cette réforme.

F. Z.

Abandons de loyers

Un dispositif pour inciter les bailleurs à renoncer aux loyers des entreprises locataires (avec lesquels ils n'ont pas de lien de dépendance) a été créé pour les abandons de loyer consentis entre le 15 avril et le 31 décembre 2020. Il a été prolongé pour les abandons de loyers effectués jusqu'au 30 juin 2021. Une nouvelle loi (n°2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 art. 8) proroge le dispositif pour les abandons de loyer jusqu'au 31 décembre 2021. Les loyers soumis aux revenus fonciers ne seront pas imposés sur les loyers abandonnés, ceux relevant des BIC seront déductibles et ceux relevant des BNC ne seront pas considérés comme une recette imposable.

F. Z.

Système de charge pour véhicule électrique

Le législateur a créé dans le cadre de la loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt spécifique pour les dépenses effectivement supportées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 pour l'acquisition et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique. Un arrêté du 27 mai 2021 (JO du 11 août) précise dans un nouvel article 18 ter A de l'annexe IV au CGI, les équipements éligibles au régime fiscal de faveur. Il s'agit des bornes de recharge pour véhicule électrique dont les types de prise respectent la norme NF EN 62196-2 et le décret n°2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharges pour de tels véhicules.

N. C.

ÉVOLUTION DU DISPOSITIF MAPRIMERÉNOV' DEPUIS LE 1^{er} JUILLET 2021

Nous vous indiquons, dans notre article « Modification du dispositif MaPrimeRenov' à compter du 1^{er} janvier 2021 » paru en mars 2021¹, que si tous les devis signés à partir du 1^{er} octobre 2020 sont éligibles, les bailleurs privés devaient patienter jusqu'au 1^{er} juillet 2021 pour déposer leurs dossiers avec rétroactivité sur les travaux réalisés. Le décret n°2021-911 et son arrêté du 8 juillet 2021 font évoluer le dispositif pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juillet 2021².

L. B.

Ces textes précisent :

- **l'exclusion explicite des personnes morales du dispositif ;**
- **l'exigence d'exercice d'un recours administratif préalable obligatoire en cas de litige (auprès du directeur général de l'Agence nationale de l'habitat)³ ;**
- **les conditions d'éligibilité des propriétaires/usufruiteurs bailleurs⁴ :**

Désormais, entre le 1^{er} juillet 2021 et le 31 décembre 2022, pour être éligible le propriétaire/usufruiteur bailleur doit s'engager à :

- louer le bien à titre de résidence principale pendant 5 ans minimum à compter de la date

du paiement de la prime ;

- informer son locataire de la réalisation de travaux financés par la prime ;
- en cas de réévaluation du loyer, déduire le montant de la prime du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité justifiant cette réévaluation et à en informer le locataire.

Un nouveau modèle d'attestation sur l'honneur des engagements⁵ est prévu.

- **les conditions d'éligibilité des usufruiteurs occupants⁶ :**

Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, les usufruiteurs occupants peuvent déposer une demande après avoir commencé leurs travaux ou prestations du 1^{er} octobre 2020 au 30 juin 2021 sur la base d'un devis signé entre ces dates⁷.

Une copie de l'acte notarié (ou une attestation notariée de même nature) instituant le droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble et indiquant le titulaire devra être fournie⁸.

- **l'ajout d'un cas dérogatoire d'allongement du délai d'achèvement des travaux par le directeur de l'Anah :**

« Le bénéficiaire de la prime doit justifier de l'achèvement des travaux et prestations dans un délai d'un an à compter de la notification de la décision attributive de la prime ou, lorsqu'une avance a été versée, dans un délai de six mois à compter de cette même date⁹ ».

Le délai de justification peut être allongé de 6 mois, par le directeur de l'Anah, sur demande du bénéficiaire de l'Anah dans certains cas énumérés à l'article 2, IV du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

Désormais, le directeur de l'Anah (sur sa propre initiative) peut également accorder un délai supplémentaire lorsque des difficultés notamment techniques rencontrées par l'Agence nationale de l'habitat dans l'instruction des dossiers ont fait obstacle au commencement ou à l'achèvement des travaux¹⁰.

- **l'adaptation de la prime aux territoires d'outre-mer¹¹ :**

Pour ces territoires, sont prévues :

- la création de trois forfaits spécifiques ;
- leur exclusion du forfait rénovation globale et des bonifications en raison de l'impossibilité matérielle d'y réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE).

- **les modalités d'attribution de la prime pour les travaux d'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur ne portant pas sur des parties communes ou éléments d'équipements communs à plusieurs logements¹² :**

Le calcul de la prime et de la dépense éligible tient compte du montant total des aides perçues au titre des certificats d'économie d'énergie indépendamment du plafond de surface de 100 m².

1-Article « Modification du dispositif MaPrimeRenov' à compter du 1^{er} janvier 2021 », Revue 25 millions de propriétaires, Mars 2021 p. 21

2-Article 6 du décret n° 2021-911 du 8 juillet 2021

3-Article 9 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

4-Article 1, II 2° du décret 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

5-Annexe 5 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié

6-Article 1, I du décret 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

7-Article 2, II 2° du décret 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

8-Annexe 3 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié

9-Article 2, III du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

10-Article 2, IV du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié

11-Annexe 2 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié

12-Article 2 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié

HABITAT ET IMMOBILIER EN CORSE, CHÈRES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La demande et les prix flambent sur l'île de Beauté, sur toutes les zones et les produits, et le marché est alimenté par un secteur de la construction jusqu'à présent très dynamique, voire débridé sur Ajaccio. Malgré un dynamisme démographique fort - lié à la migration - certains politiques s'inquiètent de la proportion forte et toujours grandissante des résidences secondaires. Les villes centres d' Ajaccio et Bastia prennent des mesures pour maîtriser leur développement urbain, faire revenir la population dans leur cœur de ville et y entretenir la mixité sociale, avec un soin particulier en matière de transports en commun.

Marie-Evelyne Colonna

« 4 M€ pour une propriété (6000 m² de terrain, 200 m² hab.) achetée à la pointe de la Castagna, qui n'aurait pas dépassé les 3,2 M€ en 2019. 3 M€ pour une propriété (500 m²,



Dans la cité impériale, le sud-ouest et son centre-ville proche flambent © Ville d' Ajaccio

250 m² hab.) aux Sanguinaires qui se serait vendue 2,5 M€ auparavant... » Pour Emmanuel Castelli (Corse Prestige Immobilier) ces ventes récentes sont la preuve que si la Covid a eu raison de la présence étrangère, l'attrait pour les biens d'exception se maintient sur l'extrême sud de la Corse au point que la mise en vente d'un domaine privé d'un hectare, 600 m² hab., pieds dans l'eau, dans l'extrême sud pour 15 M€ ne paraît pas aberrante. « L'engouement gagne Ajaccio. En fait, le marché connaît un boost incroyable dû à une clientèle parisienne fortunée qui se verrait bien passer 6 mois par an en Corse, pour peu que les liaisons aériennes suivent. »

37% de résidences secondaires

Selon les Notaires de France, le prix médian du m² des ventes d'appartements anciens signées au 1^{er} trimestre 2021 a grimpé de 8,4% sur un an et s'élève à 2 630 € pour la Haute Corse et 3 610 € en Corse du Sud. Pour les villas, le prix médian s'élève respectivement à 271 600 € et 445 900 €.

Le 23 février 2021, le député nationaliste Jean-Félix Acquaviva présentait une proposition de loi à l'Assemblée nationale visant à « lutter contre la spéculation foncière et immobilière de l'île ». Son texte reprend une analyse

réalisée par la Collectivité territoriale de Corse (CTC) en 2019: « *Entre 2006 et 2019 le coût du logement a augmenté deux fois plus vite sur l'île (+ 68%) que sur le continent (+ 36%) et le foncier a augmenté quatre fois plus vite* ». Cette hausse certes considérable (+ 138 %) du prix du m² de terrain pour atteindre 81€/m² (contre 82 € en France¹) avait été analysée par les professionnels comme un rattrapage après la période 1985-2000 d'atonie quasi totale de la construction en Corse. « *Acheter un bien ou un terrain, ajoutait le député, devient quasi impossible pour un insulaire sachant qu'un Corse sur cinq (ndlr : 18,9%) vit sous le seuil de pauvreté et que le revenu annuel médian en Corse est de 18 965 € contre 23 696 € en France¹* ». Il évoquait encore le coût des loyers selon la cartographie établie par le ministère de la Transition écologique fin 2020 : « *la Corse est en rouge à rouge écarlate, tout comme la région parisienne et la Côte d'Azur* ». Et le faible taux de logements sociaux : 10 % en Corse contre 17 % en moyenne en France¹. Puis, « *on compte en Corse plus de 90 000 résidences secondaires, soit 37,2% du parc de logements. Bien que ce chiffre englobe les maisons familiales de village correspondant aux habitudes historiques et culturelles des insulaires, cette proportion crée un déséquilibre certain* » comme à Porto-Vecchio ou Saint Florent qui comptent plus de 55 % de résidences secondaires. Concluant sur une « *rupture manifeste de l'égalité d'accès au droit à la propriété et au droit au logement* », le texte proposait notamment l'expérimentation d'un droit de préemption spécifique et la création d'une taxe spécifique sur les résidences secondaires sur l'en-

semble du territoire. Il n'a pas été adopté, à l'image de la création d'un statut de résident demandé précédemment.

Au 1^{er} janvier 2017, la Corse compte 334 938 habitants, en hausse de 11,9 % en 10 ans, soit une croissance annuelle moyenne deux fois supérieure à celle de la France¹ et la première de France¹. Toutefois, son dynamisme est dû à la seule migration et ce, dans les deux départements : la Corse du Sud (157 249 hab.) et la Haute Corse (177 689 hab.).

Ajaccio : la folle extension bientôt maîtrisée...

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) accueille 87 311 habitants soit plus de la moitié de la population de Corse du Sud. Ajaccio, capitale régionale, 70 000 âmes, concentre 81% des habitants de la CAPA.

« *A l'arrivée du Covid, le marché était très dynamique. On a pensé qu'il allait se stabiliser, baisser, se souvient Damien Alexandre (agence Secic, Ajaccio). En fait, en juillet/août 2020, on a beaucoup vendu, à la clientèle locale, à la diaspora, tous types de produits, du studio à la villa, beaucoup en résidences secondaires, et à des prix auxquels on n'était pas habitués. Et puis, avec le 2nd confinement, on s'est retrouvés avec les seuls acquéreurs locaux, qui n'ont pas les mêmes budgets,*

tels des primo-accédants plus intéressés par la maison de 4P à 150 000 € à Afa que par un 4 pièces sur les Sanguinaires entre 600 et 800 000 €. Avec le déconfinement, la demande est revenue, très soutenue. Le secteur le plus prisé se trouve entre GrandVal - Parc Berthault - début route des Sanguinaires - très proche du centre-ville, on y fait tout à pied. »

Les secteurs les plus accessibles sont les Cannes et autour des Salines. Mais la flambée des prix et les opérations de rénovation en cours participent à leur valorisation. Un T4 de 65 m² s'est vendu 160 000 € - il y a 3 ou 4 ans, il n'aurait pas dépassé les 130 à 140 000 €.

Depuis 2012, la ville a vu la construction de milliers de logements, qui ont fait craindre le surstock mais se sont écoulés néanmoins. L'adoption en novembre 2020 du nouveau PLU², qui supprime 3/4 de la constructibilité, devrait mettre un terme à cette période de folle production. Elle aura permis de débloquer le marché immobilier, de varier l'offre en augmentant des petites surfaces - rares dans le parc ancien, les T1 et T2 sont mobilisés par des locations type Airbnb avec un niveau de location très rentable (130 €/jour en moyenne, sur Ajaccio) - et sans doute de jouer sur les prix des loyers, l'abondance de l'offre venant contrebalancer l'effet pervers du dispositif Pinel dans Ajaccio, classé en zone A.

- 1- France métropolitaine
- 2- Plan local d'urbanisme
- 3- Société publique locale

La Ville d'Ajaccio travaille à embellir et redynamiser le centre-ville via le programme Cœur de Ville, en y implantant de petits immeubles de logements sociaux (une obligation car avec 15 % de logements sociaux, la ville est carencée et paie près de 500 000 € d'amende annuelle). Elle a acheté en 2021 la Citadelle (2,5 ha pour 1,388 M€) pour y créer logements et équipements publics et touristiques, et a confié à la SPL³ Ametarra l'aménagement d'un éco-quartier sur la friche de l'ancien hôpital du Finosello : 260 logements, des parkings, commerces et le conservatoire régional de musique signé des architectes Rudy Ricciotti et Amélia Tavella. « *On en est aux études pré-opérationnelles* », souligne Nicole Ottavy. L'adjointe à l'urbanisme, qui reconnaît que la cité impériale doit apaiser sa circulation et développer les transports en commun, mise sur la réalisation pour 2024 d'un téléphérique St Joseph - Stiletto - Mezzavia.

Bastia : tout l'intérêt du centre

Depuis 2018, le centre-ville a pris 6 à 7 % de plus-value par an. « Nous, professionnels avons été les premiers surpris de cette persistance, déclare Paul Albertini (agence Era Bastia). Aujourd'hui le prix standard pour un bien en état locatif correct à Bastia est à 3000€/m². Un appartement T4 (123m², 3^{ème} étage sans ascenseur avec balcon) bd Paoli acheté 345 000€ en 2017 s'est revendu en l'état 400 000€ en 2020. Et désormais, les 4 000€/m² et plus ne restent pas l'apanage de la place St Nicolas. La clientèle, locale revient dans l'hypercentre et elle est beaucoup plus variée : je vois des professions libérales, des couples de trentenaires qui disposent de très beaux budgets, quand il n'y avait avant que des seniors qui vendaient leur villa du cap pour se rapprocher des petits enfants. »

L'hypercentre flambe et irradie, valorisant ainsi notamment les secteurs Gaudin, St Joseph et Emile Sarri, autrefois boudés. Les résidences secondaires se retrouvent plutôt sur les secteurs nord /nord ouest. Et c'est au Sud que Bastia et son aire urbaine se développent, le long d'une rocade bordée par des zones commerciales et qui dessert les communes où poussent des petits immeubles et l'habitat pavillonnaire. Ce sud a attiré les Bastiais qui ont délaissé un centre ancien très dégradé dans une ville austère, à l'image laborieuse et qui tournait résolument le dos au tourisme - tout le contraire d'Ajaccio. Depuis peu, la cité a décidé de se faire une beauté et s'ouvrir. Après 20 ans d'Opah⁴ diverses et successives, la ville poursuit son traitement des immeubles en difficulté et a créé un guichet unique où

4- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

elle prend en charge les dossiers des propriétaires. Sur le centre-ville, elle s'attache à valoriser le patrimoine en limitant autant que possible les démolitions, favoriser la mixité sociale et maintenir les habitants chez eux pour éviter la gentrification, dans le cadre du programme de redynamisation « Action cœur de ville ». Elle a mis en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) pour éviter leur dégradation, avec formation des syndicats et conseillers syndicaux. Et lancé un programme tout aussi pro-actif de lutte contre la vacance - 1600 logements concernés, dont 800 en centre-ville. « Il faut travailler sur les condi-

tions d'habitabilité : les services, le stationnement et les transports, explique Emmanuelle de Gentili, 1^{ère} adjointe. Nous misons beaucoup sur le train qui a déjà gagné 200% de fréquentation depuis 3 ans, suite à l'adaptation des horaires des navettes. Il compte plusieurs arrêts dans Bastia et le jour où l'on a un arrêt au Palais de Justice, on aura... comme un métro. La fréquence des bus a été augmentée et les pistes cyclables développées. Le but à terme est d'étendre le secteur piétonnier. » Et sur ce plan, le succès immédiat de l'Aldilonda - passerelle de 450 mètres inaugurée en décembre 2020 et qui serpente sous la citadelle et au-dessus des flots, pour relier le Vieux port à l'entrée de la



Le centre historique de Bastia : un bâti dense et très contraint, qui remonte aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} s., et fait l'objet d'opérations fortes de sauvegarde. © Contran Isnard - Audric Vedrier pour la Ville de Bastia

Loyers en 2020 à Ajaccio et sur l'aire urbaine de Bastia

	Ajaccio				Aire urbaine Bastia* (AUB)			
	Loyer			Superficie	Loyer			Superficie
Type	médian	moyen	mensuel	moyenne	médian	moyen	mensuel	moyenne
Studio	15,3 €/m²	15,8 €/m²	440 €	29 m²	14,1 €/m²	14,6 €/m²	452 €	31 m²
2P	13,3 €/m²	13,4 €/m²	627 €	48 m²	12,2 €/m²	12,3 €/m²	572 €	47 m²
3P	10,7 €/m²	10,5 €/m²	731 €	70 m²	10,2 €/m²	10,1 €/m²	678 €	67 m²
4P	9,3 €/m²	9,4 €/m²	885 €	95 m²	9,1 €/m²	8,8 €/m²	749 €	85 m²
Maisons	NC	NC	NC	NC	11,2 €/m²	10,2 €/m²	869 €	85 m²
Global	10,8 €/m²	11,3 €/m²	727 €	69 m²	10,5 €/m²	10,1 €/m²	688 €	68 m²
Le loyer médian de marché en 2020 est de 12 €/m² à Ajaccio et de 11,1 €/m² sur l'A.U.B.								
(*) : aire urbaine de Bastia : Biguglia - Furiani - Bastia - Ville-de-Pietrabugno - San-Martino-di-Lota - San-Maria-di-Lota - Brando.								
Sources : ADIL de Corse - Observatoires des Loyers d'Ajaccio et de Bastia - Juillet 2021.								



CONGÉ POUR VENTE ET CONGÉ POUR MOTIF LÉGITIME ET SÉRIEUX

Volonté de faire évoluer son patrimoine ou se désengager d'un locataire posant des difficultés, les congés du bailleur pour vendre ou pour motif légitime et sérieux sont tous deux très réglementés et peuvent faire l'objet d'un contrôle d'opportunité du juge.

La loi du 6 juillet 1989 encadre ces congés, l'article 15 pour les locations nues et l'article 25-8 pour les locations meublées.

Rappelons en préalable que le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance du bail avec un préavis et que le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Vous pouvez relire plus précisément les règles de formalisme du congé du bailleur dans le numéro 551 de *25 millions de propriétaires*, mai 2021.

Le congé pour vente

Faire appel à un huissier pour délivrer le congé pour vente est fréquent tant le congé est encadré strictement. Néanmoins le bailleur reste libre de le délivrer lui-même. Au-delà du formalisme strict à respecter, plusieurs exigences contraignent le bailleur donnant congé pour vendre.

La réalité de la vente

- L'intention de vendre

En cas de contestation par le locataire, « le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé » (articles 15 et 25-8 de la loi de 1989). Le juge dispose donc d'un pouvoir de vérification.

Dans ce cas, le bailleur devra apporter les preuves de toutes les démarches réalisées en faveur de la vente : dossier de diagnostics, mandat de vente auprès de professionnels, annonce de vente dans la presse, sur internet, panneau d'affichage sur le bien ...

Il n'y a pas une obligation de résultat généralisée, la validité du congé ne dépend pas de la réalisation matérielle de la vente. Les juges tiennent compte de l'état du marché de l'immobilier et des délais de vente localement constatés.

En cas de relocation ultérieure du logement et si le locataire demande la nullité du congé pour vente, le juge appréciera la bonne foi du bailleur et les conditions ayant justifié la remise en location du bien¹.

- Le prix de vente

Le bailleur est libre de fixer le prix de vente, le principe est qu'il ne doit pas être disproportionné par rapport au marché immobilier local. Il est préfé-

1- Réponse ministérielle n°51095, 24 février 1992
2-Cass civ. 3^e, 19 avril 2000, n° 98-18.123
3-Cass civ. 3^e, 5 juillet 1995, n° 93-16.774



nable de se faire conseiller par des professionnels locaux pour évaluer le prix car le juge a le pouvoir d'apprécier le caractère excessif du prix de vente en cas de contestation² et le congé pourrait même être jugé frauduleux si le prix de vente est prohibitif afin de faire obstacle au droit de préemption du locataire³.

Le locataire qui s'est relogé par suite du congé pourra demander des dommages et intérêts pour le préjudice matériel qu'il a subi. Il doit en apporter la preuve (frais de déménagement, loyer plus important, coût du transport entre le lieu de travail et le nouveau domicile plus élevé...). L'indemnisation de son préjudice moral, plus difficile à prouver, sera rare.

Si le texte ne fait pas obstacle à la réintégration du logement, les juges prononcent très rarement ce type de décision. Le logement a pu être reloué et ce nouveau locataire béné-

ficie d'un droit au bail qui fait obstacle à la réintégration du locataire précédent.

En cas de congé frauduleux, une sanction pénale peut s'ajouter, l'amende est d'un montant maximum de 6 000 € pour une personne physique et de 30 000 € pour une personne morale, à verser à l'Etat (ces montants sont identiques qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée).

L'échéance du bail reportée

Des situations particulières répondent à un régime dérogatoire de report du congé, uniquement lorsqu'il s'agit d'un contrat de location nue.

- Le congé d'un bien acquis occupé

Le congé après acquisition est conditionné par différents délais selon l'intervalle entre l'échéance du bail et la date d'acquisition du bien.

Deux situations sont ainsi prévues par l'article 15 I :

- lorsque l'échéance du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours. Cette situation peut correspondre à un bail supérieur à 3 ans pour un bailleur personne physique ou à un bail de 6 ans pour un bailleur personne morale ;
- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

Ex: date d'acquisition le 08/06/2021 avec échéance du bail au 30/11/2022 : le congé pour vente ne pourra être délivré que pour le 30/11/2025 (en respectant un préavis de 6 mois ou, s'il s'agit d'un logement meublé, de 3 mois).

- Le congé pour vente par lot

L'article 11-1 de la loi de 1989 prévoit que lorsqu'un congé pour vente est délivré par une personne morale spécifique⁴, hors bailleurs sociaux et SCI familiales, dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble, le bail peut être prorogé pour une durée inférieure à trois ans pour une personne physique (6 ans pour une personne morale). Cette prorogation n'est que facultative, il faut l'accord du bailleur et du locataire⁵.

Quand ce congé intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction

du bail n'est plus optionnelle, elle est de droit, à la demande du locataire, pour une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

A l'expiration de la durée de reconduction, le bail est résilié de plein droit.

- Le congé après mise en copropriété

Lorsque le propriétaire d'un immeuble de cinq logements ou plus, situé dans une zone tendue⁶, vend un ou plusieurs lots, l'immeuble est mis en copropriété. Cela a des incidences sur les baux en cours. L'article 11-2 de la loi de 1989 prévoit des reports de terme :

- les baux dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans ;
- les autres baux sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pour une durée de six ans à compter de la mise en copropriété, de manière facultative.

La date de mise en copropriété est celle de l'acte authentique de vente du premier lot.

Le droit de préemption de l'article 15 de la loi de 1989

Le locataire d'un bail d'habitation nu en résidence principale est prioritaire pour acquérir le bien qu'il occupe sauf exceptions. Ce droit de préemption du locataire n'existe pas en location meublée.

Il faut préciser qu'avant la signature de l'acte authentique de vente, le notaire doit proposer la vente en priorité à la commune (déclaration d'intention d'aliéner) lorsque le bien est situé dans une zone de préemption ; si la commune décide d'acquérir le bien, le locataire perd alors son droit de préemption.

- L'offre de vente

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire sous peine de nullité du congé. Un formalisme très strict s'impose, le droit de préemption du locataire doit figurer dans la lettre de congé avec la reproduction des 5 alinéas de l'article 15 II précisant ce droit (voir modèle). La lettre de congé du bailleur pour un logement loué meublé sera plus simple, les dispositions de l'article 25-8

4-Article 41 ter al. 4 et 5 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : sociétés d'économie mixte, sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, collectivités publiques, entreprises d'assurance, établissements de crédit, sociétés de financement...
5-CA Paris, 6^e ch., 7 mars 2006
6- Liste des villes en zone tendus annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 - cf. p. 32 de ce numéro

“ Le locataire d'un bail d'habitation nu en résidence principale est prioritaire pour acquérir le bien qu'il occupe sauf exceptions. ”

étant limitées à la précision du motif du congé.

Le droit de préemption est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis, soit les 6^{ème} et 5^{ème} mois avant le terme du bail. Ce droit ne pourra être purgé avant, même si la lettre de congé est notifiée en avance.

L'offre doit porter sur le logement et ses accessoires (jardin, cave, garage...) compris dans le bail et indiquer le prix et les conditions de la vente. La description ne doit laisser aucun doute sur l'identification du bien (adresse exacte avec numéro d'étage, d'appartement, de bâtiment...) et elle doit correspondre en tous points à la chose louée.

Le locataire qui accepte l'offre dispose de deux mois pour réaliser la vente, ce délai étant prolongé à quatre mois s'il déclare qu'il va contracter un prêt. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente.

En cas de modification des conditions de la vente et notamment si le prix est révisé à la baisse, il sera nécessaire d'en informer le locataire qui disposera alors d'un droit de préemption subsidiaire sous peine de nullité de la vente. Cette nouvelle offre est valable un mois.

A défaut d'acceptation de la vente dans les délais impartis, l'offre de vente est nulle de plein droit.

En cas de colocation, le locataire le plus diligent à répondre en sera théoriquement le bénéficiaire. La multiplicité du droit de préemption ne s'est pas encore posée devant les juges car la colocation concerne en majorité les étudiants et les jeunes salariés, sans volonté d'acquérir le bien loué.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2018, une notice d'information⁷ relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe au congé pour vente. Cette notice d'information est prescrite à peine de nullité du congé. Elle contient les dispositions de la loi de 1989 et plus particulièrement de son article 15, les dispositions de règlement amiable et judiciaire du litige.

- Les exceptions à la préemption du locataire

• La vente à un parent proche

Le locataire perd son droit de préemption en cas de vente à un parent avec deux conditions cumulatives. L'acquéreur doit être un parent jusqu'au 3^{ème} degré et devra occuper le logement pendant deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis du locataire.

Les degrés de parenté se calculent selon l'article 743 du Code civil. En ligne directe (verticale), on compte autant de degrés qu'il y a de générations entre les personnes, en ligne collatérale (horizontale), les degrés se comptent par géné-

ration, et en remontant à l'auteur commun, et depuis celui-ci jusqu'à l'autre parent.

Ainsi, en ligne directe, l'arrière-grand-père pourra vendre à son arrière-petit-fils, par contre en ligne collatérale, une cousine ne pourra pas vendre à sa cousine sans purger le droit de préemption du locataire puisqu'il y a quatre degrés entre cousines germaines mais la nièce pourra vendre à sa tante (trois degrés).

• Le logement vendu loué

Lorsque le logement est vendu avec le locataire en place, le bailleur ne lui délivre pas de congé. La vente n'a pas d'incidence sur le bail qui se poursuit selon ses termes et aucun droit de préemption ne s'applique. Le bailleur doit signaler la vente au locataire afin que les visites puissent se dérouler selon les conditions définies dans le bail. L'acquéreur devra, pour sa part, se signaler au locataire, notamment pour le paiement des loyers et des charges. La loi n'impose aucun formalisme, mais il est conseillé d'informer le locataire de la vente par lettre recommandée avec avis de réception.

7- Arrêté du 13 décembre 2017

“ Le locataire perd son droit de préemption en cas de vente à un parent avec deux conditions cumulatives. ”



© Bruno Bleu

Les droits de préemption particuliers à certaines ventes

Ils viennent s'ajouter à celui de la commune et celui de l'article 15 de la loi de 1989 et sont également applicables aux logements meublés, les textes les détaillant n'excluant pas les logements loués meublés.

- Lors de la mise en copropriété
 - Le principe (article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975)

En cas de mise en copropriété d'un immeuble, situation où le propriétaire d'un immeuble vend par lot, le locataire du lot objet de la première vente

bénéficie d'un droit de préemption. La lettre de congé doit contenir la notification de la vente et certains alinéas de l'article 10 précité.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui vaut offre de vente pour faire connaître sa position. Un droit de préemption subsidiaire existe également en cas de modification des conditions de la vente.

Les exceptions

Le locataire perd son droit de préemption :

- en cas de lien de parenté ou d'alliance entre l'acquéreur et le vendeur jusqu'au 4^{ème} degré inclus ;

- lorsque la vente porte sur un immeuble entier ;

- lorsque la vente concerne des logements conventionnés (article L831-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;

- lorsque l'acquéreur est un organisme HLM ;

- lorsque l'acquéreur est une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (art. L481-1 du CCH) ;

- lorsque l'acquéreur est un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement (art. L365-1 du CCH).

- Lors de la vente d'un immeuble entier de plus de cinq logements

- Le principe (article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975)

Lorsque le propriétaire d'un immeuble de plus de cinq logements vend son immeuble en une seule fois, chaque locataire peut acquérir prioritairement son logement et un droit de préemption subsidiaire s'applique. La lettre de congé devra reproduire certains alinéas de l'article 10-1 et contenir le prix du local, de l'immeuble et être accompagnée du projet de règlement de copropriété. L'offre est valable quatre mois avec un délai pour réaliser la vente de deux mois, porté à quatre mois si le locataire recourt à un prêt bancaire.

• Les exceptions

Le locataire perd son droit de préemption :

- lorsque l'acquéreur s'engage à proroger les baux pour une durée de six ans à compter de la date d'acquisition (acte authentique) ;
- en cas de lien de parenté ou d'alliance entre l'acquéreur et le vendeur jusqu'au 4^{ème} degré inclus ;
- lorsque l'acquéreur est un organisme HLM ;
- lorsque la vente concerne des logements conventionnés (article L831-1 du CCH) ;
- lorsque l'acquéreur est une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (art. L481-1 du CCH).

Il ne faut pas oublier la protection du locataire âgé à qui il faudra faire, le cas échéant, des offres de relogement s'il ne préempte pas pour acquérir le bien (voir 25 millions de propriétaires n° 551, mai 2021).

“ Le congé pour motif légitime et sérieux est dans la majorité des cas donné pour inexécution par le locataire de ses obligations nées du bail précisées à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : paiement du loyer, des charges, occupation paisible, entretien du logement... ”

Le congé pour motif légitime et sérieux

L'imprécision du motif

Souvent un congé pour motif légitime et sérieux est délivré en parallèle d'une procédure pour mise en jeu de la clause résolutoire du bail pour impayés.

La loi (art 15 et 25-8) énonçant « *notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant* » ne définit pas strictement les situations répondant à un motif légitime et sérieux. Les juges ont dessiné, au fil des décisions, les contours du caractère légitime et sérieux du congé.

Cela a abouti à répartir ce motif en deux grandes catégories de ce motif de congé : faute du locataire, absence de faute du locataire.

Dans les deux cas, il faut retenir que les juges du fond apprécient souverainement la motivation du congé fournie

par le bailleur dans le congé, en cas de contestation de ce dernier par le locataire ou pour toute autre action portant sur le contrat de location.

La faute du locataire

Le congé pour motif légitime et sérieux est dans la majorité des cas donné pour inexécution par le locataire de ses obligations nées du bail précisées à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : paiement du loyer, des charges, occupation paisible, entretien du logement...

Il s'agit de l'inexécution de l'une ou plusieurs de ces obligations qui motivent le bailleur à agir en vue de l'échéance du contrat de location.

Le propriétaire bailleur doit délivrer ce congé uniquement à l'appui d'un dossier complet et solide : échanges avec le locataire pour retards de paiement réguliers, mises en demeures de payer, proposition de plan d'apurement de la dette, com-



© Halfpoint

mandements de payer pour des impayés de loyers et de charges ; pétitions, témoignages du voisinage, lettre du syndic, PV des forces de l'ordre pour prouver des nuisances sonores par exemple. Ce dossier est indispensable en cas de contrôle du congé par le juge qui appréciera s'il y a faute du locataire justifiant le congé.

De manière récurrente, les motifs relatifs aux impayés de loyer répétés, et ce même si les impayés ont cessé au moment de la délivrance du congé⁸, sont retenus. Néanmoins il faut garder à l'esprit que les juges apprécient les situations au cas par cas.

A titre d'exemple, certaines fautes du locataire ont été retenues comme motif légitime et sérieux de congé :

- manquements : défaut d'assurance (CA Paris, 19 septembre 1991), défaut d'entre-

tien de la chaudière répété (CA Grenoble, 5 mars 2013) qui créent un manquement à la sécurité des personnes et des biens ;

- travaux : le locataire a effectué des travaux de transformation des lieux sans autorisation du bailleur ou s'oppose à la réalisation de travaux nécessaires réclamés ou non par lui (CA Paris, 31 mai 1995) ;
- sous-location ou cession du bail sans autorisation du bailleur (art. 8 loi 1989) ; la preuve de la sous location est souvent difficile à rapporter en cas de contrôle du congé par le juge ;
- occupation non paisible des lieux : il s'agit souvent des troubles de voisinage diurnes ou nocturnes pour lesquels il faudra détenir des éléments de preuve en cas de procé-

dures (mises en demeure répétées de cesser le trouble, PV des forces de l'ordre, témoignage des voisins, lettres du syndic...).

L'absence de faute du locataire

Le motif légitime et sérieux du congé n'est pas lié ici au locataire mais souvent à des travaux, par exemple la restructuration d'un immeuble ou de plusieurs logements contigus pour une meilleure rentabilité exigeant le départ du ou des locataires en place pour permettre la réalisation des travaux.

On peut retenir trois conditions en cas de congé pour motif légitime et sérieux justifié par des travaux :

- l'ampleur des travaux exige le départ du locataire⁹ ;
- les travaux n'ont pas à être indispensables car le propriétaire est en droit de rechercher une meilleure rentabilité¹⁰ ;
- le bailleur doit prouver son intention réelle d'exécuter les travaux¹¹.

Il faudra être en mesure de présenter un dossier attestant de la réalité du projet, de la réelle intention et de l'importance du chantier justifiant le congé : permis de construire, déclaration préalable, devis signés, contrat de travaux...

Joindre ce dossier à la lettre de congé n'est pas rendu obligatoire par les articles 15 et 25-8 de la loi de 1989, il est simplement obligatoire de décrire en détail les travaux. Pour permettre au locataire de vérifier la bonne foi du bailleur donnant congé, tout en évitant un envoi trop volumineux, le bailleur peut préciser dans la lettre de congé qu'il tient les documents à disposition pour consultation.

8- Cass civ. 3^e, 17 mai 2006, n° 05-14495
 9- Cass civ 3, 7 février 1996, n° 94-14.339
 10- CA Bordeaux 5e ch., 6 novembre 2007
 11- CA Versailles, 12 juin 1998

Quelques exemples :

- travaux de transformation : réunion de deux chambres de service pour en faire un studio équipé d'une cuisine et d'une salle de douche (CA Paris, 27 mars 2008) ;
- travaux de démolition et reconstruction (CA Versailles, 13 décembre 1991).

Dans des cas très différents, des juges ont retenu ce motif de congé pour loger une personne :

- la Cour d'appel de Paris a retenu le motif légitime et sérieux du congé par la nécessité de loger dans l'appartement loué, se situant à proximité du logement du bailleur, une aide à domicile exigée par l'état de santé du bailleur (CA Paris, 23 février 1994) ;
- la Cour de cassation a validé le congé donné par un bailleur personne morale (l'Assistance publique) pour loger son personnel pour assurer le fonctionnement de son service (Cass civ 3, 4 juillet 2001, n° 99-19905).

Ces deux exemples sont particuliers car il était impossible dans les deux cas de donner un congé pour reprise mais les juges ont reconnu le motif légitime et sérieux.

A noter pour terminer que la Cour d'appel de Bordeaux a validé le congé pour motif légitime et sérieux pour travaux de mise en conformité aux normes de décence d'une telle importance qu'ils imposaient le départ du locataire (CA Bordeaux, 19 février 2013).

Tous ces exemples ne doivent pas être pris pour principe, tout congé pour motif légitime et sérieux sans faute du locataire doit être envisagé avec grande prudence.

Quid du locataire âgé protégé ?

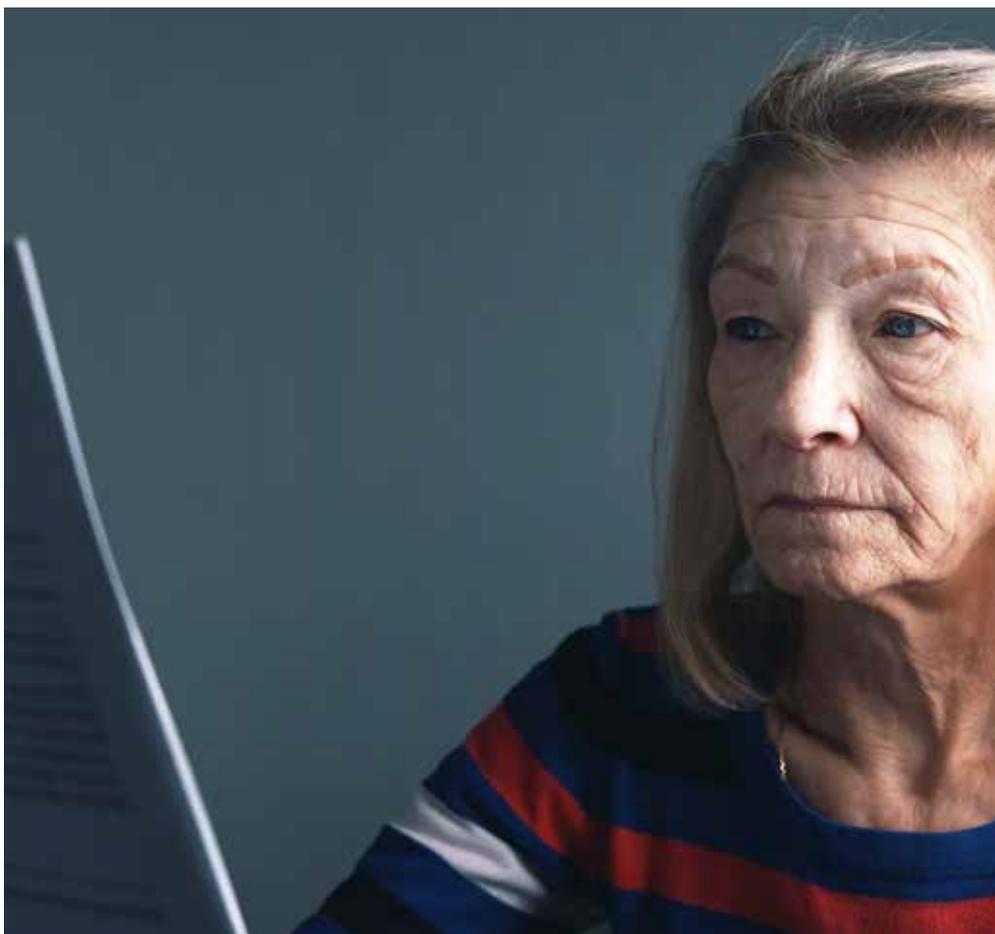
L'article 15 III, traitant de la protection du locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources sont inférieures à un certain plafond¹², précise que « *le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues...* »

12- Voir 25 millions de propriétaires n° 551, mai 2021

13-Cass civ. 3, 15 octobre 2014, n° 13-16.990

Le paragraphe I cité ci-dessus comprend le congé du bailleur pour motif légitime et sérieux. En conséquence, la protection du locataire âgé s'applique. S'agissant d'une exception aux règles classiques de congé du bailleur, il n'est pas possible juridiquement d'envisager une exception à l'exception même si en pratique le bailleur aura des difficultés à proposer des offres de relogement à un locataire mauvais payeur.

Le bailleur devra se tourner vers une procédure judiciaire s'il veut résilier le contrat de location. Relevons que la Cour de cassation a précisé que les dispositions de l'article 15 III de protection du locataire âgé ne s'appliquent pas en cas de résiliation judiciaire du bail¹³.



Modèle de lettre de congé pour vente location nue

Nom Prénom Nom Prénom

Adresse Adresse

(du ou des propriétaires)

(du ou des locataires)

- Lettre recommandée avec accusé de réception**
 Acte signifié par huissier de justice
 Lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement

Date de remise en main propre :

Signature du locataire :

Date

Objet : Congé pour vendre

M

En ma qualité de bailleur des locaux à usage d'habitation (ou à usage mixte d'habitation et professionnel) sis dont la location vous a été consentie suivant bail initial ayant pris effet au , dont l'échéance est le , et me prévalant des dispositions de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui me donne le droit de ne pas renouveler le bail en cours, je vous donne congé pour le

En effet, j'ai décidé de vendre ces locaux, et, vous rappelant qu'en votre qualité de locataire vous bénéficiez d'un droit de priorité pour les acquérir, je vous notifie par la présente, conformément à l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, ci-dessous reproduit :

- le prix de la vente qui est fixé à euros (en chiffres et en lettres) ;

- les conditions de cette vente qui sont les suivantes :

Enfin, je vous précise que, dans le cadre d'une copropriété, vous pouvez vous informer auprès de (nom du syndic) pour prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble.

Texte des cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 :

« Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

Vous voudrez bien, en conséquence, sauf à avoir exercé votre droit de préemption, m'informer des jour et heure de votre départ pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Conformément à l'article 15, paragraphe I de la loi du 6 juillet 1989, le loyer et les charges sont dus jusqu'à votre départ sans pouvoir s'imputer sur le dépôt de garantie.

Je vous prie d'agréer, M, mes salutations distinguées.

Signature

- Ci-contre Notice d'information obligatoire (arrêté du 13 décembre 2017)
 Lettre de demande d'informations relatives à l'âge et aux ressources du locataire pour offre de relogement (art. 15) - Voir notice § 1-6 - Locataires protégés

Modèle de lettre de congé pour motif légitime et sérieux

Nom Prénom

Nom Prénom

Adresse

Adresse

*(du ou des propriétaires)**(du ou des locataires)* **Lettre recommandée avec accusé de réception** **Acte signifié par huissier de justice** **Lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement**

Date de remise en main propre :

Signature du locataire :

Date

Objet : Congé pour motif légitime et sérieux

M

En ma qualité de bailleur des locaux à usage d'habitation (ou à usage mixte d'habitation et professionnel) sis dont la location vous a été consentie suivant bail initial ayant pris effet au, dont l'échéance est le, et me prévalant des dispositions de l'article 15-I (ou 25-8 I si location meublée) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui me donne le droit de refuser de renouveler le bail parvenu à son terme si ce refus est fondé sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant par application de l'article 7 de la loi, je vous donne congé avec un préavis de 6 mois (ou 3 mois si location meublée) pour le

En effet, (exposer les motifs du congé de la manière la plus précise possible)

Les locaux devront être restitués en bon état de réparation locative, libres de toute occupation et de tout mobilier et vous aurez à me justifier du paiement de vos contributions mobilières (taxe d'habitation, etc.) avant votre déménagement.

Le loyer et les charges sont dus jusqu'à votre départ sans pouvoir s'imputer sur le dépôt de garantie.

La loi vous autorise néanmoins à quitter le logement avant la fin du délai de préavis. Vous ne serez alors redevable du loyer et des charges que pour le temps où vous occuperez effectivement les lieux.

Je vous demande, en conséquence, de bien vouloir m'informer du jour et de l'heure de votre départ définitif des lieux pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie qui est obligatoire (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée).

Je vous indique, par ailleurs, qu'à l'expiration du délai de préavis, vous serez, suivant l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, déchu(e) de plein droit de tout titre d'occupation sur ce logement.

Je vous prie d'agréer, M, mes salutations distinguées.

Signature

LE PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE



Quelles sont les mesures les plus importantes pour les propriétaires parmi les multiples articles de la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » ? On retiendra ici les objectifs d'efficacité énergétique, les mesures visant les baux d'habitation, la copropriété et l'urbanisme.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

1- Il s'agit des 6 postes suivants : l'isolation des murs, l'isolation de planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées (art. 39 ter).

Des logements énergétique-ment plus efficaces

L'ambition du législateur est de faire progresser l'efficacité énergétique des bâtiments et tout particulièrement des logements. Une batterie de mesures renforce donc les exigences requises des propriétaires.

La loi fixe un objectif ambitieux (art. 39 bis C) en programmant, à échéance 2050, l'objectif d'un parc de bâtiments sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre.

Le législateur modifie les outils de mesure. Il fixe dans la loi les catégories de logements en fonction de leur performance (art. 39). Les logements sont classés de A (extrêmement performants) à G (extrême-

mement peu performants). Cette classification intègre désormais deux aspects ; la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre induits. Corrélativement, la définition du diagnostic de performance énergétique (DPE) est modifiée pour y ajouter celle des émissions de gaz à effet de serre.

Plus détaillée, la loi nouvelle définit ce qu'est une rénovation énergétique performante (art. 39 ter). Cette notion suppose d'atteindre le classement A ou B et d'étudier 6 postes principaux de travaux¹.

Deux types d'exceptions sont prévues : en faveur des bâtiments F ou G qui sont reclassés C après travaux et schématiquement, en faveur des bâtiments ayant des contraintes architecturales ou dont le coût des travaux est excessif.

TEMPS FORT

Les règles relatives à l'audit énergétique sont refondues (art. 40). L'audit est obligatoire en cas de vente d'un logement, sauf s'il est classé A ou B.

Pour les immeubles existants, l'article L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation imposait un DPE ou un audit pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. La loi nouvelle généralise l'obligation de réaliser un DPE à tous les bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

Interdiction de location des logements F et G

S'agissant des baux, la loi modifie une série d'articles de la loi du 6 juillet 1989 afin de restreindre (art. 41), puis d'interdire la location des logements les plus énergivores.

Le principe de liberté du loyer des locations nouvelles (art. 17 II) est assorti d'une dérogation : les loyers des logements F et G ne peuvent plus être augmentés par rapport au denier loyer du précédent locataire.

En cours de bail, la révision ou la majoration du loyer ne peut plus être pratiquée pour les logements F ou G.

Enfin, pour le renouvellement du bail d'un logement F ou G, la réévaluation du loyer est proscrite.

L'interdiction de location (art. 42) passe par la notion de logement décent. L'exigence de décence (art. 6 modifié de la loi de 1989) renvoie à la notion nouvelle de performance et comporte donc aussi le critère de l'émission de gaz à effet de serre.

En 2025, les logements G seront qualifiés d'indécents. En 2028, l'indécence sera étendue aux logements F et en 2034, elle s'appliquera aussi aux logements E.

Le bailleur étant tenu de fournir au locataire un logement décent, il en résulte indirectement une interdiction

de location de ces logements.

Si un logement est loué mais qu'il est qualifié d'indécent, le locataire peut saisir le juge pour qu'il fixe la nature des travaux à réaliser et, le cas échéant, qu'il réduise le loyer. La loi nouvelle apporte une dérogation en permettant au bailleur d'invoquer le fait que le logement est situé dans une copropriété, qu'il a fait diligence pour obtenir des travaux mais sans succès ou encore le fait que le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte du niveau de performance requis.

“ Un nouveau congé du bailleur ”

La loi nouvelle complète l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui donne la liste des motifs pour lesquels le bailleur peut donner congé à son locataire en fin de bail. Ce nouveau motif est le suivant : la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives, nécessitant la libération des lieux et permettant d'atteindre le niveau de performance minimal de l'article L 173-I-1 du CCH.

La jurisprudence avait déjà admis que le propriétaire puisse donner congé pour faire des travaux de rénovation qui imposent la libération des lieux (Civ. 3^e, 7 février 1996), mais cette précision dans la loi sécurise le bailleur qui veut engager des travaux de rénovation énergétique pour lui permettre de donner congé.

Renforcement du plan travaux en copropriété

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est issu de la loi ALUR de 2014 et se situe dans la suite du diagnostic technique global. Ce

diagnostic était déjà obligatoire, mais dans des cas restreints : lors de la mise en copropriété d'un immeuble existant et lorsqu'une procédure de péril et d'insalubrité est lancée.

La loi nouvelle (art. 44, art. 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965) prévoit désormais une obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les immeubles à usage total ou partiel d'habitation de plus de 15 ans. Il est actualisé tous les 10 ans.

Le PPT comprend la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la réalisation d'économies d'énergie, le niveau de performance énergétique, l'estimation du coût des travaux et une proposition d'échéancier. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les modalités d'élaboration du PPT.

Par ailleurs, les règles du fonds travaux sont modifiées. Il sera désormais obligatoire après une période de 10 ans de la construction et non plus de 5 ans. Le montant du fonds est aussi modifié. Il était jusqu'à présent fixé à 5 % du budget prévisionnel. Il sera désormais différent suivant que l'assemblée a adopté ou non un PPT. Si l'AG a adopté un plan, la cotisation minimale doit respecter un double plancher : 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et 5 % du budget prévisionnel.

Si l'AG n'a pas adopté de plan, la cotisation minimale reste de 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes qui sont versées au fonds sont attachées au lot et ne sont pas remboursées au copropriétaire lors de la vente de son lot. La règle préexistait mais elle est complétée pour préciser que l'acquéreur peut consentir de verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en plus du prix de vente.

“ Un droit de surplomb du voisin ”

Par ailleurs, la loi nouvelle (art. 44 bis, art. L 113-5-1 nouveau du CCH) crée une nouvelle servitude pour faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Par nature, ces travaux imposent d'augmenter l'épaisseur du mur, ce qui crée des difficultés pour un bâtiment édifié en limite de propriété. La loi institue un droit de surplomb sur le terrain voisin au profit du propriétaire qui souhaite isoler son bâtiment par l'extérieur. Le surplomb doit être réalisé au moins à 2 mètres de hauteur et son ampleur est limitée à 35 cm. Il doit être conclu par acte authentique ou décision de justice. Il s'accompagne d'un droit annexe : le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin pour y réaliser des travaux. Le propriétaire du fonds servant a droit à une indemnité.

La lutte contre l'artificialisation des sols

La volonté de lutter contre l'artificialisation des sols est l'un des grands objectifs de la loi. Elle fixe à 2050 la date à laquelle « l'absence de toute artificialisation nette des sols » devra être effective. Pour y parvenir, une étape intermédiaire est programmée pour les dix prochaines années : le rythme d'artificialisation des sols devra être divisé par deux par rapport à la décennie précédente (art. 47). Cette notion est ainsi définie : « *solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés* ». L'objectif national est ensuite décliné au niveau local par le biais des différents documents d'urbanisme et notamment les PLU².

2- Plans locaux d'urbanisme.

3-Zone d'aménagement concerté

4- Le document d'aménagement commercial fait partie du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale

Dernière minute : La loi a été pour l'essentiel validée par le Conseil constitutionnel le 13 août 2021. Certains articles sont toutefois censurés pour des raisons de procédure. C'est le cas de l'article sur le nouveau congé du bailleur.

L'UNPI regrette très fortement que sa proposition n'ait pas été retenue !

Diverses mesures visent à favoriser les constructions plus denses ou sur des terrains déjà artificialisés. Par exemple, la loi (art. 51 bis C) permet de déroger aux règles de gabarit, dans la limite de 30 % et aux obligations en matière de stationnement, pour les constructions permettant le réemploi d'une friche. Il est aussi prévu (art. 51) d'imposer des densités minimales de construction via le règlement d'une ZAC³ ou encore dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme.

Pour atteindre le but recherché, le législateur a de plus adopté des mesures contraignantes pour limiter la construction de nouvelles zones commerciales à la périphérie des agglomérations, par le biais des autorisations d'exploitation commerciale.

Il fixe un principe très net (art. 52) selon lequel « *l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols* ». Des dérogations sont toutefois prévues sous conditions pour la création de magasins de commerce de détail ou d'un ensemble commercial de moins de 10 000 m² ou pour une extension si la surface totale reste inférieure à 10 000 m² ou encore pour une extension d'un ensemble ayant déjà atteint 10 000 m², si l'extension est inférieure à 1 000 m².

Si le projet est compris entre 3 000 et 10 000 m², l'octroi de la dérogation suppose l'avis conforme du préfet.

Par ailleurs, alors que les règles d'implantation étaient jusqu'à présent focalisées sur les constructions à usage commercial, la loi nouvelle entend également contrôler la construction des entrepôts logistiques. L'article L 141-6 du code de l'urbanisme, selon lequel le document d'aménagement commercial et artisanal⁴ qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux les plus importants est complété (art. 52 bis). Il concernera également les constructions logistiques commerciales.

“ Des études de reconversion ”

Un autre moyen de favoriser la diminution de l'artificialisation des sols est de mieux anticiper les usages futurs d'un bâtiment. A cet effet, la loi nouvelle (art. 54) impose, avant la construction d'un bâtiment, une étude du « *potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci, y compris par sa surélévation* ». Dans le même esprit, la loi impose une telle étude avant de démolir un bâtiment.

MODIFICATION DU DÉCRET RELATIF À L'ÉVOLUTION DE CERTAINS LOYERS

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2021-852 du 29 juin 2021) régleme l'évolution de certains loyers dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants¹. Selon ce texte, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'IRL² que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés. **Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2021 (décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020), il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an³. Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2021 au 31 juillet 2022. Nous reprenons ci-après les conditions permettant d'augmenter le loyer.**



© iabov/kalim

1- C'est-à-dire les communes des 28 agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).
 2- Indice de référence des loyers.
 3- Il s'agit schématiquement des logements classés F ou G.
 4- Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

I - Les logements exclus du champ d'application du décret

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II - Les logements soumis au décret

A- Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire)

Pour les logements reloués entre le 1^{er} août 2021 et le 31 juillet 2022, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail⁴ (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence⁵ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;

- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁶ et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;

- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

Concernant les 1^{er} et 3^{ème} cas de dérogations :

Aux termes de l'article 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié⁷, l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation

5- Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.
6- Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).
7- Cet article est modifié dès le 1^{er} juillet 2021 pour tenir compte de l'entrée en vigueur du nouveau DPE à cette même date.

8- Cette consommation est estimée par le DPE défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation (nouvel article 7-1 du décret du 27 juillet 2017 modifié).



en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an⁸. Cette condition est présumée remplie lorsque l'atteinte de ce niveau de performance énergétique, avant les travaux, a été constatée par un DPE établi moins de quatre ans auparavant.

Concernant le 2^{ème} cas de dérogation :

Aux termes de l'article 6 du décret du 27 juillet 2017 modifié⁷, l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an⁸. Cette condition est présumée remplie lorsque l'atteinte de ce niveau de performance énergétique a été constatée par un DPE établi moins de quatre ans auparavant.

B- Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :

Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2021 et le 31 juillet 2022, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁶ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;

- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Concernant la 1^{ère} limite :

Comme précédemment, le décret ajoute une condition sur la performance énergétique du logement (cette condition est reprise au dernier paragraphe du point II A).

Concernant la 2^{ème} limite :

Comme précédemment, le décret ajoute une condition sur la performance énergétique du logement (cette condition est reprise à l'avant-dernier paragraphe du point II A).

9- Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

10- A Paris : arrêté préfectoral du 4 juin 2021 ; à Lille : arrêté préfectoral du 22 février 2021 ; dans les 9 communes membres de l'établissement public Plaine Commune : arrêté préfectoral du 8 avril 2021.

La situation à Paris, Lille et dans les 9 communes membres de l'établissement public Plaine Commune⁹ :

L'encadrement des loyers « loi ELAN » se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement.

Ainsi, dans ces 11 villes, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral¹⁰ et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié.

En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

- s'il s'agit d'une relocation : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1^o du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2^o du décret) ;
- s'il s'agit d'un renouvellement de bail : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas dans ces 11 villes (article 9, 3^o du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

Annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 : liste des communes concernées par l'encadrement des loyers du 1^{er} août 2021 au 31 juillet 2022

Agglomération d'AJACCIO

2A : Ajaccio.

Agglomération d'ANNECY

74 : Annecy, Annecy-le-Vieux, Argonay, Chavanod, Chevaline, Cran-Gevrier, Doussard, Duingt, Epagny, Lathuile, Lovagny, Metz-Tessy, Meythet, Poisy, Pringy, Saint-Jorioz, Sévrier, Seynod, Sillingy.

Agglomération d'ARLES

13 : Arles
30 : Fourques

Agglomération de BASTIA

2B : Bastia, Biguglia, Brando,

Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno.

Agglomération de BAYONNE

40 : Saint-André-de-Seignaux, Saint-Martin-de-Seignaux, Tarnos.
64 : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriathou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.

Agglomération de BEAUVAIS

60 : Allonne, Beauvais, Goincourt, Tillé.

Agglomération de BORDEAUX

33 : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bègles, Blanquefort, Bonnetan, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cadarsac, Cadaujac, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Canéjan, Carbon-Blanc, Cargnan-de-Bordeaux, Cénac, Cenon, Cestas, Eysines, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Gradignan, Le

Haillan, Izon, Langoiran, Latresne, Léognan, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Martillac, Mérignac, Montussan, Nérigeau, Paillet, Parempuyre, Pessac, Le Pian-Médoc, Pompignac, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Jean-d'Illac, Saint-Loubès, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Le Taillan-Médoc, Talence, Le Tourne, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac.

Agglomération de DRAGUIGNAN

83 : Les Arcs, Draguignan, Flayosc, La Motte, Le Muy, Trans-en-Provence, Vidauban.

Agglomération de FRÉJUS

83 : Fréjus, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël.

Agglomération de GENEVE (SUI) - ANNEMASSE

01 : Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Sergy, Thoiry.
74 : Ambilly, Annemasse, Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Boège, Bonne, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Cranves-Sales, Etrembières, Faucigny, Fillinges, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Pers-Jussy, Reignier-Esery, Saint-André-de-Boège, Saint-Cergues, Saint-Julien-en-Genevois, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand.

Agglomération de GRENOBLE

38 : Beaucroissant, Biviers, Bresson, La Buisse, Le Champ-près-Frogès, Champ-sur-Drac, Charnècles, Chirens, Claix, Corenc, Coublevie, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Frogès, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Moirans, Montbonnot-Saint-Martin, La Murette, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poisat, Pommiers-la-Placette, Le Pont-de-Claix, Réaumont, Renage, Rives, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Saint-Egrève, Saint-Ismier, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet, Pariset, Seyssins, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voiron, Voreppe, Vourey.

Agglomération de LA ROCHELLE

17 : Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Salles-sur-Mer.

Agglomération de LA TESTE-DE-BUCH - ARCACHON

33 : Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich, La Teste-de-Buch.

Agglomération de LILLE

59 : Villeneuve-d'Ascq, Anstaing, Avelin, Baisieux, Bondueux, Bousbecque, Capinghem, Chéreng, Comines, Croix, Emmerin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, Lambersart, Lannoy, Leers, Lesquin, Lezennes, Lille, Linselles, Lompret, Loos, Lys-lez-Lannoy, La Madeleine, Marcq-en-Barœul, Marquette-lez-Lille, Mons-en-Barœul, Mouvaux, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoy-sur-Deûle, Ronchin, Roncq, Roubaix, Saily-lez-Lannoy, Saint-André-lez-Lille, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tourcoing, Tressin, Vendeville, Verlinghem, Wambrechies, Wasquehal, Wattignies, Watrelos, Wervicq-Sud, Willems.

Agglomération de LYON

01 : Beauregard, Beynost, La Boisse, Dagneux, Fareins, Frans, Jassans-Riottier, Massieux, Messimy-sur-Saône, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Parcieux, Reyrieux, Saint-Bernard, Saint-Didier-de-Formans, Sainte-Euphémie, Saint-Maurice-de-Beynost, Toussieux, Trévoux.
38 : Chasse-sur-Rhône.

69 : Albigny-sur-Saône, Ambérieux, Anse, Arnas, Belmont-d'Azergues, Brignais, Brindas, Bron, Cailloux-sur-Fontaines, Caluire-et-Cuire, Champagne-au-Mont-d'Or, Chaponost, Charbonnières-les-Bains, Charly, Charnay, Chassagny, Chasselay, Chazay-d'Azergues, Les Chères, Civrieux-d'Azergues, Cogny, Collonges-au-Mont-d'Or, Couzon-au-Mont-d'Or, Craponne, Curis-au-Mont-d'Or, Dardilly, Denicé, Dommartin, Ecully, Fleurieu-sur-Saône, Fontaines-Saint-Martin, Fontaines-sur-Saône, Francheville, Givors, Gleizé, Grézieu-la-Varenne, Grigny, Irigny, Jarnioux, Lacenas, Lachassagne, Lentilly, Liergues, Limas, Limonest, Lissieu, Loire-sur-Rhône, Lozanne, Lucenay, Lyon, Marcilly-d'Azergues, Marcy, Marcy-l'Étoile, Messimy, Millery, Montagny, Morancé, La Mulatière, Neuville-sur-Saône, Orliénas, Oullins, Pierre-Bénite, Pommiers, Pouilly-le-Monial, Rochetaillée-sur-Saône, Soucieu-en-Jarrest, Sainte-Consoise, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Fons, Sainte-Foy-lès-Lyon, Saint-Genis-Laval, Saint-Genis-les-

Ollières, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Saint-Romain-en-Gier, Taluyers, Tassin-la-Demi-Lune, Thurins, La Tour-de-Salvagny, Vaugneray, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Vernaison, Villefranche-sur-Saône, Villeurbanne, Vourles, Chaponnay, Chassieu, Communay, Corbas, Décines-Charpieu, Feyzin, Genas, Genay, Marennes, Meyzieu, Moins, Montanay, Rillieux-la-Pape, Saint-Priest, Saint-Symphorien-d'Ozon, Sathonay-Camp, Sathonay-Village, Sérézin-du-Rhône, Simandres, Solaize, Ternay.

Agglomération de MARSEILLE - AIX-EN-PROVENCE

13 : Aix-en-Provence, Allauch, Aubagne, Auriol, Beaugrequeil, Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, La Bouilladisse, Cabriès, Cadolive, Châteauneuf-le-Rouge, Châteauneuf-les-Martigues, La Destrousse, Eguilles, Fos-sur-Mer, Fuveau, Gardanne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Gréasque, Istres, Marignane, Marseille, Martigues, Meyreuil, Mimet, Miramas, La Penne-sur-Huveaune, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peypin, Plan-de-Cuques, Port-de-Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Saint-Chamas, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Savournin, Saint-Victoret, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Velaux, Venelles, Vitrolles, Saint-Zacharie.

Agglomération de MEAUX

77 : Crégy-lès-Meaux, Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Poincy, Trilport, Villenoy.

Agglomération de MENTON - MONACO

06 : Beausoleil, Cap-d'Ail, Castellar, Eze, Gorbio, Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, La Turbie.

Agglomération de MONTPELLIER

34 : Assas, Castelnau-le-Lez, Clapiers, Le Crès, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Prades-le-Lez, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone.

Agglomération de NANTES

44 : Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Carquefou, La Chapelle-sur-Erdre, Couëron, Haute-Goulaine, Indre, La Montagne, Nantes, Orvault, Pont-Saint-Martin, Port-Saint-Père, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Les Sorinières, Thouaré-sur-Loire, Vertou.

Agglomération de NICE

06 : Antibes, Aspremont, Auribeau-sur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Beaulieu-sur-Mer, Berre-les-Alpes, Biot, Cabris, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Le Cannet, Cantaron, Carros, Castagniers, Châteauneuf-Grasse, Châteauneuf-Villevieille, La Colle-sur-Loup, Colomars, Contes, Drap, Falicon, Gattières, La Gaude, Gourdon, Grasse, Mandelieu-la-Napoule, Mouans-Sartoux, Mougins, Nice, Opio, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, La Roquette-sur-Siagne, Le Rouret, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul, Spéracèdes, Théoule-sur-Mer, Le Tignet, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, La Trinité, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet.

Agglomération de PARIS

75 : Paris.
77 : Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Goindroy, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Le Mée-sur-Seine, Melun, Le Mesnil-Amelot, Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montévrain, Nandy, Noisiel, Ozoir-la-Ferrière, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénil, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.

78 : Achères, Andrésy, Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chapet, Chatou, Le Chesnay, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Elancourt, L'Étang-la-Ville, Evcouquemont, Flins-sur-Seine, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guyancourt, Hardricourt, Houilles, Issou, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'École, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville, Tessancourt-sur-Aubette, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Vert, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Frédéric, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux.

91 : Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Bondoufle, Boussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Courcouronnes, Crosne, Draveil, Echarcon, Egly, Epinay-sous-Sénart, Epinay-sur-Orge, Etolles, Evry, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Mennecy, Montgeron, Montlhéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville,

Nozay, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Saint-Aubin, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villejust, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-le-Bâcle, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis.

92 : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray, Villeneuve-la-Garenne.

93 : Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, L'Île-Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse.

94 : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-

les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noiseseau, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine.

95 : Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Ecouen, Enghien-les-Bains, Epiais-lès-Louvres, Eragny, Ermont, Ezanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Groslay, Herblay, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-lès-Cormeilles, Montigny, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Le Thillay, Valmondois, Vaudherland, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel.

Agglomération de SAINT-NAZAIRE

44 : Batz-sur-Mer, Le Croisic, Donges, La Baule-Escoublac, Guérande, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Le Pouliguen, Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire, Trignac.

Agglomération de SÈTE

34 : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigan, Montbazin, Poussan, Sète.

Agglomération de STRASBOURG

67 : Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen,

Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim.

Agglomération de THONON-LES-BAINS

74 : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Evian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains.

Agglomération de TOULON

13 : Ceyreste, La Ciotat.

83 : Bandol, Le Beausset, Belgentier, La Cadière-d'Azur, Carqueiranne, Le Castellet, La Crau, Cuers, Evenos, La Farlède, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon, La Valette-du-Var, Saint-Mandrier-sur-Mer.

Agglomération de TOULOUSE

31 : Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Auzielle, Balma, Beaupuy, Beauzelle, Belberaud, Blagnac, Brax, Bruguères, Castanet-Tolosan, Castelginest, Castelmaurou, Cépet, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguet, Lauzerville, Lèguevin, Lespinasse, Mervilla, Mondonville, Montberon, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusque, Pibrac, Pin-Balma, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Sauveur, La Salvetat-Saint-Gilles, Seilh, Seysses, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve-Tolosane.

MIEUX CONTRÔLER

LES CESSIONS DE FONCIER

Une proposition de loi pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Il y a quelques années, l'acquisition par un investisseur chinois de 900 hectares dans l'Allier après avoir acquis l'année précédente 1700 hectares dans l'Indre avait provoqué quelque émoi.

En effet, les outils de régulation du marché du foncier s'avéraient inopérants. Les cessions de terres agricoles sont bien contrôlées par le droit de préemption de la SAFER¹ et par le contrôle des structures des exploitations agricoles. Si ces mécanismes sont efficaces pour contrôler les ventes classiques de terres, ils sont impuissants à maîtriser les cessions de parts de société. Or la pratique montre que les cessions de foncier interviennent de plus en plus par des transferts de parts sociales.

A l'initiative du député des Hautes Pyrénées, Jean-Bernard Sempastous, l'Assemblée nationale a adopté le 26 mai dernier une proposition de loi pour « assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires ».

Le député a œuvré avec prudence car des dispositifs antérieurs avaient subi les foudres du Conseil consti-

tutionnel. Le texte adopté, passablement complexe, vise donc à mettre en place un outil de contrôle proportionné aux objectifs poursuivis.

Les objectifs

Le député présente les deux objectifs de son dispositif : lutter contre la concentration excessive des terres et faciliter l'installation des jeunes agriculteurs.

Le mécanisme

Le contrôle des cessions de parts de sociétés serait limité à un certain seuil. Il deviendrait applicable lorsque l'acquéreur est déjà titulaire ou le devient après l'acquisition, d'une surface dépassant « un seuil significatif ». Ce seuil serait fixé par le préfet de région entre une et trois fois la surface agricole utile régionale moyenne.

En cas de cession de parts dépassant ce seuil, la cession devrait être soumise à une autorisation préalable. La SAFER serait chargée de l'instruction du dossier. Mais c'est au préfet que reviendrait la décision qui pourrait être soit d'autoriser la cession si elle ne porte pas atteinte à la vitalité du territoire, soit subordonner la cession à un engagement du bénéficiaire à libérer une surface compensatoire pour un agriculteur, soit enfin refuser la cession.

Le silence gardé sur la demande serait assimilé à un accord.

Le respect de ces règles serait assuré par deux sanctions ;

d'une part la nullité du contrat, soulevée à l'initiative de l'administration ou de la SAFER et d'autre part une contravention pouvant atteindre 2% du montant de la transaction.

L'appui du Gouvernement

Bien que n'en étant pas à l'initiative, le Gouvernement a soutenu l'adoption de ce texte. Le ministre de l'Agriculture, Julien Denormandie, a observé que ce texte complétait utilement les outils de maîtrise de l'artificialisation des sols en cours d'adoption par le biais du projet de loi climat et résilience. Il a cependant précisé que le nouveau rôle confié aux SAFER justifiait d'assurer la transparence de la procédure de contrôle sociétaire.

Le respect du droit de propriété

Le texte doit encore être adopté par le Sénat, et le cas échéant, validé par le Conseil constitutionnel. Toutefois, le Conseil d'État a estimé dans un avis préalable du 6 mai 2021 qu'il était cette fois conforme à la Constitution. L'avis reconnaît que le contrôle actuel des cessions est contourné par le biais des cessions de parts de société et il considère que les objectifs d'intérêt général poursuivis permettent de porter atteinte à la liberté d'entreprendre et au droit de propriété. Il estime que ces atteintes ne sont pas disproportionnées.

¹- Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

COPROPRIÉTÉ

Mise en concurrence des syndicats par le conseil syndical

Le syndic en place ne se représente pas à la fin de son mandat et, dans la convocation que nous avons reçue pour la prochaine assemblée générale, un seul syndic est proposé à l'élection alors que le conseil syndical en a rencontré plusieurs. Le conseil syndical n'aurait-il pas dû proposer au vote plusieurs contrats de syndic ?

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

« (...) En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un coproprié-

taire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet (...). »

L'article 26, dernier alinéa du décret du 17 mars 1967 ajoute : *« Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article. »*

L'article 21 de la loi de 1965 prévoit donc que le conseil syndical doit mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel (sauf s'il a été dispensé de mise en concurrence par une décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires).

Toutefois, ce texte ne prévoit pas de sanction s'il ne le fait pas (l'article 21 indique en effet : *« sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic »*).

Ainsi, *« en l'absence de disposition en ce sens, le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence*

n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale » (Cour de cassation, 3^{ème} civ., 3 juin 2021, n° 20-13.269).

Par ailleurs, le décret de 1967 prévoit que le conseil syndical doit communiquer *« un ou plusieurs projets de contrats »* (un seul projet de contrat de syndic suffit donc).

Par conséquent, votre conseil syndical n'était pas tenu de proposer au vote plusieurs contrats de syndic.

Votre conseil syndical ayant rencontré plusieurs syndicats, il est probable qu'il n'en ait retenu qu'un seul pour un juste motif (par exemple : il a voulu éviter le risque que les voix des copropriétaires se répartissent entre plusieurs candidats et qu'au final aucun d'eux n'obtienne la majorité suffisante¹ ; les autres syndicats pratiquent des tarifs trop élevés ou ne semblent pas convenir). N'hésitez pas à demander à votre conseil syndical (avant ou pendant l'assemblée générale) la raison pour laquelle ils n'ont pas été retenus.

Enfin, rappelons que tout copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrats de syndic qu'il communique à cet effet (cette demande d'inscription doit toutefois être notifiée au syndic avant l'envoi des convocations).

1- Ce risque existe particulièrement si l'assemblée ne se tient pas en présentiel.

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

En 2021, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

Le décret n° 2021-829 du 28 juin 2021 (Journal Officiel du 29 juin) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2021.

- Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 0,09 % 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 2020 les loyers avaient été augmentés de 0,92 %.

- 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 0,09 % (il était de 0,92 % l'année dernière).

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont :

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;

- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

A noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2020-1339 du 3 novembre 2020).



© montegard

Valeur locative mensuelle en euros				
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
Catégorie	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
II A	12,58	7,46	10,27	6,13
II B	8,65	4,68	7,08	3,85
II C	6,63	3,54	5,41	2,91
III A	4,01	2,15	3,28	1,82
III B	2,37	1,24	1,95	1,01
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

BAIL D'HABITATION

Logement infesté par un nid de frelons

Mon locataire m'a avverti qu'un nid de frelons s'était niché dans la cheminée de la maison. Qui doit prendre en charge la facture du professionnel qui va intervenir pour détruire ce nid ?

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a ajouté aux caractéristiques du logement décent figurant à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 un nouveau critère : celui de l'absence « de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites² ».

Mêmes si ces espèces « nuisibles et parasites » ne sont pas clairement définies, il semble que le champ d'application de ce texte soit large (exemples : les punaises de lit, les frelons, les rats, les souris, les cafards, les blattes, etc.).

Une réponse ministérielle postérieure à la loi ELAN apporte des précisions sur cette question en prenant l'exemple des punaises

de lit : « (...) en cas d'infestation de punaise de lit, le bailleur est dans l'obligation de payer les frais de désinsectisation. Néanmoins, en cours de bail, si le bailleur peut prouver que l'infestation par les punaises de lit est due à un manque d'entretien du locataire, il peut faire mettre à sa charge la désinsectisation du logement, le locataire étant tenu de s'occuper de l'entretien et des réparations locatives en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée » (11 juillet 2019, n° 10491, J.O. Sénat, page 3746).

Pour être déchargé de cette obligation, le bailleur doit donc prouver que les espèces nuisibles ou parasites qui ont envahi le logement loué, sont apparues en raison d'un manque d'hygiène du locataire, d'un défaut d'entretien courant du logement (article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989³).

Cette preuve qui sera difficile à apporter dans nombre de cas, pourra dépendre des circonstances de l'espèce. Reprenons le cas des punaises de lit visé dans la réponse ministérielle de juillet 2019 : si, par exemple, le locataire constate des punaises de lit un an après le début de la location,

le bailleur ne saurait en principe être tenu responsable car elles n'ont pu être introduites dans le logement que par le locataire ou des personnes de son entourage (l'infestation étant manifestement le fait du locataire, c'est à lui de supporter le coût des traitements nécessaires) ; a contrario, si l'infestation intervient peu de temps après l'entrée dans les lieux du locataire, le coût de la désinsectisation devrait incomber au bailleur (sauf à prouver un défaut d'entretien du locataire).

A noter : un prochain numéro du journal fera le point sur la lutte contre les punaises de lit.

Par conséquent, la destruction d'un nid de frelons est en principe à votre charge, sauf à prouver un défaut d'entretien du locataire ou qu'il a été introduit par ce dernier (pour cet insecte, cette preuve sera difficile à apporter).

A noter : certaines mairies ou préfectures, voire certains contrats d'assurance, prennent en charge tout ou partie du coût de cette destruction.

2- Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (...) »

3- « Le locataire est obligé (...) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. »

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

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



@unpinationale

16.07.2021 - L'UNPI simplifie les démarches du #bailleur grâce au bail numérique
Le bail numérique comporte toutes les nouvelles dispositions de la loi Elan afin de louer votre bien de façon conforme.

Pour accéder à la boutique www.unpi.org



06.07.2021 - #ChristopheDemerson : « Pour un #bailleur qui souhaite faire uniquement de la location saisonnière dans une station balnéaire, les destinations les plus courues par les vacanciers sont rarement les plus attractives d'un point de vue financier. » @LesEchos



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 30.07.2021

« Cette surtaxe permet de faire rentrer de l'argent dans les caisses publiques, AFFECTÉES PAR LA SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION sur la résidence principale pour 80% des Français » @ledauphine

Cela dit les promesses n'engagent que ceux qui y croient. @NicolasPeycru



@DemersonUNPI - 27.07.2021

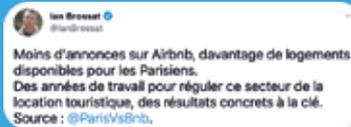
Le #permisdelouer est un marqueur politique, une machine à détruire l'offre locative. Un bel exemple du perdant/perdant. Dommage pour le propriétaire. Dommage pour le locataire. @UNPI_FR

Isabelle Rey Lefebvre @isarey/ef - 27 juil.
Le permis de louer, un outil de lutte contre l'habitat indigne — via @LaMatinale_M lemonde.fr/societe/articl...



@PierreHautus - 06.07.2021

Crise sanitaire > baisse de la demande d'hébergements touristiques > orientation du marché > de l'offre touristique > meublés classiques.



@PierreHautus - 05.07.2021

Nationaliser le logement, c'est ça l'échec. Laissons les acteurs économiques privés jouer leur rôle pour une offre locative privée suffisante et de qualité. Un environnement favorable reste à définir !

Rénover / Construire / entretenir et non Taxer / régler / stigmatiser



Chaîne Youtube : @UNPI



« L'immobilier reste-t-il toujours une valeur de refuge ? »
Intervention de Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI, dans l'émission spéciale d'Allianz Expertise et Conseil du 7 juillet 2021

« Les propriétaires bailleurs individuels ont été appelés à la rescousse face au désengagement progressif pour de nombreuses raisons il y a plusieurs années. Ils ont un intérêt économique important et central. Sans leurs apports financiers, le parc locatif de logement ne pourrait pas se tenir et subvenir tant bien que mal à un certain nombre d'obligations pour loger l'ensemble des français. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI



L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



@unpinationale

19.07.2021 - 🤖 Quels sont les nouveaux bénéficiaires de Visale ?

Découvrez toutes les réponses de Jérôme Drunat, Directeur Général de l'APAGL, entité du Groupe Action Logement experte en matière de sécurisation locative et pilote du dispositif Visale 📌

👉 Lisez l'interview sur notre site www.unpi.org



09.08.2021 - 🏠 #squats #logements #propriétaires

👉 Squats de logement : une réglementation toujours à la traîne 📌 De nombreux témoignages démontrent que la réglementation actuelle comporte encore d'importantes failles.

👉 Lire la suite de notre article sur notre site www.unpi.org



@DemersonUNPI - 07.08.2021

#Droitsdesuccession

📌 Pas vraiment surprenant cet acharnement sur les classes moyennes et sur l'immobilier en particulier. Mais rassurons-nous jusqu'à la présidentielle seulement:

Comme le soulignait @SophiFay dans l'Obs :

👉 « Cet impôt est déjà le plus impopulaire des impôts ».



@UNPI_FR - 13.07.2021

🏠 #AssembléesGénérales #LocauxCommerciaux #Propriétaires

👉 Prolongement jusqu'au 30 septembre 2021 de plusieurs dispositifs appelés à disparaître avec la fin de l'état d'urgence sanitaire.

👉 Découvrez-les sur notre site www.unpi.org



@UNPI_FR - 21.07.2021

🏠 #bailcommercial #expulsion #bailleur

👉 Quelles sont les conditions de la résiliation judiciaire du bail commercial ou professionnel lorsqu'il y a des manquements du locataire face à ses obligations ?

👉 Lire notre article sur notre site www.unpi.org



@PierreHautus - 02.07.2021

C'est bien d'avoir un bon thermomètre, donner aux #propriétaires les moyens d'atteindre des objectifs raisonnables et réalistes c'est mieux ;)

@UNPI_FR @DemersonUNPI @EmmWargon @JeanCASTEX @EmmanuelMacron



@UNPI_FR



Chaîne Youtube : @UNPI



« Rénovation énergétique, des aides suffisantes au regard des obligations à venir ? »
(25 millions de propriétaires sur Radio Immo - Mai 2021)

« Un jeu de bonneteau s'est installé avec la réforme du DPE pour ceux qui entrèrent ou qui sortiront des classes énergétiques F et G et bientôt E. Cela plonge les propriétaires dans une certaine incertitude. La question d'atteindre la classe énergétique D est symboliquement assez décourageante pour ceux qui n'ont pas encore les moyens, les capacités et les accompagnements suffisants pour atteindre de telles performances énergétiques. C'est pourtant ce que les députés ont décidé à l'Assemblée Nationale. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

L'état de l'installation intérieure d'électricité

Immeubles	Tous les locaux d'habitation dont l'installation électrique a plus de 15 ans
Durée de validité	Location : 6 ans - décret n°2016-1105 du 11/08/2016 Vente : 3 ans - article R271-5 du Code de la construction et de l'habitation
Qui l'établit ?	Un diagnostiqueur certifié (n° et organisme certification précisé sur le diagnostic)
Sanctions	Responsabilité du vendeur ou du bailleur, du diagnostiqueur, du notaire (voir page suivante)
Textes de référence	Location : décret n°2016-1105 du 11/08/2016 Vente : article L134-7 et articles R134-10 à R134-13 du CCH

UNE INSTALLATION DE PLUS DE 15 ANS

Le diagnostic est obligatoire pour une installation électrique datant de plus de 15 ans. Lorsque le bien n'a pas été revendu, il est plus facile de comptabiliser les années de l'installation électrique. Pour un bien ayant fait l'objet de plusieurs mutations, pour considérer qu'il s'agit d'une installation de moins de 15 ans, cela signifie que l'installation électrique a été refaite à neuf et que le propriétaire dispose d'une attestation de conformité du Consuel après travaux (voir ci-dessous). A défaut, la date à prendre en compte est celle de réalisation de l'installation.

LES POINTS DE CONTRÔLE

Ce n'est pas un contrôle de conformité à la réglementation actuelle pour les constructions neuves. Il s'agit de vérifier si l'installation est sécurisée et suffisante pour répondre aux besoins actuels (puissance de prises dédiées à certains équipements, nombre de branchements et lumières) selon la norme NF C16-600 de juillet 2017 pour la réalisation du diagnostic électricité.

L'arrêté du 28 septembre 2017, définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation, contient en annexe I la liste des points à examiner.

Ces points de contrôle sont répartis dans six catégories. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte donc sur :

- l'appareil général de commande et de protection ;
- le dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation électrique / prise de terre et installation de mise à la terre ;
- le dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- la liaison équipotentielle et l'installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche ;
- la protection mécanique des conducteurs ;

- la présence de matériels électriques inadaptés à l'usage, vétustes ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension.

Le diagnostic couvre également les dépendances des maisons individuelles : garage, piscine, fontaines.

ATTESTATION DE CONFORMITÉ DU CONSUEL

Le Consuel intervient avant la mise en service d'une installation électrique terminée pour délivrer une attestation de conformité relative aux travaux effectués lorsque les travaux sont conformes à la norme électrique NF. Cette attestation ou la déclaration de l'organisme, si l'attestation ne peut pas être présentée, tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité si l'attestation a été établie depuis moins de trois ans en cas de vente et moins de six ans en cas de location par rapport à la date à laquelle le diagnostic doit être produit.

Les chiffres de l'Observatoire national de la sécurité électrique ONSE (www.onse.fr)

Les dangers liés aux installations électriques défectueuses sont principalement les incendies, les électrocutions.

Logements avec installations électriques de plus de 15 ans :

2/3 des installations électriques ne respectent pas au moins 1 des 6 points de sécurité réglementaire :

80 % avec une prise de terre défectueuse

60 % avec une mauvaise liaison équipotentielle et la zone de sécurité des salles d'eau n'est pas respectée

60 % présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension

50 % ont des appareils vétustes

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE LOCATION

Il a été institué par le décret du 11 août 2016 et il est obligatoire pour les contrats de location signés depuis le 1^{er} janvier 2018 (1^{er} juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1^{er} janvier 1975) pour une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans. Il n'est pas obligatoire si le bailleur détient une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé (ex : CONSUEL) ayant moins de 6 ans.

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 précise qu'il doit être annexé au contrat de location au même titre que les autres diagnostics obligatoires lors d'une mise en location. Il peut être transmis par voie dématérialisée sauf si le locataire s'y oppose.

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE VENTE

Le diagnostic portant sur l'installation électrique est obligatoire depuis 2009 pour la vente d'un immeuble d'habitation (maison, appartement) lorsque l'installation électrique a plus de 15 ans. C'est une création de la loi ENL du 13 juillet 2006 (art. 79).

Le diagnostic électricité est transmis à titre d'information dans le cadre d'une vente. Cela n'oblige pas le vendeur à faire les travaux de mise en sécurité. Cela sera un point de négociation lors de la vente, voire une clause suspensive si des travaux de raccordement sur la colonne montante de l'immeuble sont à réaliser par exemple.

LE RAPPORT

L'annexe III de l'arrêté de 2017 précise tous les points que le rapport doit contenir, il est identique pour la vente ou la location :

- désignation et description du local et de ses dépendances ;
- identification du donneur d'ordre ;
- identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport ;
- limites du champ de réalisation du diagnostic : l'installation intérieure d'électricité à basse tension située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation qui sont visibles ;
- conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes : les anomalies et les constatations précisées suivant les points de contrôles ;
- avertissements particuliers : points de contrôle n'ayant pas pu être vérifiés ;
- conclusion relative à l'évaluation des risques relevant

du devoir de conseil du professionnel : le technicien précise ici les recommandations en fonction des anomalies détectées ;

Ex : il est conseillé au propriétaire de supprimer les anomalies en consultant dans les meilleurs délais un électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

- Explications détaillées relatives aux risques encourus en fonction des anomalies identifiées sur les différents points de contrôles.

LES SANCTIONS

Le diagnostiqueur

S'il commet une faute dans l'exercice de sa mission, sa responsabilité pourra être engagée. Le client pourra demander l'indemnisation de son préjudice du fait d'un diagnostic erroné par exemple.

Le professionnel peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

Le notaire

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il valide une vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ; amende et peine de prison sont les sanctions possibles à l'encontre du professionnel ayant manqué à ses obligations.

Vendeur et bailleur

La responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente ou de location pour induire le futur acquéreur ou locataire en erreur.

L'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts. Le locataire peut saisir le tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

L'acquéreur ou le locataire peut également saisir la DGCCRF.

COÛT DU DIAGNOSTIC

Le tarif est non réglementé, et débute à environ 50 à 60 euros pour le diagnostic électrique seul. Il est variable suivant la surface du logement, l'installation plus ou moins complexe et d'un tarif dégressif s'il est réalisé dans le cadre d'un pack de plusieurs diagnostics.



PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

ST CHAMOND (42) à 45kms de LYON, immeuble non mitoyen sur un terrain de 675m² avec 5 garage, 6 parkings, caves+RC+3 NIVEAUX DE 190M², 7 appartements F3, surface habitable actuelle 560m², aménagement possible de 120m² de grenier. Rapport 7%. Prix 600.000€. Tél. : 06 07 38 73 75, mail -avipac@laposte.net

MONTLUCON. (03) A vendre immeuble de 23 logements et grand local commercial située au cœur du centre-ville de MONTLUCON.

Quartier en plein développement, résidence avec vue sur le Cher et à proximité des Centres Commerciaux et de l'artère principale. Les logements sont loués meublés et entièrement équipés. Excellent taux d'occupation > à 95% - Rentabilité d'environ 9%. Renseignements et visites au : 06 10 05 52 23

MONTLUCON. (03) A vendre pour investisseur : Ancienne usine d'une surface de 3400 m². Idéal pour projet de réalisation de 13 à 15 appartements de type loft ! Possibilité de réalisation d'une cour ouverte en intérieure et de parking privé. Cet immeuble est situé au centre-ville de MONTLUCON, proche des rives du Cher et de la gare SNCF.

Prix de vente : 180 000 € (53€/m²)
Dossier et plans sur demande par mail : aubergerfranck@hotmail.com
Tél. : 06 10 05 52 23

MONTLUCON. (03) A vendre bel immeuble de rapport emplacement numéro 1 au cœur du centre-ville de Montluçon (03). Cette résidence est composée de 10 logements tous meublés et équipés (LMP ou LMNP), tous sont entièrement refait à neuf et équipés de cuisines américaines.

Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucun travaux à prévoir. Rentabilité environ 9%. Prix 621000€. Informations et visites au 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

VENTES OFFRES

ARGENTONNAY (79) à 35 Kms du PUY DU FOU, particulier âgé, vend MAISON ANCIENNE 12 pièces à relooker dont un logement de 4 pièces+5 chambres d'hôtes, louées toute l'année à saisonniers (ou touristes). Prix 160.000€ ca 16.000 à 30.000€. Tél. : 06 81 21 49 22
Mail : andre.benat@wanadoo.fr

A VILLENEUVE (I2260) IMMEUBLE DE RAPPORT. Vends cause âge propriétaire, RDC, salon de coiffure, 1er étage T3 Haussmannien, 2^{ème} étage T3 bien isolé, les deux transversales. 2000 Habitants, tous commerces à proximité. Prix 185.000€. Possible habitable rapidement. Tél. : 09 62 58 51 83.

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700)- LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

LOCATIONS SAISONNIERES

PLOMBIERES (88) LOUE T2 tout confort, maison mitoyenne très calme, 2^{ème} étage sans vis-à-vis, vue bucolique, cuisine parfaitement équipée et salon au Sud, chambre lits jumeaux 90x200 motorisés, douche 80 x 100, linge fourni, WIFI, commerces 300m, chien et fumeur acceptés. SEMAINE 230€ tout compris. Tél. : 03 29 38 61 83

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. Tél. : 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...) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75.

Mail: yazid@lexpertdesmursco.fr
Nous recherchons des immeubles à acheter loués ou pas loués sur toute la nouvelle Aquitaine. Nous étudions toutes les propositions. Réponse sous 48h. Gros moyens financiers. Contact 06 80 87 40 29. Mail : didiermikaelian@gmail.com.

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

A 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 1 ^{er} T 2021 = 1822		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	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
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822*	+2,94	+9,04	+12,68

* Parution Insee 23/06/2021

IMPORTANT : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

ILC 1 ^{er} T 2021 = 116,73		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008	
		ILC	Variation annuelle
2015	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 1 ^{er} T 2021 = 116,73		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 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73*	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %

* Parution Insee 23/06/2021

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 1 ^{er} T 2021 = 114,87		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	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 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87*	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %

* Parution Insee 23/06/2021

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 2 ^e T 2021 = 131,12	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
2017	125,90	+ 0,51%	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12*	+0,42%				

* Parution Insee 13/07/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 06/2021 = 105,16

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16						

* 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 04/2021 = 116,3

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3								

* 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.

2019	1 ^{er} T	993,5
	2 ^e T	994,5
	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 16 juin 2021 (JO du 25 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2021, 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	3,12 %
Professionnel	Particulier	3,12 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

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

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 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

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

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

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

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

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

• **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1^{er} janvier 2020.

• **Prime de tri sélectif :** l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €.**

• **Astreinte de nuit :** 155 €

• **Plafond de sécurité sociale année 2021 :** 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} JUILLET 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 25 JUIN 2021

* 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 2 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,82%	2,43%
• Prêts relais	2,20%	2,93%
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,82%	21,09%
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,37%	9,83%
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,81%	5,08%

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 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	40 631 €	30 473 €
2 personnes	49 583 €	37 187 €
3 personnes	58 535 €	43 902 €
4 personnes	67 488 €	50 616 €
Personne en +	+ 8 952 €	+ 6 714 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

Un arrêté du 14 décembre 2020, publié au JORF du 19 décembre 2020 a fixé à 0,2% la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2021. Ainsi les taux de majoration applicables en 2021 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 750,20
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 245,50
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 576,80
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 261,80
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 710,10
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 090,20
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 449,50
Années 1946, 1947, 1948	1 614,80
Années 1949, 1950, 1951	878,80
Années 1952 à 1958 incluse	640,60
Années 1959 à 1963 incluse	518,00
Années 1964 et 1965	484,90
Années 1966, 1967, 1968	457,30
Années 1969 et 1970	427,20
Années 1971, 1972 et 1973	370,80
Année 1974	259,80
Année 1975	240,20
Années 1976 et 1977	210,90
Année 1978	188,90
Année 1979	163,30
Année 1980	133,70
Année 1981	107,20
Année 1982	92,30
Année 1983	82,90
Année 1984	74,70
Année 1985	69,90
Année 1986	67,20
Année 1987	63,10
Année 1988	59,60
Année 1989	55,50
Année 1990	51,50
Année 1991	47,80
Année 1992	44,00
Année 1993	41,30
Année 1994	39,00
Année 1995	36,10
Année 1996	34,10
Année 1997	32,50
Année 1998	31,00
Année 1999	30,50
Année 2000	28,70
Année 2001	26,70
Année 2002	24,20
Année 2003	22,40
Année 2004	20,50
Année 2005	18,20
Année 2006	16,00
Année 2007	14,20
Année 2008	12,50
Année 2009	11,20
Année 2010	9,60
Année 2011	7,80
Année 2012	5,80
Année 2013	4,50
Année 2014	4,00
Année 2015	3,90
Année 2016	3,80
Année 2017	2,80
Année 2018	1,20
Année 2019	0,20

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

orange™