

IMMOBILIER

LE PARTENAIRE DES PROPRIÉTAIRES

TRANSACTIONS, PRIX, LOYERS
LE MARCHÉ
PEUT-IL CALER ?



TRAVAUX

Le vélo s'invite
dans les copropriétés

Pour louer en toute sécurité



136 pages pour gérer
au mieux vos biens
immobiliers et
entretenir de bons
rapports avec votre
locataire

7,90€

136 p.

FRAIS DE PORT OFFERTS

AU SOMMAIRE

LA SIGNATURE DU BAIL

- Les précautions à prendre
- Les renseignements à fournir au locataire
- L'établissement du contrat
- La conclusion du contrat
- L'état des lieux

LOYER ET CHARGES

- La fixation du loyer
- La révision du loyer
- L'augmentation d'un loyer sous-évalué
- Les charges locatives récupérables

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le logement doit répondre aux normes de décence

- Le logement doit être en bon état
- Entretien et gros travaux
- Préserver la tranquillité du locataire

LES DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

- Respecter l'usage du logement
- Payer son loyer et ses charges
- Maintenir le logement en bon état
- User paisiblement des lieux

LA FIN DU BAIL

- Le locataire peut donner congé à tout moment
- Le bailleur doit attendre le terme du contrat
- Le locataire âgé est protégé
- Les formalités avant de quitter les lieux

- Le locataire part sans prévenir

LE RECOURS DES IMPAYÉS

- Actionner les garanties prévues au contrat
- Poursuivre le locataire en justice
- La résiliation du bail et l'expulsion

LE RÈGLEMENT DES LITIGES

- Saisir la commission de conciliation
- Engager une action en justice

LA LOCATION MEUBLÉE

- Une location désormais encadrée
- Les règles propres aux logements meublés
- Le bail mobilité pour une location de courte durée.

POUR PASSER COMMANDE avec la référence 1172b

FRAIS DE PORT OFFERTS

PAR INTERNET

www.leparticulier.fr

rubrique Boutique

PAR COURRIER affranchi*

Le Particulier Éditions
45 avenue du Général Leclerc
60643 Chantilly Cedex

PAR TÉLÉPHONE

01 55 56 71 11

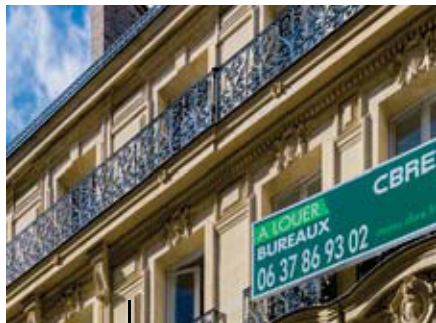
du lundi au vendredi
de 8h30 à 19h

* Sur papier libre, inscrivez très lisiblement vos coordonnées complètes (nom, prénom, adresse, mail, numéro de téléphone et, le cas échéant, numéro d'abonné) et joignez votre chèque à l'ordre de Particulier et Finances Éditions, dans une enveloppe affranchie que vous nous enverrez à l'adresse ci-dessus. Conformément à l'article L-221-18 du code de la consommation, vous disposez d'un délai de 14 jours pour exercer votre droit de rétractation.

IMMOBILIER

SOMMAIRE DU N° 379 - NOVEMBRE 2020

20 Gérer l'afflux de bicyclettes dans une copropriété



38 L'épidémie va-t-elle sonner le glas du marché des bureaux ?



48 Ses voisins se plaignent du comportement de mon locataire

6 ACTUS Rénovation énergétique. Location saisonnière. Squat. Punaises de lit.

DOSSIER

10 LE MARCHÉ IMMOBILIER PEUT-IL CALER ? Depuis la crise sanitaire, les acheteurs se tournent vers les villes moyennes et l'ombre du chômage ralentit les ventes.



OCCUPER

20 LE VÉLO S'INVITE DANS LES COPROPRIÉTÉS

26 UNE VENTILATION SOUS CONTRÔLE Poser une VMC

30 LA RÉDACTION EXAMINE VOTRE CAS

« Je suis inondé ! La commune est responsable »

34 5 CLÉS POUR Vendre à un promoteur



GÉRER

38 AVIS DE TEMPÊTE SUR LES BUREAUX

42 VRAI-FAUX La colocation, mode d'emploi

46 UNE VILLE OÙ INVESTIR Uzès

VOS DROITS

48 DÉFENDEZ-VOUS ! « Mon locataire est bruyant et agressif »

52 LES ARRÊTS DU MOIS Copropriété : parties communes, assemblée générale, responsabilité du syndicat

54 LA RÉDACTION RÉPOND À VOS QUESTIONS

58 LES INDICES

62 ET SI J'ACHETAIS... Une maison écolo

ILLUSTRATION COUVERTURE : Emmanuel Kerner POUR LE PARTICULIER IMMOBILIER
Sont jetés sur 4 CV : catalogue « Le Particulier Éditions », relances de réabonnement sur une partie des abonnés.

IMMOBILIER



ÉDITO

UNE RÉFORME BEL ET BIEN ENTERRÉE ?

La loi Elan l'avait promis : une ordonnance devait, avant le 24 novembre 2020, « créer la partie législative d'un code relatif à la copropriété » afin de « regrouper et organiser » l'ensemble des textes régissant ce droit somme toute assez récent. Le gouvernement était habilité à apporter les modifications nécessaires pour assurer le « respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, harmoniser l'état du droit,

remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet ». Les textes régissant la copropriété sont aujourd'hui éparpillés entre la loi du 10 juillet 1965, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'énergie, etc. Les unifier au sein d'un seul opus, clarifié et renuméroté, n'aurait pas été superflu. Il y a un précédent notable, et récent : le code de la construction et de l'habitation a ainsi été refondu par ordonnance, avec effet au 1^{er} juillet 2021, pour « faciliter la réalisation des projets de construction ». Mais la Covid 19 a, semble-t-il, eu raison de cet ambitieux projet,

que l'on dit abandonné, à la Chancellerie. On peut le déplorer. Les copropriétaires, comme les syndicats, gagneraient à travailler ensemble autour d'un corps de règles plus lisibles. Les réalistes se réjouiront cependant de l'abandon – définitif ? – de cette codification. Car la loi de 1965 et ses articles fondamentaux, connus de tous, sont autant de repères, bienvenus dans un contexte anxiogène. C'est partie remise ?

CATHERINE SCHMIDIGER

RÉDACTRICE EN CHEF

cschmidiger@leparticulier.fr

MENSUEL N° 379 Novembre 2020

14, bd Haussmann, 75009 Paris

Tél. : 01 57 08 50 00 - www.leparticulier.fr

Service abonnements

Le Particulier 45, avenue du Général Leclerc
60 643 Chantilly Cedex - Tél. : 01 55 56 71 11,
de 8 h 30 à 19 h, du lundi au vendredi.
abonnement@leparticulier.fr

1 an d'abonnement : 69 €/2 ans : 128 €

Allô Immo*

Tél. : 01 57 08 57 59. Service d'information juridique
de 9 h à 20 h, du lundi au samedi.

Réservé aux abonnés ayant droit à ce service.

Fondateur Michel Druon

Président Marc Feuillée

Directeur général Jean-Luc Breyse

Directrice des rédactions Amaud Bouillin

Rédactrice en chef Catherine Schmidiger

Rédactrice en chef technique Caroline Fonty

Directrice artistique Valérie Guillo

RÉDACTION

Chefs de rubrique :

Marianne Bertrand, Emmanuel Salbayre

Rédacteur : Alexandre Berteaux

1^{er} secrétaire de rédaction : Fabienne Riou

Secrétaires de rédaction :

Patricia Citaire, Marie Fiaux, Françoise Jallot, Awa Sissokho

Directrice artistique adjointe : Édith Valléron

1^{ers} rédacteurs graphistes : Valérie Magneron,

Marie-Anne Pirez, Hervé Portay

Rédacteur graphiste : Sébastien Sibiri

Chef du service photo : Francesca Alongi

Ont collaboré à ce numéro :

Laure Le Scornet, Laura Makary, Anne Michel, Marie Pellefigue,
Colette Sabarly

RÉDACTION DIGITALE

Stéphanie Delmas (responsable éditoriale),
Stéphanie Alexandre (rédactrice spécialisée)

DOCUMENTATION

Nadia Jouaudin
(responsable de la documentation),
Laurence Bourdeau, Amélie Fondimare
(documentalistes)

FABRICATION

Aurélien Sebag (chef de fabrication)

NOUVEAUX MÉDIAS

Ludovic Nénot (responsable),
Viet Anh Tran (responsable technique),
Véronique Babin (première rédactrice graphiste),
Marie-Joëlle Constant (intégratrice de contenus)

COMMERCIAL

Directrice commerciale et marketing Florence Couplet

Responsable diffusion Sophie Gueugnon

Chargée de diffusion abonnements Sandy Soste

Graphiste Anna Lorrai

Responsable adjointe Isabelle Robin

Gestionnaire d'abonnements Patricia Combes

DÉVELOPPEMENT ET ÉDITION

Directrice du développement Malika Moulay

Hors-série et édition : Édith Tavignot (rédactrice en chef),

Marianne Rouet (responsable édition),

Jean-Léon Gantier (chef de rubrique),

Amaud Saugeras (rédacteur)

GESTION

Isabelle Gasse (contrôle de gestion)
Véronique Denage, Christine Molinié
(assistantes de direction)

Régie publicitaire Media Figaro

Directrice de publicité Agnès Duchiron

Directeur de la publication Marc Feuillée

Le Particulier Immobilier est édité par la société

Particulier et Finances Éditions,

Groupe Figaro au capital de 496 902 996 €.

Président : Marc Feuillée

Tous droits de reproduction, même partielle, par quelque procédé que ce soit, sont réservés pour tous pays. Impression Imaye - Zi des Touches - bd Henri-Becquerel, BP 2159 - 53021 Laval cedex 9. Dépôt légal Novembre 2020 - ISSN 0992-6054. Publication mensuelle. Commission paritaire n° 1223 K 84019. Abonnement 1 an : 69 € TTC 2 ans : 128 € TTC. Étranger : nous consulter. Origine du papier : Italie. Taux de fibres recyclées : 0 %. Eutrophisation : Ptot 0,020 Kg/tonne de papier. SERVICE DES VENTES : Le Figaro, tél. : 0 800 216 200 (n° Vert, appel gratuit réservé aux dépositaires et diffuseurs de presse).

* Allô Immo offre des informations juridiques ne pouvant en aucun cas être assimilées à des consultations juridiques délivrées par des avocats.





GensDeConfiance

en partenariat avec **LeParticulier**

GensDeConfiance, un véritable partenaire pour louer en toute sécurité votre bien immobilier

Poster son annonce de location sur Internet permet de trouver rapidement des candidats. Pour vous assurer du sérieux de ces derniers, privilégiez des plateformes présentant les meilleures garanties. Grâce à un système sélectif, reposant sur le parrainage et la responsabilisation sociale des membres, le site GensDeConfiance.com prémunit les bailleurs contre des mauvaises expériences. Plus de 50 000 biens ont déjà été loués dans le réseau, sans aucun défaut de paiement de loyer.

Louer un bien sans intermédiaire peut parfois s'avérer compliqué et chronophage. Les propriétaires-bailleurs ont donc intérêt à s'appuyer sur un solide partenaire pour faciliter leurs démarches et être mis en relation avec des candidats sérieux qui payeront leur loyer et qui respecteront le voisinage. Ainsi, le site de petites annonces GensDeConfiance,

créé en 2014, joue la carte de l'exclusivité (1000 nouvelles annonces sont postées chaque jour), de la sécurité et de l'exigence à l'entrée (au moins 3 parrainages sont nécessaires pour accéder aux annonces) pour assurer à ses membres une offre de qualité.

Un site de référence pour diffuser vos annonces

Internet est le meilleur moyen de rendre visible une annonce pour la location d'un logement. Toutefois, tous les sites d'annonces ne se valent pas et, en immobilier, les plateformes généralistes ont bien souvent baissé les bras face aux arnaques ou malveillances. Pour accompagner les propriétaires-bailleurs le site GensDeConfiance rassemble aujourd'hui une communauté de 750 000 membres actifs qui ont tous été parrainés (famille, amis, collègues...). Pour devenir membre du site, chaque inscrit a dû trouver au moins trois parrains parmi les membres actifs. Par ailleurs le site refuse l'anonymat.

Lorsque les membres enfreignent les règles établies sur le site, ils peuvent en être exclus, ainsi que leurs parrains afin d'éviter toute récidive.

GensDeConfiance pour trouver le bon locataire

Une fois membres du « Club », les particuliers peuvent alors poster leur annonce de location et les candidats intéressés peuvent les contacter directement pour organiser une visite du bien. La sécurité et la fiabilité de chacun étant garantie, les membres apprécient la bienveillance, l'entraide et l'esprit de famille qui en découlent naturellement.

Lorsque, le dossier de location est validé les deux parties peuvent procéder à la signature du bail. L'accompagnement avisé de GensDeConfiance, réalisé par les membres et les administrateurs de la plateforme, rassure les propriétaires en leur permettant de louer leur bien immobilier sereinement et à long terme.



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MaPrimeRénov' sur les rails

Qualifier un dispositif public d'usine à gaz relève du cliché. Difficile, pourtant, de résister, à la lecture des nouveaux contours de MaPrimeRénov'. Dans les grandes lignes, la communication du gouvernement confirme ce que nous vous indiquions à la fin de l'été ⁽¹⁾ : l'aide à la rénovation énergétique peut désormais être sollicitée par les bailleurs et les copropriétés. Avec des spécificités. Les syndicats de copropriété ont dorénavant la possibilité de voter des travaux en assemblée générale, mais doivent attendre le 1^{er} janvier 2021 pour les mettre en route et faire leur demande de subvention ⁽²⁾. Les bailleurs de maisons individuelles peuvent, eux, lancer dès à présent des travaux, mais ne déposeront leur dossier qu'après le 1^{er} juillet. À terme, toute demande

de prime devra systématiquement être déposée avant le démarrage des chantiers. Sauf en cas de travaux urgents ou rendus nécessaires par une catastrophe naturelle. Côté montant, la prime varie selon les ressources des bénéficiaires (de très modestes à supérieures) et le type de travaux réalisés (systèmes de chauffage,

isolation ou ventilation). Bonus et « coup de pouce » sont en outre prévus pour les rénovations les plus ambitieuses. Un gros morceau, donc, auquel nous avons décidé de consacrer notre prochain dossier. ■

EMMANUEL SALBAYRE

(1) Voir « Rénovation énergétique : des contraintes et des aides », LPI n° 377, p. 7. (2) Sur www.maprimerenov.gouv.fr.



ISTOCKPHOTO

CHIFFRES

15 €

C'est, par jour de retard, la pénalité encourue par le syndic qui n'a pas transmis la fiche synthétique à un copropriétaire ou des pièces au conseil syndical dans le mois suivant leur demande.

Décret n° 2020-1229 du 7.10.20.

2,52 %

C'est le taux d'intérêt maximal d'un prêt immobilier (ou taux d'usure), sur 10 à 20 ans, pour le 4^e trimestre 2020 (2,68 % au-delà de 20 ans). En légère hausse par rapport au 3^e trimestre (+ 0,12 %).

Banque de France

60 000

contrats d'assurance construction conclus avec Elite Insurance sont résiliés depuis le 15 septembre 2020. Les sinistres en cours ont peu de chance d'être indemnisés (voir LPI n° 361, p. 48).

Communiqué ACPR du 16.9.20.

ISTOCK COLL. PERS.

ACTUS

COPROPRIÉTÉ

Quelques ajouts

Deux mesures techniques viennent compléter l'ordonnance de 2019 réformant la copropriété. Il est ainsi précisé que seuls les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales (AG) approuvant les comptes doivent être publiés sur l'intranet sécurisé du syndicat. Par ailleurs, les règles comptables sont mises à jour afin d'intégrer la ligne du budget prévisionnel attribuée au conseil syndical par l'AG lorsqu'elle lui accorde une délégation de pouvoirs élargie pour 2 ans. **A. B.**

Décret n° 2020-1229 du 7.10.20.

LOCATION

Ces villes qui veulent un plafond

À l'instar de Paris et Lille, plusieurs municipalités se sont portées volontaires pour encadrer leurs loyers. Lyon et Villeurbanne, Bordeaux et Bègles, Montpellier et, en région parisienne, Plaine Commune et Est Ensemble, ont déposé une demande en préfecture avant la date butoir du 23 novembre. Les villes candidates ont en effet jusqu'à cette échéance pour effectuer la démarche et, en cas d'accueil favorable, l'autorisation de plafonner les loyers leur sera donnée à titre expérimental pour une durée de 5 ans. **A. B.**

LOCATION SAISONNIÈRE

Sale temps pour le meublé

Cela se confirme : selon le site d'annonces immobilières PAP⁽¹⁾, un tiers des bailleurs louant « en court séjour touristique via une plateforme spécialisée » (comprenez Airbnb) y ont renoncé depuis la crise sanitaire (9 %) ou se disent « certains » d'arrêter « dans un avenir proche » (24 %). En cause, le manque de réservations (pour 64 % des sondés), la complexité logistique de la location saisonnière (42 %) et ses contraintes réglementaires (39 %). Deux motifs qui font dire à Corinne Jolly, présidente de pap.fr, que « la crise exacerbe un désamour de plus longue date, nombre de propriétaires se rendant compte que la location saisonnière n'est pas l'eldorado entrevu. » Ceux qui déchantent le plus sont sans

doute les 56 % de sondés qui se sont endettés pour acheter. « Pour l'instant, seuls 7 % des propriétaires ont mis leur bien en vente », poursuit Corinne Jolly. Ce sondage intervient dans un contexte judiciaire incertain : la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a confirmé la conformité de la législation française encadrant les meublés touristiques de courte durée, sous réserve de justifier qu'il s'agit bien de défendre l'intérêt général, au regard de la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. Un point que la Cour de cassation devrait trancher dans les prochains mois. ■

EMMANUEL SALBAYRE

(1) Sondage réalisé du 8 au 18 septembre 2020 auprès de 2 348 investisseurs ayant pratiqué la location saisonnière les 6 mois précédant.



« On voit un afflux d'appartements suréquipés, pensés pour du saisonnier, et que leurs propriétaires proposent aujourd'hui à titre de résidence principale »

Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis, spécialiste de la location meublée

ACTUS

JOURNAL OFFICIEL

ACHAT-VENTE

Étude géotechnique

Un arrêté précise la date d'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2020 de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dont la notice mentionnait la date du 1^{er} janvier 2020.

Arrêté du 24.9.2020, JO du 30.

IFI-SUCCESSION

Valeur des terres agricoles

Le barème indicatif de la valeur des terres agricoles non bâties (terres labourables, prairies et vignes) en 2019 vient d'être publié. Il est utilisé comme outil d'évaluation dans le cadre d'une succession ou de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Décision du 28.9.20, JO du 3.10.

MONUMENTS HISTORIQUES

Affichage des travaux

Les règles d'affichage de l'autorisation de travaux réalisés sur un immeuble situé en abords d'un monument historique ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont précisées. Le panneau, de 80 cm de côté, doit être lisible depuis la voie publique et comporter certaines mentions obligatoires, comme la nature des travaux, ainsi que les voies et délais de recours.

Arrêté du 28.9.20, JO du 3.10.

SQUAT

Les propriétaires seront-ils enfin mieux protégés ?

Il aura fallu l'affaire médiatisée de retraités victimes d'un squat dans leur maison secondaire à Théoule-sur-Mer pour faire évoluer la réglementation. C'est du moins le cas si le contenu de l'amendement concernant le squat, soutenu par la ministre du Logement et discuté au Parlement dans le cadre du projet de loi Asap ⁽¹⁾, est adopté. La plus grande avancée réside dans l'égalité de traitement entre résidences principales et secondaires, ces dernières étant désormais mieux protégées. Autre mesure, la mise en place d'une procédure administrative accélérée : pour obtenir une évacuation forcée, le propriétaire doit saisir le préfet afin qu'il mette en demeure le squatteur de quitter les lieux. Ce dernier aurait désormais 48 heures pour instruire sa demande. Le propriétaire risque

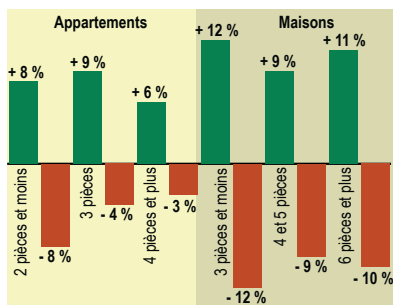


cependant de se heurter à un refus motivé d'un préfet débordé et donc de devoir en découdre au tribunal... Quant aux sanctions frappant les squatteurs, elles sont durcies : peines triplées jusqu'à 45 000 € d'amende et 3 ans d'emprisonnement. Un rééquilibrage légitime, comparé à ce qu'encourt un propriétaire tenté de se faire justice lui-même. À suivre... ■

MARIANNE BERTRAND

(1) « Accélération et simplification de l'action publique », projet de loi n° 484 art. 30 ter et quater.

LOGEMENT



Par rapport aux logements de classe D :

■ Plus-value des logements les plus économes (classe A-B)
■ Moins-value des logements les plus économes (classe F-G)

La valeur verte

Une mauvaise étiquette énergie a plus d'impact sur le prix des petites surfaces. Elles sont en effet plus économes : 1/4 sont classées F-G, contre 4 % des appartements de 5 pièces et plus et 8 % des maisons de 6 pièces et plus. Quelle que soit la taille du logement, la moins-value est toujours plus forte en maison.

« La valeur verte des logements en 2019 », Notaires de France.

SOURCE : BASE DE DONNÉES DES NOTAIRES BIEN ET PÉRIAL FRANCE METROPOLITAIN (HORS CORSE)

ACTUS

VÉHICULE ÉLECTRIQUE

Un crédit d'impôt

L'achat et la pose d'un système de charge pour un véhicule électrique devraient bientôt ouvrir droit à un crédit d'impôt. Propriétaires et locataires pourront en bénéficier entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023. Le taux du crédit d'impôt devrait être de 75 % des dépenses éligibles, dans la limite de 300 € par système de charge (limité à deux pour un couple soumis à imposition commune). Le système de charge ouvrant droit à l'avantage fiscal sera précisé par arrêté. **M. B.**

Art. 12 du PLF 2021 du 28.9.20, n° 3360.

FORMATION

Comment rénover sa copropriété ?

Une formation en ligne gratuite, destinée à « doter syndics et copropriétaires d'un socle de connaissances essentiel », afin « d'envisager sereinement la rénovation de leur bâtiment et de s'inscrire dans une démarche durable de transition énergétique ». C'est l'objet de Réno-Copro, proposée par l'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec) de Lyon, l'Association savoyarde pour le développement des énergies renouvelables (Asder) et Île-de-France Énergies. Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 8 décembre. **E. S.** ■

www.mooc-batiment-durable.fr/

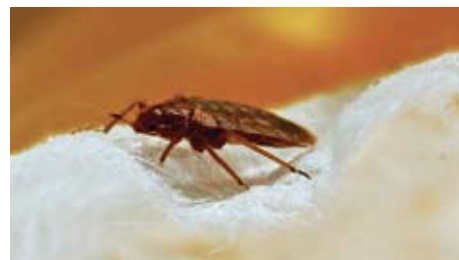
LOGEMENT DÉCENT

Coup de projecteur sur les punaises de lit

Cibler les bailleurs pour lutter contre le fléau des punaises de lit, c'est ce que préconise, entre autres, le rapport parlementaire transmis le 6 octobre à la ministre du Logement. Rappelons que la loi Elan a ajouté aux critères de décence du logement loué, l'absence de nuisibles (*art. 6 al. 1 de la loi du 10.7.89*). Selon les rapporteurs, il est nécessaire de clarifier, dans la notice d'information annexée au bail, le partage des responsabilités entre bailleur (désinsectiser le logement en cas de présence de nuisibles, dont les punaises de lit) et locataire (permettre l'accès aux lieux loués en vue de leur désinsectisation). Ils recommandent, par ailleurs, d'étendre l'obligation de délivrer un logement exempt

de toute infestation aux locations meublées saisonnières (*art. 1719 du code civil*) et d'informer leurs locataires qu'ils peuvent déclarer en mairie la présence de punaises de lit. Ce qui suspendrait l'enregistrement du meublé et bloquerait l'annonce sur son site de publication tant que le propriétaire n'aurait pas fourni une attestation de désinsectisation par une entreprise agréée. ■

MARIANNE BERTRAND



AGENDA novembre 2020

1^{er} novembre

Début de la trêve hivernale, période pendant laquelle toute mesure d'expulsion d'un locataire est suspendue. Elle prendra fin le 31 mars 2020.

Annulation

En raison de la crise sanitaire, le Salon de la copropriété

qui devait se tenir du 4 au 5 novembre à Paris, Porte de Versailles, est reporté au 3 et 4 novembre 2021.

16 novembre

Date limite de paiement de la taxe d'habitation et de la contribution à l'audiovisuel public : le 16 en cas de paiement

par chèque, tip ou virement ; le 21 pour un paiement en ligne sur impots.gouv.fr.

24 novembre

Sauf indication contraire de la part du syndicat des copropriétaires, la propriété des colonnes électriques montantes est transférée à Enedis (voir *LPI* n° 363, p. 7).

Transactions, prix, loyers

Le marché immobilier peut-il caler ?

Après 5 ans de forte croissance, dont 2 d'euphorie complète, le marché immobilier semble marquer le pas. Les acheteurs sont nettement moins frénétiques dans les grandes métropoles, Paris en tête. Est-ce le signe d'un début de retournement ?

PAR **MARIE PELLEFIGUE ET COLETTE SABARLY**



UNE CONJONCTURE PLOMBÉE PAR LA COVID-19

Après 5 années ininterrompues de croissance, le marché immobilier semble aujourd'hui tanguer. Encore euphoriques en janvier, les acquéreurs ont été stoppés net dans leur élan par l'épidémie de Covid-19. Cependant, dès la fin du confinement, ils se sont précipités pour faire aboutir leur projet et les ventes sont reparties en flèche. Mais ce rebond n'a pas duré et, depuis juillet, un certain attentisme s'installe. Pourtant, aucun effondrement de l'activité ou des prix ne s'est – encore – produit. Seule certitude, toutefois : le cru immobilier 2020 n'égale pas celui de 2019.

LES VENTES RALENTISSENT

Selon le site Meilleursagents, la crise sanitaire a provoqué une perte sèche de 180 000 ventes. « *Compte tenu des délais d'achat, de 3 mois au minimum, le manque à gagner ne pourra pas être rattrapé d'ici à la fin de l'année* », précise son directeur scientifique, Thomas Lefebvre. Pour les notaires, « *ce constat ne doit pas inquiéter outre mesure, le nombre de ventes ayant connu plusieurs années de hausse ininterrompue* », précisent-ils dans leur dernière note de conjoncture. D'autant plus que la pierre conserve tout son intérêt pour les acquéreurs, qu'ils soient utilisateurs ou investisseurs, car c'est un bien tangible et donc une valeur refuge en temps de crise.

920 000

C'est le nombre de ventes attendues en 2020, contre 1,65 millions en 2019.

2 753 €/m²

C'est le prix moyen des appartements anciens au 1^{er} octobre 2020, contre 2 614 €/m² au 1^{er} octobre 2019.

4 599 €/m²

C'est le prix moyen des appartements neufs au 2^e trimestre 2020, contre 4 455 €/m² en 2019 à la même période.

Néanmoins, les volumes marquant le pas, une sourde inquiétude se fait jour : les prix ne risquent-ils pas, à leur tour, de refluer ?

UNE NETTE PERTE DE CONFIANCE

Pour répondre à cette question, il faut considérer deux paramètres. D'abord, la confiance des ménages. Elle est restée au beau fixe ces 3 dernières années, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. La crise sanitaire a provoqué une explosion du chômage : 830 000 demandeurs d'emploi supplémentaires ont été comptabilisés au 2^e trimestre 2020 et le taux de chômage, qui était descendu à 8,1 % l'an dernier, pourrait remonter à 9,5 % en décembre, et jusqu'à 11,5 % à la mi-2021. Ensuite, les conditions d'octroi des crédits immobiliers. Depuis janvier, les banques durcissent leurs exigences, suivant en cela les recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Elles ne distribuent plus de prêt d'une durée supérieure à 25 ans et ne financent pas les emprunteurs au-delà des 33 % de taux d'endettement. Désormais, travailler dans un secteur considéré comme à risque (automobile, tourisme/hôtellerie/restauration, culture/événementiel) devient un sérieux handicap. « *Les banques redoutent la hausse du chômage, mais aussi une baisse des prix, ce qui les rend extrêmement prudentes* », note Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Il faut désormais disposer de 10 à 20 % d'apport pour ne pas s'exposer à un refus de crédit. Cette nouvelle réalité touche tout le monde. « *J'ai en tête un couple d'architectes aux revenus confortables dont la...*

... demande de prêt a été refusée tout récemment parce qu'ils exerçaient une profession libérale », note Christine Fumagalli, présidente du réseau Orpi. Entre les acquéreurs qui reportent délibérément leur projet en attendant des jours meilleurs et ceux qui, pouvant encore emprunter l'an dernier, sont aujourd'hui exclus du crédit, la demande de logements a mécaniquement

diminué. La disparition d'une partie de la concurrence permet à ceux qui continuent à prospecter de prendre leur temps et de négocier. Il n'en faut pas plus pour le marché s'enraye et que les prix commencent à baisser.

UN ATTERRISSAGE EN DOUCEUR ?

Pour l'heure, les principaux réseaux immobiliers constatent une bonne tenue des prix. « À la mi-septembre, ils étaient encore en hausse de 1 % sur un an à l'échelon national », indique Christine Fumagalli. Le constat est similaire chez Century 21 : « Dans un contexte global où l'offre est toujours inférieure à la demande, les prix ont continué d'augmenter, mais très modérément. En septembre, la progression était de 2,6 % sur 12 mois glissants pour les appartements et de 1,5 % pour les maisons », précise Laurent Vimont, son président. Des chiffres qu'affine un peu Brice Cardi, président du réseau l'Adresse : « En moyenne, nous avons mesuré une hausse des prix entre le deuxième et le troisième trimestre 2020 de 1,5 %, mais elle a été de 0,9 % en province, de 0,4 % en Ile-de-France et de 0,2 % à Paris. »

Cet atterrissage en douceur est confirmé par MeilleursAgents dans son analyse des prix rendue publique le 1^{er} octobre. Pour le seul mois de septembre, « six des principales métropoles françaises basculent dans le rouge », note Thomas Lefebvre. Il s'agit de Lyon (-0,2 %), Toulouse (-0,3 %), Lille (-0,4 %), Nice (-0,5 %), Bordeaux et Montpellier (-0,6 %). Si Nantes, Strasbourg et Rennes (+0,5 %) tirent encore leur épingle du jeu, « elles ne devraient pas échapper au mouvement baissier des prix, estimé en moyenne à 1 % d'ici à septembre 2021 », poursuit-il toutefois. ■



QUESTIONS À...

Les projets ont-ils été affectés par l'épidémie ?

M. S. : La crise sanitaire a certainement servi de déclencheur, confirmant les dernières tendances en matière d'urbanisme et, depuis le confinement, les pouvoirs publics ont revu leurs exigences. L'un des plus grands changements concerne la présence d'espaces extérieurs dans les constructions. Des balcons et des terrasses, mais aussi une plus large surface dévolue aux jardins. Nous avons dû adapter des programmes en projet pour y proposer davantage d'espaces verts. L'autre point important concerne les modes de transport. En milieu urbain, la volonté d'intégrer des surfaces dédiées aux vélos s'est confirmée. Elle est nettement moins forte pour les projets situés à l'extérieur des cœurs d'agglomération.

Quid de la progression du télétravail ?

M. S. : De plus en plus de constructions incluent un espace dédié au travail. Sous la forme d'un coin bureau dans le logement, une tendance qui



MAXIME SAISSE, urbaniste et paysagiste chez Espace Libre et Urban & Sens

existait avant la pandémie et qui s'est accélérée, ou avec un espace de coworking dans l'immeuble. L'essor du télétravail permettant à certains ménages de vivre à l'extérieur des centres urbains et de se rendre au bureau uniquement 2 ou 3 jours par semaine, on note, par ailleurs, une très forte demande de constructions dans les villes situées à moins de 2 heures de métropoles comme Paris, Lille, Nantes ou Rennes, ou de villes plus petites comme Évreux, Orléans ou Rouen.

DANS LE NEUF, L'OFFRE SE RARÉFIE

Le marché du neuf, qui battait déjà de l'aile en 2019, a été durement frappé par la crise. Dévoilés en septembre, les chiffres de l'Observatoire de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) montrent que le nombre de logements mis en vente a chuté de 46,7 % au premier semestre 2020 et de 53,8 % au second. Cela représente 20 000 logements de moins qu'en 2019 à la même époque. Pour la Fédération, ce plongeon est imputable au décalage des élections municipales, qui a gelé nombre de projets urbains, et à la crise sanitaire, qui a bloqué ceux en cours. La raréfaction du nombre de programmes ne se reflète cependant pas dans les prix de vente, qui ont augmenté de 3,2 % sur un an au 2^e trimestre 2020. Ce léger rebond est d'autant plus compliqué à comprendre que la demande des particuliers a



ISTOCKPHOTO

chuté de 37,6 % au 1^{er} semestre, avec un net recul des investisseurs. Le soutien du marché a donc essentiellement été le fait des pouvoirs publics car les achats en bloc opérés par certains opérateurs ont explosé (+ 39,1 % au 2^e trimestre), permettant de tempérer cet effondrement. Malgré tout, « l'avenir de la construction est très sombre et, si rien n'est rapidement entrepris pour que de nouveaux projets voient le jour, les résultats de 2021 seront très

mauvais », plaide Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI France. Pour sortir de l'impasse, l'ensemble des professionnels réclame des mesures rapides. Parmi elles : la prorogation et l'amélioration du dispositif Pinel (augmentation de la réduction d'impôt, réouverture de la zone B2...), l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ), ou encore l'assouplissement des conditions d'accès au crédit et la simplification des normes de constructions.

LES MÉTROPOLES SONT À LA PEINE

Une certaine modération, voire une diminution des tarifs semble désormais acquise. Mais elle affectera certains territoires plus que d'autres, au premier rang desquels la capitale. À Paris, le marché cale et les prix patinent, pour la première fois en près de 10 ans. Selon MeilleursAgents, après une hausse de 5,1 % entre le 1^{er} septembre 2019 et le 1^{er} mars 2020, ils ont baissé de 0,4 % entre le 1^{er} mars et le 1^{er} septembre 2020. « Il est probable que les tarifs s'ajusteront dans les mois à venir. Pour le

moment, ils restent stables car les vendeurs refusent de baisser, mais ils vont devoir s'y résoudre », confie un agent immobilier parisien. Certes, la clientèle étrangère est moins présente dans les arrondissements chics de la capitale, mais elle ne représente que 5 à 6 % des ventes. La moindre appétence des acheteurs s'explique essentiellement par le niveau des prix – 10 500 €/m² en moyenne –, devenus inaccessibles pour une large part d'entre eux. Ce léger retournement est en train de gagner la première couronne. « Même les beaux appartements bien placés et comportant une terrasse ne se vendent plus en une visite, comme c'était encore le cas au mois de juin », souligne Julien Karakoc, directeur de l'agence Rive Ouest à Boulogne-Billancourt. En banlieue sud, ●●●

... un tassement a été constaté dès le mois d'août, mais la chute du nombre de candidats à l'acquisition s'accélère. « Depuis la mi-septembre, nous notons un très net ralentissement : il y a beaucoup plus de biens à vendre, peu de visites et aucune offre », constate Franck Béasse, directeur de Century 21 Issy-les-Moulineaux. La tendance est identique dans la banlieue est. « Nous avons des propositions à la baisse, plutôt réalistes car les acheteurs refusent de dépasser certains plafonds », constate Capucine Brun, directrice de Nestenn au Pré-Saint-Gervais.

DE PESANTS FACTEURS ÉCONOMIQUES

En Province, les villes fortement dépendante d'un secteur en crise risquent aussi de souffrir. On le constate déjà sur la Côte d'Azur, à Antibes, à Cannes ou à

10,7 %

des emprunteurs ayant demandé un prêt immobilier sur les 9 premiers mois de 2020 ont essuyé un refus, contre 5,5 % en 2019.

Vousfinancer

Nice, où une large part de l'activité est orientée vers le tourisme. Mis au chômage partiel, les acheteurs locaux sont moins nombreux à pouvoir obtenir un financement bancaire. Quant à la clientèle étrangère, d'ordinaire très présente dans cette région et active sur le marché haut de gamme, elle n'est plus là. Ce modèle peut, hélas, être répliqué dans la métropole toulousaine, où ce sont les difficultés du secteur aérien, fort pourvoyeur d'emplois à l'échelon local, qui vont peser à terme sur le secteur du logement. Ou encore à Strasbourg, où l'industrie automobile est très représentée, la crise sanitaire pouvant avoir des conséquences redoutables sur l'emploi. Mais aussi à Montpellier, où le taux de chômage est supérieur à la moyenne nationale. Si la récession économique perdure, le retournement du marché immobilier y sera sans doute plus important que dans d'autres métropoles.

UN RETOUR AUX FONDAMENTAUX

Outre ces facteurs économiques, d'autres, plus subjectifs, pèsent sur le marché. Dans les villes où les prix ont grimpé très vite et très fort, la pandémie a agi comme un déclencheur. Les acquéreurs refusent désormais de payer un prix astronomique pour un bien immobilier somme toute quelconque. Ainsi, à Bordeaux, « les logements sans extérieur, avec des travaux ou dans les quartiers moins prisés vont subir des baisses de prix d'au moins 5 % d'ici à l'été prochain », affirme Nicolas Prado, directeur de l'agence Twist dans la ville. À Nantes, le blocage du marché pourrait venir des propriétaires, qui affichent des prétentions toujours plus élevées, ce qui décourage les acquéreurs. De la même



À Cannes, la clientèle étrangère a disparu et les banques accordent moins de prêt aux acheteurs locaux.

ISTOCKPHOTO

manière, après avoir affiché des prix très doux pendant des années, Rennes souffre d'une flambée tarifaire générale depuis 2 ans, qui éloigne de plus en plus d'acheteurs locaux, faute d'un pouvoir d'achat suffisant. À Lyon, enfin, les appartements familiaux dans le très bourgeois 6^e arrondissement, qui s'arrachaient à prix d'or l'an dernier à la même époque, du fait de leur rareté, envahissent les vitrines des agences. « *Après le confinement, de nombreuses familles ont acheté de belles maisons avec jardin en première couronne, et l'on a vu affluer des appartements à vendre. Mais, comme ils intéressent nettement moins d'acheteurs, leurs prix stagnent* », constate Patrick Arnaud, directeur de Guy Hoquet Lyon Croix-Rousse. À terme, ils devraient logiquement baisser. ■

VERS UNE REVANCHE DES VILLES MOYENNES

Le recul de l'activité immobilière dans les métropoles semble profiter à beaucoup de villes moyennes, essentiellement celles qui sont le mieux connectées aux bassins d'emplois. « *La crise du coronavirus va accélérer les mutations. Avec le confinement, beaucoup de citoyens ont découvert qu'il était possible de vivre hors des grandes villes grâce au télétravail, ce dernier ayant touché 33 % des salariés* », affirme Guénaelle Gault, directrice de l'Obsoco. Même si la tendance n'est pas encore très forte et ne sera sans doute pas un raz-de-marée, des ●●●

DES LOCATIONS PRISES D'ASSAUT

L'épidémie de Covid-19 n'a pas épargné le marché de la location. Avec le durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, nombre d'aspirants à l'acquisition se sont tournés vers la location. Quant à ceux qui peuvent encore acheter, ils hésitent à se positionner et viennent aussi grossir les rangs des locataires. Bonne nouvelle pour ces nouveaux arrivants sur le marché locatif, celui-ci se détend un peu dans la plupart des villes. Car, avec la crise sanitaire, de nombreux bailleurs qui avaient opté pour la location meublée de courte durée commencent à remettre leurs biens sur le marché pour les proposer avec un bail classique. Selon SeLoger, ce phénomène se constate nettement à Bordeaux, à Nantes, à Nice ou



à Paris et à Rennes. Ainsi, à Nantes et à Rennes, en mai, juin et juillet, le site de petites annonces a enregistré une augmentation de 30 % des offres de location, quand les demandes ne progressaient que de 10 %. Un petit bémol dans la métropole lilloise,

toutefois, qui a vu la tension sur son marché locatif augmenter. « *C'est la première fois, en près de 30 ans, que je n'avais quasiment plus rien à louer au début de l'été* », constate Philippe Descampiaux, directeur des agences Citya-Descampiaux. Pour autant et dans l'ensemble, l'afflux de biens sur le marché n'a pas eu pour effet de calmer les loyers. Au contraire, selon la dernière étude de Meilleursagents, ils auraient poursuivi leur hausse entre septembre 2019 et septembre 2020. Avec, cependant, des disparités importantes selon les métropoles : + 5,9 % à Rennes, + 4,4 % à Nantes, + 3,2 % à Strasbourg, + 2 % à Toulouse et + 1,8 % à Lyon. La progression a été plus faible à Nice (+ 1,1 %), à Paris (+ 1 %), à Lille (+ 0,5 %), à Marseille et à Montpellier (+ 0,4 %), ou encore à Bordeaux (+ 0,2 %).

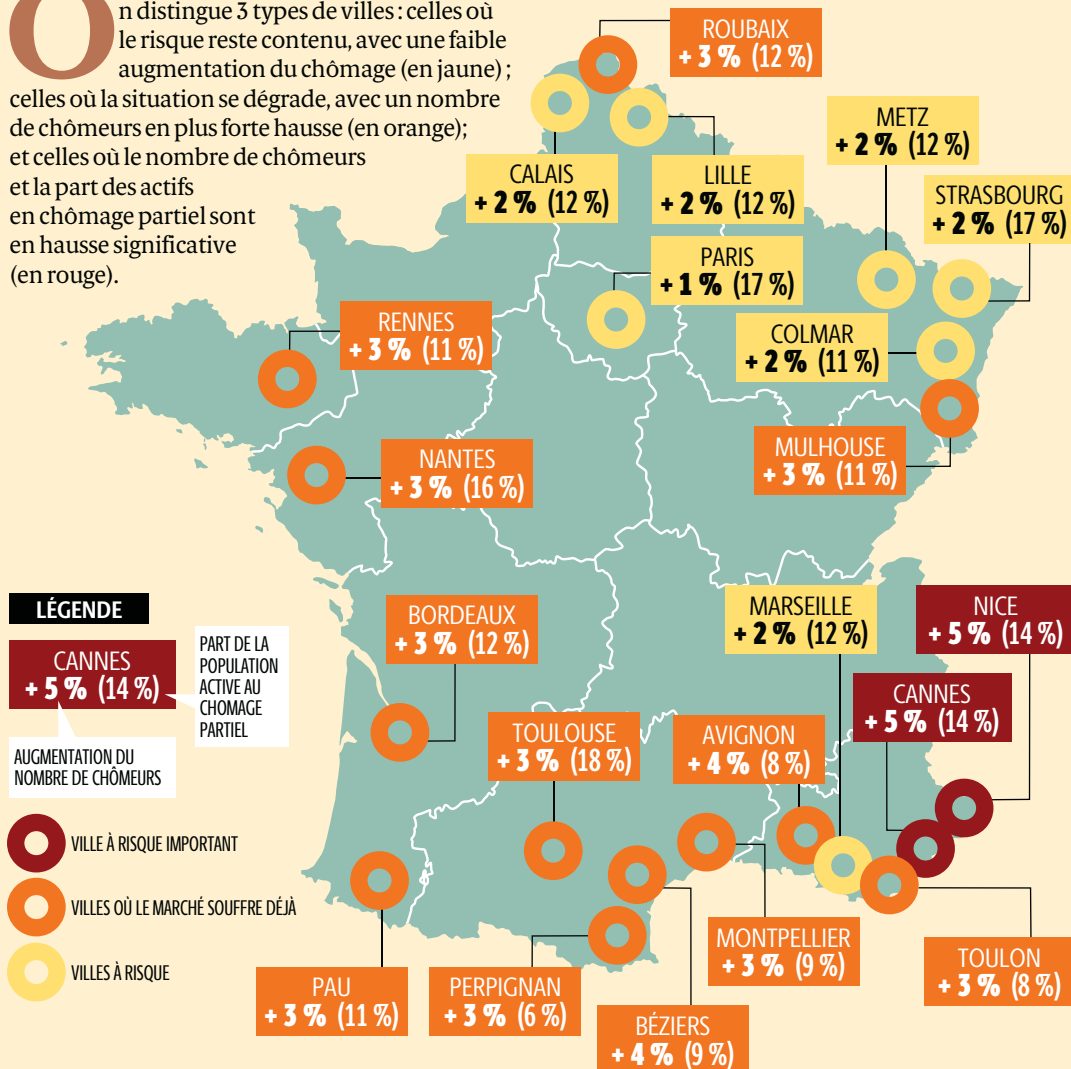


REPÈRES

DES MARCHÉS FRAGILISÉS PAR LE CHÔMAGE

La santé du marché est liée au nombre d'actifs pouvant obtenir un prêt. Nous avons donc croisé l'évolution du chômage et de l'activité partielle pour attribuer à chaque ville un niveau de risque.

On distingue 3 types de villes : celles où le risque reste contenu, avec une faible augmentation du chômage (en jaune) ; celles où la situation se dégrade, avec un nombre de chômeurs en plus forte hausse (en orange) ; et celles où le nombre de chômeurs et la part des actifs en chômage partiel sont en hausse significative (en rouge).



SOURCES : DARES - INSEE - MEILLEURS AGENTS

... professionnels à Amiens, à Dijon, au Mans ou à Orléans voient arriver depuis cet été une nouvelle clientèle d'acheteurs. Ce sont, logiquement, surtout des Parisiens ou Franciliens. « *De nombreux candidats à l'achat, lassés des prix élevés dans leur ville, se sont dit qu'aller plus loin leur permettrait d'acheter moins cher et plus grand* », note Eric Allouche, directeur général d'Era. À titre d'exemple, à Chartres, une maison cossue en cœur de ville coûte autour de 500 000 €, soit le tarif d'un petit trois pièces dans la capitale. La tendance pourrait s'accroître, puisque, d'après le Baromètre des territoires 2020 de Villes de France, près d'un quart des actifs des villes de plus de 100 000 habitants envisagent de déménager, ce taux atteignant 36 % chez les jeunes de moins de 35 ans.

BIEN ÉQUIPÉES ET ABORDABLES

Alors que le gouvernement met tout son poids dans la balance pour faire de ces villes moyennes un nouveau moteur de croissance économique, certaines agglomérations pourraient voir leur cote grimper. Avec deux atouts de poids : des équipements à la hauteur, et des prix cohérents avec le pouvoir d'achat des ménages locaux. Deux exemples types : à Angers, où il est très agréable de vivre, les tarifs immobiliers sont quatre fois inférieurs à ceux de la capitale, située à seulement 1h45 de train. À Reims, « *dans des quartiers comme Jean-Jaurès, Cernay ou Luton, des maisons d'une centaine de mètres carrés avec des jardins se trouvent entre 350 000 et 400 000 €* », souligne Lorène Gaillard, négociatrice de l'agence Martinot Immobilier. Et la ville n'est qu'à une heure de train de Paris.

Ces communes ne sont pas les seules à bénéficier du mouvement qui se dessine. « *Nous constatons que des villes moyennes proche de la capitale comme Évreux ou*

36 % des jeunes actifs des villes de plus de 100 000 habitants envisagent de déménager

+ 1,92 %

C'est la hausse des prix sur un an enregistrée en 2019 dans les villes moyennes. Limitée aux centres-villes, elle reste très inférieure à la moyenne nationale, qui s'affiche à + 5,2 % sur la même période.

Notaires de France,
Action cœur de ville

Orléans, mais aussi des zones plus rurales comme Nogent-le-Rotrou (Perche) ou Saint-Amand-Montrond (Cher), voient leur marché exploser », rapporte Christine Fumagalli, présidente d'Orpi. Au Nord de Paris, Compiègne connaît aussi une affluence de Franciliens : une maison proche de la gare avec de beaux volumes s'y trouve pour 250 000 à 300 000 €. « *Depuis peu, nous ressentons à Vendôme une demande plus forte dans les quartiers situés autour de la gare TGV* », note aussi Christophe Blond, négociateur chez ACBI. Ici, une belle longère de 235 m², sur 6 900 m² de terrain, s'est vendue cet été à moins de 360 000 €. Au Mans, « *depuis mi-mai, de nouveaux acheteurs, surtout des familles, cherchent une jolie mancelle, la maison traditionnelle de la ville, dans le centre proche de la ligne de tramway conduisant à la gare* », expose Stéphane Vachot, directeur de Carré Mans. En bon état et avec un jardin, elles valent entre 1 700 et 2 300 €/m².

Et la vague commence à déferler sur des villes plus éloignées de la capitale. À Brest, au Havre, à La Rochelle, à Poitiers ou à Saint-Étienne, le nombre de transactions ne fléchit pas. « *Nous avons toujours une demande importante, avec des acheteurs prêts à concrétiser leur projet si les tarifs restent cohérents* », précise Xavier Tanneau, directeur de l'Agence brestoise. Après avoir été tiré par les métropoles nationales, le marché bénéficiera-t-il de la croissance des petites agglomérations ? Là réside peut-être le grand changement : 2021 pourrait sonner la revanche des villes moyennes. ■

Copropriété : des règles revues et corrigées

Plusieurs textes importants ont bouleversé le fonctionnement des copropriétés. L'édition 2021 de notre *Guide de vos droits Copropriété* aidera copropriétaires et conseillers syndicaux à s'y retrouver dans ce maquis législatif.

L'évolution des règles gouvernant la copropriété

La loi de 1965 et son décret d'application de 1967, ont été largement remaniés ces dernières années. La loi Élan de 2018, en particulier, a apporté de nombreux changements. Elle a, par exemple, modifié plusieurs règles du vote en assemblée générale (AG) et introduit la possibilité pour les copropriétaires de voter par visio-conférence ou par correspondance. Cette loi a aussi facilité le recouvrement des charges impayées. Un décret de juin 2019 a, entre autres mesures, défini les conditions de participation aux AG par visioconférence, apporté des précisions sur la consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, sur les conditions d'accès des copropriétaires et des membres du conseil syndical à l'espace en ligne sécurisé mis à disposition par les syndic professionnels... Enfin, l'ordonnance du 30.10.2019 et le décret du 2.7.2020, apportent de nombreuses modifications à la loi de 1965 et au décret de 1967 : fonctionnement des assemblées générales, règles de majorités, contrat de syndic, pouvoirs du conseil syndical...

L'effet de l'épidémie de coronavirus sur les copropriétés

En mars 2020, par exemple, une ordonnance a prévu le renouvellement automatique des contrats de syndic ayant expiré entre le 12 mars et le 23 juillet 2020, sans qu'une AG ait pu être réunie pour réélire le syndic ou désigner un successeur. Celle-ci devra toutefois avoir lieu au plus tard le 31 janvier 2021. En mai, les syndicats ont été provisoirement autorisés par une nouvelle ordonnance à organiser des assemblées générales par visioconférence, sans avoir à obtenir un vote préalable de l'assemblée générale ou à imposer aux absents le vote par correspondance. Un régime dérogatoire prévu pour durer jusqu'au 31 janvier 2021.

Le vote par correspondance en assemblée générale

Jusqu'à récemment, le vote par correspondance n'était pas possible, car le modèle de formulaire de vote, prévu par la loi Élan, n'avait pas été publié au Journal Officiel. C'est chose faite depuis l'arrêté du 2 juillet 2020. Seul un formulaire conforme au modèle officiel peut désormais être utilisé. Le document à compléter doit être joint par le syndic à la convocation. Pour être pris en compte, il doit être réceptionné par ce dernier au plus tard trois jours francs avant la date de réunion. Toutefois, le formulaire est présumé avoir été réceptionné à la date d'envoi s'il a été expédié par courrier électronique. Mais si le copropriétaire décide, après avoir renvoyé son formulaire au syndic, d'assister tout de même à l'assemblée générale, son vote par correspondance ne sera pas pris en compte.

Un guide complet
à jour des récentes
évolutions législatives

En annexes : des tableaux récapitulatifs,
des modèles de lettres et les dernières
jurisprudences commentées



Des informations claires et
pratiques accessibles à tous

29[€]₉₀

440 pages
Réf. BCOPRO20
17 x 24 cm



**“ Une mine de renseignements précieux pour les conseillers
syndicaux, syndics bénévoles et simples copropriétaires ”**

BON DE COMMANDE

COMMENT COMMANDER ? • Par courrier affranchi avec ce bulletin (ou sa photocopie) et votre règlement à :
Le Particulier, 45 avenue du Général Leclerc, 60643 Chantilly Cedex • Par internet : www.leparticulier.fr, rubrique Boutique
• Par téléphone : 01 55 56 71 11, du lundi au vendredi de 8h30 à 19h.

☐ OUI, je commande :

	PRIX	QTÉ	TOTAL
Guide de vos droits Copropriété 2021 (BCOPRO20)	29€90		
FRAIS DE PORT en France métropolitaine*			
Commande inférieure à 35 €	Envoi standard		2,90 €
	Envoi suivi 5 jours		5,90 €
Commande supérieure à 35 €	Envoi standard		OFFERTS
	Envoi suivi 5 jours		7,90 €
Frais de port vers l'étranger : nous consulter au 01 55 56 71 11			
TOTAL			€

Mon règlement :

- ☐ Par chèque à l'ordre de Particulier & Finances Editions
☐ Par carte bancaire N°

Date d'expiration

Date et
signature
obligatoires

Mes coordonnées (merci d'écrire très lisiblement)

Nom

Prénom

Adresse

CP Ville

E-mail

(pour recevoir la newsletter hebdomadaire)

Tél. pour vous prévenir en cas de problème
de livraison (facultatif)

* Vous recevrez votre commande 2 semaines après son enregistrement avec un envoi standard, et en 5 jours avec un envoi suivi. Conformément à l'article L-221-18 du code de la consommation, vous disposez d'un délai de 14 jours pour exercer votre droit de rétractation. Les informations recueillies sur ce bulletin sont destinées à Particulier et Finances Editions, ses partenaires commerciaux et ses sous-traitants, pour la gestion de votre commande et à vous adresser des offres commerciales pour des produits et services similaires. Vous pouvez obtenir une copie de vos données et les rectifier en nous adressant un courrier et une copie d'une pièce d'identité à : Le Particulier, Service commercial et marketing, 14 bd Haussmann, 75009 Paris. Si vous ne souhaitez pas recevoir nos promotions et sollicitations, cochez cette case. ☐ Si vous ne souhaitez pas que vos coordonnées soient transmises à nos partenaires commerciaux pour de la prospection postale, cochez cette case. ☐ Particulier et Finances Editions - 14, boulevard Haussmann 75009 Paris - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 375 805,78 € - SIREN 320 758 428 RCS Paris

LPI379

Le vélo s'invite dans les copropriétés

La petite reine, qui a conquis le bitume des métropoles, cherche sa place dans les immeubles. Comment vivre en harmonie avec ces nouveaux occupants, parfois envahissants ?

PAR **MARIANNE BERTRAND**



Romain Lassalle ne décolère pas en désignant la dizaine de vélos enchevêtrés, déposés le long du couloir menant à l'ascenseur de son immeuble. « *C'est de pire en pire. Mon père, qui se déplace avec difficulté, a failli tomber, il y a 2 mois, après avoir trébuché sur un vélo cargo. Il faut faire quelque chose* », s'alarme ce copropriétaire d'une petite résidence de l'Est parisien. « *Rien ne bouge du côté du conseil syndical – son président est lui-même un cycliste émérite –, pas plus que du syndic, qui ne s'est même pas déplacé* », se désole le quadragénaire. Estelle P. vit exactement l'inverse. « *Il est impensable, sans se faire rappeler à l'ordre par la gardienne, de laisser sa bicyclette, ne serait-ce qu'une heure, dans les parties communes de l'immeuble. Plutôt que de descendre à la cave par un escalier impraticable, je mets la mienne en sécurité sur le balcon, en empruntant l'ascenseur qui dessert les étages. Forcément, c'est mal vu, même si je fais attention à ne pas érafler les murs* », enrage la chargée en communication.

UNE NOUVELLE SOURCE DE FRICTION

Deux expériences opposées, pour une problématique croissante en copropriété : comment gérer l'afflux et la circulation anarchique des vélos dans les parties communes ? Le phénomène est propre aux grandes métropoles, amplifié par les politiques municipales encourageant les mobilités douces, les grèves dans les transports publics et la crise sanitaire. Au grand dam de certains copropriétaires, farouchement opposés à la déferlante de deux-roues dans leur immeuble. « *Difficile de lutter contre ce*



400 000

vols de vélos sont déclarés chaque année, dont 1 sur 3 dans des immeubles. Seuls 2 % sont restitués, faute d'identification possible. Le marquage obligatoire des vélos neufs, dès 2021, devrait améliorer ces chiffres.

Source : FUB



NOUVEAU !

Un copropriétaire peut demander l'autorisation d'effectuer à ses frais des travaux permettant de stationner les vélos dans les parties communes. Si l'immeuble inclut un parking fermé, le syndic doit proposer en AG une solution sécurisée pour les vélos.

Art. 24 j et 24-5 de la loi du 10.7.65.

qui constitue un fait de société. C'est comparable au tri sélectif. Sa mise en œuvre a souvent contraint les copropriétés à trouver de la place pour entreposer des conteneurs supplémentaires. C'est peut-être, d'ailleurs, l'occasion de mener une réflexion d'ensemble », rétorque Jean-François Eon, directeur de Syneval, courtier en syndics.

L'INACTION EST LA PIRE DES SOLUTIONS

La plupart des copropriétés existantes ne sont soumises à aucune obligation concernant le stationnement des vélos (contrairement aux constructions récentes, voir p. 22), et ne disposent d'aucun espace ou local dédié. Pour autant, le syndicat ne peut pas tolérer le stationnement sauvage, a fortiori dans une zone de circulation, comme le rappelle Ganaëlle Soussens, avocate spécialiste en immobilier. « *Le syndic doit veiller, dans le respect de la loi⁽¹⁾ et du règlement de copropriété, à ce que les parties communes, typiquement un couloir ou une cour, ne soient pas encombrées. Il en va de sa responsabilité professionnelle car, si une personne se blesse, en tombant sur une bicyclette bouchant le passage par exemple, le syndicat, qu'il représente, sera incriminé* », souligne-t-elle.

« *Le vélo, en tant que tel, est rarement dans le collimateur des règlements de copropriété* », remarque, de son côté, David Rodrigues, juriste à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Tout encombrement des parties communes, en revanche, y est clairement interdit. Les balcons sont également visés, le règlement les désignant souvent comme parties communes et limitant ce qu'il est toléré d'y entreposer : bacs de fleurs, mobilier léger, etc., ●●●

... mais sans doute pas une bicyclette. L'occupant qui y dépose la sienne risque donc un rappel à l'ordre, sans compter qu'il engage sa responsabilité en cas de chute causant des dégâts.

Plutôt que de laisser s'envenimer la situation, il est de l'intérêt du syndicat de réfléchir à une solution. C'est souvent un copropriétaire, lui-même fervent utilisateur, qui donne l'impulsion, relayé par le conseil syndical. « *Il faut commencer par identifier les besoins. Le plus simple est de réaliser un questionnaire, qui sera distribué à tous les résidents de l'immeuble, et disposé sur les vélos éventuellement entreposés dans les parties communes* », conseille Olivier Schneider, président de la Fédération française des usagers de la bicyclette (FUB).

La configuration des espaces communs est une contrainte majeure. Elle peut rendre impossible toute installation d'un local à vélo. C'est la première chose dont il faut s'assurer. L'architecte

Pour identifier les besoins, distribuez un questionnaire aux résidents et posez-le sur les vélos garés dans les parties communes

de l'immeuble n'étant pas un familier de ce genre de réalisation, le conseil syndical – ou le copropriétaire le plus motivé – a tout intérêt à se rapprocher d'une association locale membre de la FUB (annuaire sur fub.fr), qui pourra l'adresser à un spécialiste.

AMÉNAGER L'EXISTANT SI C'EST POSSIBLE

Il existe plusieurs options. La première est d'envisager le réaménagement d'un espace existant ⁽²⁾, souvent un local technique (réserve à charbon ou chaufferie

UN PARC À BICYCLETTES PARFOIS OBLIGATOIRE

Les copropriétés dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} janvier 2012 et qui sont équipées d'un parc de stationnement privé doivent être pourvues d'un espace réservé aux vélos. Celui-ci doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement comptant jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Il doit être couvert et clos, disposer d'un éclairage et d'un système de fermeture sécurisé et être facilement



accessible (au rez-de-chaussée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou au premier sous-sol). Des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (conditions cumulatives) doivent être prévus. Les promoteurs

calculent en général au plus juste l'espace réservé aux vélos dans leurs programmes. Ce que déplore la Fédération française des usagers de la bicyclette (FUB), pour qui cette avancée réglementaire est encore insuffisante. La fédération estime que les besoins réels créés par l'évolution de la pratique du vélo avoisinent plutôt « *une place de vélo par chambre, avec une surface de 1 à 2 m² par cycle, hors surfaces de circulation* ». On est loin du compte.

Art. L 111-5-2 et R 111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 13.7.16.



désaffectées, par exemple). La copropriété de Jules R. a ainsi pu mener à bien la transformation d'une petite remise, qui faisait office de débarras, en local pour une dizaine de vélos (vote des travaux à la majorité simple de l'article 24). L'aménagement, avec pose d'un système mixte d'accrochage des deux-roues, au sol et mural, a coûté 9 000 €, un budget qu'il a cependant fallu doubler en raison de la présence d'amiante dans le toit... Lorsqu'une copropriété est décidée à voter la suppression du poste de gardien ⁽³⁾, la question de la réaffectation de sa loge peut aussi être l'occasion, si le syndicat n'opte pas d'emblée pour sa vente, de réfléchir à la création d'un nouvel espace commun. C'est le choix qu'a fait cet immeuble de 30 lots, dans le 9^e arrondissement de Paris, en divisant l'ancienne loge de 24 m² en deux locaux, l'un destiné aux vélos et aux poussettes, l'autre aux poubelles (vote des travaux à la majorité de l'article 25). Coût global de l'opération : 30 000 €. Un budget lourd, du double du montant habituel pour ce type de travaux, qui s'expliquait ici par la nécessité d'intervenir sur un mur porteur.

ATTENTION AUX RÈGLES D'URBANISME

Il y a toutefois un hic, auquel les copropriétaires, et les syndicats, ne pensent pas toujours : en zone tendue, il est nécessaire d'obtenir une autorisation administrative de changement d'affectation lorsque l'on veut transformer un logement en un local technique ⁽⁴⁾. À Paris, par exemple, cela doit donner lieu au versement d'une compensation financière, sauf si la copropriété peut créer, ce qui est rare, une nouvelle surface d'habitation équivalente à celle perdue. « *La copropriété qui opère une transformation irrégulière d'un local court le risque, outre des sanctions pénales, de devoir à tout moment, en*

RÉPONSE D'EXPERT



JEAN-PHILIPPE ZEMBRA, syndic d'immobilière du château

Un local qui valorise la copropriété

Aménager un local pour accueillir les vélos au sein d'un immeuble apporte une plus-value aux copropriétaires. Pouvoir garer en toute sécurité son deux-roues est même devenu un plus, décisif à l'achat pour les plus jeunes, friands d'écomobilité, et un atout pour les seniors appréciant les bienfaits de ce sport. Les plus difficiles à convaincre sont les bailleurs louant en zone tendue, qui rechignent d'autant plus à voter les travaux qu'ils sont sûrs de pouvoir louer quoi qu'il arrive. Un choix à court terme qui peut s'avérer un mauvais calcul.

l'absence de prescription, remettre les lieux en état à la suite d'un contrôle de la municipalité », met en garde Eric Audi-neau, avocat spécialiste en immobilier. Mieux vaut se renseigner au préalable auprès du service d'urbanisme.

UN ABRI DE JARDIN DÉTOURNÉ

Et si aucun local existant ne se prête à l'aménagement d'un local à vélo, pourquoi ne pas le créer ex nihilo ? C'est le choix qu'a fait cette copropriété lyonnaise, en optant pour une version esthétique du traditionnel abri de jardin en bois – un coût de 5 000 € – pour accueillir une dizaine de vélos en quinconce (vote à la double majorité de l'art. 26). « *Attention de bien vérifier, par l'entremise du syndic, que l'emplacement choisi pour implanter le local n'empiète pas sur une partie privative, ce qui peut arriver dans une cour d'immeuble dans le prolongement d'un appartement en rez-de-chaussée* », met en garde Capucine des Ligneris, avocate en droit de l'urbanisme. Il faudra obtenir les autorisations administratives nécessaires : une simple déclaration préalable est requise au-delà de 5 m² de surface construite et un permis de construire s'impose à partir de 20 m². Une formalité dont s'affranchissent néanmoins la plupart des syndicats, qui se retranchent derrière le fait qu'il s'agit d'une partie commune non visible de l'extérieur... Quel risque pour la copropriété ? En cas de sinistre concernant le local, l'assureur de l'immeuble ne manquera pas d'invoquer l'absence d'autorisation pour refuser de l'indemniser.

Attention, l'installation d'un local à vélo commun aura une incidence sur les tantièmes de parties communes et la répartition des charges. Même si c'est souvent à la marge, il vaut mieux modifier le règlement de copropriété en...



REPÈRES

LES 3 CLÉS D'UN BON LOCAL À VÉLOS

L'espace réservé aux bicyclettes doit être bien conçu, sinon il est vite délaissé par ses usagers.

Un tiers d'entre eux n'y trouverait ainsi pas leur compte. Souvent en cause, une réalisation bâclée. Mais le projet le plus sophistiqué n'est pas forcément le meilleur !

PAR **M. B.**

Des vélos bien rangés

► Inutile de créer un local ad hoc si c'est pour retrouver des vélos entassés de manière anarchique. Pour rentabiliser la surface et avoir de la visibilité, prévoyez un rangement côte à côte (en bataille ou en épis). L'aire de circulation doit être suffisante pour pouvoir manœuvrer, aussi faut-il intégrer dans vos calculs les dimensions des vélos (1,80 m à 2 m de long, sur 0,65 de large pour un cycle adulte standard) et l'entraxe (distance) entre deux vélos stationnés. Les positionner sur deux niveaux suppose une hauteur de plafond suffisante et sera peu maniable, sauf pour des vélos d'enfants. Surélever un vélo sur deux est plus efficace, en éliminant tout contact entre les guidons.



FUB

Un système d'attaches solide

► Le bon dispositif ne figure pas forcément dans les catalogues fournis aux syndicats. Évitez le râtelier, peu sécurisé (attache par une seule roue, avant facilement démontable), surnommé pince-roues (risque de voile ou de dégonflement). L'arceau est aussi déconseillé car positionnant mal le vélo (perte de place, retrait difficile) et de manière instable. Reste, pour un faible surcoût, la solution la plus satisfaisante : un système de range-vélo antichute sur un point fixe robuste avec verrouillage sur au moins deux points (cadre et roue).

Une porte qui ferme bien

► Le syndicat des copropriétaires peut choisir de laisser le local ouvert, s'il est situé dans une cour intérieure, par exemple (en tablant sur la sécurité assurée par le système de fermeture de la porte de l'immeuble), pour ne pas avoir à gérer de problèmes de clés. Mais c'est risqué en termes de vol. Mieux vaut donc le fermer avec un digicode mécanique. Pour les locaux à vélos installés dans de grosses résidences, il est aussi possible de coupler le système Vigik de l'entrée avec celui du local et de prévoir en sus une ventouse électromagnétique pour sécuriser la porte. Si l'immeuble est équipé d'un système de vidéosurveillance, vous pourrez l'étendre au local à vélo. Comptez 20 €, environ, par place pour relier le dispositif au courant déjà installé dans le local. Une décision qui doit être adoptée en assemblée générale à la majorité de l'article 25.



... conséquence (vote à la double majorité de l'article 26), ce qui coûtera au syndicat entre 2 500 et 3 000 €, honoraires du syndic en sus. C'est le seul moyen de rendre le projet opposable à tous, en cas de vente, par exemple. Ce qu'une simple résolution prise en assemblée générale ne peut accomplir. « C'est l'occasion de penser ce projet dans sa globalité, en anticipant tout litige futur. Les copropriétaires peuvent prévoir les modalités d'attribution des emplacements réservés aux vélos, en fonction des lots. Si les occupants d'un lot utilisent plus de places que le contingent attaché à ce dernier, il reviendra au syndic de faire respecter le règlement de copropriété », estime Ganaëlle Soussens. Un règlement intérieur permettra d'organiser la vie du local à vélos dans l'immeuble. Ce document est souvent rédigé par le conseil syndical. Son contenu doit être synthétique, de la taille d'une feuille A4 : rappel des dispositions du règlement de copropriété, répartition des places, distribution de la clé d'entrée s'il en existe une, entretien des lieux... Il devra, a minima, être affiché devant le local lui-même et sur le panneau dédié dans le hall.

GÉRER L'ÉVACUATION DES ÉPAVES

Et les vieux vélos abandonnés ? C'est loin d'être un cas d'école dans les immeubles, où ils s'accumulent au fil des déménagements. Le conseil syndical peut, pour commencer, étiqueter chaque vélo avec une affichette indiquant qu'il sera considéré comme abandonné si cette étiquette n'est pas retirée avant telle date. Ce pour permettre d'isoler ceux qui ne sont pas revendiqués par un occupant. Pour autant, le syndicat peut-il, de son propre chef (aux frais de la copropriété ou en faisant intervenir une association), faire procéder à l'enlèvement des vélos appa-

UN DROIT À LA PRISE DANS LE PARKING

La multiplication des véhicules électriques s'accompagne d'un droit à la prise pour leurs propriétaires si la copropriété est pourvue d'un parking sécurisé. Dans les immeubles concernés, le syndic a jusqu'au 1^{er} janvier 2023 pour inscrire à l'ordre du jour de l'AG la décision d'équiper les emplacements de stationnement à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables, et de réaliser une étude sur l'adéquation des installations électriques existantes à ces équipements (de 1 000 à 1 500 € pour une étude complète). L'AG devra aussi examiner, le cas échéant, les travaux à réaliser et les conditions de gestion

ultérieure du nouveau réseau électrique. De son côté, tout copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de ces travaux, pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndic et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Une décision qui devra être prise à la majorité de l'article 24.

Art. 24 II i, 24-5 de la loi du 10.7.65



ISTOCKPHOTO



RÉFÉRENCES

- (1) Art. 3 de la loi n° 65-557 du 10.7.65.
- (2) L'Anah accorde une aide financière (délibération n° 2020-25 du 17.6.20).
- (3) Double majorité de l'art. 26 ou unanimité si atteinte au standing de l'immeuble.
- (4) Art. L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

remment abandonnés ? « La meilleure solution pour se couvrir est d'inscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, avec photos à l'appui des vélos concernés, en laissant à leurs propriétaires un délai de 2 mois, correspondant à la période de contestation des décisions de l'AG, pour se manifester. Cette résolution sera soumise à un vote à la majorité de l'article 24. Il est important d'y mentionner que l'information sera relayée auprès de tous les résidents par un affichage dans le hall de l'immeuble, même si les copropriétaires bailleurs sont censés avertir leur locataire », détaille Edouard-Jean Clouet, fondateur de MeilleureCopro. On n'est jamais trop prudent... Un constat d'huissier faisant état de l'abandon serait, en revanche, coûteux et superflu. ■

Une ventilation sous contrôle

L'isolation toujours plus performante des appartements doit être couplée avec un bon renouvellement de l'air. La pose d'une VMC est nécessaire quand la ventilation fait défaut. État des lieux et solutions.

PAR ANNE MICHEL

Des traces d'humidité ou des moisissures apparaissent sur vos murs peu après la réalisation de travaux d'isolation dans votre appartement ou dans votre immeuble ? C'est, la plupart du temps, le signe d'un défaut de ventilation. « *L'époque où l'air circulait par les fenêtres en bois peu étanches et refoulait par les conduits de cheminée est révolue* », constate Jean-François Eon, directeur du courtier en syndics Syneval. Une bonne nouvelle concernant les économies d'énergie, une mauvaise pour la qualité de l'air intérieur. La solution ? Installer une ventilation mécanique



À SAVOIR
Pour ne pas gêner les occupants, la bouche rejetant l'air vicié doit être placée à au moins 40 cm de toute ouverture et 60 cm de toute entrée d'air de ventilation.

Norme NF DTU 68.3 P1-1-1

contrôlée (VMC). Prévue d'emblée dans les bâtiments neufs depuis un arrêté du 24 mars 1982, requise lorsque l'immeuble fait l'objet d'une importante rénovation thermique, elle est généralement négligée dans les autres cas de figure. Les constructions des années 1960 sont certes dotées d'une ventilation naturelle, passant par des conduits d'aération (système « shunt ») qui montent jusqu'en toiture. Mais elle est rarement suffisante. Dans les immeubles les plus anciens, « *il arrive qu'aucun conduit d'aération n'existe au niveau collectif. Or, certains immeubles datant d'avant 1945 sont construits à base*

ENTRETIEN OBLIGATOIRE

La pose d'une VMC est assortie d'une obligation d'entretien. En effet, faute de nettoyage, elle s'encrasse, ce qui engendre une baisse d'efficacité et, plus grave, des risques de surchauffe. Une

vérification des installations doit être effectuée chaque année, dans le cadre de la protection contre l'incendie (art. 101 de l'arrêté du 31.1.86). C'est souvent le chauffagiste en charge de la chaudière de l'immeuble qui s'en

occupe. À défaut, il faut faire appel à un professionnel, notamment un électricien. Il faut compter de 150 à 200 € TTC par caisson et de 120 à 300 € TTC par colonne pour le ramonage, selon le nombre d'étages.



15%

C'est l'économie
d'énergie générée par
une bonne ventilation
dans un logement.

VOTER LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

La mise en place d'une VMC dans une copropriété se vote à la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble). Il s'agit, en effet, de travaux comportant une « transformation, addition ou amélioration ». Il en va de même si l'installation de la VMC s'inscrit

dans le cadre de travaux de rénovation énergétique. En revanche, si l'immeuble dispose déjà d'une VMC, son remplacement pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble se décide à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

d'acier et de bois, matériaux qui, en présence d'humidité, sont susceptibles de rouiller ou de pourrir », alerte Jean-François Eon.

VENTILER SON LOGEMENT ET LUI SEUL ?

Lorsque des travaux d'isolation sont réalisés – toiture, doubles vitrages... –, on ne pense pas toujours à assurer une bonne ventilation du logement ou de l'immeuble, qui doit pourtant continuer à respirer. Il est évidemment possible d'équiper un appartement d'une VMC individuelle, bien que cela ne soit pas si simple, à en croire Martine Bianchina, ingénieure au Comité scientifique et technique des industries climatiques (Costic). Car le logement doit disposer d'un conduit pour extraire l'air vicié. Conduit de cheminée, le plus souvent. « Il faudra l'expertiser, pour vérifier s'il faut ou non l'échangeur ou le doubler d'un conduit métallique », prévient Martine Bianchina. Quant aux entrées d'air « neuf », elles sont assurées par des grilles installées sur les

PHOTO MEDERREC



À NOTER
La VMC certifiée
C4 peut, en cas
d'incendie, résister
jusqu'à une
température de
400 °C, pendant
une demi-heure.

huisseries ou les murs extérieurs. Si aucune évacuation n'est possible par un conduit, les entrées et sorties d'air devront se faire en façade. Mais encore faut-il qu'un percement soit autorisé par la copropriété et qu'aucune disposition d'urbanisme ne s'y oppose, comme lorsque l'immeuble est classé. Comptez de 700 à 1 200 € pour une installation dans un appartement ancien en rénovation. Il est plus efficace, bien que plus complexe, de faire poser une VMC collective à laquelle tous les logements seront reliés. Cela implique de disposer déjà de conduits ou d'un minimum d'espace ●●●

... dans la cage d'escalier. « Pour un immeuble de 6 étages, un encombrement au sol d'environ 40 cm² est nécessaire, pour 25 cm de diamètre de gaine et 15 cm d'isolant », illustre Marc Wattelier, directeur de Pariclina, entreprise spécialisée en génie climatique. Il faudra au préalable faire réaliser un bilan thermique par un bureau d'études aérodynamique. Comptez entre 2 000 et 3 500 €. En fonction des résultats, et des choix de la copropriété, on optera pour une VMC simple flux ou double flux.

SIMPLE OU DOUBLE FLUX ?

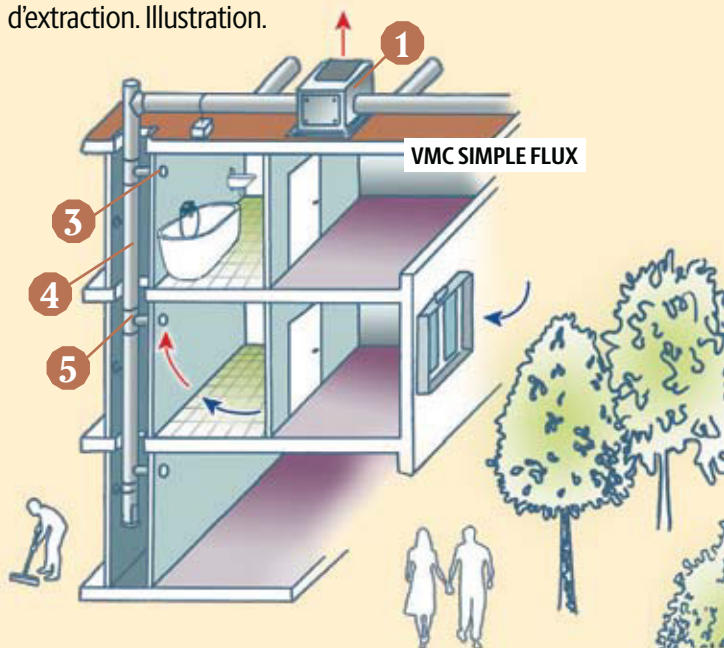
D'installation plus simple et moins coûteuse, la VMC simple flux revient à placer un ventilateur extracteur dans les combles, ou sur le toit de l'immeuble, relié à une gaine technique dans laquelle un conduit calorifugé est intégré. Ce conduit est lui-même relié aux pièces humides de chaque logement par des gaines que l'on peut cacher dans une corniche ou un faux plafond. L'installation d'une VMC double flux se fera plutôt à l'occasion de gros travaux de rénovation, avec un objectif d'amélioration de la performance énergétique. Ce système permet, en effet, de propulser dans le logement un air préchauffé par celui qui en est extrait, à travers un échangeur. Celui-ci est équipé d'une centrale double flux thermodynamique qui aspire et rejette l'air vicié, et souffle un air neuf et filtré. « L'air entrant peut passer de - 5 à + 12 °C au sein de l'échangeur », explique Marc Wattelier. La VMC double flux nécessite plus d'espace, car il faut passer deux conduits au lieu d'un. À l'intérieur des logements, idéalement, la gaine de soufflage débouchera dans les pièces de vie, et la gaine d'extraction, dans les pièces d'eau. La VMC ne doit pas être reliée à une hotte de cuisine équipée d'un moteur. ■

SCHEMAS NICOLE ROBINSON-JANS POUR LPI - SOURCE : FRANCE AIR

LES PRIX

LE COÛT D'UNE VMC

Il varie selon la configuration de l'immeuble (préexistence ou non de gaines, particularités techniques et architecturales...), le nombre de logements raccordés, le choix du système (simple ou double flux) et la performance des bouches d'extraction. Illustration.



1 EXTRACTEUR SIMPLE FLUX (modèle 1 500 m³/h)

Installé en intérieur (combles) ou en extérieur (toit), il peut rejeter l'air vicié à la verticale ou à l'horizontale, selon les contraintes techniques et architecturales.

3 500 € environ

3 BOUCHES D'EXTRACTION

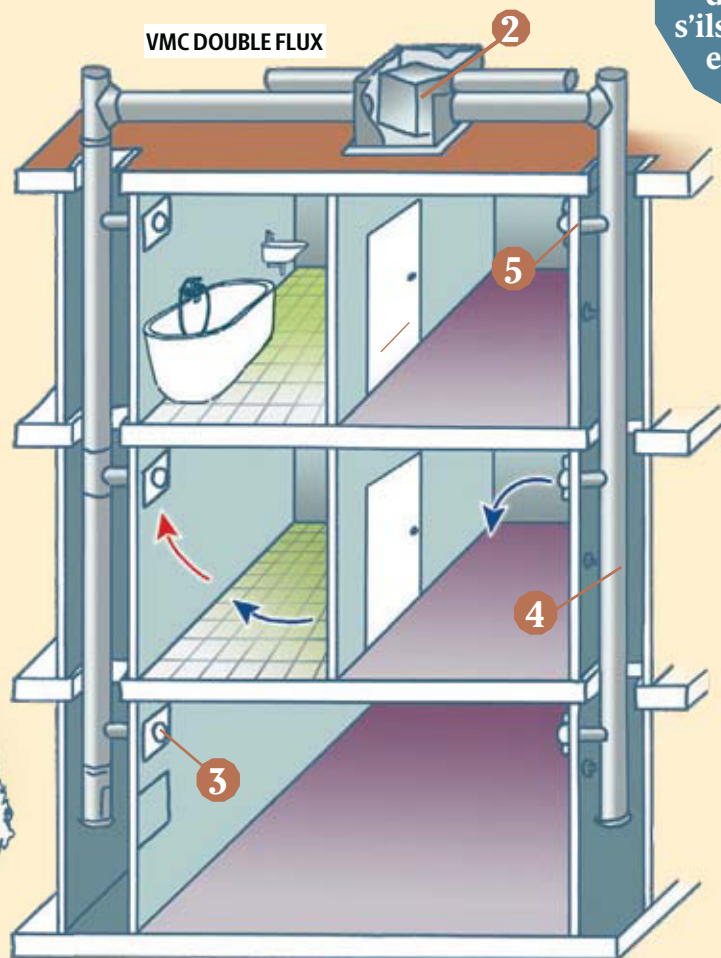
Elles sont autoréglables (sensibles à la dépression d'air) ou hygroréglables (sensibles au niveau d'humidité). Ces dernières sont plus intéressantes car elles permettent d'adapter les débits d'air en fonction de l'utilisation des pièces par les occupants du logement.

De 60 à 150 € la bouche hygroréglable

De 30 à 35 € la bouche autoréglable

COLLECTIVE

Les gaines peuvent passer par les conduits de cheminée, s'ils sont étanches et ne sont pas bouchés



2 CENTRALE DOUBLE FLUX (modèle C4 1500 m³/h)

Équipée d'un moteur à basse consommation, ce type de centrale permet de récupérer jusqu'à 90 % de la chaleur de l'air sortant. Elle dispose également d'un filtre éliminant de 50 à 70 % des particules fines de l'air entrant. Elle est en mesure d'évacuer 1 500 m³ d'air par heure. Outre des économies d'énergie, elle assure une bonne qualité de l'air entrant.

25 000 € environ

4 CONDUIT VMC

Ce conduit spiralé en acier galvanisé est introduit dans la gaine (ou trémie) technique, permettant la circulation de l'air introduit ou en cours d'extraction. Son diamètre varie selon le nombre de logements. Il est calibré précisément par un logiciel de dimensionnement, de façon à assurer un débit d'air à vitesse optimale et éviter d'éventuelles nuisances sonores.

12 € environ/mètre linéaire
(pour un diamètre de 20 cm)

5 KIT D'ÉTAGE

Il fait le lien entre la gaine technique commune et les accessoires réseaux (tuyaux, coudes, gaines) rejoignant les pièces d'eau du logement.

40 € environ l'unité



Adresses utiles :

Costic (Comité scientifique et technique des industries climatiques) : costic.com ;
CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) : cstb.fr ; **Cinov Ingénierie** (Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du conseil, de l'ingénierie et du numérique) : cinov.fr ; **Capeb** (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) : capeb.fr ; **Synasav** (Syndicat national de la maintenance et des services en efficacité énergétique) : fedene.fr.

« Je suis inondé ! La commune est responsable »

Une canalisation d'écoulement des eaux pluviales, mal calibrée, se bouche régulièrement, causant des infiltrations répétées chez Nadia et Colin. Mais la mairie n'écoute que d'une oreille.

PAR EMMANUEL SALBAYRE

A chaque averse, c'est le même cérémonial : Nadia et Colin, armés d'un parapluie et d'une perche, sortent en urgence dans la rue pour dégager la canalisation d'écoulement des eaux pluviales qui jouxte leur maison. La mairie de la petite ville où ils habitent dans les Pyrénées a beau avoir refait l'équipement public il y a quelques années, la capacité de celui-ci n'est pas suffisante et les débris s'accumulent à son embouchure. « Il suffit de soulever la grille pour voir que les tuyaux ne sont pas assez larges, s'emporte Nadia. Le regard s'obstrue et, en quelques minutes, l'eau déborde, créant des infiltrations dans le mur de notre salon. » A fortiori à l'automne, quand la pluie charrie les feuilles des platanes environnants.

Nos deux lecteurs ne se contentent pas de scruter la météo avec anxiété. « Depuis plusieurs mois, nous enchaînons



À SAVOIR

Une commune ne doit pas aggraver l'écoulement naturel de l'eau de pluie qui ruisselle de son domaine vers un domaine inférieur, sauf à devoir verser une indemnité au propriétaire lésé.

Art. 640 et 641 du code civil

les visites à la mairie, les coups de téléphone et les courriers (simples et recommandés) au maire et à son adjoint en charge de l'urbanisme et de la voirie », expliquent-ils. Une ténacité payante : un temps silencieuse, l'équipe municipale a fini par se déplacer pour constater le désordre, « dedans comme à l'extérieur de la maison ». Puis par dépêcher régulièrement ses employés pour déboucher la canalisation. « Récemment, ils se sont résolus à agrandir le regard pour améliorer la fluidité du débit », poursuit Colin.

ILLUSTRATION ALESKI GAVAILLEZ POUR LE PARTICULIER IMMOBILIER

LE PROBLÈME

Les travaux entrepris ne suffiront pas. « De l'aveu même de celui qui les a réalisés, l'absence de modification du diamètre du tuyau ne laisse rien présager de



bon ». Pis, lors d'une visite récente, le maire a laissé échapper que la réfection du réseau d'évacuation des eaux du secteur, si elle était bien à l'ordre du jour, ne serait effectuée qu'au moment du démarrage d'un gros projet immobilier sur une parcelle voisine : la construction d'un complexe hôtelier, prévue... d'ici

un à 2 ans, s'il voit jamais le jour. Nadia et Colin refusent de passer deux hivers supplémentaires les pieds dans l'eau.

NOS SOLUTIONS

Nos propriétaires ont été bien avisés d'insister. Certes, à ce jour, la mairie n'a pas répondu de manière pleinement satisfaisante à leur demande. Pour autant, le fait qu'elle ait pris le problème en compte prouve, d'une part, qu'elle ne conteste pas sa responsabilité dans le trouble dont ils sont victimes et, d'autre part, qu'elle est ouverte à la discussion.

DÉMARCHE AMIABLE

Yann Landot, avocat au sein du cabinet parisien Landot & associés, conseille de « *poursuivre une démarche amiable* ». La prochaine averse aura valeur de test : si les infiltrations persistent en dépit des travaux récents, il faudra demander une nouvelle intervention en urgence aux services techniques et insister auprès du maire pour qu'un chantier plus ambitieux soit mis en route, au plus vite. « *Que celui-ci soit entrepris dans le cadre de l'aménagement du site hôtelier voisin ou non ne regarde pas vos lecteurs, dont l'interlocuteur reste la mairie et qui doivent pouvoir jouir paisiblement de leur maison* », poursuit M^e Landot. Et de recommander de « *prendre soin de conserver une trace écrite des différentes demandes adressées à l'équipe municipale, ainsi que des réponses obtenues : même si l'idée n'est pas, à ce stade, d'aller au contentieux, il faut montrer que l'on se tient prêt à passer à la vitesse supérieure dans le cas où la discussion en cours patinerait.* » Dans la même perspective, il est important de faire constater le ●●●

Il faut déclarer le sinistre à son assureur, d'autant que le contrat inclut peut-être une protection juridique

... désordre. « Sous réserve que le dysfonctionnement soit effectivement manifeste depuis la rue et si la canalisation dégorge bien de l'eau les jours de pluie, un huissier établira facilement un constat qu'il pourra dénoncer à la partie adverse, assorti d'une sommation de faire le nécessaire pour résoudre la situation », explique Alexandre Molmy, huissier de justice dans le Val-de-Marne. Ce constat pourrait être produit dans le cadre d'une éventuelle procédure.

SOS ASSURANCE

Mais, avant toute chose, nos lecteurs doivent se rapprocher de leur compagnie d'assurance, à laquelle ils n'avaient pas déclaré leur sinistre quand ils nous ont contactés. « Le rôle de l'assureur multirisque habitation est essentiel, explique Jean-Paul Boudignon, consultant spécialiste des assurances en immobilier. Il est possible que sa garantie couvre les dommages liés aux dégâts des eaux (réfection des murs et peinture, notamment), une fois que la cause du sinistre aura été réparée. Mais il se peut aussi qu'elle comprenne une protection juridique [PJ] à même d'assister et de représenter l'assuré dans ses démarches auprès des tiers – en l'occurrence la mairie. » L'assureur PJ peut aller jusqu'à prendre à sa charge les frais d'intervention de l'huissier, voire d'un expert à même d'attester l'origine du désordre. Si une PJ a été souscrite de manière autonome auprès d'un assureur spécialisé, ou accessoirement à une assurance automobile, une complémentaire santé ou une



À NOTER

Une protection juridique peut être souscrite indépendamment d'un contrat d'assurance multirisque habitation. Elle est distribuée par des acteurs comme CFPD, Groupama PJ, Allianz ou Macif, et coûte généralement moins de 100 € par an.

carte de crédit, c'est auprès de l'assureur concerné qu'il faudra se renseigner.

LA PISTE DU CONTENTIEUX

Nadia et Colin ne souhaitent pas aller devant le juge administratif pour obtenir réparation. Rien ne les empêche cependant de montrer les muscles, forts d'une jurisprudence, abondante et constante, qui va dans le sens des administrés, sous réserve qu'ils prouvent le lien de cause à effet entre les dommages subis et l'inaction de la commune. Le juge a ainsi reconnu que des infiltrations liées au mauvais état d'un réseau d'évacuation avaient « le caractère d'un préjudice anormal et spécial » ouvrant droit à réparation⁽¹⁾. Celle-ci est souvent matérielle, mais le préjudice moral a été retenu en faveur de particuliers « exposés depuis une dizaine d'années à des risques d'inondation de façon constante »⁽²⁾.

(1) CAA de Nantes, 8.2.07, n° 05NT00732.

(2) CAA de Marseille, 10.2.11, n° 08MA01014.

PLACE À L'ACTION !



Nous sommes soulagés d'apprendre que nous ne sommes pas démunis face à la mairie. Il s'avère que nous disposons bien d'une protection juridique renforcée, dans le cadre de notre assurance multirisque habitation. Nous allons réunir un dossier contenant nos différents échanges avec l'équipe municipale et nous ferons un constat d'huissier. Ainsi, nous serons armés pour négocier."



En novembre, assistez à nos événements dans votre région

**Le Particulier convie ses lecteurs à des ateliers, dédiée à la gestion de patrimoine.
Vous bénéficierez des conseils de partenaires sélectionnés par Le Particulier.
Ils répondront à toutes vos questions.**

LYON

Jeudi 26 novembre



Espace Ouest Lyonnais de 14 h à 19 h

Ateliers animés par nos
partenaires Les Petits Frères
des Pauvres et Investisseur Privé

BORDEAUX

Lundi 30 novembre



Centre de Congrès de la Cité Mondiale - de 14 h à 19 h

Ateliers animés par nos
partenaires Gresham Banque
Privée et Investisseur Privé

*L'organisation de ces journées respectera scrupuleusement les recommandations sanitaires
et les règles de distanciation imposées par la situation actuelle.*

INSCRIPTION GRATUITE

leparticulier.fr/rdv

Pour accéder rapidement à ces événements, retournez ce coupon à : Le Particulier, à l'attention de Mme BOURDIN
14, boulevard Haussmann, 75009 Paris **ou** inscrivez-vous sur leparticulier.fr/rdv

Pour toute question écrivez-nous à **service-client@leparticulier.fr**

Je m'inscris et serai présent(e) à : ☐ Lyon ☐ Bordeaux

Nom / Prénom

Téléphone Email

Adresse

Code postal Ville

Particulier et Finances Editions 14, bd Haussmann 75009 Paris - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 375 805,78€ - SIREN 320 758 428 RCS PARIS

Les informations recueillies sur ce bulletin sont destinées à Particulier et Finances Éditions, ses partenaires commerciaux et sous-traitants, pour la gestion de votre inscription, et à vous adresser des offres commerciales. Conformément à la réglementation en vigueur RGPD sur la protection des données personnelles, vous disposez auprès de Particulier et Finances Éditions d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, et de portabilité sur les informations la concernant en adressant une demande à : Particulier, Service marketing, 14, boulevard Haussmann, 75009 Paris. Si vous ne souhaitez pas que vos coordonnées soient transmises à nos partenaires commerciaux pour de la prospection, cochez cette case ☐.



Vendre à un promoteur

Céder un terrain à bâtir à un promoteur immobilier promet des gains supérieurs à une vente à un particulier. Mais la démarche, complexe, impose des délais plus longs. Voici le parcours en 5 étapes.

PAR LAURE LE SCORNET

Dans les zones où l'on trouve peu de terrains à bâtir, il n'est pas rare qu'un promoteur démarche le propriétaire d'une parcelle, construite ou non, ou le contacte à la suite de la publication d'une annonce. On pourrait imaginer que la crise sanitaire, et les retards de chantiers qui s'ensuivent, aient mis cette pratique entre parenthèses. Ce n'est pas le cas. « Nous sommes toujours à la recherche de terrains à bâtir. Cepen-

dant, nous sommes plus exigeants sur la localisation et sur la rentabilité du fait de l'incertitude du marché », souligne Didier Dominici, un promoteur indépendant. Pour le propriétaire, vendre à un promoteur est un calcul qui paie si sa parcelle est alléchante. Le gain est de 25 à 30 % comparé à une vente réalisée au bénéfice d'un particulier. Mais il faut être patient et avoir les nerfs solides, car la transaction est longue et très spécifique.

01 Vérifiez la constructibilité

Votre parcelle présente-t-elle un intérêt ? Le premier réflexe est de vous assurer de l'étendue de sa constructibilité. Sur le « plan de zonage » du plan local d'urbanisme (PLU), consultable en mairie, elle doit, dans sa totalité, être située en zone urbaine U immédiatement constructible. C'est généralement le cas des terrains

CERENCIMO

déjà bâtis en zone dense. Moins dans les zones périurbaines. « *Les règles d'urbanisme évoluent vite. Un terrain autrefois constructible peut se trouver aujourd'hui, par exemple, en espace vert protégé* », alerte Jean-Charles Damiron, président associé de Neoparc, expert conseil en immobilier foncier. Les promoteurs sont, bien sûr, attentifs aux restrictions imposées par les règles locales d'urbanisme, en termes de densité, hauteur des façades, retraits par rapport à la voie publique, risques naturels, etc. « *Tous les terrains ne se prêtent pas à une promotion immobilière. C'est ainsi rarement le cas si la parcelle est située dans un secteur purement pavillonnaire* », souligne Yann Legros, cofondateur de Vendre à un promoteur.

02 Faites jouer la concurrence

Les zones tendues, caractérisées par un déficit de logements (région parisienne et grandes métropoles), sont évidemment le terrain de chasse privilégié des promoteurs.



DR

DIDIER DOMINICI, promoteur indépendant

La composition du programme influence le prix proposé

« Le prix du terrain et la faisabilité du projet sont impactés par le pourcentage de logements sociaux que peut imposer le plan local d'urbanisme (PLU). La présence de logements sociaux dans un programme diminue, en effet, son attractivité et, donc, le prix de vente des autres appartements. »

UN PERMIS ALÉATOIRE

Une fois que le promoteur a signé la promesse de vente, encore faut-il qu'il obtienne un permis de construire et que celui-ci devienne définitif pour que la vente de votre parcelle puisse être signée. La balle est alors dans son camp. Il va travailler sur son projet de construction, durant 2 à 3 mois, en concertation avec la mairie, afin de proposer un programme immobilier susceptible d'être approuvé. Une fois la demande de permis déposée, il faut compter 3 mois d'instruction, voire plus si le projet est soumis à l'examen d'un architecte des Bâtiments de France. Après sa délivrance, il faudra attendre que le délai de recours – des voisins, souvent – de 3 mois soit purgé pour qu'il devienne définitif. Le permis peut, bien sûr, être refusé, du moins en l'état. « *Le risque, pour le vendeur, vient souvent du fait que le promoteur part sur des hypothèses maximales de constructibilité, ce qui, en pratique, n'est pas toujours faisable. Il faut se renseigner en amont, notamment sur les accès et les réseaux. Le vendeur peut se sécuriser, avant de signer une promesse de vente, en demandant un certificat d'urbanisme à la mairie* », explique ainsi Didier Dominici, promoteur indépendant.

Dans ces secteurs, il est possible de faire jouer la concurrence pour obtenir la meilleure offre. À condition de disposer d'un emplacement convoité, comme une belle parcelle d'angle ou une rare dent creuse en cœur de ville, par exemple. « *La taille du projet est déterminante. Les promoteurs nationaux seront intéressés si le terrain*

autorise la création d'au moins 50 logements. En deçà, il doit être idéalement situé pour que l'opération soit rentable. Sinon, il faut s'adresser aux promoteurs locaux, voire à des marchands de biens, qui sont aussi promoteurs constructeurs et capables de produire quelques logements », constate Alexis Thomasson, directeur associé de Neoparc. Les processus de décision diffèrent, cependant : un acteur local indépendant sera plus réactif qu'un poids lourd de la promotion.

03 Contactez un intermédiaire

Plusieurs sociétés se sont lancées dans l'intercession entre particuliers désirant vendre et promoteurs potentiellement intéressés. ...

La durée de validité de la promesse de vente est de 10 à 12 mois, au lieu des 3 mois habituels

•• Ils vous épauleront dans toutes vos démarches. De 20 à 30 % des contacts pris aboutissent à une vente, que le particulier lui-même renonce en chemin ou que sa parcelle ne s'avère d'aucun intérêt pour les promoteurs sollicités. Pour la plupart, ces sociétés (vendreunpromoteur.com, e-movallo.fr, cityandyou.com, etc.) interviennent comme des courtiers, se faisant rémunérer par le promoteur lorsque la vente a lieu, en tant qu'apporteurs d'affaires (par exemple, 2,5 % HT sur le chiffre d'affaires de l'opération pour e-movallo). « *Après une préanalyse de la parcelle au vu du PLU et du cadastre, pour vérifier si elle est éligible à une telle vente, nous étudions sa capacité en nombre de mètres carrés à construire. Puis, nous contactons des promoteurs capables de proposer un projet pertinent qui emporte l'adhésion de la municipalité* », explique Yann Legros. D'autres, à l'image de Neoparc, offrent une prestation d'expertise, avec un modèle économique différent : « *Accompagnés d'un architecte, nous réalisons à la fois une étude préalable de la constructibilité du terrain et un projet immobilier que nous faisons prévalider en mairie. Ce travail d'ingénierie permet de négocier le vrai prix du terrain avec les promoteurs que*

LA PLUS-VALUE SOUS L'ŒIL DU FISC

La vente de votre propriété – terrain et maison compris – à un promoteur dégage une plus-value ? Celle-ci ne sera pas taxée si la maison constitue votre résidence principale. Elle le sera, en revanche, s'il s'agit d'une résidence secondaire ou locative, ou encore d'un terrain non bâti. La plus-value sera alors imposée forfaitairement à 19 % pour l'impôt sur le revenu et à 17,20 % au titre des prélèvements sociaux. Si le terrain (vendu nu) est devenu constructible à la suite d'une modification du PLU, la plus-value peut même être soumise à deux taxes supplémentaires, ce qui peut porter le taux de taxation jusqu'à 56,20 % ! Seule parade : vendre ce terrain à un organisme ou à un promoteur s'engageant à construire, dans les 4 ans, des logements sociaux. La plus-value est alors exonérée d'impôt, si l'acte de vente est signé avant le 31 décembre 2022 (art. 150 U II ° du code général des impôts).

nous consultons. Nous sommes rémunérés par le vendeur, par souci d'indépendance, à hauteur de 5 à 6 % du prix de vente », indique Jean-Charles Dameron.



Présentez vos diagnostics

Vous devrez montrer patte blanche, comme pour toute vente immobilière, et fournir un état des risques et pollutions (ERP) qui indique si la parcelle se situe dans une zone où existent des aléas naturels, miniers ou technologiques. Depuis le 1^{er} janvier 2020, vous devez également présenter une étude géotechnique si

vous vendez un terrain non bâti, situé dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des solargileux et susceptible d'accueillir la construction de maisons individuelles ⁽¹⁾. L'exposition à ce risque doit être identifiée comme moyenne ou forte, ce que vous pouvez vérifier en consultant la carte en ligne sur le site Géorisques (georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles). Le coût de cette étude est d'environ 500 € TTC. Enfin, depuis le 1^{er} juin 2020, un diagnostic « bruit » est requis si le terrain est situé dans une zone d'exposition aux nuisances sonores des aéroports.

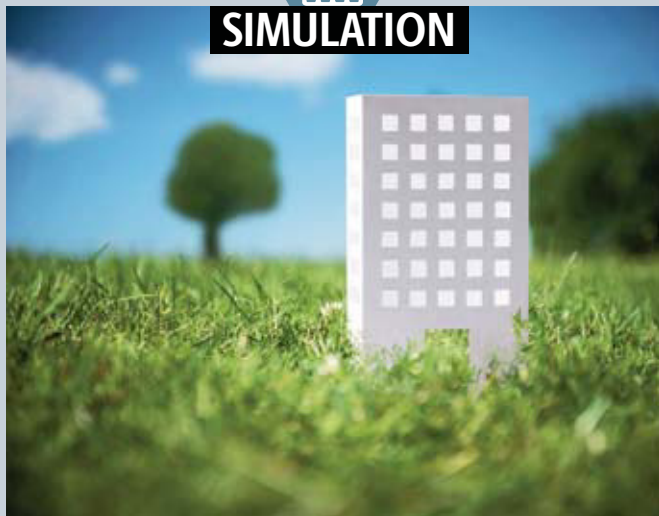
05 Formalisez la vente

Lorsque vous êtes parvenu à un accord avec le promoteur sur le prix, le processus suit le cours normal de toute transaction. Ou presque. Vous signez une promesse de vente, sous condition suspensive d'obtention du permis de construire par le promoteur. «Ce dernier ajoute souvent une condition de financement qui équivaut, dans la pratique, à une condition de précommercialisation, car la banque ne financera le projet que si le promoteur a déjà prévu un quota de logements (40 % en général)», détaille Didier Dominici. La durée de validité de la promesse de vente est considérablement allongée. Il faut compter de 10 à 12 mois, au lieu des 3 mois habituels. Au-delà de 18 mois, la promesse (ou le compromis) doit être signée devant notaire⁽²⁾ aux frais du promoteur et prévoir une indemnité d'immobilisation d'au moins 5 % du prix de vente⁽³⁾. Le recours à un notaire est toutefois toujours utile lorsque l'on contracte avec un promoteur. Il décryptera les conditions suspensives, vous permettant de mesurer la portée de votre engagement. La signature de l'acte de vente n'aura lieu qu'à la levée de ces conditions, le prix étant alors –enfin !– versé en totalité. ■

RÉFÉRENCES (1) Articles L 112-21 et s. et R 112-5 et s. du code de la construction et de l'habitation (CCH), arrêtés du 22.7.20. (2) Art. L 290-1 du CCH et Cour de cassation, 3^e chambre civile du 18.2.15, n° 14-14416. (3) Art. L 290-2 du CCH.



SIMULATION



ISTOCKPHOTO

CALCUL DU PRIX D'UN TERRAIN À BÂTIR

Votre terrain a deux prix : le « prix immédiat », c'est-à-dire en l'état. Et le « prix du potentiel constructible ». Plus celui-ci est élevé, plus vous pourrez être exigeant. Avant de vous faire une offre, le promoteur part de ce potentiel constructible et applique la méthode dite du « compte à rebours » : il calcule le chiffre d'affaires estimé de son opération, et en déduit ses différents postes de charges : études, démolition éventuelle, viabilisation (réseaux, etc.), coût de construction, frais financiers, commercialisation, etc. Sans oublier sa marge (de 5 % en présence de logements sociaux, à 8 %). Comment ce calcul s'opère-t-il ?

LA MÉTHODE DU COMPTE À REBOURS

POSTES	MONTANT HT
CHIFFRE D'AFFAIRES HT	5 190 000 €
Archi, bureaux de contrôle, assurances	- 197 000 €
Voirie et réseau divers (VRD), réseaux, autres	- 64 000 €
Coût des travaux	- 2 090 000 €
Suivi de chantier, frais de commercialisation, publicité, frais financiers	- 991 100 €
Taxes	- 86 000 €
Frais annexes	- 93 300 €
SOUS-TOTAL	1 668 600 €
Marge	- 368 600 €
PRIX DU TERRAIN	1 300 000 €

Dans cet exemple, le promoteur espère un chiffre d'affaires de 5,19 M€. Une fois ses charges déduites, ainsi que sa marge, il pourra offrir au particulier d'acheter son terrain pour 1,3 M€. Il s'agit ici d'un exemple moyen, chaque élément variant pour chaque opération, notamment selon sa situation (urbaine, rurale), le standing et le coût de travaux, différent d'une région à l'autre.

Source : Vendre à un promoteur

Avis de tempête sur les bureaux

Risques de faillites, télétravail massif : au lendemain du confinement, le marché des bureaux vit une année bousculée. Va-t-il tenir le choc ?

PAR LAURA MAKARY

Début 2020, le marché immobilier de bureaux français se portait plutôt bien. Très bien même dans ses zones les plus actives. « *La situation, en particulier en Ile-de-France, était très favorable aux propriétaires*, note Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). *Le taux de vacance* [part des bureaux inoccupés dans l'ensemble du parc, Ndlr] *n'y était que de 5,5 %, en moyenne, un niveau très faible. Paris intra-muros connaissait même une pénurie de surfaces disponibles, avec une vacance de 2,3 %. Du jamais vu ! Résultat : la plupart des entreprises qui cherchaient des locaux peinaient à en trouver, ce qui provoquait des hausses de loyers significatives dans la capitale. Le marché était, certes, un peu moins tendu en première*



À SAVOIR
Paris tient encore bien mais, dans sa couronne, les loyers baissent, jusqu'à 15 %.

Source JLL

couronne, et beaucoup moins en deuxième, mais il restait malgré tout porteur. » Même constat dans les quartiers d'affaires et les centres-villes des agglomérations de province, avec des taux de vacance constatés de l'ordre de 5 % à Lille, 4 % à Marseille, 3 % à Lyon, voire 2 %, à peine, à Nantes ⁽¹⁾.

DES BAUX LONGS, GAGE DE SÉCURITÉ

Un semestre plus tard, difficile de dire dans quelle mesure le secteur pâtira sur le long terme des effets de la crise sanitaire et des difficultés économiques qui se profilent. Durant le confinement, on le sait, certains loyers n'ont pas été versés, en particulier par les très petites entreprises occupant des bureaux fer-





més au public (professions libérales, typiquement). À plus long terme, l'activité ayant redémarré, les bailleurs devraient être plutôt épargnés, protégés qu'ils sont par le statut des baux commerciaux, qui oblige le locataire à attendre une échéance triennale pour renégocier le loyer (bail dit 3-6-9). Nor-

6,5%

C'est le taux de vacance attendu pour la fin 2020 sur le marché des immeubles de bureaux franciliens, en hausse par rapport à 2019.

CBRE

malement, il doit également attendre l'expiration d'une période triennale pour donner son congé, en respectant un préavis de 6 mois. Un gage de stabilité pour le bailleur, sauf s'il y a renoncé par convention, ce qui est possible lorsque le bail porte sur des locaux à usage exclusif de bureaux. Les deux parties peuvent alors mettre fin à celui-ci à tout moment, ou à une échéance autre que triennale (annuelle, par exemple)⁽²⁾. Statut protecteur ou pas, si l'entreprise locataire rencontre des difficultés persistantes, il sera difficile d'échapper à une renégociation amiable du loyer. Certes, les dispositions prises depuis 6 mois par le gouvernement afin de soutenir l'économie – fonds de solidarité pour les très petites entreprises, chômage partiel, et jusqu'au récent plan de relance – sont là pour rassurer. Mais, selon l'Observatoire français des conjonctures économiques, le nombre de défaillances d'entreprises pourrait grimper de 80 % cette année ⁽²⁾.

DES BAILLEURS À L'ÉCOUTE

« Nous allons traverser une période de ralentissement économique marqué, certaines entreprises ne s'en relèveront pas », déclare Christian de Kerangal, de l'IEIF, qui recommande aux propriétaires de « *savoir être à l'écoute des besoins de leurs locataires* ». Et de faire preuve de flexibilité, lorsque cela s'avérera possible, pour les aider à faire le dos rond. Selon Philippe Morel, fondateur de la société Dynamic Workplace, spécialisée dans le coworking, le développement de la sous-location pourrait notamment répondre aux attentes des entreprises, en allégeant cette ●●●

En Ile-de-France, la rentrée locative de septembre s'est fait attendre

... charge fixe, souvent considérable. L'immobilier est le deuxième poste de dépenses, après les salaires : « *Avant de licencier des salariés, les entreprises vont tenter de faire des économies sur ce poste, et la sous-location leur permet de partager leur loyer sans avoir à déménager* », poursuit Philippe Morel. Cette option n'est envisageable que si elle est autorisée par une clause expresse du bail. « *Lors de la rédaction du contrat, le preneur à bail peut demander la possibilité de sous-louer une partie des locaux, généralement 20 à 30 % de leur surface, à une entreprise connexe, par exemple une filiale* », détaille Philippe Morel. Si cette clause ne fait pas partie du contrat, toute sous-location nécessite un avenant. L'entreprise locataire reste garante unique du paiement du loyer et se charge de trouver le sous-locataire et d'informer son propriétaire en l'invitant à concourir à l'acte⁽⁴⁾.

UNE ACTIVITÉ EN NET REcul

Mais l'incertitude et l'attentisme pèsent déjà sur le secteur. « *Les entreprises préfèrent ne pas prendre de décision pour le moment et mettent en pause leurs projets immobiliers* », souligne Marie-Laure Leclercq de Sousa, directrice agence de JLL France. En particulier les sociétés dont la trésorerie est fragilisée ou dans des secteurs impactés par la crise, qui reportent un déménagement ou un agrandissement de locaux en attendant davantage de visibilité. De fait, sur les 6 premiers mois de l'année 2020, la

RÉPONSE D'EXPERT



MAÏLYS REBORA,
cheffe de marché
immobilier
professionnel,
SeLoger

Les entreprises réfléchissent à deux fois avant de s'engager

La demande de locations de bureaux est restée stable sur les petites et moyennes surfaces, mais les entreprises prennent plus de temps pour chercher. Les baux ont une durée longue et il est aujourd'hui difficile de se projeter dans plusieurs années. Mais, surtout, la baisse des loyers des petites surfaces les pousse à attendre une opportunité. Elles espèrent trouver encore moins cher.

demande placée de bureaux (ensemble des locations ou des ventes à l'occupant, par opposition aux ventes à des investisseurs) a chuté de manière spectaculaire sur tout le territoire. Les chiffres du groupe CBRE, spécialiste du conseil en immobilier d'entreprise, font ainsi apparaître des replis de l'ordre de 40 % sur un an à Marseille et de près de 50 % à Lille ou à Paris et dans sa banlieue.

DES PETITES SURFACES PLUS RÉSILIENTES

« *Nos prévisions tablent sur une baisse d'environ 40 % en Ile-de-France pour l'ensemble de l'année*, explique Grégoire de la Ferté, directeur exécutif de l'agence Bureaux Ile-de-France de CBRE. *Cela tient en particulier aux grandes surfaces, aux projets supérieurs à 5 000 m². Le secteur des petites et moyennes surfaces, caractéristiques du marché francilien, se révèle plus résilient et montre un rebond post-confinement meilleur que ce que l'on avait envisagé, vers des niveaux proches de ceux de 2019.* » Parmi ces dernières, sur le segment spécifique des petites surfaces aménagées dans des immeubles anciens, dont un grand nombre sont des copropriétés classiques, le site SeLoger Bureaux et Commerces note tout de même une augmentation des offres de locations de l'ordre de 13 % par rapport à l'an dernier pour les locaux de moins de 100 m². Côté achats, l'offre est restée stable, tandis que la demande apparaissait en baisse de 17 %. « *Certaines entreprises visent des locaux plus*

petits », commente Mailys Reborá, cheffe de marché immobilier professionnel pour SeLoger.

DES RENDEMENTS À GÉOMÉTRIE VARIABLE

À quoi doit-on s'attendre en termes de loyers ? Si des baisses semblent inévitables dans le cas où l'activité viendrait à se tasser plus franchement, tous les immeubles ne seront pas à égalité. *« Je ne parlais pas de baisse globale de loyers, mais peut-être d'une hiérarchisation. Les meilleurs immeubles, ceux qui disposent des meilleures prestations et des localisations les plus recherchées, ne devraient pas être trop affectés. En revanche, pour ceux qui sont moins bien situés et correspondent moins à la demande, les valeurs vont se réajuster »*, concède Olivier Ambrosiali, de BNP Paribas Real Estate. Un avis que partage Marie-Laure Leclercq de Sousa, de JLL : *« Il y aura peut-être une baisse légère, mais pas de chute drastique des loyers, par exemple dans Paris, même si le taux de vacance venait à remonter un peu. En revanche, dès lors que la localisation est plus excentrée, avec une offre abondante, voire la concurrence de programmes neufs en passe d'être livrés dans le secteur, des immeubles plus anciens pourraient voir leur attractivité se réduire. Et leurs propriétaires doivent s'attendre à envisager une baisse de loyer. »* Les prochains mois pourraient aussi voir une accélération du retour de certains locaux de bureaux à leur destination initiale de logement.

DES SCPI AFFECTÉES PAR LA CRISE ?

Dans ce contexte, les épargnants ayant souscrit des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) verront-ils leurs revenus baisser ? Les gérants se veulent rassurants, pointant que

LE TÉLÉTRAVAIL, UNE MENACE POUR LE BUREAU ?

C'est l'une des questions phares de ces derniers mois : le travail à distance, qui s'est imposé pendant le confinement, va-t-il se généraliser au point de menacer le marché de l'immobilier de bureau ? Pas si sûr. *« La perspective du tout télétravail peut être alléchante pour les entreprises, qui y voient une manière de réduire leurs coûts*, pointe Jean-Michel Ciuch, président d'Immo G Consulting, société d'expertise immobilière. *Une réflexion en ce sens est à l'étude dans toutes les sociétés. »* Pourtant, comme le note Olivier Cros, directeur workplace strategy de CBRE, *« ces espoirs risquent d'être déçus : l'économie est certes possible à partir de 2 jours de télétravail par semaine, mais cela implique une organisation et une coordination nouvelles. Or, nous le constatons chez*



ISTOCKPHOTO

nos clients, les employés viennent parfois au bureau pour un rendez-vous ou une réunion, par exemple. Et l'impact est contrebalancé par le coût induit du travail à distance, en formation des managers et fourniture de moyens techniques aux collaborateurs, notamment », ajoute-t-il. Selon un sondage OpinionWay de mai 2020, seulement 9 % des salariés souhaiteraient travailler à temps complet en télétravail. Les bureaux partagés et les immeubles qui les abritent ont encore quelques beaux jours devant eux.

RÉFÉRENCES

(1) Source : CBRE et JLL. (2) Art. L 145-4 du code de commerce. (3) À 3,2 %, contre 1,8 % en temps normal ; « Dynamique des défaillances d'entreprises en France et crise de la Covid-19 », OFCE, juin 2020. (4) Art. L 145-31 et 32 du code de commerce.

l'impact de la crise reste, pour l'heure, maîtrisé. *« Les sociétés ont pris soin de diversifier leurs portefeuilles sur plusieurs zones géographiques et secteurs d'activité »*, abonde Gabriela Kockova, de la Centrale des SCPI. *« Sur le moyen terme, il pourra y avoir de petites baisses de rendements, avec la diminution de certains loyers. Il faut garder en ligne de mire le très long terme »*, avertit Jonathan Dhiver, de MeilleureSCPI. En attendant, même en cette année bousculée, les SCPI devraient délivrer un rendement proche des 4 %. ■

La colocation, mode d'emploi

Rien de tel que la colocation, très prisée des étudiants, pour louer plus facilement un grand logement. Mais elle peut donner du fil à retordre au bailleur. Ce qu'il faut savoir pour partir du bon pied.

PAR LAURE LE SCORNET

Un bail par locataire, c'est plus clair

FAUX Ce type de location peut prendre deux formes : la colocation à bail unique, signé par tous les colocataires ; et la colocation à baux multiples, avec un contrat par colocataire. Dans le premier cas, le bail ⁽¹⁾ s'applique à tous dans les mêmes conditions. Il sera rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires signa-

taires, sans oublier un exemplaire pour chaque caution. Dans le second cas, chaque bail peut être sur mesure. Il doit préciser la pièce du logement dont chaque colocataire a la jouissance exclusive et les parties communes mises à disposition de tous (cuisine, salle de bains, salon, etc.). Cette seconde formule est plus souple (elle permet, par exemple, de louer une chambre meublée avec un bail mobilité à un stagiaire en école),

mais aussi plus complexe à gérer. La durée du contrat peut en effet différer pour chaque colocataire, avec des échéances multiples. À chaque congé, il faut signer un nouveau bail avec le locataire entrant, refaire l'état des lieux, etc. Surtout, les baux multiples interdisent aux colocataires d'être solidaires entre eux pour le paiement du loyer et des charges. En pratique, le bail unique est donc privilégié par les bailleurs.

Chacun paie sa quote-part de la taxe d'habitation

VRAI et FAUX L'administration fiscale se simplifie la tâche en désignant l'un des colocataires, présent au 1^{er} de l'année d'imposition, comme redevable de la taxe. À lui de la régler et de réclamer ensuite à chacun sa quote-part. En présence de 2 colocataires (pas plus), il est possible de faire inscrire le second occupant sur l'avis. Il sera solidairement tenu au paiement de la taxe.

Tous les logements se prêtent à la colocation

VRAI et FAUX Tous les logements peuvent être mis en colocation, sous réserve qu'ils soient décents et qu'ils répondent aux conditions d'occupation prévues par les textes : en cas de bail unique, le logement doit avoir



Les colocataires peuvent obtenir une aide au logement

VRAI Chaque colocataire peut obtenir une aide au logement pour sa part de loyer, à condition que son nom figure sur le bail et qu'il remplisse les conditions d'éligibilité, notamment de ressources. Il doit faire sa demande à titre individuel auprès de la caisse d'allocations familiales (CAF). Attention, la caisse ne s'embarrasse pas de détails et se base sur la quittance unique pour calculer le montant des aides. Elle divise le loyer total par le nombre d'occupants, supposant que chacun règle le même montant que les autres, ce qui n'est pas toujours le cas.

Les colocataires sont solidaires du paiement des loyers

VRAI Le bail unique peut intégrer – c'est généralement le cas – une « clause de solidarité » permettant au bailleur de réclamer à chacun l'intégralité des loyers, des charges et des réparations locatives, sans tenir compte des quotes-parts convenues entre eux. À charge pour celui qui a payé de se retourner contre le ou les mauvais payeurs. Cette solidarité est toutefois limitée dans le temps : pour le colocataire qui a donné son congé, elle cesse à l'issue de son préavis lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de remplaçant, elle cesse 6 mois après la fin du préavis. En revanche, aucune clause de solidarité... ●●●

une surface de 16 m² au minimum pour 2 personnes et de 9 m² pour chaque personne supplémentaire. En cas de pluralités de baux, considérés par la loi comme une division de logement, chaque chambre doit avoir une surface et un volume habitables d'au moins 9 m² et 20 m³ respectivement⁽²⁾. Le logement doit aussi respecter le règlement sanitaire départemental (RSD). À Paris, par exemple, au moins l'une des pièces d'habitation doit mesurer au moins 9 m² et les autres, pas moins de 7 m². Le RSD interdit de louer une pièce en

sous-sol, même pourvue d'une ouverture, et contient des limitations relatives à l'installation d'appareils de cuisson dans les chambres, ou de sanibroyeurs dans les pièces d'eau. Il est possible de diviser une maison pour y faire une colocation, mais il faut respecter les règles d'urbanisme. Ainsi, si vous êtes amené à modifier la surface en créant des mètres carrés supplémentaires, vous devrez demander soit une déclaration de travaux, pour 5 à 20 m² de surface en plus, soit un permis de construire au-delà.

... n'est possible si la colocation est à baux multiples. Chaque colocataire n'est alors tenu que de sa part de loyer et de charges, telle que mentionnée dans son bail.

Le bailleur peut exiger plusieurs cautions

VRAI En cas de bail unique, le bailleur peut avoir autant de cautions solidaires que de colocataires, ce qui présente une garantie certaine contre les impayés de loyer. Chaque caution est tenue du paiement de la totalité du loyer, des charges et des réparations locatives, même si c'est un autre colocataire qui n'a pas payé sa quote-part. La solidarité de la caution prend fin dans les mêmes conditions que celles du locataire sortant. Attention, pour que l'acte de cautionnement soit valable, il doit identifier le colocataire couvert. Son départ mettra fin à l'engagement de la caution⁽³⁾.

Les charges locatives peuvent faire l'objet d'un forfait

VRAI Le bail peut prévoir que les charges locatives sont à régler au bailleur, soit pour leur montant réel sous la forme de provisions avec une régularisation annuelle, soit sous la forme d'un forfait, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le bail. Le forfait ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Toutefois, son montant peut être révisé chaque année, comme le loyer⁽⁴⁾. Dans

tous les cas, le montant du forfait de charges doit se rapprocher des dépenses réelles du bailleur.

Le loyer est plus élevé qu'avec un locataire unique

FAUX Comme pour une location classique, le prix du loyer d'une colocation dépend de la zone géographique où se situe le logement. Dans les secteurs sans tensions locatives (absence de fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements), il est fixé librement par le bailleur. Dans les zones dites tendues (28 agglomérations de plus de 50 000 habitants), il est encadré⁽⁵⁾ : d'une location à la suivante, il ne peut augmenter de plus que la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Il est même plafonné à Paris, ainsi que dans le Nord, à Lille, Hellemmes et Lomme⁽⁶⁾. Mais quelles que soient la zone et les limites applicables, la somme

Le bailleur peut souscrire une assurance pour le logement loué

VRAI En principe, chaque colocataire doit justifier qu'il est assuré contre les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux) lors de l'entrée dans les lieux, puis fournir chaque année une attestation. Pour éviter les difficultés (turn-over des colocataires, multiplicité d'assurances, retards dans la prise en charge des sinistres), le bailleur peut proposer de souscrire une assurance pour le compte des colocataires. À charge pour eux de lui rembourser chaque mois une fraction de la prime annuelle⁽⁷⁾. Attention, ce remboursement s'ajoute au loyer, mais ne peut pas figurer dans le forfait de charges.

des loyers reçus de l'ensemble des colocataires ne peut pas être supérieure au montant qui serait demandé à un locataire unique⁽²⁾. En clair, la colocation n'autorise pas à louer plus cher.

Le colocataire sortant a droit à son dépôt de garantie

VRAI et FAUX En cas de bail unique, le bailleur restitue le dépôt de garantie au colocataire de son choix, quand tous les colocataires ont quitté le logement et après remise des clés. En cas de baux multiples, chaque locataire sortant peut réclamer la restitution de son dépôt de garantie. ■

RÉFÉRENCES

(1) Décret n° 2015-587 du 29.5.15. (2) Art. 8-1 II de la loi du 6.7.89. (3) Art. 8-1 VI de la même loi. (4) Art. 8-1 V de la loi. (5) Art. 18 de la loi du 6.7.89 et décret n° 2019-802 du 26.7.19. (6) Arrêté n° 2020-06-03-001 (Paris) et arrêté préfectoral du 30.1.20 (Lille). (7) Art. 7 et 8-1 IV de la loi du 6.7.89.

Gérez votre location non meublée

La loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation évolue. Propriétaires, locataires, bénéficiez des meilleurs conseils pour louer sereinement un logement non meublé à usage de résidence principale.

Recherche d'un locataire solvable, fixation, paiement et révision annuelle du loyer, répartition des charges, rédaction du contrat de location, mentions obligatoires, diagnostics à fournir, clauses conseillées et interdites, garanties de paiement, obligations respectives des parties, entretien du logement, résiliation du bail, règlement des litiges, les particularités de la colocation... toutes les règles souvent complexes de la location sont décrites de façon claire et pratique.

Mais en la matière, les textes évoluent régulièrement. Ainsi, la loi « Élan » du 23 novembre 2018 et ses décrets d'application ont modifié sur de nombreux points la loi du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation. Que vous soyez bailleur ou locataire, cette édition est à jour des dernières évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles. Vous trouverez aussi tous les éléments utiles pour faire valoir vos droits en cas de litige avec le locataire : modèles de lettres, délais et procédures à respecter, organisme ou tribunal à saisir. Ce guide vous donnera les clés pour louer en toute sécurité et entretenir de bons rapports avec votre locataire.

26€

232 pages
Réf. BHAB20
14 x 21 cm



Un contrat conforme aux exigences légales avec le dossier de location « Le bail d'habitation »

Le Particulier Éditions a également mis au point un dossier numérique complet pour formaliser la relation avec un locataire ou un colocataire. Tous les documents nécessaires (contrat de location, état des lieux, annexes...) peuvent être téléchargés et remplis directement depuis un ordinateur.

Pour passer commande

Frais de port en France métropolitaine : à partir de 2,90€. Frais de port vers l'étranger : nous consulter.

PAR INTERNET

www.leparticulier.fr
rubrique Boutique

PAR COURRIER affranchi⁽¹⁾

Le Particulier Éditions
45 avenue du Général Leclerc
60643 Chantilly Cedex

PAR TÉLÉPHONE

01 55 56 71 11
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h

(1) Sur papier libre, inscrivez très lisiblement vos coordonnées complètes (nom, prénom, adresse, mail, numéro de téléphone et, le cas échéant, numéro d'abonné) et joignez votre chèque à l'ordre de Particulier et Finances Éditions, dans une enveloppe affranchie que vous nous enverrez à l'adresse ci-dessus. Conformément à l'article L-221-18 du code de la consommation, vous disposez d'un délai de 14 jours pour exercer votre droit de rétractation.



Uzès

Cette petite ville attrayante, tant par la qualité de son patrimoine que par son animation en toute saison, attire chaque année de nouveaux habitants et de nombreux touristes.

PAR COLETTE SABARLY

→ REPÈRES

POPULATION
TOTALE (2017)

8 454

ÉVOLUTION
DÉMOGRAPHIQUE
(2012 À 2017)

- 0,3 %

TAUX D'ACTIVITÉ
DES 15-64 ANS

53,7 %

NOMBRE TOTAL
DE LOGEMENTS

5 734

PART DES
RÉSIDENTS
PRINCIPAUX (2017)

74,6 %

PART DES MÉNAGES
PROPRIÉTAIRES DE
LEUR RÉSIDENCE
PRINCIPALE

47,5 %

POPULATION
ÉTUDIANTE

9,3 %

Source : Insee 2017

Entre son Duché, sa cathédrale, ses hôtels particuliers des XVII^e et XVIII^e siècles, ses ruelles pavées et ses platanes, il y a de quoi s'émerveiller. En ce début d'automne, sur la place aux Herbes, cafés et restaurants continuent de faire le plein de touristes français et étrangers. L'immobilier suit : après le confinement, les transactions ont repris de plus belle à prix constants, même si la demande se calme depuis la rentrée, selon Patricia Gérard, directrice de l'agence Uzège Immobilier. Sur le plan locatif, si la cité n'a pas les atouts d'une ville étudiante, elle possède un marché dynamique en toute saison.

LE CENTRE, UN SECTEUR SANS RISQUE

La vieille ville est très recherchée des acquéreurs comme des locataires, à la seule exception des abords des artères bruyantes qui la ceignent (boulevard des Alliés, Gambetta, Charles-Gide, Victor-Hugo...). Préférez les rues piétonnes descendant vers la place aux Herbes

(rues Jacques-d'Uzès, Pélisserie...), mais évitez les appartements sombres et sans parking que les locataires fuient. Ici, le prix moyen pour un bien en parfait état s'affiche à 4 000 €/m². Il chute à 2 500 €/m², voire moins, s'il est à restaurer. Le rendement ne dépasse guère 3 à 4 %, sauf en cas de location saisonnière.

LOUEZ À DES TOURISTES, POUR LES RENDEMENTS

« La demande touristique reste forte dans le centre historique. En supposant que le bien soit loué 12 à 15 semaines par an, il rapporte autant qu'une location à l'année, et vous pouvez en profiter lorsqu'il n'est pas occupé », confirme Florian Basset-Valot, de l'agence Catherine La Bruyère Immobilier. Un appartement de 50 m² acquis 190 000 € et loué 525 € la semaine durant 15 semaines, rapporte ainsi 7 875 € à l'année. « Bien placé, il peut se louer jusqu'à

ILLUSTRATION LUCIE ALBON/PATRICK LUCAS POUR LE PARTICULIER IMMOBILIER



- 1 PLACE ADOLPHE BOSCH**
2 pièces 43 m²
→ Vendu 173 000 €
→ Loué 460 €/mois HC
- 2 RUE JOSEPH LACROIX**
2 pièces 47 m²
→ Vendu 144 000 €
→ Loué 470 €/mois HC
- 3 BOULEVARD GAMBETTA**
Studio 39 m²
→ Vendu 86 000 €
→ Loué 468 €/mois HC
- 4 PLACE DAMPMARTIN**
3 pièces, 70 m²
→ Vendu 192 000 €
→ Loué 610 €/mois HC
- 5 AVENUE DE LA LIBÉRATION**
Studio 27 m²
→ Vendu 77 710 €
→ Loué 325 €/mois HC
- 6 PLACE DE LA TOUR DU ROI**
3 pièces, 63 m²
→ Vendu 163 700 €
→ Loué 550 €/mois HC

24 semaines par an, de 500 à 800 € la semaine », fait valoir Rachid Bel Hadj, directeur des ventes Gard chez Foncia. Un rendement qui reste toutefois fragile, comme l'a prouvé la crise sanitaire. Avec un budget plus important, et l'intention de vous installer sur place à terme, visez les maisons de ville du cœur de ville. Pourvues d'un jardin et d'un bassin, elles se vendent entre 400 000 et 430 000 €. « Ces biens se louent de 2 000 à 2 200 € la semaine », précise Florian Basset-Valot.

EXPLOREZ LES ALENTOURS

Au-delà des boulevards, cherchez dans des secteurs comme la Tour du Roi ou la rue Xavier-Sigalon, où prix et loyers saisonniers s'alignent sur ceux de l'hypercentre. Ou bien éloignez-vous. « À Saint-Quentin-la-Poterie, village en vogue, vous dénicherez sans difficulté des maisons de ville entre 250 000 et 280 000 €, très cotées

à la location », conclut Yati Weets, directrice d'une agence Stéphane Plaza.

Si vous préférez louer à l'année, sortez de l'enceinte des boulevards. « Les appartements récents, construits entre la rue Joseph-Lacroix, l'avenue du 8-Mai-1945 et l'avenue Georges-Chauvin répondent aux attentes des locataires. Lumineux, ils sont pourvus d'ascenseurs, de parkings, de grands balcons. Seul le secteur longeant la cité HLM est boudé », indique Patricia Gérard. Comptez de 3 300 à 3 800 €/m². Au nord, le nouveau quartier de Mayac, plus populaire, rencontre un certain succès. Prévoyez 2 800 €/m², en moyenne, pour des appartements récents qui peuvent se louer entre 8,7 et 11 €/m², selon la superficie. Au sud, regardez du côté du chemin du Paradis, où l'on trouve des constructions récentes ou en cours. Attention : une piscine peut faire exploser les charges et décourager les candidats à la location. ■

→ PRIX DE L'IMMO

À L'ACHAT

Prix médian
2 740 €/m²
Évolution sur un an
+ 6,2 %

LOYER DES BAUX EN COURS

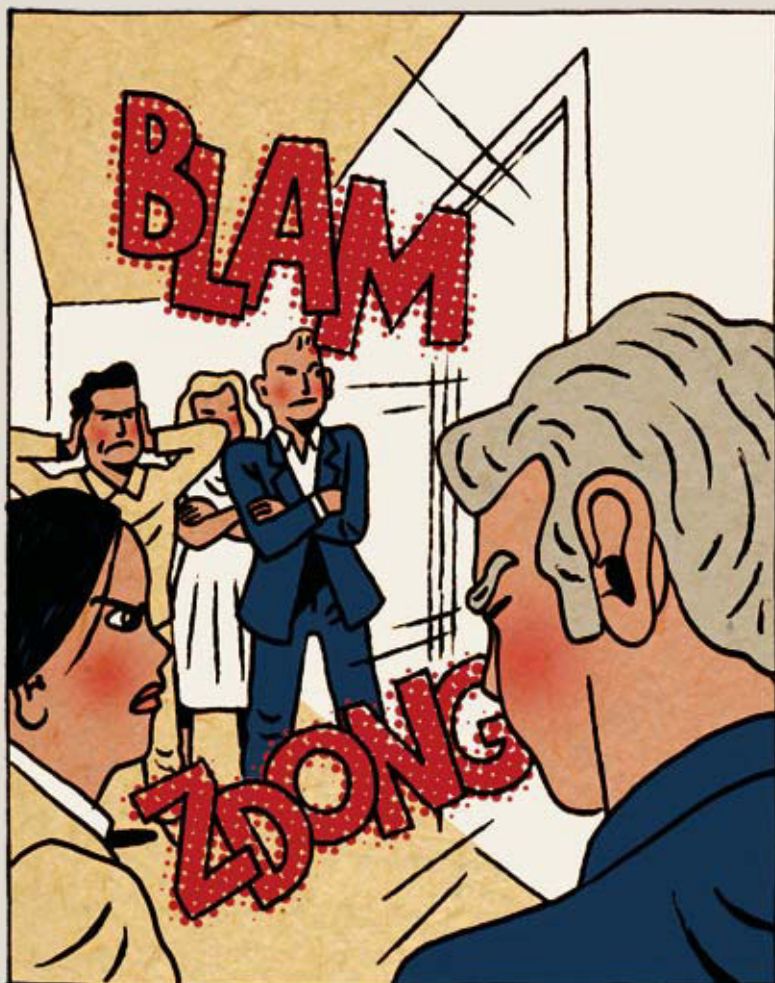
9,6 €/m²
Évolution sur un an
+ 0,2 %

Sources : Notaires de France (31.5.20) et Clameur (2019)

« Mon locataire est bruyant et agressif »

➤ LES FAITS

Je possède un appartement à Montpellier que je loue non meublé. Le locataire actuel a emménagé il y a quelques mois. Jusqu'à présent, tout se passait bien, mais, dernièrement, j'ai reçu plusieurs plaintes de ses voisins, qui m'ont été transmises par le syndic. Il semblerait qu'il soit très bruyant et qu'il ait un comportement agressif lorsqu'on lui en fait la remarque. L'un des copropriétaires a également signalé des insultes à son égard. En tant que bailleur, quelles mesures dois-je prendre ? Suis-je responsable des incivilités de mon locataire ?



NOTRE DIAGNOSTIC

Le locataire est obligé [...] d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location » ⁽¹⁾, énonce la loi. Cela signifie qu'il ne doit pas commettre d'abus de jouissance ou causer une gêne pour le voisinage.

UN USAGE RAISONNABLE

De manière générale, l'abus de jouissance est caractérisé par le non-respect des stipulations contractuelles du bail ou du règlement de l'immeuble. Le locataire ne doit pas utiliser le logement de façon anormale ou inappropriée. Une suroccupation de celui-ci, la détention d'animaux dangereux ou le trafic de stupéfiants dans les locaux loués ou à proximité constituent des abus caractérisés. Mais l'obligation de jouissance paisible du logement s'étend également au comportement du locataire (et des

personnes qu'il héberge) vis-à-vis des tiers, auxquels il ne doit pas causer de gêne dans la jouissance de leur propre logement.

LA RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

Confronté aux plaintes de voisins à propos de son locataire, le bailleur doit, dès lors, réagir vite et prendre les mesures appropriées. Son inaction engage en effet sa responsabilité personnelle. Certains propriétaires en ont subi les conséquences : pourtant averti des troubles occasionnés par son locataire, un bailleur qui ne s'était pas donné la peine d'intervenir pour y mettre un terme a ainsi été condamné à verser des dommages et intérêts aux victimes ⁽²⁾. Le propriétaire doit donc utiliser tous les droits dont il dispose afin de faire cesser les troubles causés par les personnes qui occupent ses locaux.



À SAVOIR
En cas d'inaction du bailleur, le syndicat des copropriétaires, peut agir en résiliation judiciaire du bail à sa place (cass. civ. 3^e du 20.12.94, n° 92-19490).

LA PROCÉDURE

1 Ne restez pas silencieux

Votre première réaction doit être de répondre aux voisins se plaignant de votre locataire. Envoyez-leur une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) mentionnant que vous avez pris connaissance de leurs doléances et que vous allez entreprendre les démarches qui s'imposent. Ajoutez que, si les problèmes persistent, vous envisagerez de mettre fin au bail, à condition de réunir suffisamment d'éléments probants.

LA MISE EN DEMEURE

Simultanément, envoyez à votre locataire, également par lettre recomman-

dée avec accusé de réception, une mise en demeure de respecter l'usage paisible du logement, conformément à la loi et au contrat. Concernant les troubles de voisinage, la loi impose d'ailleurs cette première démarche avant d'engager toute autre procédure ⁽³⁾. Puisque le logement loué se trouve en copropriété, vous pouvez aussi demander au syndic, qui s'est, dans le cas présent, contenté de vous prévenir, de rappeler à votre locataire les dispositions du règlement ⁽⁴⁾. Ce document interdit, la plupart du temps, tout bruit ou toute gêne affectant la tranquillité du voisinage. Même si elle ne produit que peu d'effets, cette ...

RÉFÉRENCES

- (1) Art. 7 b de la loi n° 89-462 du 6.7.89.
(2) Cass. civ. 3^e du 17.4.96, n° 94-15876.
(3) Art. 6-1 de la loi de 1989. (4) Art. 18 de la loi n° 65-557 du 10.7.65.

... démarche attestera, une fois de plus, que vous n'êtes pas resté inactif.

DONNEZ CONGÉ AU LOCATAIRE

Si les troubles persistent, vous pouvez donner congé à votre locataire pour motif légitime et sérieux, à savoir l'inexécution de l'une de ses obligations⁽⁵⁾. Selon les juges, le comportement bruyant et agressif d'un locataire justifie la délivrance d'un congé⁽⁶⁾. Seule limite, il ne prend effet qu'à l'échéance du bail (3 ans après sa conclusion ou son renouvellement, 6 ans si le bailleur est une personne morale) et doit être adressé au locataire au moins 6 mois avant cette date. Si vous suivez cette voie, demandez à un huissier de signifier le congé. Car, en cas d'envoi par LRAR, si le locataire ne retire pas le pli ou s'il le retire moins de 6 mois avant le terme du bail, le congé sera nul et le bail automatiquement reconduit.



À SAVOIR

Attention, sur le site de La Poste, une lettre recommandée éditée en ligne n'a de valeur que si le destinataire déclare au préalable à La Poste qu'il accepte ce mode d'envoi.

2 Faites résilier le bail par le juge

Si, malgré vos démarches et celles du syndic, le locataire persiste dans son comportement bruyant et agressif, vous pouvez demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire en justice⁽⁷⁾. Contrairement à la délivrance d'un congé, vous n'avez pas besoin d'attendre l'expiration du bail, cette action pouvant être menée à



tout moment devant le tribunal judiciaire du lieu de situation du logement loué.

RASSEMBLEZ LES PREUVES

Toutefois, avant de saisir le juge, pensez à réunir suffisamment d'éléments probants pour étayer votre demande. En effet, bien souvent, le bailleur, ne résidant pas dans l'immeuble, n'est pas témoin des troubles et incivilités imputés à son locataire. Or, l'abus de jouissance relève de l'appréciation souveraine des juges. Il est donc primordial de vous ménager la preuve des agissements reprochés avant toute procédure.

UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE INADAPTÉE ?

La plupart des baux d'habitation contiennent une clause résolutoire sanctionnant le non-respect de l'usage paisible du logement par le locataire. Toutefois, depuis la loi Alur adoptée en 2014, la mise en œuvre de cette clause a perdu un peu de

son attrait. En effet, concernant les troubles de voisinages, elle ne peut être invoquée utilement qu'une fois rendue une décision de justice constatant l'anormalité du comportement du locataire⁽¹³⁾. Ainsi, plutôt que d'invoquer cette clause pour demander son

application au juge, il est préférable d'agir directement en résiliation du bail pour violation de ses obligations par le locataire. Il n'est ainsi pas nécessaire d'obtenir préalablement une décision judiciaire condamnant le locataire pour trouble anormal de voisinage⁽¹⁴⁾.



LA POSITION DES JUGES

La difficulté de la procédure réside dans l'appréciation de la situation par les juges, au cas par cas, selon les éléments dont dispose le bailleur contre le locataire.

TÉMOIGNAGES ET CONSTATS

En complément des plaintes des autres occupants qui ont été adressées aux services de police ou à vous même, demandez à chaque voisin un témoignage écrit respectant l'article 202 du code de procédure civile (mentionnant nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse et profession, accompagné d'un justificatif d'identité). Ces témoignages sont à compléter, idéalement par des constatations réalisées par huissier ou par les forces de l'ordre à l'occasion d'une intervention.

DES BRUITS INCESSANTS

Pour prononcer la résiliation d'un bail d'habitation pour manquement de la

locataire à son obligation de jouissance paisible, la cour d'appel de Toulouse s'est ainsi appuyée sur des attestations de voisins, de personnes ponctuellement hébergées par ces derniers, d'occupants de l'immeuble situé en face, mais aussi d'un constat d'huissier, qui établissait que la locataire était à l'origine de nuisances sonores quasi quotidiennes. Cette dernière recevait des amis tous les soirs et les bruits se prolongeaient jusqu'à 3 heures du matin (éclats de voix, rires, cris, musique, va-et-vient incessants, déplacements et chutes d'objets, bruits de pas). Et ces nuisances avaient persisté malgré les mises en demeure envoyées par le bailleur à la locataire ⁽⁸⁾.

Dans une autre affaire, de fréquentes nuisances sonores, se déroulant de jour comme de nuit (meuble déplacé sans aucune précaution, chute d'objets, enfants qui sautent, courent et crient), ont aussi entraîné la résiliation du bail et l'expulsion des locataires ⁽⁹⁾.

UN COMPORTEMENT VIOLENT

De même, un comportement agressif, violent ou injurieux du locataire à l'égard des habitants de l'immeuble justifie généralement la résiliation du bail ⁽¹⁰⁾. Notamment lorsque les troubles nuisent à la sécurité des personnes et des biens et génèrent un climat de peur dans la résidence ⁽¹¹⁾. Les voisins dénonçaient de fréquentes nuisances sonores, des jets de détritus et d'objets par la fenêtre, l'encombrement des parties communes et l'agressivité du locataire en état d'ivresse.

Dans une récente affaire, ce sont les menaces et les nuisances permanentes dues aux hurlements du locataire et de ceux de son chien qui ont justifié la résiliation du bail. ⁽¹²⁾

● PAR **ALEXANDRE BERTEAUX**



À SAVOIR

La demande de résiliation du bail en justice sera rejetée si elle concerne des faits passés qui ont cessé de se produire il y a près de deux ans (CA de Toulouse du 20.9.18, n° 18/00364).

RÉFÉRENCES

- (5) Art. 15 de la loi de 1989.
- (6) Cass. civ. 3^e du 2.10.02, n° 01-00589.
- (7) Art. 1729 du code civil.
- (8) CA de Toulouse du 22.11.17, n° 17/03822.
- (9) CA de Versailles du 10.5.16, n° 15/02911.
- (10) CA d'Agen du 6.3.07, n° 06/00825.
- (11) CA de Paris du 3.3.16, n° 14/24818.
- (12) CA de Paris du 10.3.20, n° 18/15114.
- (13) Art. 4 g de la loi de 1989. (14) CA de Pau du 13.11.18, n° 16/04462.



PARTIES COMMUNES

UN EMPIÈTEMENT PROFITABLE

Celui qui s'approprie une partie commune n'est pas toujours condamné à démolir l'ouvrage.

Le copropriétaire qui empiète sur les parties communes de son immeuble peut être condamné à démolir sa construction. Cette issue n'est pas automatique et dépend, en pratique, de la gravité de l'empiètement. Illustration.

➤ **LES FAITS.** Un couple de copropriétaires effectue des travaux d'aménagement des combles, accessibles depuis leur appartement, en perçant un escalier pour en faciliter l'accès. Sans se soucier du fait qu'il s'agisse d'une partie commune, même si elle est à usage privatif. L'un de

leurs voisins demande la remise des lieux en l'état d'origine, sous astreinte. Les époux sont condamnés en première instance à déposer escalier, fenêtre de toit, plancher en bois, lambris, isolant, et à réinstaller la trappe d'origine. Montant de la facture : 14 000 €. Ils font appel de cette décision, s'appuyant sur l'expertise judiciaire qui conclut que les travaux réalisés bénéficient à tout l'immeuble : l'isolation thermique de la toiture en sort renforcée et l'accès au toit est plus facile. Peine perdue. Le seul fait d'avoir percé le gros œuvre des planchers et installé des fenêtres dans la toiture constitue pour les juges un acte d'appropriation des parties communes qui impose la remise en état d'origine.

➤ **LA SOLUTION.** Coup de théâtre devant la Cour de cassation, saisie par les époux. La plus haute juridiction censure la décision d'appel pour absence de réponse aux conclusions du couple sur le rapport de l'expert judiciaire qui préconise de laisser intacts les travaux réalisés sur les combles. Une issue pragmatique qui prend en compte le coût disproportionné de la remise en état par rapport à l'intérêt qu'en aurait retiré le voisin ayant engagé l'action en justice. Dans son bon droit pourtant.

● PAR **MARIANNE BERTRAND**

Cour de cassation, 3^e chambre civile du 28.5.20, n° 19-11.995.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ

L'ÉLOGE DE LA SIMPLICITÉ

Les documents joints à la convocation doivent permettre une décision éclairée.

Selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, quand des travaux sont soumis au vote de l'assemblée générale (AG), la convocation doit énoncer les conditions essentielles du contrat projeté. Combiné à l'obligation de donner à chaque résolution un objet unique (art. 17), la convocation devient vite un pavé.

➤ **LES FAITS.** Point trop n'en faut pourtant, comme cette affaire le prouve. Les propriétaires du rez-de-chaussée d'une copropriété contestaient, entre autres, une décision de l'AG validant des travaux sur les balcons, avec suppression des jardinières et extension concomitante des balcons en étage et des loggias

en rez-de-chaussée. Ils avaient deux griefs : selon eux, les documents annexés à la convocation n'étaient pas assez détaillés ; par ailleurs, les travaux de consolidation des balcons, propres aux étages, auraient dû être dissociés de la question des jardinières du rez-de-chaussée et faire l'objet de votes séparés. La cour d'appel ne leur donne pas raison.

➤ **LA SOLUTION.** La Cour de cassation la suit sur les deux points soulevés : il était matériellement « impossible d'annexer à la convocation les rapports

des bureaux techniques et les contrats de maîtrise d'œuvre » et les documents qui y étaient joints, un tableau récapitulatif qui intégrait six devis, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre, suffisaient pour prendre une décision éclairée. D'autre part, la suppression des jardinières, inévitable, était indissociable de l'extension des balcons en étage ou loggias en rez-de-chaussée qu'elle entraînait. La résolution avait donc bien un seul objet. ● PAR **DIANE DE TUGNY**

Cour de cassation 3^e chambre civile du 9.7.20, n° 19-18623.

➤ **Pour consulter les arrêts en intégralité,**

saisissez leur numéro dans le moteur de recherche de leparticulier.fr (service réservé à nos abonnés).

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

CHAMBRE AVEC VUE

D'après la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est responsable de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes. Il l'est également des dommages causés aux tiers trouvant leur source dans une partie commune. Ici, l'origine du dommage résidait dans le percement d'une fenêtre privative dans une partie commune. Contre qui, dans un tel cas, le tiers victime doit-il se retourner ? La Cour de cassation répond.

➤ **LES FAITS.** La propriétaire d'une maison voisine d'un immeuble en copropriété attaque le syndicat des copropriétaires car l'un des copropriétaires a percé des fenêtres dans le mur et la toiture de l'immeuble, créant ainsi des vues droites sur son terrain. Elle se plaint, en outre, que les tablettes de ces fenêtres débordent sur son terrain et sollicite la suppression de ces ouvrages, ainsi que des dommages et intérêts. Le syndicat, qui avait autorisé ces travaux, rétorque que les fenêtres sont des parties privatives et qu'il ne peut donc pas être mis en cause.



➤ **LA SOLUTION.** La Cour de cassation rappelle que, certes, les travaux incriminés touchaient à la façade et à la toiture, qui sont des parties communes, mais que, selon le règlement de copropriété, les fenêtres et les lucarnes, ainsi que les balustrades, les persiennes et les volets sont des parties privatives. Elle valide la déduction des juges du fond, qui ont considéré que l'action ne pouvait pas être dirigée contre le syndicat des copropriétaires. Elle doit, dans ce cas, l'être contre les propriétaires du lot concerné. ● PAR **D. T.**

Cour de cassation, 3^e chambre civile du 10.9.20, n° 19-13373.

La réparation des dommages ayant leur source dans une partie privative incombe au propriétaire du lot concerné.

La rédaction répond à vos questions

Vous souhaitez des éclaircissements sur une loi ? Un contrat de bail ou un règlement de copropriété ? Une mesure fiscale ? **Écrivez-nous par mail à l'adresse suivante : aparte.immo@leparticulier.fr**

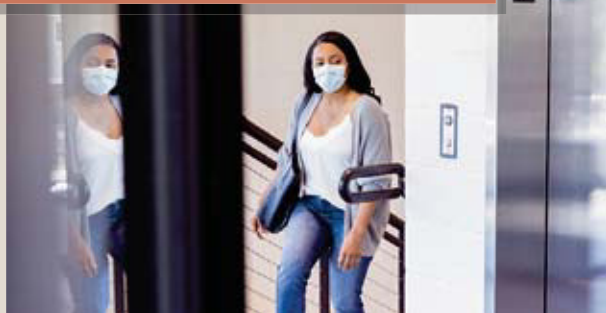
PAR ALEXANDRE BERTEAUX, MARIANNE BERTRAND, EMMANUEL SALBAYRE ET CATHERINE SCHMIDIGER

“ Le conseil syndical prétend que le port du masque est obligatoire dans les parties communes de l'immeuble. A-t-il raison ? ” ALBERT D.

@Parté Sans doute votre conseil syndical confond-il les parties communes avec les lieux publics clos, dans lesquels le port du masque a en effet été rendu obligatoire pour faire face à l'épidémie de Covid-19. Or, **un hall d'immeuble, un couloir commun ou bien l'ascenseur sont considérés comme des lieux privés** (Cass. crim. du 27.5.09, n°09-82115 Cons. const. du 11.5.20, n° 2020-800). Pour autant, un lieu privé n'est pas une partie privative, comme le logement. « Rien n'empêcherait, en théorie, un conseil syndical, dans le cadre d'une décision de gestion, de récla-

mer le port du masque dans l'immeuble », estime David Rodrigues, juriste logement à l'association Consommation, logement, cadre de vie (CLCV). Le syndicat pourrait même voter une telle décision en assemblée générale (majorité simple de l'article 24), au risque de faire face à un contentieux. Le conseil syndical peut se contenter d'apposer une affichette dans le hall, rappelant que le virus ne s'arrête pas à l'entrée de l'immeuble et que le respect des

règles de distanciation s'impose, en particulier dans l'ascenseur. Notez que « le syndicat est habilité, en tant qu'employeur, à demander à un employé ou à un gardien d'immeuble le port du masque, car les parties communes constituent leur lieu de travail », complète Cyril Sabatié, avocat en droit immobilier. ● M.B.



ISTOCKPHOTO

“ J’ai signé pour un bien en Vefa, mais je ne suis plus sûre de vouloir acheter. Puis-je renoncer ? ” YOLANDE B.

@Parté

La loi prévoit que l’acquéreur non-professionnel d’un bien en vente en l’état futur d’achèvement (Vefa) **dispose de 10 jours pour se rétracter sans frais ni indemnité**. Ce délai court, selon le cas, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le contrat de réservation, ou du lendemain de sa remise en mains propres lorsque celui-ci a été conclu par l’intermédiaire d’un professionnel⁽¹⁾. Passé ce délai, l’acheteur qui renonce perd le dépôt de garantie qu’il a versé lors de la signature, sauf à prouver que le promoteur s’est écarté du contrat de réservation (écart de prix de plus de 5 %, différence fondamentale dans les matériaux utilisés, non-réalisation d’un élément d’équipe-



ISTOCKPHOTO

ment prévu, etc.⁽²⁾). Mais un examen approfondi de votre contrat peut révéler l’existence de clauses spécifiques couvrant les cas de renonciation hors délais. La vente forcée, possible en théorie, reste peu probable en pratique avec un logement en Vefa. ● E. S.

(1) Art. L271-1 du code de la construction et de l’habitation (2) La liste des cas est fixée à l’art. R261-31.

“ Qui paie la réparation d’une canalisation encastree dans un mur commun mais qui ne dessert qu’un lot ? ” ALEXANDRE M.

@Parté

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l’usage exclusif d’un copropriétaire déterminé »⁽¹⁾. Ainsi, et dans le silence du règlement de copropriété, les juges considèrent généralement qu’une canalisation, même encastree dans une partie commune, est privative si elle est affectée à l’usage exclusif d’un seul lot⁽²⁾. ● A. B.

(1) Art. 2 loi n° 65-575 du 10.7.65. (2) Cass. civ. 3° du 21.3.00, n° 98-16178.

Le service @Parté propose des informations juridiques ne pouvant en aucun cas être assimilées à des consultations juridiques délivrées par des avocats.

“ Quel bail signer pour louer 4 mois à un locataire victime d’un incendie, le temps qu’il fasse les travaux chez lui ? ”

JEAN-PIERRE B.

@Parté

La solution est de signer une convention d’occupation précaire pour permettre à cette personne d’habiter provisoirement dans votre logement. C’est le seul aménagement à la carte possible. Mais, attention au montant de la redevance. Elle doit être inférieure au loyer de marché pour tenir compte du fait que l’occupation n’est pas stable. Sinon, un risque de requalification en bail d’habitation de 3 ans existe. Notez que le bailleur peut conclure un bail de moins de 3 ans s’il loue pour un motif d’ordre familial ou professionnel connu à l’avance (art. 11 loi du 6.7.89), en meublé à titre de résidence principale (art. 25-3 et s. loi précitée), ou s’il conclut un bail mobilité avec un étudiant, un stagiaire, un actif en mutation... (art. 25-12 et s. loi précitée). ● M. B.

“ Lors d'un congé, la protection du locataire âgé s'apprécie-t-elle à la date de sa délivrance ou à la date d'échéance du bail ? ”

ISABELLE B.

@Parté

Un locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures aux plafonds applicables pour l'attribution des logements locatifs conventionnés est protégé⁽¹⁾. Le bailleur ne peut lui donner congé « sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert »⁽²⁾. Cette protection s'applique de la même manière au locataire qui héberge une personne réunissant ces deux conditions. Car, attention, les conditions d'âge et de ressources sont cumulatives. Mais le locataire âgé perd cette garantie de conserver un toit dès lors que le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au



ISTOCKPHOTO

même plafond de ressources. Cette fois-ci, les conditions sont alternatives. L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat. En revanche, le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé⁽²⁾. ● **A. B.**

(1) Plafonds du prêt locatif à usage social (Plus).

(2) Art. 15 III de la loi n° 89-462 du 6.7.89.

“ Dans le *Guide Immo 2020*, vous citez l'article L111-3-8 du code de la construction. Mais, d'après Légifrance, il a été abrogé. ”

JEAN-LOUIS C.

@Parté

Ce texte est relatif à la recharge des véhicules électriques en copropriété. Il a été créé par la loi LOM (du 24.12.19) et inséré sous l'article L111-3-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Une ordonnance (n° 2020-71 du 29.1.20) réécrit et simplifie ce code, avec effet au 1^{er} juillet 2021. L'article L111-3-8 deviendra, au plus tard à cette date, l'article L113-16 du CCH. ● **C. S.**

“ Un balcon privatif fermé et transformé en loggia est-il retenu dans la superficie loi Carrez ? ”

BERTRAND M.

@Parté

Obligatoire en cas de vente, le mesurage « loi Carrez » permet de définir la superficie privative d'un lot situé dans un immeuble en copropriété (voir LPI n° 378, p. 24). Concernant les loggias, les juges considèrent qu'elles doivent être incluses dans le calcul dès lors que, **à la date de la vente, elles sont « closes et habitables** », et ce, même si leur surface est inférieure à 8 m²⁽¹⁾. Pour mémoire, notez que la superficie des parties privatives à prendre en considération est celle du lot tel qu'il se présente matériellement le jour de la vente⁽²⁾. Peu importe que l'état descriptif de division de l'immeuble ou l'acte de propriété ne mentionnent pas ces loggias, elles doivent être intégrées dans la superficie du lot vendu. ● **A. B.**

(1) Cass. civ. 3^e du 28.1.15, n° 13-26035. (2) Cass. civ. 3^e du 6.5.14, n° 13-16510.

“ J’ai hérité d’un appartement. Le syndic peut-il me réclamer 1 052 € de « droits de transfert » ? ” JUSTINE V.



ISTOCKPHOTO

@Parté

Lors du transfert d’un lot de copropriété, le syndic doit rédiger un état daté qui renseigne le futur propriétaire sur la situation financière de celui-ci. Sont mentionnées, notamment, les sommes dues par l’ancien propriétaire (lire *LPI* n° 368, p. 28). Tous les types d’actes réalisant ou constatant un changement de propriété donnent lieu à l’établissement de ce document⁽¹⁾. Il est donc réclamé par le notaire à l’occasion d’une vente, mais

aussi lors d’une transmission à titre gratuit, telle une donation ou une succession. En cas de vente, la loi autorise le syndic à facturer au vendeur 380 € d’honoraires pour établir cet état daté⁽²⁾. Toutefois, les textes ne précisent pas si ces honoraires peuvent être également réclamés quand le transfert est effectué à titre gratuit. Selon nous, si l’on s’en tient aux termes de la loi, il semble que seules les ventes justifient la facturation d’honoraires. ● **A. B.**

(1) Art. 4 du décret n° 67-223 du 17.3.67.

(2) Art. 10-1 de la loi n° 65-557 du 10.7.65 et décret n° 2020-153 du 21.2.20.

“ Mon voisin a placé sur son balcon un meuble plus haut que la cloison de verre séparative, bloquant la lumière. Que faire ? ” HERVÉ E.

@Parté

Le règlement de copropriété prévoit souvent que le balcon ne doit pas être encombré, par des meubles, en particulier. C’est votre meilleur argument. Il sera plus délicat d’invoquer un trouble anormal de voisinage, voire l’atteinte à l’esthétique de la façade (art. 9 de la loi du 10.7.65). Le meuble a pour vocation de préserver son intimité ? Proposez-lui de poser un film opaque sur la cloison séparative. ● **M. B.**

“ En page 17 du n° 377, je lis que le conciliateur peut trancher un litige. Or, faute d’accord, seul le juge le peut. ” JEAN-PIERRE M.

@Parté

C’est tout à fait exact, et nous n’écrivons pas le contraire. Un litige ne peut, en effet, être tranché par le conciliateur de justice qu’en cas d’accord, même partiel, entre les parties. S’il obtient un tel accord, il est en droit d’établir un constat dans lequel celles-ci s’engagent l’une envers l’autre (c’est obligatoire si la conciliation entraîne la renonciation à un droit). Un exemplaire est remis à chacun et un troisième est déposé au greffe du tribunal⁽¹⁾. En revanche, à défaut d’accord, les parties devront se tourner vers le tribunal pour régler définitivement leur différend. ● **A. B.**

(1) Art. 1450 du code de procédure civile.

ACHAT-VENTE

ACHAT IMMOBILIER : FRAIS DE NOTAIRE AU 1.6.2018 ⁽¹⁾

Prix de vente	Détail de la provision		Pourcentage ⁽²⁾	Prix de vente	Détail de la provision		Pourcentage ⁽²⁾
	Émoluments d'acte et débours	Taxes ⁽²⁾			Émoluments d'acte et débours	Taxes ⁽²⁾	
60 000 €	2 130 €	3 900 €	10,05	380 000 €	4 740 €	23 330 €	7,39
90 000 €	2 380 €	5 730 €	9,01	450 000 €	5 310 €	27 580 €	7,31
120 000 €	2 620 €	7 550 €	8,48	600 000 €	6 530 €	37 010 €	7,20
150 000 €	2 870 €	9 370 €	8,16	750 000 €	7 750 €	45 780 €	7,14
230 000 €	3 520 €	14 220 €	7,71	900 000 €	8 970 €	54 890 €	7,10
300 000 €	4 090 €	18 470 €	7,52	1 000 000 €	9 780 €	60 960 €	7,07

(1) Inclus les droits d'enregistrement applicables aux ventes d'immeubles bâtis anciens ou hors champ de la TVA. (2) Les montants indiqués dans ce tableau tiennent compte du taux révisé de 5,80665 %. Seuls 3 départements (36, 38 et 56) maintiennent l'ancien taux de 5,09006 %. Source : Barème Langlois.

MARCHÉ

ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS À PARIS (EN €/M²)

Arrondissements	4 ^e trimestre 2019*	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Arrondissements	4 ^e trimestre 2019*	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
I ^{er}	13 210	9,5 %	23,5 %	XI ^e	10 060	7,5 %	29,1 %
II ^e	11 800	5,3 %	25,8 %	XII ^e	9 440	7,3 %	26,5 %
III ^e	12 420	4,5 %	29 %	XIII ^e	9 210	7,1 %	21,6 %
IV ^e	13 100	0,4 %	22,1 %	XIV ^e	10 230	7,3 %	24 %
V ^e	12 410	9 %	17,7 %	XV ^e	9 920	4,2 %	19,6 %
VI ^e	13 700	2,8 %	24,3 %	XVI ^e	10 830	5,2 %	25,1 %
VII ^e	13 550	6,9 %	23,1 %	XVII ^e	10 410	5,4 %	31,2 %
VIII ^e	11 030	1,8 %	20,3 %	XVIII ^e	9 550	9,5 %	35 %
IX ^e	10 700	8,2 %	26,6 %	XIX ^e	8 580	7,2 %	30,5 %
X ^e	9 790	6,8 %	35,9 %	XX ^e	8 780	8,7 %	28,9 %

* Dernier trimestre connu. Source : chambre interdépartementale des notaires de Paris.

ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS 30 VILLES DE FRANCE MÉTROPOLITAINE (EN €/M²)

Villes	4 ^e trimestre 2019*	Évolution sur 1 an	Villes	4 ^e trimestre 2019*	Évolution sur 1 an
Amiens	2 050	- 1,80 %	Nancy	1 920	+ 6,60 %
Bayonne	3 120	+ 6,70 %	Nantes	3 350	+ 13,10 %
Besançon	1 650	+ 1 %	Nice	3 890	+ 5,40 %
Bordeaux	4 310	+ 3,10 %	Nîmes	1 690	+ 6,90 %
Caen	2 140	+ 10,20 %	Orléans	2 060	+ 10,80 %
Clermont-Ferrand	1 740	+ 3,70 %	Paris	10 210	+ 6,60 %
Dijon	2 030	+ 1,90 %	Poitiers	1 670	- 2 %
Grenoble	2 250	+ 7,60 %	Reims	2 030	+ 2,70 %
Lille	3 440	+ 4,50 %	Rennes	2 970	+ 10,60 %
Limoges	1 220	+ 2,40 %	Rouen	2 270	- 3,10 %
Lyon	4 530	+ 12,10 %	Saint-Etienne	960	+ 11,30 %
Marseille	2 470	+ 7,60 %	Strasbourg	2 850	+ 10 %
Metz	1 840	- 0,30 %	Toulon	2 160	+ 1 %
Montpellier	2 770	+ 5,90 %	Toulouse	2 880	+ 7,30 %
Mulhouse	1 060	- 1,70 %	Tours	2 260	- 0,30 %

* Dernier trimestre connu. Source : chambre interdépartementale des notaires de Paris.



COPROPRIÉTÉ

MONTANT MOYEN DES CHARGES COURANTES ANNUELLES PAR LOT PRINCIPAL * AU 2^e TRIMESTRE 2020

Départements	10 lots ou -	11 à 49 lots	50 à 199 lots	+ de 200 lots		Départements	10 lots ou -	11 à 49 lots	50 à 199 lots	+ de 200 lots		
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	Ain	1 013 €	1 329 €	1 503 €	1 131 €	ILE-DE-FRANCE	Essonne	946 €	1 403 €	1 800 €	2 099 €	
	Allier	901 €	1 120 €	1 303 €	660 €		Hauts-de-Seine	1 635 €	1 815 €	2 107 €	2 110 €	
	Ardèche	679 €	822 €	1 136 €	1 988 €		Paris	2 296 €	1 743 €	1 760 €	2 389 €	
	Cantal	849 €	1 047 €	1 318 €	1 149 €		Seine-et-Marne	838 €	1 169 €	1 530 €	1 447 €	
	Drôme	722 €	1 029 €	1 216 €	1 280 €		Seine-St-Denis	1 278 €	1 508 €	1 850 €	2 241 €	
	Haute-Loire	638 €	900 €	1 088 €			Val-de-Marne	1 409 €	1 698 €	2 021 €	2 154 €	
	Haute-Savoie	1 361 €	1 410 €	1 416 €	964 €		Val-d'Oise	1 095 €	1 457 €	1 875 €	2 131 €	
	Isère	849 €	1 030 €	1 248 €	1 287 €		Yvelines	1 226 €	1 524 €	1 910 €	2 160 €	
	Loire	827 €	990 €	1 336 €	1 320 €	NORMANDIE	Calvados	872 €	1 050 €	1 279 €	1 106 €	
	Puy-de-Dôme	914 €	1 071 €	1 281 €	1 163 €		Eure	845 €	1 114 €	1 171 €	1 314 €	
Rhône	942 €	1 153 €	1 447 €	1 439 €	Manche		708 €	950 €	971 €	1 086 €		
Savoie	1 053 €	1 357 €	1 496 €	1 341 €	Orne		872 €	1 023 €	1 159 €			
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	Côte d'Or	909 €	1 093 €	1 454 €	1 592 €	Seine-Maritime	895 €	1 165 €	1 459 €	1 663 €		
	Doubs	889 €	1 066 €	1 461 €	1 401 €	Charente	773 €	821 €	858 €	2 346 €		
	Haute-Saône	790 €	1 134 €	1 610 €	1 493 €	Charente Maritime	759 €	892 €	1 016 €	779 €		
	Jura	774 €	939 €	1 344 €		Corrèze	768 €	1 148 €	1 098 €			
	Nièvre	765 €	984 €	1 019 €	1 069 €	Creuse	763 €	1 114 €	933 €			
	Saône-et-Loire	705 €	981 €	1 439 €	1 341 €	Deux-Sèvres	947 €	902 €	976 €			
	Territoire-de-Belfort	775 €	1 171 €	1 521 €		Dordogne	618 €	714 €	849 €	889 €		
	Yonne	739 €	1 027 €	1 343 €	1 412 €	Gironde	866 €	965 €	1 089 €	1 199 €		
	BRETAGNE	Côtes d'Armor	776 €	820 €	792 €	585 €	Haute-Vienne	986 €	1 293 €	1 361 €	1 103 €	
		Finistère	775 €	822 €	966 €	926 €	Landes	581 €	674 €	755 €	661 €	
Ille-et-Vilaine		795 €	870 €	1 112 €	1 476 €	Lot-et-Garonne	702 €	839 €	934 €	205 €		
Morbihan		699 €	742 €	793 €	763 €	Pyrénées-Atlantiques	803 €	882 €	1 011 €	1 084 €		
CENTRE-VAL DE LOIRE		Cher	807 €	1 044 €	1 306 €	807 €	Vienne	796 €	934 €	1 081 €	1 172 €	
		Eure-et-Loir	838 €	1 105 €	1 473 €	1 435 €	OCCITANIE	Ariège	597 €	732 €	903 €	183 €
		Indre	1 042 €	1 345 €	1 238 €			Aude	604 €	680 €	640 €	593 €
		Indre-et-Loire	863 €	986 €	1 269 €	1 532 €		Aveyron	737 €	871 €	789 €	
		Loiret	817 €	1 079 €	1 372 €	1 382 €		Gard	752 €	876 €	1 029 €	727 €
		Loir-et-Cher	726 €	1 071 €	1 377 €	2 223 €		Gers	491 €	642 €	778 €	
	CORSE	Corse du Sud	922 €	942 €	939 €	445 €		Haute-Garonne	965 €	1 029 €	1 124 €	1 103 €
		Haute-Corse	849 €	824 €	920 €	850 €		Hautes-Pyrénées	652 €	841 €	844 €	1 093 €
		Ardennes	753 €	899 €	1 734 €			Hérault	841 €	954 €	1 059 €	988 €
		Aube	765 €	963 €	1 224 €	904 €		Lot	602 €	780 €	1 003 €	
Bas-Rhin		1 390 €	1 472 €	1 580 €	1 507 €	Lozère		661 €	820 €	1 294 €		
Haute-Marne		737 €	1 420 €	1 624 €	77 €	Pyrénées-Orientales		737 €	825 €	853 €	790 €	
Haut-Rhin		1 072 €	1 366 €	1 632 €	1 472 €	Tarn		628 €	778 €	828 €		
Marne		847 €	1 100 €	1 358 €	1 068 €	Tarn-et-Garonne		739 €	875 €	1 038 €	519 €	
Meurthe-et-Moselle		734 €	994 €	1 280 €	1 620 €	PAYS DE LA LOIRE	Loire-Atlantique	838 €	931 €	995 €	1 043 €	
Meuse		734 €	910 €	998 €			Maine-et-Loire	817 €	1 098 €	1 296 €	1 551 €	
Moselle	908 €	1 203 €	1 473 €	1 483 €	Mayenne		852 €	1 015 €	1 228 €	1 399 €		
Vosges	619 €	862 €	1 149 €	532 €	Sarthe		807 €	1 042 €	1 232 €	1 382 €		
Aisne	762 €	1 098 €	1 475 €		Vendée		739 €	780 €	753 €	552 €		
HAUTS-DE-FRANCE	Nord	1 042 €	1 318 €	1 431 €	1 592 €	PACA	Alpes de Haute-Provence	666 €	1 006 €	1 044 €	610 €	
	Oise	890 €	1 160 €	1 548 €	1 885 €		Alpes-Maritimes	1 260 €	1 550 €	1 692 €	1 732 €	
	Pas-de-Calais	778 €	944 €	973 €	1 490 €		Bouches du Rhône	918 €	1 119 €	1 392 €	1 450 €	
	Somme	775 €	935 €	1 100 €	1 505 €		Hautes-Alpes	885 €	1 208 €	1 244 €	1 408 €	
							Var	860 €	1 068 €	1 211 €	1 192 €	
							Vaucluse	648 €	868 €	1 060 €	619 €	

*Toutes copropriétés confondues quel que soit leur niveau d'équipement. Source : Registre des copropriétés.

INVESTISSEMENT LOCATIF : PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE APPLICABLES AUX BAUX CONCLUS RECONDUITS OU RENOUVELÉS EN 2020 (EN €)

Composition du foyer locataire	Scellier intermédiaire métropole et Borloo neuf				Besson neuf + Besson ancien + Borloo ancien intermédiaire ⁽¹⁾		
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C ⁽¹⁾	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	48 699 €	36 175 €	33 160 €	32 935 €	48 699 €	37 638 €	32 935 €
Couple	72 782 €	53 122 €	48 695 €	44 267 €	72 782 €	50 261 €	44 267 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	87 488 €	63 593 €	58 296 €	52 995 €	87 488 €	60 440 €	52 995 €
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	104 796 €	76 962 €	70 551 €	64 137 €	104 796 €	72 962 €	64 137 €
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	124 061 €	90 331 €	82 805 €	75 274 €	124 061 €	85 829 €	75 274 €
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	139 600 €	101 894 €	93 404 €	84 911 €	139 600 €	96 728 €	84 911 €
Majoration par personne supplémentaire	15 561 €	11 574 €	10 610 €	9 645 €	15 561 €	10 787 €	9 645 €

Composition du foyer locataire	Borloo ancien social + Cosse ancien social ⁽³⁾			Pinel-Duflot + Borloo ancien intermédiaire ⁽²⁾ + Cosse ancien intermédiaire ⁽³⁾			
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C ⁽⁴⁾
Personne seule	24 006 €	24 006 €	20 870 €	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	35 877 €	35 877 €	27 870 €	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	47 031 €	43 127 €	33 516 €	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	56 152 €	51 659 €	40 462 €	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	66 809 €	61 154 €	47 599 €	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	75 177 €	68 817 €	53 644 €	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne supplémentaire	8 377 €	7 668 €	5 983 €	13 421 €	12 286 €	8 990 €	8 089 €

Depuis l'entrée en vigueur du Borloo populaire et du Robien recentré, le découpage géographique se fait de la manière suivante : **ZONE A** : Paris + région parisienne (petite et deuxième couronnes) + Côte d'Azur limitée à la bande littorale Hyères-Menton et le pays genevois français. **ZONE B1** : Grande Couronne de Paris + pourtour de la Côte d'Azur + agglomérations de plus de 250 000 habitants (Aix-en-Provence, Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Bèthune, Clermont-Ferrand, Avignon) + Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo + départements d'outre-mer et Corse.

ZONE B2 : agglomérations de plus de 50 000 habitants (mais de moins de 250 000 habitants) + limite de l'Île-de-France. **ZONE C** : elle correspond au reste du territoire. Les communes comprises dans les zones A, B (B1, B2) et C sont énumérées à l'annexe de l'arrêté du 29.4.09, JO du 3.5. (1) Convention Anah conclue avant le 1.1.15. (2) Convention Anah conclue après le 1.1.15. (3) Dossier de presse du ministère du Logement du 2.2.17. (4) Sous réserve d'agrément pour les dispositifs Duflot (zone B2) et Pinel (zones B2 et C).

PLAFONDS DE LOYERS POUR LES BAUX CONCLUS EN 2020 (EN €/M²)

		Borloo neuf	Robien recentré	Robien classique	Besson neuf ⁽¹⁾	Borloo ancien + intermédiaire + Besson ancien ⁽²⁾	Borloo ancien social			
							Convention Anah avant 2012		Convention Anah depuis 2012	
							Normal	Dérogatoire	Normal	Dérogatoire
Zone A		19,16 €	23,95 €	23,95 €	17,16 €	19,15 €	6,91 €	10,35 €	6,86 €	10,26 €
Zone B	B1	13,32 €	16,65 €	16,65 €	15,19 €	12,52 €	6,28 €	8,54 €	6,24 €	8,49 €
	B2	10,90 €	13,62 €		11,73 €					
Zone C		7,98 €	9,97 €	12,00 €	11,08 €	9,08 €	5,65 €	6,68 €	5,59 €	6,62 €

(1) Les plafonds Besson neuf sont répartis en Zone I bis, Zone I, Zone II, Zone III. (2) Convention Anah conclue avant le 1.1.15.

PLAFONDS DE LOYERS POUR LES BAUX CONCLUS EN 2020 (EN €/M²)

Scellier métropole		Investissements avant 2011		Investissement depuis 2011 ⁽²⁾		Cosse ancien social	Pinel - Duflot ⁽³⁾ + Borloo ancien intermédiaire ⁽⁴⁾ + Cosse ancien intermédiaire		
		Secteur libre	Secteur intermédiaire	Secteur libre	Secteur intermédiaire				
Zone A	A	23,95 €	19,16 €	17,66 €	14,13 €	9,38 €	Zone A	A	12,95 €
	A bis ⁽¹⁾			23,81 €	19,05 €	12,19 €		A bis ⁽¹⁾	17,43 €
Zone B	B1	16,65 €	13,32 €	14,24 €	11,39 €	8,08 €	Zone B	B1	10,44 €
	B2	13,62 €	10,90 €	11,62 €	9,30 €	7,76 €		B2 ⁽⁵⁾	9,07 €
Zone C				8,09 €	6,47 €	7,20 €	Zone C ⁽⁵⁾		9,07 €

(1) Zone A bis : Paris + 68 communes de la petite couronne (78, 92, 93, 94) - Arrêté du 22.12.10, JO du 23, Décret n° 2010-1601. (2) Sous réserve d'agrément pour le Scellier en zone C. (3) Pour le Pinel-Duflot à corriger par un coefficient tenant compte de la surface [0,7 + (19/surface)], qui ne doit pas dépasser 1,2. (4) Convention Anah conclue depuis le 1.1.15. (5) Pour le Pinel-Duflot, communes ayant reçu un agrément.



LOCATION

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION INSEE

Années	1 ^{er} trimestre			2 ^e trimestre			3 ^e trimestre			4 ^e trimestre		
	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %
2017	1650	21.6.17	+ 2,17	1664	20.9.17	+ 2,59	1670	19.12.17	+ 1,64	1667	21.3.18	+ 1,34
2018	1671	27.6.18	+ 1,27	1699	20.9.18	+ 2,10	1733	20.12.18	+ 3,77	1703	22.3.19	+ 2,16
2019	1728	22.6.19	+ 3,41	1746	21.9.19	+ 2,77	1746	21.12.19	+ 0,75	1769	21.3.20	+ 3,88
2020	1770	1.7.20	+2,43	1753	29.9.20	+0,40						

La 1^{re} colonne donne l'indice du trimestre, calculé sur la base 100 au 4^e trimestre 1953. La 2^e colonne précise la date de publication au *Journal officiel*. La 3^e colonne indique l'évolution de l'indice sur un an pour un trimestre donné.

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Années	1 ^{er} trimestre			2 ^e trimestre			3 ^e trimestre			4 ^e trimestre		
	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %	Indice	JO	évol./1 an en %
2016	125,26	14.4.16	+ 0,06	125,25	14.7.16	0	125,33	13.10.16	+ 0,06	125,50	14.1.17	+ 0,18
2017	125,90	14.4.17	+ 0,51	126,19	16.7.17	+ 0,75	126,46	13.10.17	+ 0,90	126,82	13.1.18	+ 1,05
2018	127,22	13.4.18	+ 1,05	127,77	13.7.18	+ 1,25	128,45	11.10.18	+ 1,57	129,03	16.1.19	+ 1,74
2019	129,38	19.4.18	+ 1,70	129,72	17.7.19	+ 1,53	129,99	16.10.19	+ 1,20	130,26	16.1.20	+ 0,95
2020	130,57	25.6.20	+ 0,92	130,57	17.7.20	+ 0,66						

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT) RÉFÉRENCE 100 AU 1^{er} TRIMESTRE DE 2010

Années	1 ^{er} trimestre		2 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e trimestre	
	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %
2017	109,41	+ 1,12	109,89	+ 1,37	110,36	+ 1,54	110,88	+ 1,78
2018	111,45	+ 1,86	112,01	+ 1,93	112,74	+ 2,16	113,30	+ 2,18
2019	113,88	+ 2,18	114,47	+ 2,20	114,85	+ 1,87	115,43	+ 1,88
2020	115,53	+ 1,45	114,33	-0,12				

INDICE BT.01

Années	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,4
2018	108	108,3	108,5	108,7	109	109	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111	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						

Depuis l'indice d'octobre 2014, la base 1974 a été remplacée par la base 2010. Depuis cette date, l'indice en base 1974 n'est plus publié. Pour convertir l'indice 2010 en base 1974, il faut utiliser un coefficient de conversion égal à 8,3802. Exemple avec l'indice d'octobre : 105,1 en base 2010 correspond à 880,8 en base 1974 (105,1 x 8,3802 = 880,76 arrondi à la décimale supérieure).

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION FFB

Années	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
2014	924,9	925	926,8	930,8
2015	930,8	931,7	932,7	929,5
2016	929,5	931,2	935,9	942
2017	955,8	960,1	965,6	974,8
2018	981,8	988,1	987,5	988,2
2019	993,5	994,5	994,2	994,3
2020	995,1	995,2		

Base 100 au 1^{er} janvier 1941. Cet indice est utilisé pour la revalorisation des indemnités d'assurance.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Années	En niveau	Variation/an
2018	T3	113,45
	T4	114,06
2019	T1	114,64
	T2	115,21
	T3	115,60
	T4	116,16
2020	T1	116,23
	T1	115,42

TAUX D'INTÉRÊT LÉGAL DU 1^{er} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2020

3,11 %
pour les créances des personnes
physiques n'agissant pas pour
des besoins professionnels

0,84 %
pour les autres créances

(Arrêté du 15.06.2020, JO du 18)



Et si j'achetais... UNE MAISON ÉCOLO



FRANCHIN/PASCAL-PHOTOS

À VENDRE

En Alsace, maison de 100 m² avec un grand salon, deux chambres, un bureau, une salle de bains et une cuisine équipée, ainsi qu'une grande cave/buanderie. La maison est passive et utilise la géothermie comme mode de chauffage. Mobilier construit sur mesure et intégré à la maison.

320 000 €

Laissez-vous tenter par une maison bioclimatique semi-enterrée. Blottie dans les courbes du terrain, elle se fond avec la nature...

PAR **MARIE PELLEFIGUE**

Encastrée dans une colline verdoyante, elle compte une seule ouverture, qui lui tient lieu de façade et de porte d'entrée. Si elle a tout d'une maison de Hobbit, elle n'est pourtant pas sortie tout droit de l'imagination de Tolkien, mais d'un type d'habitat traditionnel, pratiqué de longue date dans le nord de l'Europe, Écosse, Irlande et Islande en tête.

DES AVANTAGES

Dans sa version contemporaine, elle bénéficie de tout le confort moderne et elle est à la pointe en termes d'économies d'énergie. « *Son isolation est excellente car, sous terre, la température est stable, ce qui permet au logement de disposer d'une forte inertie thermique* », explique



À SAVOIR

Pour la conception, vous pouvez faire appel à un constructeur spécialisé ou à un architecte. Mais faites valider votre projet par un bureau d'études comprenant géotechniciens et ingénieurs structure.

Milena Karanesheva, architecte à l'atelier Karawitz. Elle est au moins conforme à la dernière réglementation thermique (RT 2020). De plain-pied, elle subira moins l'usure du temps car les effets du vent, de la pluie ou de la neige seront limités sur son unique façade et son toit végétalisé.

DES INCONVÉNIENTS

« *Si la maison est semi-enterrée, il faut prévoir des puits de lumière, ou ouvertures zénithales, à l'intérieur* », conseille Gabriel Reiniche, architecte de l'agence À l'endroit. L'étanchéité à l'eau, le drainage, la ventilation doivent être très performants. Attention au terrain : mieux vaut éviter les zones humides et les sols rocheux de type granitique plus coûteux à creuser. ■

Rien de plus simple pour lire votre magazine en version numérique

1. Rendez-vous sur : leparticulier.lefigaro.fr/kiosque

2. Connectez-vous

Cliquez sur le bouton « Connexion » en haut à droite pour afficher la page d'authentification



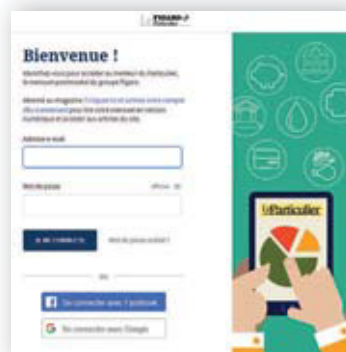
3. Saisissez vos identifiants

Renseignez votre e-mail et votre mot de passe

Vous ne vous souvenez plus de votre mot de passe ?

Cliquez sur « Mot de passe oublié »

Si vous n'êtes pas encore inscrit, cliquez sur le lien
« Activez votre compte dès maintenant ».



4. Accédez à votre magazine en version numérique

- Sélectionnez le magazine correspondant à votre abonnement
- Choisissez la parution puis cliquez sur le bouton « Lire »

Magazines

(488 produits)

CATÉGORIE

- ☐ Le Particulier
- ☐ Le Particulier Immobilier
- ☐ Le Particulier Vie Pratique
- ☐ Le Particulier Santé
- ☐ Hors-séries
- ☐ Intérêts Privés

LIRE

Le Particulier n°1174
Novembre 2020

LIRE

Le Particulier Santé
n°43
Novembre 2020

LIRE

Le Particulier Vie
Pratique n°472
Novembre 2020

LIRE

Le Particulier
Immobilier n°379
Novembre 2020



**NOUS ADOPTONS
— DES GESTES —
— QUI NE FONT —
— BARRIÈRE À AUCUN
DE VOS PROJETS.**

CENTURY 21®
#EnTouteSécurité