

# IMMOBILIER

LE PARTENAIRE DES PROPRIÉTAIRES

## PATRIMOINE MENACES SUR L'IMMOBILIER DE MONTAGNE



COPROPRIÉTÉ

**En cas d'urgence, le syndic a le pouvoir d'agir seul**

GESTION

**Dégradations locatives : évitez les litiges**

COPROPRIÉTÉ

**La chaleur urbaine, un réseau qui progresse sans bruit**



**Bouygues  
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



# Si vous souhaitez des logements configurables qui s'adaptent à votre vie... La réponse est ici.

**Nos clients peuvent personnaliser facilement leurs logements pour les adapter à leurs besoins et leurs envies !**

Taille du séjour, création d'un espace de télétravail ou d'une pièce en plus pour leurs loisirs, un cellier ou encore une cuisine fermée...

Les pièces sont plus fonctionnelles et les espaces mieux agencés. Un balcon est également présent sur chacun de nos appartements.



Des rangements  
dans chaque pièce



Des pièces en plus  
pour un logement qui  
s'adapte aux besoins  
de ses habitants



Des logements  
personnalisés



Un balcon à vivre  
dans chaque  
appartement

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546

**bouygues-immobilier.com**

## IMMOBILIER

SOMMAIRE DU N°424 - DÉCEMBRE 2024



10

Le point sur les dégâts et travaux qui relèvent de la responsabilité du locataire.

Inventer un nouveau modèle pour la montagne, un défi à relever.



30

**6/EN BREF** Vers la fin de la location touristique ? Pas de remise en question de l'encadrement des loyers. Suspicion de fraude sur les thermostats connectés. Le déséquilibre du marché profite aux meublés de longue durée.

## 10/LE DOSSIER

## MENACES SUR L'IMMOBILIER DE MONTAGNE

Les stations et les propriétaires d'hébergements touristiques vont devoir évoluer pour s'adapter et éviter une désaffection due, entre autres, à un enneigement aléatoire, des résidences énergivores et un parc de logements vieillissant.

## ● COPROPRIÉTÉ

**24/EN CAS D'URGENCE, LE SYNDIC A LE POUVOIR D'AGIR SEUL** Cette faculté demeure néanmoins sous le contrôle des copropriétaires.

## ● GESTION

**30/DÉGRADATIONS LOCATIVES : ÉVITEZ LES LITIGES** Le dépôt de garantie sert à financer la remise en état du logement, sous conditions.

## ● PATRIMOINE

**36/COMMENT RACHETER DES PARTS DE LA SCI FAMILIALE** Ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans cette opération complexe.

## ● COPROPRIÉTÉ

**42/LA CHAUFFAGE URBAIN GAGNE DU TERRAIN** 8 questions essentielles sur les réseaux de chaleur urbains : coût, aides, avantages...

## ● EN PRATIQUE

**48/LA RÉDACTION EXAMINE VOTRE CAS** « Ma copropriété à deux est bloquée par un désaccord »

**50/LES ARRÊTS MARQUANTS** Un congé qui coûte cher au bailleur - La SCI, un vendeur professionnel ? - Ni professionnel, ni consommateur.

**52/DROIT, FISCALITÉ, DÉMARCHES...**

Posez-nous vos questions

**56/INDICES ET CHIFFRES** Marché. Indices de revalorisation des loyers. MaPrimeRénov'

CRÉDITS (COUVERTURE ET SOMMAIRE) : ISTOCK  
Sont jetés sur 4 CV : catalogue « Le Particulier Éditions », relances de réabonnement sur une partie des abonnés.



ÉDITO

## Pas si simple...

La diffusion accélérée de l'information n'est pas seulement propice aux fake news. Elle l'est aussi aux commentaires irréfléchis, qui aggravent la confusion du public au lieu de l'éclairer. L'instabilité et la complexité juridiques qui caractérisent notre pays devraient pourtant nous inciter à la prudence.

L'annonce récente et erronée de la fin du dispositif d'encadrement des loyers à Paris, à la suite d'une décision du Conseil d'État (voir En bref, p. 7), mal interprétée par ses premiers commentateurs, en est un bon exemple.

La loi Le Meur (voir p. 6) en donne un autre aperçu. On entend partout dire qu'elle sonne le glas de la location meublée touristique. N'est-ce pas un peu exagérer ? M. Martin, qui réside dans un appartement de 2 pièces à Paris, sera-t-il empêché de le louer quelques week-ends par an ? Non, même s'il s'agit d'une passoire thermique, pourvu qu'il ait déjà accompli les formalités déclaratives et d'enregistrement imposées par la Ville. La loi Le Meur permet seulement à celle-ci de réduire à 90 jours la durée maximale de ses locations de courte durée. Va-t-on interdire à M. André, propriétaire d'une résidence secondaire à Toulouse, pour laquelle il a déjà obtenu de la mairie une autorisation de changement d'usage, de continuer à la louer en saison pour en financer l'entretien ? Pas du tout. S'il s'agit d'une passoire thermique, il devra simplement y faire des travaux de rénovation énergétique d'ici à 2034. Par contre, la SCI Dupont, qui possède une quinzaine de meublés de tourisme prêts à rejoindre le marché, devra peut-être reconsidérer son projet. Une loi, mille nuances.

**CATHERINE SCHMIDIGER**  
RÉDACTRICE EN CHEF  
cschmidiger@leparticulier.fr

MENSUEL N° 424 décembre 2024

23-25, rue de Provence, 75009 Paris  
Tél. : 01 57 08 50 00 - [www.leparticulier.fr](http://www.leparticulier.fr)

## Service abonnements

Le Particulier, 45, avenue du Général-Leclerc  
60643 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 vendredi. Réservé aux abonnés ayant droit à ce service.

Fondateur Michel Druon

Président Marc Feuillée

Directeur général Jean-Luc Breyse

Éditrice Malika Moulai

Directeur des rédactions Frédéric Durand-Bazin

Rédactrice en chef Catherine Schmidiger

Rédactrice en chef technique Caroline Fonty

Secrétaire générale de la rédaction Fabienne Riou

Conception graphique et couverture : Valérie Guillo et Edith Valleron

Chef du service photo : Francesca Alongi

## RÉDACTION

Chefs de rubrique Marianne Bertrand, Emmanuel Salbayre

Rédacteur spécialisé Alexandre Berteaux

Ont collaboré à ce numéro Charlotte Hubert, Marie Laquerrière,  
Laure Le Scornet, Marie Pellefigue, Colette SabarlySecrétariat de rédaction, exécution  
et photographie Key Graphic

## RÉDACTION DIGITALE

Benoît Campagne (responsable du site), Stéphanie Delmas,  
Pascal Frasnetti (responsables éditoriaux), Stéphanie Alexandre,  
Romain Delacroix (chefs de rubrique)

## DOCUMENTATION

Nadia Jouaudin (responsable de la documentation),  
Laurence Bourdeau (documentaliste)

## FABRICATION

Aurélien Sebag (chef de fabrication)

## NOUVEAUX MÉDIAS

Viet Anh Tran (responsable technique),  
Nidhal Marzouk (chargé de contenu web)

## COMMERCIAL

Directrice commerciale et marketing Florence Couplet

Responsable diffusion Sophie Gueugnon

Chargée de diffusion abonnements Sandy Soste

Graphiste Anna Lorrai

Responsable adjointe Isabelle Robin

## HORS-SÉRIES ET ÉDITION

Edith Tavignot (rédactrice en chef), Marianne Rouet (responsable  
édition), Arnaud Saugeras (chef de rubrique)

## GESTION

Nicolas Wrobel (contrôle de gestion)

Christine Molinié (assistante de direction)

Régie publicitaire Media Figaro

Directrice de publicité Manuela Santos

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 décembre 2024.  
ISSN 0992-6054. Publication mensuelle.  
Commission paritaire n° 1228 K 84019.  
Abonnement 1 an : 69 € TTC 2 ans : 128 € TTC.  
Étranger : nous consulter. Origine du papier :  
Allemagne. Taux de fibres recyclées : 66 %.  
Eutrophisation : Ptot 0,004 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.

**R I E N .**  
C ' E S T  
L E M E N U  
D U J O U R  
**P O U R**  
D E S M I L L I O N S  
D E F R A N Ç A I S .



POUR AIDER LES PLUS  
VULNÉRABLES À SORTIR  
DE LA PAUVRETÉ  
FAITES UN DON SUR  
[RESTOSDUCOEUR.ORG](http://RESTOSDUCOEUR.ORG)



## Vers la fin de la location touristique ?

### LOI LE MEUR

**D**ès 2025, la location touristique sera plus strictement encadrée. La loi dite Le Meur-Echaniz\*, du nom des députés qui l'ont portée, y a veillé. Adoptée par le Parlement après de longs débats, elle a pour objectif d'inciter les propriétaires à louer leurs biens sur de plus longues durées, en particulier dans les zones tendues où la demande est supérieure à l'offre de logements. Le texte durcit les restrictions déjà en place : il généralise la procédure de déclaration avec enregistrement de la location d'un meublé de tourisme ; donne aux maires la faculté de mettre en place des quotas par quartiers et de limiter à 90 le nombre de jours maximal de location de la résidence principale pour de courts séjours. surtout, mesure phare de la loi, les



La loi vise à inciter les propriétaires à privilégier la location de longue durée.

propriétaires de meublés touristiques ont interdiction de louer des passoires thermiques. Avec un échelonnement dans le temps : les logements nouvellement entrants sur le marché devront, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, être au moins classés E s'ils nécessitent une autorisation de changement d'usage. Quant au « stock » de

meublés de tourisme existants classés E, F ou G, leurs propriétaires ont un an pour en améliorer la performance énergétique. Ils devront, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, être classés de A à D. De nouveaux pouvoirs sont par ailleurs confiés aux copropriétaires souhaitant limiter, voire interdire, les meublés de tourisme dans leur immeuble. Et, fiscalement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'abattement forfaitaire pratiqué sur les revenus locatifs tirés des meublés touristiques non classés dans le cadre du micro-BIC passera de 50 à 30 % jusqu'à 15 000 € de revenus (au lieu de 77 700 €). L'abattement pour ceux qui sont classés passera de 71 à 50 % jusqu'à 77 000 € de recettes (au lieu de 188 700 €). Nous reviendrons prochainement sur ces mesures. ■

**ALEXANDRE BERTEAUX**

\*Loi n° 2024-1039 du 19.11.24, JO du 20.

### LE CHIFFRE DU MOIS

# 20 000

primes à la rénovation énergétique (MaPrime-Rénov')

ont été distribuées en 2024 dans les Hauts-de-France. C'est la région la plus dynamique en matière de chantiers lancés prime à l'appui, suivie par l'Île-de-France, avec 17 693 dossiers validés, et le Grand Est, qui comptabilise 14 989 primes délivrées. La tendance globale est néanmoins à la baisse par rapport à 2023, ce qui est dû aux changements réglementaires intervenus en 2024.

Source : Effy

## PERMIS DE LOUER

### La ville sanctionne et perçoit l'amende

Une commune ou un groupement de communes peut mettre en place, sur la totalité ou une partie de leur territoire, un « permis de louer », autorisation préalable à la mise en location d'un logement. Cet outil aide à en vérifier la décence. Le bailleur qui ne se plie pas à cette formalité est puni d'amende. Le pouvoir de sanction et le produit de ces amendes reviennent désormais\* aux maires, et non au préfet. **E. S.**

\* Décret n° 2024-970 du 30.10.24 pris pour l'application de la loi « Habitat indigne », n° 2024-322, du 9.4.24.

## ENVIRONNEMENT

### Un nouveau parc régional breton

Après l'Armorique et le golfe du Morbihan, la Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude a rejoint, le 20 octobre\*, la liste des parcs naturels régionaux (59 en France). Les communes d'Ille-et-Vilaine et des Côtes-d'Armor concernées s'engagent, par une charte, à valoriser le patrimoine bâti et à préserver les espaces naturels. Leurs documents de planification en matière d'urbanisme (Scot) devront être compatibles avec la charte, qui n'est pas opposable aux propriétaires. **M. B.**

\* Décret n° 2014-946 du 19.10.24, JO du 20.

## Pas de remise en question de l'encadrement des loyers

### LOCATION

Le Conseil d'État vient de rendre deux décisions qui ont pu laisser penser que la mesure d'encadrement des loyers applicable à Paris, Bordeaux, Grenoble Lille ou Montpellier avait du plomb dans l'aile. Autant l'écrire d'emblée : ce n'est pas le cas. Le dispositif, en vigueur dans une dizaine d'agglomérations, restera appliqué à titre expérimental jusqu'à fin novembre 2026, conformément à la loi Élan<sup>(1)</sup>. Pour autant, le Conseil d'État a confirmé dans la première décision<sup>(2)</sup> l'annulation de l'arrêté préfectoral fixant les plafonds de loyers à respecter à Paris entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 30 juin 2021. Une annulation pour vice de forme, qui n'ouvre pas droit à une

régularisation a posteriori pour les bailleurs. La seconde décision a trait à l'arrêté fixant les niveaux de loyers pour la période 2019-2020, qui a fait l'objet d'une demande d'annulation déposée par plusieurs associations de propriétaires et de professionnels de l'immobilier. Demande rejetée par la cour administrative d'appel (CAA) de Paris, dont l'arrêt a été censuré par le Conseil d'État sur une « erreur de droit ». L'affaire est ainsi renvoyée à la CAA pour qu'elle se prononce à nouveau, au fond, sur la cohérence des zones géographiques retenues pour établir les loyers de référence. Beaucoup de bruit pour rien ? À ce stade, oui. ■

**EMMANUEL SALBAYRE**

(1) Art. 140 de la loi n° 2018-1021 du 23.11.24. (2) Arrêt du 22.10.24, n° 489858. (3) Arrêt n° 489856.



### LA VILLE DU MOIS ANGERS

La capitale de l'Anjou arrive en tête du palmarès des villes les plus vertes de France, devant Rennes et Strasbourg. Avec un tiers de sa surface totale dédiée aux espaces verts, elle offre à 80 % de ses habitants un espace paysager à moins de 300 mètres de chez eux. Paris n'arrive qu'à la 10<sup>e</sup> position de ce classement. *Observatoire des villes vertes*

ADOBE STOCK

## JOURNAL OFFICIEL

### ENCADREMENT DES LOYERS

#### Lyon révisé ses plafonds

Les loyers de référence ainsi que les loyers de référence majorés et minorés applicables à Lyon et à Villeurbanne sont revalorisés. Ils sont applicables aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

*Arrêté préfectoral du 22.10.24, recueil des actes administratifs n° 69-2024-268 du 28.*

### LOCATION

#### Deux nouveaux observatoires des loyers agréés

L'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) de la Drôme (26) est agréée en tant qu'observatoire des loyers concernant un périmètre géographique de 149 communes (dont Valence et Montélimar). L'agence d'urbanisme de la région grenobloise dans l'Isère (38) a également reçu cet agrément pour un périmètre de 76 communes autour de Grenoble.

*Arrêtés du 25.10.24, JO du 1.11.*

### LOYERS LOI DE 1948

#### Les loyers loi de 1948 sont revalorisés

Les propriétaires de logements soumis à la loi de 1948 peuvent relever le montant de leurs loyers de 3,50 %. Cette augmentation s'applique rétroactivement au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

*Décret n° 2024-1004 du 6.11.24, JO du 8.*



## Suspicion de fraude sur les thermostats connectés

### AIDES PUBLIQUES

Le coup de pouce à l'achat de thermostats connectés a été suspendu le 22 novembre <sup>(1)</sup>. Mis en place il y a un an dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) <sup>(2)</sup>, il ne devait pourtant prendre fin que le 31 décembre prochain, et tout laissait penser, il y a encore quelques semaines, qu'il serait prolongé pour un an. Mais le ministère de la Transition écologique argue de « suspicions de fraudes importantes ». Le phénomène doit être massif car, comme le note Nicolas Moulin, fondateur du site Primesenergie.fr, « les ajustements sont fréquents, mais c'est la première fois qu'un coup de pouce est suspendu avant son terme ». L'aide visait les occupants de logements chauffés individuellement, sans condition

de ressources. Le ministère rappelle que la suspension du coup de pouce « ne veut pas dire que les ménages ne bénéficient plus d'une aide CEE pour installer un thermostat connecté ». De fait, la fiche standardisée BAR-TH-173 reste valable : jusqu'à fin 2027, elle permet de percevoir jusqu'à 400 € pour l'installation d'un système de régulation par programmation horaire pièce par pièce. Mais le ministère a relevé son niveau d'exigence : 80 % des installations feront désormais l'objet d'un contrôle téléphonique, contre 25 % auparavant. « Cela vaut pour les opérations à venir comme pour celles engagées avant le 22 novembre dans le cadre du coup de pouce », précise Nicolas Moulin. ■

**EMMANUEL SALBAYRE**

<sup>(1)</sup> Arrêté du 18.11.24, JO du 21. <sup>(2)</sup> Arrêté du 22.11.23, JO du 29.

## JOURNAL OFFICIEL

### AUTORISATIONS D'URBANISME

#### Deux ajustements

Le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme par des personnes morales, typiquement une société civile immobilière (SCI), est obligatoirement dématérialisé dans les communes de plus de 3 500 habitants, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Par ailleurs, le permis d'aménager (dans le cadre d'une division foncière, par exemple) peut désormais être scindé en tranches successives, son bénéficiaire pouvant céder les lots au fur et à mesure de leur réalisation.

**Décret n° 2024-1043 du 18.11.24, JO du 20**

### CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

#### Retouches en série

Les fiches d'opérations standardisées dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (CEE) sont une nouvelle fois revues (voir le n° 423, p. 9). Le coup de pouce « rénovation d'ampleur des maisons et appartements individuels » est aussi modifié.

**Arrêté du 18.11.24, JO du 20.**

### AIDE PERSONNELLE AU LOGEMENT

#### Nouveaux justificatifs

La liste des justificatifs à joindre à une demande d'aide personnelle au logement (APL) et de prime de déménagement est mise à jour.

**Arrêté du 05.11.24, JO du 16.**

## Le déséquilibre du marché profite au meublé

### LOCATION

**S**ous haute tension. Tel est l'état du marché locatif en cette fin d'année, selon l'observatoire du réseau d'agences Guy Hocquet. L'offre de biens loués vides, bien que toujours majoritaire sur le marché, a en moyenne reculé de 11,7 % en un an sur l'ensemble du territoire, au profit du meublé de longue durée qui a affiché une croissance de 7,7 %. Alors que les loyers au mètre carré des logements vides restent inférieurs à ceux des meublés, la hausse touche d'abord les meublés, + 2,6 % contre + 1,9 % pour les locations nues (4 % pour l'ensemble). Trois agglomérations se distinguent, avec une envolée du loyer moyen

de 7,7 % à Paris, 6,6 % à Nice et 6 % à Marseille. « Des villes qui ont connu une très forte hausse de la part des biens meublés dans leur offre locative, tandis que les loyers moyens/m<sup>2</sup> pratiqués sont supérieurs de plus de 20 % à ceux des non-meublés », explique l'étude. ■

**MARIANNE BERTRAND**



## AGENDA décembre

● **4 décembre**  
Date limite pour corriger en ligne (impots.gouv.fr) ou sur l'application mobile (impots.gouv) les erreurs de déclaration pour les revenus de 2023.

● **15 décembre**  
Date limite de paiement de la taxe d'habitation. Cette

date est portée au 21 décembre pour un règlement sur internet.

● **31 décembre**  
Fin de l'exonération de taxation des plus-values immobilières (PVI) en cas de surélévation d'un immeuble.

● **31 décembre**  
Fin du dispositif

d'investissement locatif « Pinel ».

● **31 décembre**  
Les diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés entre le 1.1.18 et le 30.6.21 expirent.

● **31 décembre**  
Il n'est plus possible de mettre en location un logement classé G.

## Patrimoine

# Menaces sur l'immobilier de montagne

Au fil des ans, la neige se raréfie dans certaines stations, et les pentes enneigées laissent la place à de grandes étendues caillouteuses. Certains domaines skiables ont déjà fermé, d'autres sont en sursis. Dans ces conditions, les stations où pullulent les passoires thermiques et les propriétaires d'hébergements touristiques vont devoir évoluer pour s'adapter à ce nouvel environnement.

***Par Marie Pellefigue et Colette Sabarly***



Tignes

## Sommaire

### PAGE 12

#### **Un enneigement de plus en plus problématique**

Le changement climatique affecte différemment les stations. L'écart se creuse entre les domaines.

### PAGE 14

#### **4 stations, 4 stratégies**

Comment acter la fin du tout-ski sans grever les finances des communes ?

### PAGE 16

#### **Le marché immobilier résiste inégalement**

Un panorama par régions de l'état du marché de montagne.

### PAGE 19

#### **Des taux d'occupation variables**

Les chiffres sont satisfaisants, mais de nombreux meublés de tourisme restent sur la touche.

### PAGE 20

#### **Une réhabilitation devenue indispensable**

Rénover ou vendre, l'heure des arbitrages a sonné.

### PAGE 22

#### **Améliorer son logement pour mieux le louer**

Des pistes pour aborder un chantier de rénovation collectivement.

# Un enneigement de plus en plus problématique

**D**ans la commune de Seyne-les-Alpes (Alpes-de-Haute-Provence), la station du Grand-Puy vient d'acter la fermeture définitive des remontées mécaniques, qui desservent son domaine skiable entre 1 400 et 1 800 mètres d'altitude. Faute d'un enneigement suffisant, la fréquentation de la station avait quasiment été divisée par 3, entraînant des pertes financières abyssales. C'est donc une nouvelle page de son histoire que va devoir écrire cette mini-station de ski pour continuer d'exister. Et le cas est loin d'être isolé.

En Isère, la station de l'Alpe du Grand Serre, dans la commune de La Morte, bénéficie d'un sursis d'un an. Elle ouvrira pour la saison 2024/25 mais devra ensuite sortir de sa dépendance au ski. Dans le Jura, faute de neige et d'une fréquentation susceptible d'assurer l'équilibre financier, le syndicat mixte du Mont d'Or-Métabief a pris la décision difficile de fermer 30 % de son domaine skiable, sur le secteur de Piquemiette, notam-

ment. L'an dernier, les pistes n'avaient été ouvertes que 70 jours, quand il en faut 80 à 90 pour qu'une station soit rentable. Le déficit, de plusieurs millions d'euros, était devenu insupportable pour les communes concernées. Le constat du conseil départemental du Doubs est sans appel : le modèle économique de la station n'est plus viable et doit être adapté, sinon elle disparaîtra.

## L'écart se creuse entre les domaines

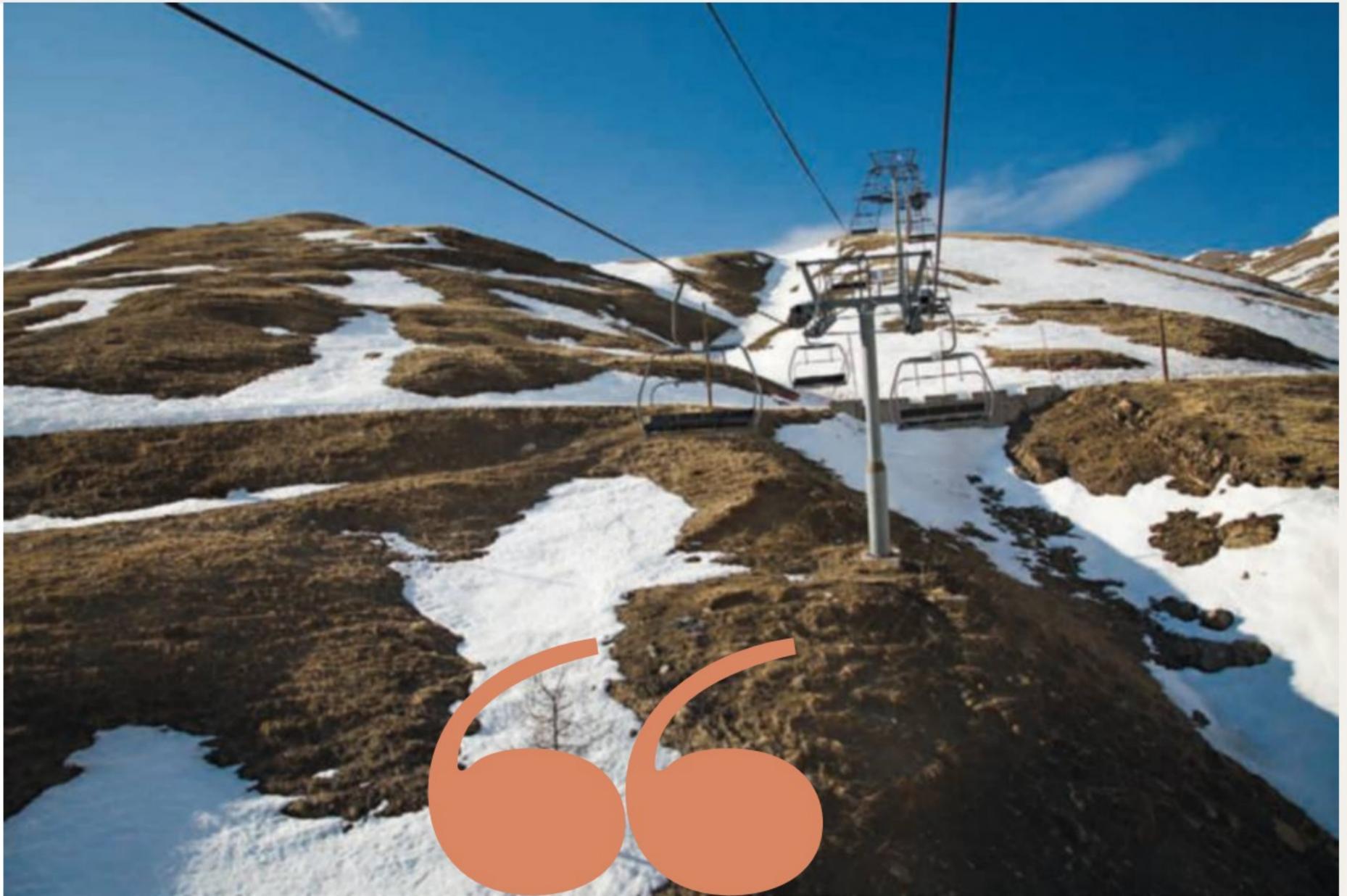
Si l'enneigement diminue globalement, les stations les plus septentrionales conservent un avantage. « *Certaines stations des Alpes du Sud situées à 1 500 m d'altitude sont plus affectées par le changement climatique qu'une station du Jura, comme Les Rousses, à 1 200 m* », explique Sylvain Charlot, délégué montagne d'Atout France, agence publique de développement touristique de la France. Mais à cette nuance près, l'écart se creuse aussi entre les stations d'un même massif, comme le résume Thierry Lebel, directeur de recherche à l'Insti-

## LES PROJECTIONS POUR 2050 LAISSENT PEU DE PLACE AU TOUT-SKI

**S**elon les scientifiques, l'enneigement devrait diminuer de plusieurs semaines par an à l'horizon 2050. Une étude du Centre de recherches Eurac a tenté de quantifier ce phénomène : un

réchauffement global de 1,5 ou 2 °C aurait pour conséquence une perte d'enneigement de 25 % à 500 m d'altitude, de 20 % à 1 500 m, de 12 % à 2 500 m et de 13 % à 3 500 m. Si le réchauffement atteint 4 ou 5 °C, cette perte serait comprise

entre 34 % et 77 % selon l'altitude. Les glaciers ne sont pas épargnés. Dans les Alpes, ils ont déjà perdu 70 % de leur volume depuis 1850, dont 10 à 20 % depuis 1980. Dans les Pyrénées, le glacier d'Ossoue a fondu de 64 % en moins de 100 ans.



tut des Géosciences de l'Environnement de Grenoble : « En haute montagne, certaines stations pourront survivre et deviendront très élitistes. D'autres, à des altitudes inférieures, vont souffrir, surtout si elles ne se reconvertissent pas. »

### **La neige artificielle, un faux remède**

De nombreuses stations qui avaient tout misé sur le ski ont ainsi de quoi s'inquiéter. « On arrive aux limites du modèle, et tout le monde en est conscient.

Pour autant, on continue à équiper les stations, en canons à neige notamment, sans se préoccuper de la pertinence de ces aménagements », observe de son côté Vincent Neirinck, expert en protection de la montagne à l'association Mountain Wilderness France. Résultat, 39 %

## **ON ARRIVE AUX LIMITES DU MODÈLE ACTUEL, ET TOUT LE MONDE EN EST CONSCIENT. POUR AUTANT, ON CONTINUE À ÉQUIPER LES STATIONS**

Vincent Neirinck, de l'association Mountain Wilderness France

du domaine skiable français est aujourd'hui couvert par de la neige artificielle, contre 19 % en 2007. Une stratégie de court terme dénoncée par la Cour des comptes dans son rapport « Les stations de montagne face au changement climatique », publié en février 2024 : « La production de 2 m<sup>3</sup> de neige nécessite 1 m<sup>3</sup> d'eau et 2 à 3 kWh d'énergie. Pour couvrir un hectare, il faut environ 4 000 m<sup>3</sup> d'eau ». Des coûts voués à augmenter : « La Compagnie du Mont-Blanc, gestionnaire du

domaine skiable de Chamonix, estime que le coût en eau et énergie pour la production de 1 m<sup>3</sup> de neige devrait augmenter de 75 % en 2024 par rapport à 2023 », peut-on encore lire dans ce document, dont les conclusions font forcément réfléchir. ■ **COLETTE SABARLY**



ZOOM

## 4 STATIONS, 4 STRATÉGIES

Les responsables locaux ne sont pas tous d'accord sur la fin du tout-ski, ni sur les moyens d'y parvenir. Difficile, en effet, de se passer du chiffre d'affaires qu'il génère. **Par Colette Sabarly**



**OLIVIER DUCH,**  
1<sup>er</sup> adjoint au maire de Tignes

### TIGNES (1 550 à 3 300 m)

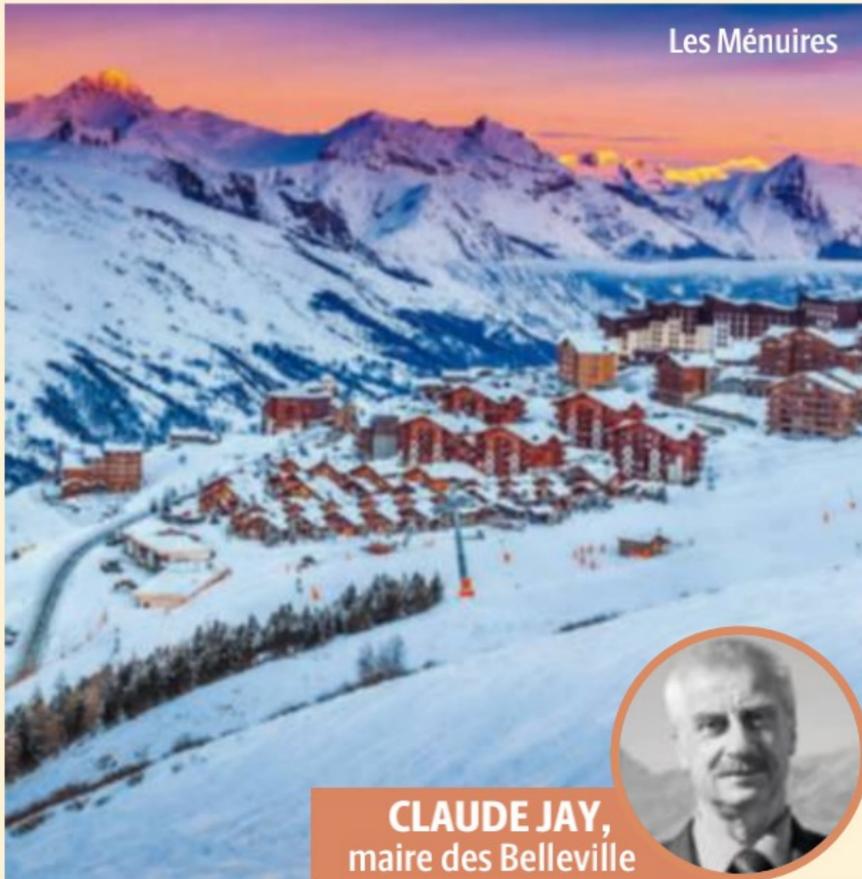
« Pour l'heure, le glacier de la Grande Motte et son téléphérique (à 3 456 m) nous permettent d'ouvrir la station entre le 20 et le 30 novembre. Par ailleurs, 50 % de notre domaine skiable est couvert de neige artificielle, cela offre une sécurité en début de saison, soit de novembre à Noël. Mais nous savons que ce sera plus compliqué dans 10 ans, avec l'accélération de la fonte du glacier. La station compte 2 000 habitants à l'année dont nous devons assurer le maintien sur place. Nous y parviendrons notamment en sécurisant les emplois, le bon fonctionnement de l'école, les logements, etc. Dans cette optique, nous voulons compléter l'offre touristique sur la partie glacière d'« Altitude Experiences » par une promenade piétonne avec passerelle d'accès à une crevasse du glacier, le tout permettant de profiter d'un panorama sur les sommets alentour : le mont Pourri, les crêtes de la Grande Sassièrè, la Grande Casse à 3 856 m d'altitude ou encore la chaîne du Mont-Blanc. Les visiteurs pourront aussi faire le plein de nature, au cœur du parc de la Vanoise où nous prévoyons des ateliers pour leur faire découvrir et les sensibiliser à la flore arctico-alpine. »

### LES SAISIES (1 150 à 2 000 m)

« Notre configuration nous permet d'avoir les mêmes conditions d'enneigement qu'une station de haute altitude, mais nous préparons aussi la transition. Selon l'étude du consortium Climsnow, nous devrions conserver le même nombre de jours de ski d'ici à 2050. En revanche, si nous enregistrons aujourd'hui un déficit de neige naturelle une saison d'hiver sur 5 en moyenne, ce devrait être une saison sur 2 en 2050. Bien sûr, nous le pallierons avec nos enneigeurs, qui couvrent déjà les axes principaux de notre domaine skiable, mais si l'on manque une semaine de ski sur 4 en février, l'impact est énorme, puisque ces 4 semaines représentent l'équivalent de 30 à 35 % du chiffre d'affaires de la saison. C'est la raison pour laquelle la station veut exploiter les cimes, afin de faire vivre la station été comme hiver. Le visiteur doit avoir envie de monter, d'admirer les grands panoramas, on veut valoriser le domaine avec des sentiers piétons, des activités telles que le VTT, le parc de loisirs des Elfes, la restauration d'altitude..., qui pourront compenser le manque de neige. »



**MICHAËL TESSARD,**  
directeur du domaine skiable



Les Ménuires

**CLAUDE JAY,**  
maire des Belleville

## **SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE, LES MÉNUIRES, VAL THORENS** (1 450 à 2 300 m)

« Nous aimerions tous devenir des stations "4 saisons" mais avant d'y parvenir, notre premier objectif est de consolider 2 saisons pleines : l'hiver et l'été. Ce serait déjà un progrès considérable. Face au réchauffement climatique, nous adaptons nos stratégies. En hiver, cela passe par la production de neige de culture et le développement de remontées mécaniques dans des secteurs moins exposés au soleil, pour garantir un enneigement de qualité. En été, nous observons une concentration de la fréquentation touristique sur le mois d'août. Pourtant, notre vallée regorge d'atouts : un patrimoine riche, une nature préservée et une offre culturelle variée. Nous travaillons donc activement à élargir cette période d'attractivité, mais aussi à diversifier nos activités au-delà du tourisme. Notre ambition est de redonner à notre territoire une dynamique économique tout au long de l'année. La transition doit se construire maintenant. »

## **VALLÉE DE BRIANÇON, SERRE CHEVALIER (1 400 à 2 490 m)**

« Nous avons besoin d'une nouvelle "loi Montagne", parce que le réchauffement climatique met en danger notre économie, qui doit se diversifier et s'adapter. Je crois donc qu'il faut penser à la manière de construire de l'emploi différemment dans nos vallées, et l'arrivée du très haut débit, par exemple, dans tout le territoire offre de nouvelles opportunités. Mais de la même manière, lorsqu'une petite station ferme, il y a lieu de se poser la question de savoir s'il fallait la créer dans les années 1970 ou 80, si elle était viable. Avec le changement climatique, on ne skiera plus partout, mais la France demeure un fleuron de ce point de vue. On sait faire de la neige de culture dans une démarche écologique. On prélève de l'eau, on la glace et elle repart dans les cours d'eau au moment de la fonte des neiges. À Serre Chevalier, les réseaux de neige de culture ont été doublés de turbines permettant de produire de l'électricité, et nous autoproduisons déjà plus de 30 % de notre énergie. Il y a toute une politique à construire pour une montagne durable. On tâtonne un peu, mais il n'y a pas de doute, il faut se tourner vers d'autres activités et le "4 saisons", sans sacrifier la saison d'hiver, sur laquelle tout le modèle est fondé. L'industrie s'adapte, il n'y a pas de raison que la montagne ne s'adapte pas, non sans le ski mais avec du ski différemment. »



Serre Chevalier

**ARNAUD MURCIA,**  
maire de Briançon

# Le marché immobilier résiste inégalement

**L**a fréquentation des stations de montagne demeure globalement satisfaisante et les meublés de tourisme connaissent encore de bons taux d'occupation (voir p. 19). Les acheteurs sont toujours présents, mais l'écart se creuse entre les logements en bon état, au goût du jour, et ceux qui pâtissent d'une obsolescence parfois irréversible, doublement pénalisés quand la neige fait défaut. À la vente comme à la location, ces derniers subissent de fortes décotes. Et l'obligation de rénover les meublés de tourisme « passoires thermiques » pour pouvoir les louer (voir p. 20) ne va pas arranger les choses. Ceux en bon état, au contraire, profitent d'un marché qui était jusqu'à présent bien orienté.

## **La haute montagne, plus plébiscitée que jamais**

En novembre 2023, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) constatait, dans sa Note sur les stations de ski, que dans un contexte de marché morose depuis le début de l'année 2023, « les prix avaient au contraire très nettement progressé depuis la crise du Covid dans [nos 391 communes-stations de ski] : + 30 % en 33 mois, entre juillet 2020 et avril 2023. Soit en moyenne une hausse de quasiment 1 % tous les mois ». Et la tendance semble se maintenir, si l'on en croit les notaires des deux Savoie, le ralentissement général des transactions affectant plutôt moins la montagne que le reste du territoire. « Les deux Savoie ont vu leurs transactions chuter de 20 % sur un an au 30 juin 2024, affirme Nicolas Bouvier, notaire à Aime-la-Pla-

gne. C'est moins qu'à l'échelle nationale et, pour l'instant, cela ne s'est pas encore traduit par des baisses franches de prix. Mais l'analyse des avant-contrats montre un léger mouvement de repli. » Les stations bien enneigées, donc prisées, continuent d'afficher des hausses insolentes (voir page ci-contre). C'est le cas de Méribel-les-Allues, de Val-d'Isère ou de Courchevel, notamment. « Dans ces stations, l'offre est contrainte, car il n'est quasiment plus possible de construire, et les acquéreurs sont peu affectés par la baisse du pouvoir d'achat », explique M<sup>e</sup> Bouvier. Ils cherchent de grands volumes et ne regardent pas à la dépense. Pour autant, « ils ont de nouveau la main et n'hésitent pas à faire des offres à la baisse », confie Olivier Roche, de Sotheby's International Realty.

Marchés de report de ces stations, certaines destinations comme La Rosière, à la frontière franco-italienne, ou Saint-Martin-de-Belleville montent en gamme, constate Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes, groupe qui détient de nombreuses agences en montagne. Résultat, dans les Trois Vallées, « la quête de neige amène tous les skieurs sur les mêmes pistes, ce qui représente beaucoup de monde au même endroit, en même temps », conclut M<sup>e</sup> Bouvier. Des hausses de prix à deux chiffres sont également enregistrées à La Plagne ou à Tignes.

## **Les stations où l'ont vit à l'année marquent la différence**

Autour des 1 000 m d'altitude, des différences de comportement s'observent déjà, même dans les stations réputées. Ainsi, en Haute- ●●●

## Les prix dans 40 stations des Alpes

DÉPARTEMENT / MASSIFS		STATIONS	PRIX MÉDIAN AU M <sup>2</sup>	ÉVOLUTION SUR UN AN AU 30 JUIN 2024
SAVOIE (73)	VALLÉE DE LA MAURIENNE	SAINT-JEAN-DE-MAURIENNE	1 920 €	+ 5,2 % ↗
		ALBIEZ-MONTROND	2 420 €	- 10,9 % ↘
		FONTCOUVERTE-LA-TOUSSUIRE	3 400 €	+ 10,9 % ↗
		SAINT-FRANÇOIS-LONGCHAMP	3 750 €	+ 8,6 % ↗
		SAINT-SORLIN D'ARVES	3 400 €	+ 8,3 % ↗
		VAL CENIS	3 490 €	+9,7 % ↗
		VALLOIRE	5 400 €	+ 8 % ↗
		VALMEINIER	3 650 €	+ 11,8 % ↗
	VALLÉE DE LA TARENTAISE	BOURG-SAINT-AURICE	5 970 €	+ 13 % ↗
		LES AVANCHERS-VALMOREL	5 180 €	+10,6 % ↗
		CHAMPAGNY-EN-VANOISE	5 950 €	- 2,9 % ↘
		LA PLAGNE	4 920 €	+ 10,7 % ↗
		MONTVALEZAN	5 660 €	+ 9 % ↗
		SÉEZ	3 780 €	+ 4 % ↗
		TIGNES	8 810 €	+ 11,6 % ↗
VAL D'ISÈRE		13 080 €	+ 10,7 % ↗	
TROIS VALLÉES	MÉRIBEL-LES-ALLUES	10 610 €	+ 8 % ↗	
	COURCHEVEL	10 820 €	+ 14,4 % ↗	
	LES BELLEVILLE	7 610 €	+ 11,7 % ↗	
HAUTE-SAVOIE (74)	LES ARAVIS	LA CLUSAZ	8 490	- 12,2 % ↘
		LE GRAND BORNAND	6 440 €	- 1,2 % ↘
		MANIGOD	5 570 €	- 6,6 % ↘
		SAINT-JEAN-DE-SIXT	5 900 €	+ 6,1 % ↗
	LE GRAND MASSIF	ARÂCHES-LA-FRASSE	4 910 €	+ 9,1 % ↗
		MORILLON	4 310 €	+ 8 % ↗
		SAMOËNS	5 060 €	+ 6,6 % ↗
	MONT-BLANC	CHAMONIX-MONT-BLANC	9 400 €	+ 9,7 % ↗
		COMBLOUX	5 000 €	- 6 % ↘
		LES CONTAMINES-MONTJOIE	5 230 €	+ 3,6 % ↗
		LES HOUCHES	7 010 €	+ 17 % ↗
		MEGÈVE	9 840 €	+ 1 % ↗
		PRAZ-SUR-ARLY	5 220 €	+ 6,8 % ↗
		SAINT-GERVAIS	5 010 €	- 1,3 % ↘
	LES PORTES DU SOLEIL	LA CHAPELLE-D'ABONDANCE	4 620 €	- 2,7 % ↘
CHÂTEL		5 340 €	+ 2 % ↗	
LES GETS		7 340 €	+ 1,8 % ↗	
MORZINE		8 060 €	+ 5,8 % ↗	
SAINT-JEAN-D'AULPS		3 930 €	+ 6,6 % ↗	
ISÈRE (38)	MASSIF DE L'OISANS	ALPE D'HUEZ	6 930 €	+ 7,1 % ↗
		LES DEUX ALPES	5 240 €	+ 3 % ↗

Source : Notaires des deux Savoies. Chiffres au 30 juin 2024.

## 20 MDS €

C'est ce que génère chaque année l'économie du ski, dont 10,5 milliards d'euros vont aux stations. Cela représente encore 82 % des ressources financières de la montagne.



... Savoie, Chamonix monte de plus en plus en gamme. Il faut dépenser autour de 10 000 €/m<sup>2</sup> pour une petite surface des années 1980. Pour Oonagh Mackenzie, de Barnes Chamonix, l'explication est double : « On y vit à l'année et ses équipements permettent de skier à haute altitude. En outre, des investissements sont en cours, dont l'équipement d'une télécabine à 3 300 m d'altitude, sur le domaine des Grands Montets, financé par la Compagnie du Mont-Blanc, pour 150 millions d'euros ».

### Des résultats contrastés en moyenne montagne

À Megève, en revanche, les prix ne grimpent plus, la station perdant de son attrait les années sans neige. Idem pour les autres stations de moyenne altitude (1 200 m), où les valeurs se calment : Châtel (+ 2 %) et Les Gets (+ 1,8 %), par exemple. En Isère, les transactions se sont effondrées (- 49 % sur un an) mais, de façon surprenante, les prix ont résisté dans l'Oisans, à l'Alpe d'Huez et aux Deux Alpes. Pour Morena Paget, notaire, la raison en est simple : « À l'opposé des autres destinations du secteur, ces deux stations sont très attractives pour ceux qui apprécient la glisse. Elles gardent une renommée internationale. » On peut aussi y trouver des immeubles neufs, ce qui est devenu rare en montagne, ainsi que des bâtiments défraîchis réhabilités en copropriétés de standing.

Dans les Alpes du Sud, le Jura, les Vosges, les Pyrénées ou encore le Massif central, « le marché est plus ou moins actif selon que la station se trouve à plus ou moins 1 000 m d'altitude et qu'elle permet d'accéder à un domaine skiable », observe David Chouraqui, directeur général adjoint de Crédit Agricole Immobilier. Ainsi, côté alpin, « la fréquentation reste intacte l'hiver comme l'été, comme l'explique

Marie-Christine Audiffred, notaire à Briançon. *Pour autant, les transactions sont en baisse et les valeurs se sont stabilisées.* » Le Monétier-les-Bains reste la station-village la plus prisée du domaine de Serre Chevalier, dans le Briançonnais, et donc la plus chère, entre 7 000 et 8 000 €/m<sup>2</sup>. Mais un peu plus loin, à Montgenèvre (1 860 m), les barres d'immeubles vieillissantes se bradent à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

Dans les Pyrénées, les stations phares restent Les Angles

(3 400 €/m<sup>2</sup>, + 11,6 % sur un an) et Font-Romeu (2 720 €/m<sup>2</sup>, + 2,3 % sur un an), la première étant réputée pour ses températures plus froides, selon Marilyn Sanchez-Conte, notaire. Les prix y sont sans commune mesure avec ceux enregistrés dans les Alpes. Plus à l'Ouest, on parie sur la diversification et la montée en gamme des stations. « À Peyragudes et Piau-Engalyse développent des résidences neuves 4 étoiles », note Régis Lignon, directeur général de la Compagnie des Pyrénées. À Saint-Lary-Soulan, les ventes sont en baisse mais, selon Élodie Mir, présidente de la chambre Fnaim des Pyrénées, on note un léger sursaut pour des biens de moyenne surface, entre 3 000 et 4 000 €/m<sup>2</sup>. Ce n'est pas le cas, en revanche, pour les passoires thermiques du front de neige, qui peinent à se vendre au-delà de 2 500 €/m<sup>2</sup>.

Dans le Jura, les stations Les Rousses et Mont-Jura restent le terrain de jeu privilégié des familles avec jeunes enfants. « Nous ne subissons pas vraiment la crise, car nous sommes à la frontière suisse. La clientèle, plutôt aisée, est en quête de pied-à-terre de 30 à 50 m<sup>2</sup> avec 4 à 6 couchages, pour 200 000 €, explique Amandine Chevalier, mandataire IAD. Dans le Massif central et les Vosges, « l'activité 4 saisons permet également au marché immobilier de se maintenir », conclut David Chouraqui. Pour combien de temps ? ■ COLETTE SABARLY

ISTOCK



ZOOM

## DES TAUX D'OCCUPATION VARIABLES

Les chiffres affichés par les acteurs du tourisme sont satisfaisants, mais nombre de meublés sont restés sur la touche l'hiver dernier. **Par Colette Sabarly**

**M**algré un enneigement aléatoire, en partie compensé par la production de neige artificielle, les amateurs de glisse n'ont pas déserté les pistes. Chaque hiver, les vacanciers déferlent dans les stations de sport d'hiver alpines ou pyrénéennes, dans les Vosges, le Jura, et même en Corse. Avec 51,9 millions de journées-skieur<sup>(1)</sup> durant la saison 2023/24, la France se classe au 2<sup>e</sup> rang mondial, après les États-Unis (60,5 millions de journées-skieur) et devant l'Autriche (50,3 millions), relève Domaines skiabiles de France (DSF), chambre professionnelle des opérateurs de domaines skiabiles.

### Les stations font encore le plein

Corrélativement, en 2023/24, le taux d'occupation des meublés de tourisme s'est élevé à 57,8 % en moyenne sur l'ensemble des massifs (+ 2% par rapport à la saison précédente). Au cœur de la saison d'hiver, « les performances de remplissage sont montées en puissance pour atteindre des taux d'occupation nettement supérieurs à 80 % », affirme DSF. Et jusqu'à 87 % dans les Alpes du Nord pour les vacances d'hiver 2024. Un résultat qui tient en partie à une forte présence de la clientèle étrangère.



La saison d'été a été plus mitigée, malgré une hausse du taux d'occupation moyen de 2 % et la multiplication des activités (golf, beach-volley, tyrolienne, VTT, yoga, etc.) mises à la disposition des visiteurs. Mais la montagne estivale fait surtout le plein en août (+ 7,5 % sur un an) auprès d'une clientèle française : on a relevé des taux d'occupation de 74 % du 3 au 9 août 2024, et de 81 % du 10 au 16 août en moyenne. Le mois de juillet, en revanche, a été très décevant, avec une occupation en chute de 4 %.

### Un parc de logements vieillissant

Reste que ces taux d'occupation profitent surtout aux logements les plus attractifs. Ce qui n'est pas le cas

de tous les meublés en montagne, frappés par un vieillissement important. « Le parc d'hébergement des stations de ski est constitué à plus de 80 % de résidences secondaires ou de résidences de tourisme construites il y a plus de 30 ans », relève un rapport de la Cour des comptes<sup>(2)</sup>. Des logements souvent mal construits, mal entretenus, éprouvés par la rudesse du climat et une location intensive, mal classés par le diagnostic de performance énergétique, et devenus aussi difficiles à louer qu'à vendre.

**(1)** Les journées-skieurs comptabilisent les visites de personnes ayant effectivement skié dans une journée. **(2)** Les stations de montagne face au changement climatique, février 2024.



## Une réhabilitation devenue indispensable

**L**e parc immobilier de montagne, notamment alpin, est largement hérité du Plan Neige des années 1960 et 1970, qui avait encouragé la création de stations intégrées comme Les Arcs, La Plagne, Courchevel, Val d'Isère, Val Thorens, Les Menuires, Flaine, ou encore Avoriaz. Il répond donc aux normes de l'époque, avec de très grandes copropriétés énergivores et des typologies de logements qui ne correspondent plus aux goûts actuels. « Pendant longtemps la référence en station a été le studio de 18 à 20 m<sup>2</sup> et le 2 pièces de 30 à 35 m<sup>2</sup> », précise Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes chez Athena Advisers. Aujourd'hui, ces logements n'ont plus la cote. « Dans ces résidences vieillissantes, les petites surfaces non rénovées se négocient déjà 15 % moins cher que les autres. Les propriétaires le savent bien,

mais ils hésitent à déboursier de 30 000 à 40 000 € pour effectuer des travaux de rénovation, d'autant qu'il ne sert à rien de rénover un logement seul dans une copropriété passoire thermique s'il n'existe pas de projet global de rénovation de la copropriété », note David Chouraqui, directeur général adjoint de Crédit Agricole Immobilier.

### Les meublés de tourisme en classe énergétique de A à D d'ici 2034

Ils n'auront cependant bientôt plus le choix. Les contraintes instaurées par la loi dite Le Meur, du 19 novembre dernier (n° 2024-1039), vont obliger de nombreux propriétaires à faire des travaux dans les 10 ans qui viennent. Cette loi soumet en effet la location des meublés de tourisme (sauf s'ils sont la résidence principale du loueur) aux mêmes conditions

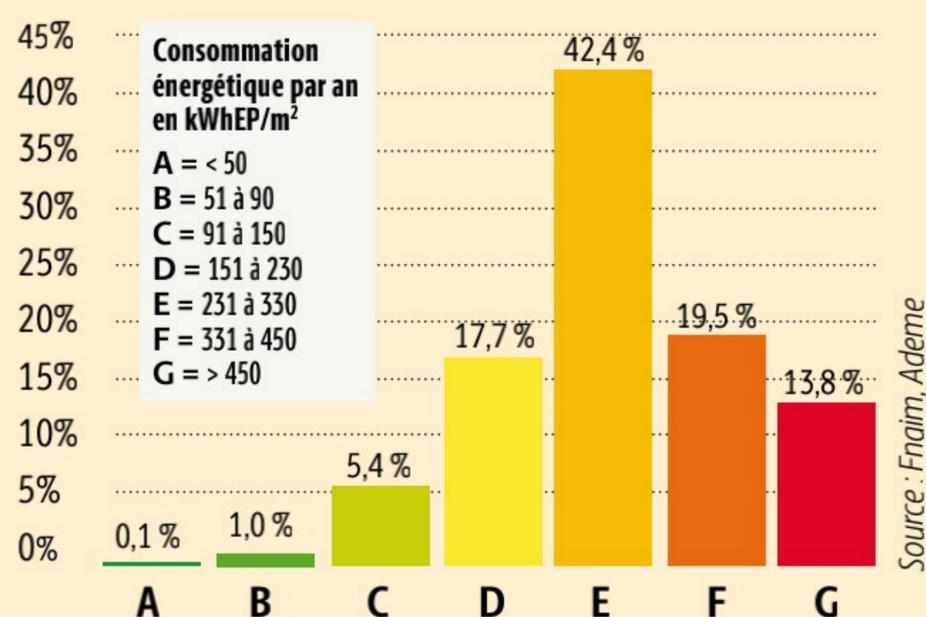
de décence que les locaux d'habitation (art. 6 de la loi n° 89-462 du 6.7.89). Pour les meublés de tourisme existants, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, un diagnostic de performance énergétique (DPE) devra être réalisé et noter au minimum votre bien immobilier en D. Le maire pourra demander à tout moment au propriétaire de lui transmettre le DPE du logement, sous astreinte de 100 € par jour de retard après un délai de 2 mois. Attention à la sanction : louer ou maintenir en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas ces niveaux de performance sera puni d'une amende administrative de 5 000 € au maximum par local concerné. Pour ce qui est des nouveaux meublés de tourisme, dans les communes où s'applique un régime d'autorisation de changement d'usage (agglomérations de plus de 200 000 habitants ou petites communes ayant mis en place ce dispositif de manière temporaire), le propriétaire n'obtiendra ce sésame que si le logement atteint au moins la classe E du DPE, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034, la classe D (art. L 631-10 du code de la construction et de l'habitation rétabli par la loi Le Meur).

### Rénover ou vendre, l'heure des arbitrages a sonné

Or, selon une étude menée dans 70 communes-stations (comme Bellefontaine) et stations de ski (comme La Plagne) par Heero, fintech spécialisée dans la rénovation énergétique, sur la période 2006-2021, en moyenne, 48 % des biens y étaient classés F ou G, contre 16,9 % en moyenne nationale. Une étude réalisée par la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) sur 71 stations corrobore ce chiffre (voir le graphique ci-contre). « Et dans 30 stations sur 70, plus de la moitié des logements sont des passoires énergétiques, avec des écarts élevés selon les massifs et les stations : la part des logements énergivores va ainsi de 15 % à Bellefontaine, dans le Jura, station la plus économe du classement, à 90 % de logements considérés comme des passoi-

## RÉPARTITION DES ÉTIQUETTES DU DPE DANS 71 STATIONS DE SKI

**D**ans les stations de ski, la situation est critique : le taux de logements étiquetés F et G s'élève à 33,3 % (plus 31 % dans les communes-stations de ski) et l'interdiction de louer en 2034 concerne potentiellement plus de trois quarts des logements (75,7 % ont une étiquette E, F ou G).



res énergétiques à Isola 2000, pourtant située dans les Alpes du Sud !», relève Heero.

Faut-il se lancer dans une campagne de travaux ? Posez-vous d'abord la question du « positionnement marketing » de votre résidence, qui déterminera en grande partie l'avenir de votre logement. Car si vous êtes propriétaire d'une studette dans un immeuble démodé, à moins que toute la copropriété ne soit réhabilitée, que la station jouisse d'une bonne fréquentation, d'un enneigement satisfaisant et d'équipements attrayants, il sera souvent contre-productif de la rénover à grands frais. Mieux vaut sans doute vendre, même à perte, tant que c'est possible. Si vous possédez un logement plus grand dans une résidence énergivore, qu'elle soit située en haute altitude ou dans un village de moyenne montagne bien relié aux pistes, les travaux le valoriseront. ●●●



MÉMO

## AMÉLIORER SON LOGEMENT POUR MIEUX LE LOUER

Augmenter la performance énergétique d'un logement passe le plus souvent par des travaux collectifs, à l'échelle de la résidence entière. Reste à convaincre les copropriétaires de les réaliser ! **Par Marie Pellefigue**

Les deux tiers des communes-stations de montagne comptent moins de 1 000 habitants, et leur parc de logements est constitué à 59 % de résidences secondaires (contre 10 % pour l'ensemble du parc français) dont une bonne part détenues en copropriété. Réunir une assemblée générale (AG) à laquelle assistent suffisamment de copropriétaires pour délibérer et voter des travaux n'est pas une sinécure. Mais cette fois, le syndic doit faire passer le message : avec la loi Le Meur, c'est dès à présent qu'il faut réfléchir aux travaux de rénovation à achever dans les 10 ans à venir.

### Réalisez un diagnostic approfondi

Lors d'une première AG, il est conseillé de voter la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble. Ce DTG permet d'informer les copropriétaires sur son état technique (toitures, conduites et gaines, etc.) et celui des équipements communs. Il comporte un DPE de l'immeuble et recense les travaux à effectuer. Voté à la majorité simple, celle des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, il coûtera aux résidents de 4 000 à 30 000 €, selon le

ISTOCK



nombre de lots. L'étude du mode de chauffage et de production d'eau chaude est un point clé, surtout en montagne. Il faudra, le cas échéant, opter pour une énergie décarbonée (électricité, panneaux solaires, réseau de chaleur). Ne serait-ce que pour obtenir un financement. « Certaines banques refusent d'accorder un prêt travaux lorsque l'immeuble est chauffé collectivement au fioul », note Frédéric Renard, courtier en crédit immobilier et responsable de l'agence Cafpi Annecy et Pays de Gex.

L'isolation de l'immeuble doit être envisagée en même temps, ainsi que sa ventilation. Une fois l'enveloppe du bâtiment rendue étanche, il faut en effet organiser l'évacuation de l'humidité. Installez de préférence des menuiseries traitées thermiquement (fenêtres et les volets), en pensant au

confort d'été (combles et baies vitrées). À l'intérieur, utilisez des matériaux (colles et vernis, peintures) sains : le prochain scandale sanitaire dans le secteur du logement pourrait bien être celui de la pollution de l'air intérieur. « Il existe une classification, qui va de A+, pour les plus vertueux, à C, pour les moins bons. Il faut imposer aux artisans des matériaux bien classés », conseille Claire-Sophie Coeudevez, directrice du bureau d'études Médiéco.

### Mettez tout l'immeuble à niveau

Quitte à lancer un vaste chantier, revoyez d'autres postes. « Si le bâtiment date des années 1970, certains des matériaux utilisés pour sa construction sont en fin de vie, il faut les remplacer », affirme Antoine Bertens, gérant d'Abamo&Co, société d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce sera le cas des colonnes d'eau, quasiment toujours usées, et de l'ensemble des gaines techniques, qu'il faudra changer et isoler. Pensez aussi au confort acoustique, car si votre bâtiment est parfaitement isolé de l'extérieur, les bruits intérieurs seront bien plus gênants. Des portes isolantes peuvent bloquer les bruits de couloirs ou d'ascenseur.

### ... Des aides inadaptées

Ne comptez pas, en revanche, sur les subventions de l'État. Les travaux reviennent cher, davantage qu'en plaine, tous les postes de coût étant majorés par le climat et les difficultés d'accès, et il existe peu d'aides pour les propriétaires de résidence secondaire. MaPrimeRénov' Copropriété, le principal dispositif de financement des travaux de rénovation énergétique, peut prendre en charge jusqu'à 45 % de leur montant, à condition de réaliser un gain énergétique d'au moins 35 %, dans la limite de 25 000 € par logement. Quand l'immeuble est classé F ou G avant le chantier par un DPE collectif et qu'il atteint au moins la classe D ensuite, la copropriété perçoit un bonus de 10 %. Des subventions individuelles sont en outre accessibles aux copropriétaires modestes, et des bonus particuliers sont réservés aux copropriétés ayant des taux d'impayés élevés. Seul souci : pour accéder à ces aides, l'immeuble doit compter au moins 75 % de résidences principales (65 % pour les copropriétés de 20 lots et moins).

### N'oubliez pas les parties communes

Outre les travaux permettant d'améliorer la note de votre DPE, pour continuer à terme à louer votre logement, il faudra sans doute envisager simultanément d'autres travaux sur les parties communes. Car une belle copropriété, avec des appartements confortables mais un hall d'entrée à la décoration datée, des ascenseurs cacochymes, un éclairage insuffisant ou un local à skis peu fonctionnel et non équipé pour accueillir des VTT et des raquettes, subira une décote globale. La remise au goût du jour

### AVIS D'EXPERT



#### VINCENT ROLLAND

Député de Savoie, membre de la commission mixte paritaire chargée de se prononcer sur la loi Le Meur

#### « Donner du temps aux propriétaires »

Nous sommes d'accord sur l'objectif de limiter les passoires thermiques. Mais donnons du temps aux propriétaires. D'ailleurs, si nous leur avons imposé le même calendrier qu'aux propriétaires de biens destinés à la location de longue durée, il leur aurait été impossible de trouver des artisans pour réaliser ces travaux, car ils sont déjà surchargés !

de ces équipements coûtera bien moins cher, par comparaison, et sera largement rentabilisée. Dans votre propre logement, ne vous contentez pas de simples travaux de décoration, mais changez vos équipements pour améliorer sa « locabilité ». Si vous détenez un petit appartement, contactez vos voisins mitoyens pour savoir si l'un d'eux accepterait de vous vendre son studio avant la rénovation, que vous fusionnez alors avec le vôtre.

### Pensez aux équipements extérieurs

L'interdiction de louer les pires passoires thermiques à compter de l'an prochain incitera en effet certains propriétaires, qui ne veulent ou ne peuvent pas se lancer dans un long chantier, à céder leurs biens. Un agrandissement de surface vous permettra de toucher une cible plus large de locataires. Car vous pourrez ainsi maximiser le nombre de couchages proposés. Dans le même ordre d'idée, si votre appartement dépasse 3 pièces, vous pouvez optimiser son confort global en installant des salles d'eau supplémentaires, attenantes aux chambres, pour transformer ces dernières en « suites

parentales », qui sont très prisées aujourd'hui. Enfin, si vous détenez un chalet ou un appartement avec un grand balcon, ou une terrasse collective qui s'y prête, pensez aussi aux équipements extérieurs. « Pour la location saisonnière, nous incitons nos clients à miser sur les installations haut de gamme, cela permet de louer les logements de 30 à 40 % plus cher à la semaine », confie David Chouraqui. À titre d'exemple, un jacuzzi dans l'angle d'une terrasse ou un barbecue électrique intégré sont presque devenus des incontournables. ■ **MARIE PELLEFIGUE**

## En cas d'urgence, le syndic a le pouvoir d'agir seul

La loi de 1965 charge le syndic d'assurer, par tous moyens, la sauvegarde de l'immeuble. Elle lui donne des facultés exceptionnelles pour le faire, sous le contrôle, toutefois, des copropriétaires. **Par Laure Le Scornet**

**J**ules, la cinquantaine, habite un bâtiment ancien du centre-ville de Marseille. Les balcons qui en ornent la façade sont fragilisés. Les ossatures en métal sur lesquelles reposent les dalles sont rouillées et s'affaissent, suite à des infiltrations d'eau. Récemment, un morceau du balcon s'est détaché et le syndic a aussitôt fait poser des étais et des filets de protection. « *Cela me tranquillise,*

*mais ces travaux n'ont pas été discutés au préalable par l'assemblée générale* », s'étonne Jules. Que ce copropriétaire se rassure : l'attitude de son syndic est on ne peut plus normale. En cas d'urgence, ce dernier a le droit d'exécuter les travaux qui s'imposent, sans demander en amont le feu vert de l'assemblée. Il s'agit même d'une obligation légale : le syndic, bénévole ou professionnel, doit, en situation de crise, « faire procéder

de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde » de l'immeuble (art. 18, I de la loi du 10.7.65). Le règlement de copropriété ne peut pas l'empêcher d'engager des travaux urgents sans autorisation (art. 43 de la loi du 10.7.65). L'urgence est en effet incompatible avec le temps requis pour convoquer une assemblée générale (AG) et débattre de travaux qui ne peuvent pas être différés.

### JOUER AU « BON SAMARITAIN » NE VOUS SERA PAS TOUJOURS RENDU

**F**ace à une situation d'urgence, il peut arriver qu'un copropriétaire décide d'engager seul des travaux et avance le montant de la facture (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 4.11.93,

n° 91-18.695 : copropriété dépourvue de syndic). L'assemblée générale peut ratifier son initiative et lui rembourser la dépense engagée. Mais elle peut aussi refuser de le faire, et c'est son droit le plus strict. « Dans une copropriété,

le pouvoir décisionnaire appartient par principe à la seule assemblée générale. Dans une situation d'exception, caractérisée par l'urgence, le syndic peut décider d'engager des travaux pour mettre fin dans les délais les plus brefs

à une situation de péril pour les personnes ou pour les biens. Mais en aucun cas les simples copropriétaires, qui ne disposent d'aucun droit pour intervenir sur les parties communes », alerte Colette Chazelle, avocate à Lyon.



## LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ NE PEUT PAS EMPÊCHER LE SYNDIC D'ENGAGER DES TRAVAUX URGENTS SANS AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE

Aussi, pour la circonstance, le syndic est-il doté de pouvoirs renforcés. Ces superpouvoirs sont néanmoins encadrés, dans la mesure où ils privent exceptionnellement l'organe délibérant de son pouvoir décisionnaire.

### **Nécessité et urgence matérielle font loi**

Pour éviter tout abus, les travaux décidés en solo par le syndic doivent être à la fois urgents et « nécessaires à la sauvegarde » de l'immeuble. Il s'agit de conditions cumulatives. En l'absence de définition légale de ces notions, leur bien-fondé peut être sujet à débat.

Mais il revient au syndic de les apprécier, sachant qu'en cas de contestation, le litige sera tranché par le juge judiciaire. Évidemment, les travaux d'entretien ou d'amélioration ne sont pas concernés.

Il y a nécessité et urgence lorsqu'il paraît évident que l'absence d'exécution rapide de travaux causerait un préjudice imminent pour l'immeuble et/ou ses occupants, ou permettrait de laisser perdurer un préjudice existant, voire de l'aggraver (lorsque la structure du bâti est compromise, par exemple). L'abondante jurisprudence sur le sujet fait état d'une urgence matérielle et/ou

humaine affectant la salubrité et la solidité de l'immeuble (voir p. 27). S'il hésite sur la nécessité d'entreprendre des travaux immédiats ou sur le type de travaux à entreprendre, le syndic peut toujours consulter un professionnel du bâtiment (voir l'encadré p. 26).

### **Informez au plus vite les copropriétaires**

En cas d'urgence, le syndic qui fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tels travaux doit en informer les copropriétaires (art. 37 du décret du 17.3.67). Le mode de communication n'est pas prévu par les textes. L'informa- ●●●



**COLETTE CHAZELLE**

Avocate au barreau  
de Lyon

## Un homme de l'art peut appuyer le syndic pour apprécier l'urgence et les mesures à prendre

En « état d'urgence », le syndic est le seul à juger de la nécessité des travaux à réaliser, mais il a tout intérêt à recourir à un tiers extérieur qualifié pour soutenir son appréciation personnelle. Il peut s'agir d'un ingénieur structure, d'un bureau d'études technique, d'un expert en pathologie du bâtiment ou encore d'un architecte. Cet homme de l'art peut estimer le degré de gravité technique des désordres et se prononcer sur la pertinence des mesures, provisoires ou définitives, que le syndic a décidé de prendre pour y remédier en urgence. Quand cela est possible sur le plan technique, le syndic peut aussi ne réaliser que des travaux provisoires (pose d'étais de soutènement, par exemple, en cas d'affaissement), pour parer au plus urgent, et laisser aux copropriétaires le soin de voter les travaux de réparation définitifs, surtout s'ils sont importants et coûteux.

FRÉDÉRIC VIGIER

peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux (art. 37 du décret de 1967), ce qui correspond au montant de l'acompte en général demandé par les professionnels pour démarrer les travaux. Le conseil syndical ne peut pas s'y opposer car son avis n'est que consultatif. Mais attention, le syndic ne pourra réclamer d'autres provisions pour le paiement du chantier qu'avec une décision expresse de l'AG.

### Convoquer l'assemblée « immédiatement »

Le syndic doit aussi convoquer « immédiatement » les copropriétaires à une AG qui devra (ou pas) ratifier, après coup, les travaux déjà exécutés (art. 37 du décret de 1967). Si l'AG annuelle n'est pas trop éloignée, le syndic peut être tenté d'attendre celle-ci, afin de réduire les frais de tenue d'une assemblée supplémentaire. Mais le risque existe qu'un copropriétaire pointilleux refuse de payer sa contribution et/ou conteste la régularité des comptes. Alors, quel est le bon délai ? Il faut laisser aux copropriétaires le temps de prendre leurs dispositions pour être présents à l'AG. Ce qui implique de ne pas trop réduire le délai de 21 jours imposé par les textes (art. 9 du décret de 1967). À titre dérogatoire, le syndic n'a pas à envoyer le (ou les) devis dans la convocation à l'AG. Il peut les présenter seulement lors de l'assemblée.

La convocation d'une AG s'impose même quand le syndic est bénévole ou les travaux modestes, car il s'agit de rendre la main à la véritable puissance ●●●

●●● tion peut donc se faire par tout moyen : e-mail (doublé d'un appel téléphonique dans les petites copropriétés), affichage dans le hall de l'immeuble, dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres, information sur l'intranet, etc. Il est important de tenir les copropriétaires au courant des travaux, dans l'intérêt même du gestionnaire. Passée en jugement, la réparation d'une canalisation qui fuyait avait nécessité une coupure d'eau préalable, dont le syndic avait omis d'informer les occupants, ce qui a causé des dommages à une installation frigorifique. Le syndic a ainsi été condamné à indemniser le propriétaire pour les dégâts occasionnés (cour

d'appel - CA - d'Aix-en-Provence du 15.10.10, n° 08/22462). Le contenu de cette information n'est pas non plus défini par les textes, mais selon nous, le syndic doit au minimum décrire les travaux engagés, le nom de la ou des entreprises choisies pour les réaliser, et la durée prévue de l'intervention.

Le syndic peut demander aux copropriétaires, sans délibération préalable de l'assemblée générale, de verser une provision pour faire face aux frais liés à l'ouverture du chantier et à son premier approvisionnement (matériaux, installation d'un échafaudage, etc.). Il doit toutefois avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un. Et la provision ne



# LES SITUATIONS LES PLUS FRÉQUEMMENT APPROUVÉES COMME URGENTES

La notion d'urgence n'est pas définie par les textes. Le syndic est censé la reconnaître et agir de manière appropriée pour assurer la sauvegarde de l'immeuble. Exemples.

Le syndic agit librement, mais sous le contrôle du juge. La jurisprudence considère comme urgents et justifiant qu'il intervienne sans consultation préalable de l'assemblée générale (AG), les travaux visant à :

## Réparer, conforter, sauvegarder l'immeuble

- Travaux de réfection de l'étanchéité d'un toit-terrasse (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 17.6.14, n° 12-24.827*).
- Réparation de fissures dans la façade, à l'origine d'infiltrations d'eau.
- Réparation d'infiltrations menaçant d'effondrement et d'incendie le plafond du hall de l'immeuble (*cour d'appel - CA - de Versailles du 17.2.14, n° 12/04412*).
- Travaux confortatifs de la structure ou de la couverture de l'immeuble (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 30.3.10, n° 09-65.542*).
- Menace d'écroulement justifiant un étaiyage immédiat.
- Confortement de souches de cheminée menaçant ruine.
- Rupture d'une canalisation commune à l'origine d'une inondation dans l'immeuble (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 28.1.16, n° 14-24.478*).



- Consolidation des structures d'un immeuble qui avait fait l'objet de plusieurs arrêtés municipaux de péril (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 6.2.02, n° 00-17.324*).

## Assurer la continuité du fonctionnement des équipements communs indispensables

- Remplacement des serrures des portes d'accès après un cambriolage.
- Travaux destinés à pallier une grave insuffisance de chauffage (réparation ou remplacement d'une chaudière), remise en état d'une canalisation percée ou de canalisations de chauffage

corrodées qui risquent de rompre (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 1.4.92, n° 90-14.291*).

- Dégorgement et réparation d'un collecteur d'égout.

## Préserver la sécurité physique des personnes

- Travaux de confortement d'urgence après l'effondrement du plafond de la salle de bains d'un appartement en étage (*CA de Versailles du 14.5.12, n° 11/01891*).
- Travaux de réparation de balcons délabrés mettant en danger la sécurité des personnes (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 20.9.11, n° 10-30.794*).

••• décisionnaire, une fois l'urgence passée. Faute d'AG pour ratifier les travaux, les copropriétaires peuvent refuser de répondre aux appels de fonds (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 20.1.99, n° 97-16.735 et du 12.2.03, n° 01-12.872*). Pour la Cour de cassation, la ratification des travaux ne peut pas résulter implicitement de l'approbation des comptes par l'AG annuelle. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 17.1.07, n° 05-17.119*).

### **Les résolutions soumises au vote de l'assemblée**

Lors de cette AG de régularisation, les copropriétaires doivent tout d'abord se prononcer, pour le passé, sur l'opportunité de la décision prise par le syndic (caractère d'urgence, nécessité des travaux pour la sauvegarde de l'immeuble, etc.) et des fonds levés à cette occasion. Ce vote de ratification a

lieu à la majorité simple de l'article 24, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Ils doivent aussi voter, pour l'avenir cette fois, le financement du solde des travaux – les deux tiers restants – et les modalités de versement des fonds, notamment leur calendrier. L'assemblée peut décider d'utiliser en cette occasion les sommes affectées au fonds de travaux (*art. 14-2-1 de la loi de 1965*). « Par un jeu d'écriture comptable, suivant la rédaction et le vote d'une résolution spécialement prévue à cet effet, l'appel de fonds correspondant au tiers du devis peut lui-même être remboursé par le fonds travaux », note Geoffrey Wion-Florens, responsable du pôle Administration de biens chez LDJ Immobilier. Le vote concernant le financement a

lieu à la même majorité que celle applicable aux dépenses de travaux concernées. L'AG peut enfin décider de travaux complémentaires, surtout si le syndic n'a pris que des mesures provisoires.

### **Un droit à des honoraires supplémentaires**

Le syndic peut demander à être rémunéré pour le travail accompli au titre des travaux urgents (déplacements le week-end ou suivi du chantier, par exemple). « Ces honoraires supplémentaires ne pouvant pas être déterminés à l'avance dans son contrat, ils doivent être votés en assemblée générale, à la même majorité que celle exigée pour voter les travaux. Autrement, ce travail complémentaire peut être rémunéré sur la base de vacations horaires, de l'ordre de 100 € l'heure, et plutôt 200 € en région parisienne », précise Geoffrey Wion-Florens.

Attention, lorsque le syndic reçoit de l'assureur une somme au titre des diligences qu'il a accomplies pour régler le sinistre à l'origine des dégâts, cette somme doit être déduite de la rémunération qu'il peut exiger des copropriétaires (*art. 7.2.4 du contrat de syndic type*). Il ne peut pas être rémunéré deux fois pour une même prestation. « Quelle que soit l'ancienneté des locaux d'habitation, les travaux d'urgence qui s'avèrent nécessaires pour maintenir ou rendre une habitabilité normale aux logements – typiquement, l'assèchement des locaux, suite à un dégât des eaux – bénéficient du taux intermédiaire de TVA, soit 10 % au lieu de 20 % », souligne par ailleurs

## **IL FAUT PARFOIS INTERVENIR DANS LES PARTIES PRIVATIVES**

**P**our permettre la réalisation des travaux liés à un impératif de sécurité ou de conservation des biens et des personnes, les entreprises ont parfois besoin d'intervenir dans les parties privatives des copropriétaires. Ceux-ci doivent alors leur laisser libre accès à leur lot. Les occupants sont tenus d'ouvrir leur porte, même si le délai de prévenance, prévu à l'article 9 de loi de 1965, est inférieur à 8 jours. En cas de refus ou si le copropriétaire est injoignable, le syndic peut obtenir du juge des référés l'autorisation de pénétrer dans les lieux avec l'assistance d'un serrurier. Le copropriétaire qui, sans raison valable, s'oppose à ce que l'on accède à son lot privatif pour l'exécution de travaux urgents peut être condamné à supporter les coûts supplémentaires générés par son refus (location d'un échafaudage, frais de déplacement inutile d'une entreprise, etc.)

Geoffrey Wion-Florens, qui s'appuie sur une annexe du bulletin officiel des Finances publiques (BOI-ANNX-000211, publié le 31.7.24). Ce taux bonifié permet de baisser significativement la facture lorsque la réalisation des travaux ne peut pas être couverte par la garantie décennale.

### **Le syndic engage sa responsabilité**

Le syndic n'est pas un technicien du bâtiment. Il peut mésestimer le degré d'urgence ou réaliser des travaux non nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Or, son action ou, au contraire, son inaction peuvent lui être reprochées. Si l'AG désapprouve son initiative et refuse de ratifier les travaux au motif qu'ils ne sont ni urgents ni nécessaires, le syndicat des copropriétaires reste engagé à l'égard des entreprises qui sont intervenues : il doit payer l'intégralité du coût des travaux. Mais il pourra se retourner ensuite contre le syndic, en engageant la responsabilité civile de ce dernier devant le tribunal judiciaire. Le syndic (ou du moins son assurance professionnelle) pourra alors être condamné à indemniser le syndicat, ou un ou plusieurs copropriétaires, ayant subi un préjudice du fait de son action ou de son inaction. Il incombe au demandeur de prouver la faute du syndic, ainsi que l'existence du préjudice et celle du lien entre les deux. Pour le syndicat, ce peut être un préjudice économique : les travaux réalisés inopportunément en urgence auraient pu être négociés moins cher. En pratique, toutefois, le juge retient souvent l'absence de préju-



**GEOFFREY WION-FLORENS**

Responsable du pôle  
Administration de biens  
chez LDJ Immobilier \*

## **Impliquer le conseil syndical en amont et demander son quitus à l'assemblée générale**

En pratique, le syndic travaille de concert avec le conseil syndical. Dès lors qu'il a constaté, ou qu'on lui a rapporté l'existence d'un problème nécessitant une intervention ou des travaux d'urgence, il doit en informer le conseil syndical et lui demander de valider avec lui le devis des travaux. Le conseil syndical donne ainsi son aval sur le principe même des travaux et sur le montant engagé. Cette implication de sa part permettra au syndic de légitimer son action en cas de contestation ultérieure par les membres du syndicat. Pour s'exonérer de toute responsabilité de ce fait, le syndic peut par ailleurs prévoir le vote d'un quitus spécifique, qui validera sa bonne gestion de l'urgence et chacune de ses actions : reconnaissance de l'urgence et de la nécessité des travaux engagés, pour la sauvegarde de l'immeuble ; information et convocation des copropriétaires faites dans les formes et dans les délais ; nécessité d'un appel de fonds représentant un tiers du devis, etc.

*\* et codirecteur de la licence « Juriste de copropriété » à l'université Toulouse Capitole*

dice, les travaux ayant finalement bénéficié à la copropriété.

En cas de négligence, le syndic qui n'a pas fait réaliser des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble engage aussi sa responsabilité. C'est le cas quand un incendie volontaire survient alors que la porte d'entrée de l'immeuble, cassée, n'avait pas été remplacée (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 13.9.18, n° 17-17.702) ; ou lorsqu'une canalisation passant dans les caves n'est pas réparée et provoque inondations et odeurs pestilentielles, causant aux propriétaires

un préjudice de jouissance (CA de Montpellier du 8.7.14, n° 12/01840). En revanche, « il serait malvenu de reprocher au syndic son inaction si l'AG a refusé plus tôt la réalisation des travaux [cass. civ. 3<sup>e</sup> du 6.2.02, n° 00-17.324, Ndlr] ou les a ajournés, à défaut de pouvoir les financer [cass. civ. 3<sup>e</sup> du 15.5.91, n° 89-10.614, Ndlr]. En effet, la faute de la victime à l'origine de son dommage l'empêche de réclamer réparation, si cette faute est exclusive bien entendu », affirme Colette Chazelle, avocate au barreau de Lyon. ■



# Dégradations locatives : évitez les litiges

Votre locataire n'a pas entretenu son logement ? Le dépôt de garantie sert à en financer la remise en état. Sous conditions.

***Par Alexandre Berteaux***

Au propriétaire de faire le tri entre ce qui relève de la responsabilité du locataire et ce qui n'en relève pas.

**A**près le non-paiement du loyer, la crainte n° 1 des bailleurs est de découvrir, à l'occasion de la remise des clés par le locataire, que le logement a été dégradé. « *Plan de travail abîmé, moquette trouée, joints détériorés, murs sales... Voilà ce qui peut attendre un propriétaire lorsqu'il reprend le logement, au départ de son locataire* », confirme Loïc Cantin, président de la FNAIM. Autant de désordres auxquels il faudra remédier avant de pouvoir le remettre en location.

Le bailleur dispose toutefois de protections. En cas de dégradations, la loi du 6 juillet 1989 l'autorise à prélever sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires à la remise en état du logement, si le locataire n'a pas rempli ses obligations. Car ce dernier est tenu d'effectuer « l'entretien courant du logement (et) des équipements mentionnés au contrat », de procéder à « l'ensemble des réparations locatives » et de répondre des « dégradations et pertes » survenues pendant la durée du bail (art. 7, c et d de la loi du 6.7.89). « *En revanche, il n'a pas à supporter les détériorations occasionnées par la vétusté, les malfaçons et vices de construction, ou encore celles résultant d'un cas de force majeure* », rappelle David Rodrigues, juriste au sein de l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV).

### **L'indispensable état des lieux**

Le propriétaire doit donc faire le tri entre ce qui relève de la responsabilité du locataire et ce qui n'en



## **LE LOCATAIRE N'A PAS À SUPPORTER LES DOMMAGES OCCASIONNÉS PAR LA VÉTUSTÉ, LES MALFAÇONS ET LES VICES DE CONSTRUCTION**

David Rodrigues, juriste au sein de l'association CLCV

relève pas, afin de justifier son éventuelle retenue sur le dépôt de garantie. Pour ce faire, il n'a qu'une seule arme : les états de lieux rédigés à l'entrée et à la sortie du locataire. Plus ils seront précis, plus il sera facile de les comparer et de juger des différences. « *Il faut être très rigoureux lors de leur établissement. Ils doivent mentionner jusqu'aux plus petits défauts, comme un trou dans le mur ou un carrelage fendu. Tous les appareils électriques, prises et interrupteurs doivent être testés et, s'il s'agit d'un meublé, on prendra le temps de compter les verres et les assiettes* », conseille David Rodrigues. Car ce sont ces documents, et uniquement ceux-ci, qui permettent d'engager la responsabi-

lité du locataire. « *La dégradation ou le défaut d'entretien doivent être prouvés, et, de surcroît, être le fait du locataire* », précise Éric Audineau, avocat en droit immobilier à Paris.

Pas toujours simple, même s'il y a parfois des évidences. « *Lorsque, à la sortie du locataire, les murs sont abîmés alors qu'il a occupé un logement refait à neuf à son arrivée, soit moins d'un an auparavant, cela laisse peu de place au doute* », témoigne Nathalie Naccache, directrice du réseau d'agences immobilières Fortis Immo à Paris. Dans cette situation, la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie suffit en principe à prouver la responsabilité du locataire. Les décisions de justice abondent en ce sens : coupable, le locataire qui a enlevé des meubles en laissant, sans les reboucher, de très nombreux trous dans les cloisons (*cour d'appel - CA - de Paris du 9.3.10, n° 07/12313*) ou qui a repeint l'appartement en rouge... À moins que le propriétaire lui-même ne soit responsable du mauvais état des équipements : ainsi, le locataire n'est pas comptable du jaunissement prématuré de la peinture, dû à l'application, 2 ans auparavant, d'un revêtement de mauvaise qualité sur les murs du logement (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 20.5.14, n° 13-13.901*).

### **Tenir compte du temps qui passe**

Mais lorsque le locataire quitte le logement après l'avoir occupé de nombreuses années, ou lorsque le bien n'était pas « refait à neuf » lors de la signature du bail, l'exercice se complique. C'est ici qu'inter- ●●●

... vient la notion de vétusté. « Les bailleurs ont souvent du mal à comprendre que l'usure normale du logement et de ses équipements ne peut pas être imputée à leur locataire, et que seul un manquement de ce dernier à ses obligations peut ouvrir droit à réparation », rappelle Éric Audineau. La vétusté est ainsi définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement » (art. 4 du décret n° 2016-382 du 30.3.16). Les bailleurs doivent donc tenir compte du « vieillissement » du bien qu'ils louent, car la vétusté n'est pas considérée comme une

dégradation, ni comme étant due à la négligence du locataire. En cas de litige à la sortie des locaux, les juges vérifieront si le mauvais état du logement est lié à un manquement de son occupant à son obligation d'entretien ou s'il trouve sa cause dans l'écoulement du temps. Par exemple, le locataire ne sera pas tenu des travaux de réfection des peintures et moquettes s'il n'a pas commis de faute et a usé normalement de la chose louée (CA de Paris du 16.1.03, n° 2001/07234). Dans cette affaire, les locataires n'étaient restés que 4 ans, mais l'état des lieux d'entrée révélait que les peintures et moquettes étaient déjà usagées lors de la signature du bail.

### Ce qui est ancien reste à la charge du bailleur

Comment, en pratique, le bailleur doit-il prendre en compte ce vieillissement ? « C'est apprécié au cas par cas, indique Alexis Alban, président de Lodgis, agence immobilière dévolue à la location meublée. Cela dépend de la nature de l'équipement concerné, de son ancienneté, de son état au moment de l'entrée dans les lieux et de la durée d'occupation par le locataire. » Passé quelques années, le remplacement d'une moquette ou d'un papier peint sera donc à la charge exclusive du bailleur. Idem pour des peintures passées ou salies. Bien entendu, plus la durée d'occupation aura été longue, moins il pourra être reproché au locataire l'usure naturelle du logement. Par exemple, il ne peut être demandé au locataire de remettre en état les papiers peints, peintures et revêtements de sol après une occupation de 14 ans (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 17.10.90, n° 88-20.194), ni même après 7 ans (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 23.2.94, n° 92-14.722). Toutefois, le délai d'usure « normale » peut être plus long pour certains éléments considérés comme plus résistants, comme les parquets, le carrelage, les équipements de cuisine ou les sanitaires.

### Organiser un pré-état des lieux de sortie

Pour faciliter la remise en location, les agences immobilières ont souvent recours à un pré-état des lieux. « Dès que l'on reçoit un congé de la part du locataire, on organise, avec son accord, une visite du logement avant l'expiration du ... »



**ALEXIS ALBAN**  
Président de Lodgis

### Des précautions particulières s'imposent pour les meublés

La durée moyenne d'occupation d'un logement loué meublé est de 12 mois, et de 7 mois en région parisienne. Avec cette importante rotation, les risques de conflits entre bailleurs et locataires, lors de la remise des clés, pourraient s'accroître proportionnellement. Il est impératif d'être très rigoureux dans l'établissement des états des lieux. Et, pour ne pas générer de tensions supplémentaires, le bailleur doit éviter de placer dans le logement des meubles ou objets de valeur, qu'elle soit financière ou sentimentale. Les locataires n'y prêteront pas plus d'attention qu'à tout autre équipement ordinaire. Il est également recommandé aux bailleurs de meublés de conserver toutes les factures relatives à l'équipement du logement. En cas de dégradations, cela évitera toute discussion sur la valeur d'achat des meubles. »

LODGIS



ZOOM

## LES RÉPARATIONS QUI INCOMBENT AU LOCATAIRE

Les réparations locatives relèvent de l'obligation d'entretien. Il s'agit des travaux d'entretien courant et des menues réparations consécutifs à l'usage normal des lieux. Une liste non exhaustive est proposée par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

### ● MURS, CLOISONS ET PLAFONDS

- Maintien en état de propreté
- Menus raccords de peinture et tapisseries
- Rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par leur nombre, leur dimension et leur emplacement
- Remise en place ou remplacement de quelques éléments de carrelage (faïence, mosaïque...)
- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification des parquets et remplacement de quelques lames
- Pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous

### ● PORTES ET FENÊTRES

- Graissage des gonds, paumelles et charnières
- Menues réparations des gonds, crémones et espagnolettes, et remplacement des boulons, clavettes et targettes
- Réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées
- Graissage des serrures et verrous de sécurité et remplacement de petites



Le locataire doit parfois faire appel à un professionnel, notamment pour les réparations électriques.

pièces ainsi que des clés et badges détériorés ou perdus

### ● INSTALLATION ÉLECTRIQUE

- Remplacement des coupe-circuits et fusibles, des interrupteurs, des prises de courant, des ampoules et tubes lumineux

### ● PLOMBERIE

- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets et des flexibles de douche
- Débouchage des canalisations, siphons de lavabos, douches et baignoires, et remplacement des joints et colliers

- Remplacement des joints, flotteurs et joints-cloche des chasses d'eau
- Nettoyage des dépôts calcaires
- Nettoyage et débouchage des grilles de ventilation et VMC

### ● VOLETS

- Graissage des stores et jalousies
- Remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames

### ● CHEMINÉE ET DÉTECTEUR DE FUMÉE

- Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et gaz, et des conduits de ventilation
- Remplacement des piles du détecteur de fumée

### ● ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT

- Entretien courant et menues réparations des appareils mentionnés au contrat, tels que réfrigérateur, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hotte aspirante, adoucisseur, pompe à chaleur, appareil de conditionnement d'air, antenne individuelle de télévision, ainsi que les meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs

••• *délai de préavis et la remise des clés*, confirme Nathalie Naccache. *Nous lui rappelons ses obligations en matière d'entretien et faisons le point avec lui sur les petites réparations qui pourraient être mises à sa charge lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.* » Éric Allouche, directeur du réseau ERA Immobilier, note que « *même si cette visite n'est pas obligatoire, les locataires y sont généralement favorables. Cela leur permet d'effectuer eux-mêmes la remise en état du logement avant leur départ et, par conséquent, de récupérer leur dépôt de garantie plus facilement.* » Le bailleur, de son côté, est informé de l'état de son logement et peut anticiper les possibles travaux à effectuer avant sa remise en location.

### **Employer une grille de vétusté pour se repérer**

Pour évaluer l'usure du logement, la plupart des réseaux d'agences de gestion immobilière utilisent des grilles de vétusté. « *Ces grilles permettent de responsabiliser le locataire en lui faisant comprendre, dès son entrée dans les lieux, qu'en dépit de l'usure normale, il sera responsable des dégradations qu'il pourrait commettre* », précise Nathalie Naccache. Elles sont utilisées lors de l'état des lieux de sortie pour aider à déterminer le montant des éventuelles réparations restant à la charge du locataire. Mais ces grilles n'ont qu'une valeur indicative. Aucun texte réglementaire ne précise en effet la durée de vie théorique des équipements. Ce n'est pas faute d'avoir essayé. Depuis 2016, la réglemen-

tation permet l'usage des grilles de vétusté, qui doivent alors être annexées au contrat de bail. Celles-ci prévoient, pour chaque poste (mur, sol, plomberie, électricité, etc.), une durée de vie des équipements du logement avec un abattement (coefficient d'usure) par année d'usage. S'ajoute une période de franchise: aucun abattement ne sera déduit si le locataire, responsable d'une dégradation, quitte les lieux avant l'expiration de ce délai. Mais pour être applicable, la grille choisie doit être issue d'un accord collectif (art. 4 du décret n° 2016-382 du 30.3.16). Ce peut être une convention signée au sein de la Commission nationale de concertation en

matière locative (CNC) ou un accord local conclu avec une association de locataires. Le bailleur ne peut en aucun cas l'établir de façon arbitraire. « *À l'heure actuelle, aucun accord national n'a été signé avec la CNC. Il n'existe donc aucune grille de vétusté applicable à l'ensemble du territoire* », explique David Rodrigues.

Restent les grilles issues du parc social, qui sont négociées localement et peuvent être « empruntées » par les propriétaires privés. Par exemple, celle du bailleur social 3F, en Ile-de-France, considère les peintures comme vétustes après 7 ans, avec un abattement de 14 % par an et une période de franchise d'un an. « *Mais ces grilles sont disparates et ne prennent pas toutes en compte les mêmes durées d'obsolescence. Chacune d'entre elles présente des spécificités propres au parc immobilier pour lequel elle a été établie* », complète David Rodrigues. Si un bailleur et son locataire conviennent de l'application d'une grille de vétusté, il est recommandé de choisir celle négociée avec un bailleur social du même secteur géographique que le logement loué.

Aucune d'entre elles n'est toutefois adaptée aux baux meublés, car elles ne prévoient pas de barèmes pour le mobilier. Alexis Alban, de Lodgis, annexe malgré tout à ses contrats une grille relative aux meubles et appareils électriques. « *Nous indiquons, pour chacun, sa durée de vie théorique, des coefficients d'abattement forfaitaire annuels et la période de franchise durant*

## **DES GRILLES DE VÉTUSTÉ INDICATIVES PEUVENT ÊTRE ANNEXÉES AU CONTRAT DE LOCATION**

laquelle aucune décote n'intervient. La grille est utilisée à titre indicatif et, en cas de litige, sert de base de discussion. Elle fixe par exemple à 8 ans la durée de vie d'un four à micro-ondes, et à 10 ans celle d'une commode», précise-t-il.

### Des devis ou des factures

En tout état de cause, le bailleur qui souhaite imputer au locataire des réparations devra en justifier le montant (art. 22, al. 4 de la loi du 6.7.89). Impossible de retenir sur le dépôt de garantie une somme forfaitaire (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 26.6.07, n° 06-16.644). Il doit produire des factures ou devis pouvant attester du coût des travaux. Ces documents doivent être envoyés au locataire « dans un délai raisonnable » qui peut excéder les 2 mois prévus pour la restitution du dépôt. Néanmoins, le bailleur n'a pas à justifier avoir engagé des dépenses de remise en état, ou effectué des travaux (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 16.9.08, n° 07-15.789). Un devis peut donc suffire. Le bailleur reste libre ensuite de faire réaliser les travaux ou non. « Il a aussi le choix d'exécuter lui-même les réparations, sans que le locataire ne puisse contester », ajoute Éric Audineau.

### Les limites de l'assurance

« Lorsque le montant des dégradations reste dans les limites du raisonnable, bailleur et locataire trouvent généralement un terrain d'entente », constate Éric Allouche. La situation peut néanmoins s'envenimer lorsque la facture des réparations excède le dépôt de

garantie. Les bailleurs en sont alors souvent pour leur frais, et agir en justice est aussi long qu'incertain. « Pour de faibles montants, le jeu n'en vaut pas la chandelle. Et, lorsque les dégradations sont plus importantes, le locataire sera généralement insolvable », observe Éric Audineau. Les plus prudents auront souscrit auprès d'un assureur une garantie loyers impayés (GLI) avec, en option, la couverture des dégradations locatives. Ces assurances couvrent les frais de remise en état du logement jusqu'à 8 000 à 10 000 €. Toutefois, il sera généralement tenu compte d'un abattement pour vétusté (autour de 5 % par an) et l'indemnisation se limitera à une fraction des frais réellement engagés. Ou bien, pour évi-

ter de déboursier le montant de la cotisation d'assurance, ils auront souscrit la garantie Visale, gratuite et accessible à tous les bailleurs, dès lors que les conditions relatives au logement et au bail sont remplies. Cette garantie couvre, outre les loyers impayés, les dégradations locatives, dans la limite de 2 mois de loyer charges incluses. Les dommages causés aux meubles et aux éléments d'équipement ne sont toutefois pas couverts (sauf pour les logements loués à des travailleurs saisonniers). Qui plus est, quelle que soit l'assurance choisie, le bailleur devra renoncer à réclamer une caution personnelle à son locataire, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti (art. 22-1 de la loi du 6.7.89). ■

## GARE AUX SANCTIONS EN CAS DE RETARD DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE



Le bailleur doit restituer le dépôt de garantie à son locataire dans les 2 mois qui suivent la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui lui restent dues. Ce délai est réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée (art. 22 al. 3 de la loi du 6.7.89). Quand les locaux loués sont situés en copropriété, le bailleur peut toutefois conserver 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. En cas de colocation, si plusieurs baux sont conclus, un pour chaque locataire, chacun verse un dépôt de garantie et peut le récupérer lorsqu'il quitte le logement. Si un seul bail est signé pour tous, le bailleur ne restitue le dépôt de garantie qu'à la sortie de tous les locataires, sauf si le bail prévoit que la part du dépôt de garantie de chaque colocataire lui sera restituée à son départ. Attention aux délais, car faute de restitution dans les temps, le dépôt de garantie sera majoré, à hauteur de 10 % du montant du loyer, au profit du locataire, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

# Comment racheter des parts de la SCI familiale

Détenir le patrimoine familial par le truchement d'une SCI a bien des avantages, dont celui de conserver le bien de génération en génération tout en permettant aux plus impliqués d'en prendre une plus large part. **Par Marie Laquerrière**

**L**es Français détiennent le record européen de possession de résidences secondaires. Maisons de campagne, appartements à la montagne, villas à la mer ou pied-à-terre en ville... elles étaient près de 3,3 millions en 2021, selon les derniers chiffres de l'Insee. Certaines sont détenues par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont les associés appartiennent à une même famille et peuvent être plusieurs dizaines de membres. Ils ne sont pas tous aussi impliqués dans la gestion de leur bien, qui n'a pas la même valeur affective pour chacun d'eux. Et il n'est pas rare que les moins investis manifestent le désir de récupérer leur quote-part pour mener à bien leurs propres projets. Le plus simple, pour eux, est alors de proposer de vendre leurs parts du capital social au sein du cercle familial. Idéalement, cette offre de cession va rencontrer le désir d'un associé

d'augmenter sa propre participation au capital. L'opération s'en trouve facilitée, puisqu'elle n'a pas pour effet de faire entrer un tiers dans la SCI familiale. En principe, du moins. « *D'une branche de la famille à une autre, le projet de rachat de parts est souvent plus complexe qu'il n'y paraît* », avertit Antoine Allez, notaire à Monceau Notaires, à Paris.

## **Assurez-vous que cette opération est opportune**

Si vous nourrissez le désir d'acheter des parts supplémentaires dans votre SCI, il est important de bien en mesurer les conséquences. L'opération est-elle réalisable compte tenu de votre situation actuelle ? Vos revenus vont-ils augmenter ou baisser ? Quel est votre niveau d'endettement ? Quels sont vos projets et vos besoins à moyen et long terme ? Ce n'est peut-être pas le moment de mobiliser de l'épargne placée. Devrez-vous, à terme, financer les

études de vos enfants, préparer votre retraite, réaliser de gros travaux sur votre résidence principale, déménager, etc. ? « *L'aspect affectif ne doit pas être le seul moteur en matière de stratégie patrimoniale* », insiste Adeline Charles, fondatrice d'Akane Patrimoine, qui poursuit : « *Même si le rachat d'une maison de famille peut constituer la réalisation d'un rêve, cette décision va immobiliser des sommes d'argent et générer des coûts futurs : charges courantes, entretien, travaux, impôts locaux... Il est essentiel de vérifier l'opportunité d'une telle décision à froid.* »

Il faut ensuite consulter les statuts de la SCI et vérifier qu'ils ne contiennent pas une clause d'agrément ou un pacte de préférence. Ces clauses permettent aux associés, à l'unanimité ou à la majorité prévue par les statuts, de s'opposer à une cession de parts en dehors du cercle familial. Elles sont destinées à limiter, voire à bloquer l'accroissement de la participation des

Consultez le notaire avant de faire une offre, afin d'avoir un état des lieux complet de la SCI.



associés ou l'introduction de tiers dans le capital social. Mais elles peuvent être aménagées par les statuts. Ceux-ci prévoient ainsi généralement que la clause d'agrément ne s'appliquera pas aux ascendants et aux descendants des associés. C'est toutefois un point qui doit être vérifié.

### **Organisez une réunion chez le notaire**

Il est également nécessaire de s'enquérir de l'impact de l'opération pour les autres associés. A fortiori si le nombre de parts cédées est important, car cela peut bouleverser les équilibres



## **DES CLAUSES DANS LES STATUTS PEUVENT BLOQUER L'ACCROISSEMENT DE LA PARTICIPATION DES ASSOCIÉS**



familiaux. « Si l'on ne prévoit pas de racheter la totalité des parts, il est important d'avoir une discussion avec les associés afin de comprendre leurs projets pour ce bien familial et s'assurer d'une vision commune », conseille Adeline Charles. Dans le même esprit, certaines configurations peuvent compliquer le rachat des parts. « Ce sera le cas si le gérant de la SCI est celui qui se sépare de ses parts, car il faudra qu'il démissionne de sa fonction et qu'un nouveau gérant soit désigné », explique Arlette Darmon, notaire à Paris et présidente du Groupe Monassier. Autre point d'attention : les ●●●

... parts peuvent, par exemple, être grevées d'un usufruit au profit d'un conjoint survivant. Le candidat à l'achat de parts a donc intérêt à demander au notaire un point complet sur la SCI avant de mettre son offre sur la table.

### Trouvez un accord sur la valeur des parts

L'étape suivante consiste à s'accorder sur le prix des parts. Il est déterminé librement par les parties, mais celles-ci doivent utiliser des critères objectifs pour pouvoir en justifier auprès de l'administration fiscale, en cas de contrôle. Elles peuvent se mettre d'accord d'emblée ou faire appel à un notaire ou à un professionnel de l'immobilier qui arbitrera. La valeur d'une part est en principe égale à la valeur nette des actifs de la SCI divisée par le nombre total de parts constituant le capital. La valeur nette elle-même corres-

pond au montant de l'actif brut (la valeur vénale du bien immobilier), diminué des éléments de passif (dettes bancaires, comptes courants d'associés).

« La valorisation de ces parts est délicate et il ne faut pas hésiter à se faire accompagner. Il semble essentiel de solliciter au moins deux ou trois estimations du bien auprès d'agences immobilières », recommande Arlette Darmon. « Il faut se préconstituer des preuves et ne pas hésiter à utiliser tous les outils mis à la disposition des contribuables, comme le service Patrim [de la Direction générale des Finances publiques, Ndlr], par exemple, au cas où une contestation intervient dans 10 ou 15 ans », approuve Mélanie Benayoun, ingénieure patrimoniale chez Harvest. Par ailleurs, souligne Arlette Darmon, s'agissant des dettes, « il faudra s'appuyer sur la comptabilité tenue pour retracer les comptes courants.

Dans les faits, ils peuvent être significatifs, et inégaux, parce qu'un des membres de la SCI aura seul financé des travaux, par exemple. La présence de ces comptes courants viendra minorer le prix de la part. Si le cédant possède un compte courant, il devra lui être remboursé par l'acheteur. » Pour rappel, lorsque la SCI a besoin de fonds, elle peut demander à un ou plusieurs associés de lui consentir une avance en compte courant, c'est-à-dire un apport qu'elle rémunère et qu'elle doit rembourser.

La valeur comptable des parts est, enfin, généralement corrigée selon le nombre de parts cédées. Ainsi, pour la vente d'une participation minoritaire n'offrant que peu d'intérêt, cette valeur peut être minorée de 5 à 20 %. Au contraire, si la participation cédée est importante, conférant ainsi un réel pouvoir décisionnaire dans les assemblées générales, la valeur

## S'ASSURER DU MONTANT DES DETTES DE LA SCI AVANT D'ACHETER

**E**n achetant des parts de SCI, vous devenez débiteur des dettes de la société, à hauteur de vos parts. Or, certaines dettes, dont l'origine est antérieure à la vente des parts, peuvent se révéler après. En cas de contrôle fiscal, par exemple. « Cela se produit. Notamment quand les associés louent

leur bien plusieurs semaines dans l'année en meublé de tourisme, au point que cette activité fait perdre à la société son caractère civil et l'assujettit d'office à l'impôt sur les sociétés », illustre Antoine Allez, notaire à l'étude Monceau Notaires, à Paris. En demandant au vendeur une garantie d'actif ou (et) de passif, l'acheteur peut se protéger du risque de

diminution du premier ou (et) d'augmentation du second, pour des causes antérieures à son achat de titres. Il pourra ainsi être indemnisé si une dette devait refaire surface. La durée de vie de ces clauses varie en général de 3 à 5 ans. Le montant de l'indemnité liée à ce risque va souvent décroissant dans le temps, et il est assorti d'un plafond au-

delà duquel la responsabilité du vendeur ne pourra plus être mise en jeu. « Hypothèque, séquestre, caution... Un mécanisme de "garantie de la garantie" peut également être mis en place, afin de s'assurer que le vendeur s'acquitte effectivement du paiement des garanties de passifs et d'actifs qui ont été instaurées », précise Antoine Allez.

retenue peut être supérieure à la valeur comptable.

En cas de désaccord sur le prix, celui-ci sera fixé par un expert indépendant. Les parties peuvent s'entendre sur son choix, mais si ce n'est pas le cas, il faudra demander au président du tribunal statuant en la forme des référés de désigner un expert par ordonnance (art. 1862 et 1843-4 du code civil). Dès lors qu'il a reçu mission de fixer la valeur des parts, il détermine seul les critères qu'il estime les plus appropriés, sans recours possible.

### **Trouver un financement bancaire**

Si le futur acquéreur n'a pas suffisamment de liquidités pour financer son achat, il peut essayer de négocier avec les autres associés. « *Entre parents, un paiement échelonné peut être envisagé*, abonde Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. *Faute de quoi, l'acheteur devra identifier une banque qui accepte de financer le prix des parts et le remboursement des comptes courants éventuels.* » Rien n'est moins évident. « *Le financement de la cession de titres est une opération complexe pour les banques* », prévient Antoine Allez. Elles se révèlent frileuses face à ces demandes d'emprunt qui leur offrent moins de garanties qu'un prêt hypothécaire classique. La SCI ne peut pas, en effet, donner son immeuble en garantie pour financer le rachat de ses parts. « *En outre*, poursuit Antoine Allez, *ce projet impose de mener une analyse de la valeur du sous-jacent, c'est-à-dire le bien immobi-*



## **LA VALORISATION DE CES PARTS EST DÉLICATE. IL SERA NÉCESSAIRE DE SOLLICITER PLUSIEURS ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES**

Arlette Darmon, notaire et présidente du Groupe Monassier



*lier détenu par la société, doublée de l'analyse sociale et fiscale de la SCI elle-même. Une opération complexe, avec des risques sociaux et fiscaux majorés.* »

### **Respecter les formalités d'enregistrement**

Une fois que l'ensemble de ces obstacles est levé – les statuts sont favorables, le consensus s'est opéré sur le prix des parts et leur achat est financé – il n'y a plus qu'à rédiger l'acte de cession. Celui-ci est obligatoire dès lors que le montant des parts cédées excède 1 500 €. Il faudra en prévoir autant d'exemplaires que de parties au contrat. « *En revanche, nul besoin de prévoir un acte notarié. Un simple acte sous seing privé suffira, sauf si l'on anticipe de*

*futures revendications* », explique Mélanie Benayoun.

L'acte doit obligatoirement comporter ces mentions : l'identité de la SCI, le nom des parties, le nombre de parts, le prix de cession, les modalités de paiement. Il doit faire référence à l'assemblée générale au cours de laquelle l'acquéreur aura été agréé, si les statuts exigent cet agrément s'agissant d'un membre de la famille. L'acte de cession sera signifié à la société par l'intermédiaire d'un huissier ou accepté par le gérant dans un acte notarié. Les statuts peuvent prévoir de remplacer ces formalités par une mention portée sur le registre des associés (art. 51 du décret n° 78-704 du 3.7.1978).

Il faut encore enregistrer et publier la cession de part, pour qu'elle soit opposable à tous. « *L'acte de cession de parts sociales de SCI doit être enregistré, dans un délai de 1 mois à compter de sa signature, auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE), du ressort du cédant ou du cessionnaire* », précise Mélanie Benayoun. Il doit également être publié au registre du commerce et des sociétés (art. 1865 du code civil). Cette formalité peut être effectuée par voie électronique, depuis le 21 juillet 2019. En revanche, il n'est pas nécessaire, dans les cessions de parts entre associés, de modifier les dispositions statutaires mentionnant la répartition des parts pour tenir compte de la cession (art. 33 du décret du 3.7.1978). Sauf dans des cas particuliers où les statuts eux-mêmes le prévoient. ●●●



**NATHALIE  
COUZIGOU-SUHAS**  
Notaire à Paris

## Attention aux décotes qui pourraient dissimuler une donation

« L'évaluation des parts d'une société civile immobilière (SCI) ne doit pas être déconnectée de la valeur vénale, ou de marché, du bien immobilier qui en constitue le capital. Cependant, les parts sociales sont plus difficiles à vendre que le bien lui-même. Il n'existe en effet pas de marché de la revente pour ces titres non cotés, et il faut l'unanimité des associés pour accueillir un tiers dans le capital de la SCI. C'est pourquoi il est admis de pratiquer une décote de l'ordre de 5 à 20 % sur la valeur de l'actif pour parvenir au prix de cession final. L'administration fiscale le tolère. Attention cependant à ne pas trop minorer la valeur des parts. Du point de vue du fisc, ce type d'opération constituerait une donation déguisée. En outre, en cas de succession ultérieure, si par exemple la cession s'est effectuée entre des parents et un enfant, les frères et sœurs du cessionnaire pourrait demander que la cession soit requalifiée en donation et rapportée à la succession. »

••• Le vendeur devra enfin s'acquitter des droits d'enregistrement, qui s'élèvent à 5% du montant du prix reçu. L'acquéreur devra quant à lui s'acquitter de l'impôt sur les plus-values, le cas échéant. « *Le paiement de ces droits est à la charge de l'acheteur, cependant, il est possible de prévoir une autre répartition par convention entre les parties* », nuance Mélanie Benayoun.

### De nouvelles obligations pour l'acheteur

L'acquéreur est tenu de répondre du passif de la SCI de manière indéfinie, à proportion des parts

sociales qu'il détient désormais, et dont le nombre est plus élevé qu'auparavant. Son implication dans le remboursement des dettes de la SCI est donc plus importante. Il est tenu des dettes à venir, bien sûr, mais aussi de celles nées avant l'acquisition des parts et dont le paiement serait dû après. En revanche, le vendeur devra payer, à hauteur des parts qu'il a cédées, les dettes de la SCI devenues exigibles avant la publication de la vente. Quant aux éventuelles dettes personnelles du vendeur envers la société, elles restent de sa responsabilité. Parfois, l'acte de cession prévoit qu'elles seront

reprises par l'acquéreur, mais cela dépend de la négociation entre les parties au moment de déterminer la valeur des parts.

Si le vendeur possède un compte courant d'associé créancier, il peut demander à l'acquéreur de le lui rembourser, sauf si l'acte de vente prévoit que ce solde sera transféré à l'acheteur. Dans ce cas, il est recommandé de ventiler le prix des parts et du compte courant pour que ce dernier ne soit soumis ni aux droits d'enregistrement ni à l'impôt sur la plus-value de cession des parts. La cession du solde créancier d'un compte courant à un associé donne lieu, en principe, au paiement d'un droit fixe de 125 € (*art. 680 du code général des impôts*), mais ce droit n'est pas dû si la cession du compte est concomitante et indissociable de celle des parts.

### Vous aurez droit à davantage de bénéfices

Si le bien détenu par la SCI est mis en location et rapporte des revenus (ce dont il faudra tenir compte au moment de l'évaluation des parts) l'année de la vente, l'acquéreur en bénéficiera à hauteur de son nouveau nombre de parts. Et il aura droit aux revenus (dividendes) distribués après la vente, même s'ils se rapportent à des exercices clos avant la cession. À moins que les statuts ou une décision prise en assemblée générale ne les attribuent au vendeur. L'acte de cession peut aussi prévoir une clause de répartition différente, au prorata de la durée de détention respective des parts pendant l'exercice, par exemple. ■

## Créez et gérez votre SCI

### Toutes les clefs pour profiter des atouts de la société civile immobilière familiale

La société civile immobilière (SCI) aurait le pouvoir de faire disparaître l'impôt et d'éviter les conflits entre héritiers. Le tout avec un formalisme minimal. Bien que la réalité soit plus nuancée, il n'en demeure pas moins que la SCI constitue un excellent outil pour gérer et transmettre des biens immobiliers, dès lors que sa création s'inscrit dans le cadre d'une stratégie réfléchie.

Mais la SCI est avant tout une structure familiale qui fonctionne au profit d'un cercle restreint de personnes, unies par des liens affectifs étroits. Ainsi, de nombreuses SCI sont créées entre époux ou concubins ou entre parents et enfants afin d'optimiser la gestion d'un patrimoine familial. Des clauses insérées dans les statuts visent à se prémunir contre l'entrée d'indésirables dans la société. Le recours à la SCI peut aussi permettre à un entrepreneur de mettre ses biens personnels à l'abri de ses créanciers professionnels.

*Pourquoi créer une SCI ? Quels sont les pièges à éviter ? Qu'est-ce que l'abus de droit ? Qui peut devenir associé ? A quoi servent les clauses d'agrément ? Comment constituer le capital ? Quelles sont les formalités à respecter ? Quels sont les pouvoirs du gérant ? Comment se déroule l'assemblée générale ? Quelle est la fiscalité applicable aux SCI ? Peut-on vendre ou transmettre ses parts sociales librement ? Comment sortir d'une SCI ?...*

Toutes ces questions, et bien d'autres encore, trouvent leur réponse dans cet ouvrage rédigé dans un langage clair et précis.

Cette nouvelle édition, à jour des dernières évolutions législatives notamment en matière de fiscalité, présente de façon exhaustive et approfondie les stratégies patrimoniales que la création d'une SCI permet d'envisager et vous éclaire sur chaque étape de la vie de la société.



### Pour passer commande

Frais de port en France métropolitaine : à partir de 4,95 €. Frais de port vers l'étranger : nous consulter.

PAR INTERNET  
**www.leparticulier.fr**  
rubrique La boutique

PAR COURRIER affranchi \*  
**Le Particulier, 45 avenue du Général-Leclerc  
60643 Chantilly Cedex**

\* Sur papier libre, inscrivez très lisiblement vos coordonnées complètes (civilité, nom, prénom, adresse, mail, numéro de téléphone portable 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. Notre politique de confidentialité et nos CGV sont disponibles sur <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/politique-de-confidentialite-le-particulier> et <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/conditions-generales>. Particulier et Finances Éditions, 23-25 rue de Provence, 75009 Paris. SAS à conseil de surveillance au capital de 375 805,78 € - SIREN 320 758 428 - RCS Paris

# Le chauffage urbain gagne du terrain

On compte 1 000 réseaux de chaleur urbaine en France. Alors que les pouvoirs publics poussent au raccordement des immeubles, nous faisons le point sur les avantages de ce type de chauffage, et sur les questions qu'il pose encore. **Par Emmanuel Salbayre**

**S**ur le papier, la chaleur urbaine a tout bon : un réseau de canalisations souterraines achemine de l'eau chaude ou de la vapeur depuis une station de production (usine d'incinération des ordures ménagères, chaufferie au fioul, gaz, bois...), vers plusieurs immeubles qui lui sont raccordés, leur fournissant chauffage et/ou eau chaude sanitaire (ECS). Cette énergie est produite localement et à prix stable. Mais, bien que ces réseaux progressent, la solution, encouragée par les pouvoirs publics (voir p. 47), n'est pas toujours connue ni bien comprise.

### 1 Tous les immeubles sont-ils raccordables ?

Il faut déjà qu'un réseau de chaleur existe sur le territoire de la ville (le réseau primaire). Lorsque c'est le cas, le chauffage urbain est plutôt destiné aux immeubles dotés d'un chauffage collectif car ils disposent déjà d'un système de canalisations

distribuant la chaleur dans les logements (le réseau secondaire), qu'il suffit de raccorder au réseau primaire pour les chauffer. La distance de l'immeuble par rapport au réseau peut être un obstacle : au-delà de 100 mètres (60 à Paris), les gestionnaires du réseau ont tendance à considérer que l'opération sera trop coûteuse. Le raccordement est cependant parfois envisageable sur des distances plus importantes, notamment pour les grandes copropriétés ou lorsque plusieurs immeubles demandent à se raccorder en même temps. Le site du service public France Chaleur Urbaine (FCU) cartographie les réseaux nationaux (<https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/carte>). En renseignant le mode de chauffage de votre immeuble et son adresse, vous saurez si un raccordement est possible et, si vous souhaitez plus d'informations, vous pourrez être mis en contact avec le gestionnaire du réseau le plus proche.

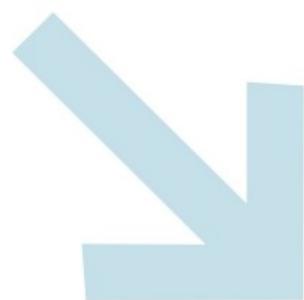
### 2 Combien va coûter le raccordement ?

En 2019, le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) évaluait ce coût entre 500 et 2 000 € par logement. Les frais de raccordement varient en fonction de la taille de la copropriété, de la longueur de branchement nécessaire, de la puissance souscrite et de la durée des travaux. Sur son site, FCU propose un simulateur gratuit (<https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/#couts-du-chauffage-urbain>). Certains gestionnaires ne facturent pas le raccordement pendant la phase de création ou d'extension du réseau. Les frais sont alors inclus dans les charges de financement (voir p. 44-45).

### 3 Pouvons-nous bénéficier d'aides ?

Vous pouvez mobiliser des certificats d'économie d'énergie (CEE) pour financer le raccordement à un

réseau alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables, dans le cadre de la fiche standardisée BARTH-137. Les opérations engagées avant fin 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026 bénéficient d'une bonification, (coup de pouce chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires). L'aide, conséquente (son montant varie selon la taille du bâtiment et l'organisme qui fournit les CEE), est cumulable avec d'éventuelles primes locales. Et avec MaPrimeRénov' si le raccordement est intégré à une rénovation d'ampleur permettant un gain énergétique de 35 %. « Si une copropriété se raccorde au réseau de chaleur avant de



## **LES OPÉRATIONS ENGAGÉES AVANT FIN 2025 ET ACHEVÉES AU PLUS TARD LE 31 DÉCEMBRE 2026 BÉNÉFICIENT D'UNE AIDE**

se lancer dans une réhabilitation globale, l'Anah [l'agence nationale de l'habitat, qui distribue la prime, Ndlr] ne le prendra pas en compte dans son calcul, réduisant les chances de débloquer l'aide », avertit Antoine Gueugneau, chargé d'affaires pour le bureau de maîtrise d'œuvre Sénova. Il existe aussi des CEE pour financer le désembouage du réseau secondaire (fiche BAR-SE-109), indispensable au bon fonctionnement du système.

### **4 Quelle sera la durée des travaux ?**

« Il faut compter entre 3 et 6 mois. La durée des travaux dépend notamment de (Suite page 46)



Sauf exception, au-delà de la distance de 100 mètres (60 à Paris) entre le bâtiment et le réseau, l'opération est trop coûteuse.

SMEDAR



REPÈRES

## COMPRENDRE SA FACTURE D'ÉNERGIE

Le modèle des factures envoyées aux abonnés d'un réseau de chaleur varie selon les gestionnaires. Mais toutes contiennent les mêmes informations. Décryptage à partir d'un exemple de facture de la Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU).

### LA CONSOMMATION ①

C'est la part variable de la facture, également appelée « R1 ». Elle reflète la consommation de l'immeuble.

La part R1 est ainsi égale à la quantité de chaleur consommée sur la période de facturation – telle que relevée sur le compteur situé dans la sous-station de la copropriété – multipliée par le coût des énergies nécessaires à la fourniture de chaleur.

Dans les cas, majoritaires, où le réseau est alimenté par un bouquet de plusieurs énergies, le prix du MWh correspond à la moyenne des coûts de chacun des combustibles, pondérée par sa part dans le mix énergétique.

#### À SAVOIR

La facture peut, ou non, décomposer la part « R1 » du chauffage et de l'eau chaude sanitaire (ECS) pour les immeubles concernés. Cela dépend du gestionnaire.

Par exemple, pour un réseau alimenté à 70 % par de la biomasse et à 30 % par du gaz naturel, le R1 sera égal à :  $\text{conso} \times (70/100 \times R1_{\text{biomasse}} + 30/100 \times R1_{\text{gaz}})$ . R1 biomasse et R1 gaz sont le prix de chacune des deux énergies exprimées en €/HT/MWh

La part R1 varie bien sûr en fonction de l'évolution du prix des énergies utilisées dans la production de chaleur. Elle reflète également l'évolution du coût de l'énergie utilisée pour faire fonctionner le réseau (électricité ou gaz essentiellement).

### L'ABONNEMENT AU RÉSEAU ②

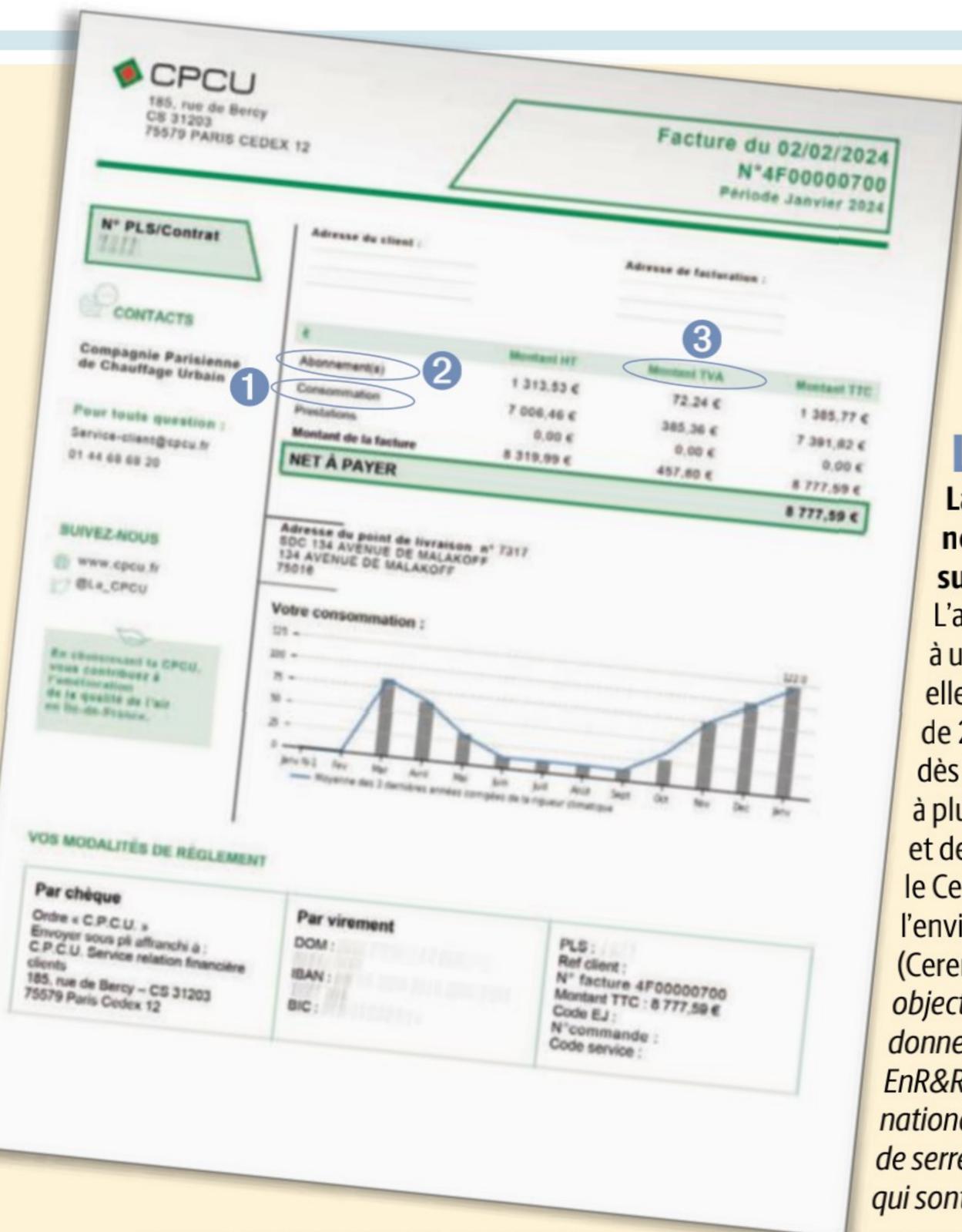
C'est la part fixe de la facture, également appelée « R2 ». L'abonnement est fonction de la puissance souscrite par l'immeuble. Cette part se décompose en plusieurs sous-postes. La facture ne les détaille pas toujours, mais elle recouvre à la fois les charges d'électricité permettant d'assurer la production et la distribution de la chaleur (R21) ; les charges de conduite et d'entretien régulier des installations (R22) ; les charges de gros entretien et de renouvellement de ces installations (R23) ; ainsi que les charges liées à l'amortissement du réseau primaire (R24).

Le R2 est alors égal à la puissance souscrite multipliée par la somme des différents sous-postes.

La puissance étant souscrite pour une durée longue, le R2 est globalement stable dans le temps, sauf quand le gestionnaire effectue de lourds travaux, entraînant un accroissement de ses charges d'exploitation. C'est le cas, par exemple, au moment du passage d'une énergie fossile à la géothermie, ce changement nécessitant le remplacement des installations.

#### À SAVOIR

Le poids relatif du R1 et du R2 dans la facture varie d'un réseau de chaleur à l'autre, en fonction des sources de chaleur qu'ils utilisent. Comme l'indique France Chaleur Urbaine, « pour un réseau alimenté par de la géothermie, la part d'achat de combustible sera très faible voire nulle : le gros de la dépense réside dans le forage, et donc dans le terme R2. Au contraire, la part R1 sera plus importante pour un réseau achetant de la chaleur à une unité d'incinération des ordures ménagères ».



## LA TVA ③

**La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ne s'applique pas de la même manière sur les deux composantes de la facture.**

L'abonnement (**R2**) est toujours soumis à un taux de TVA de 5,5 %. La part variable (**R1**), elle, est d'ordinaire soumise à une TVA classique de 20 %, mais bénéficie elle aussi d'un taux réduit dès lors que le réseau de chaleur est alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R). Comme le pointe le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), « cette mesure fiscale incitative a pour objectif d'encourager les exploitants et leurs donneurs d'ordre à rechercher des sources d'énergie EnR&R afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec un bénéfice financier pour les usagers, qui sont les payeurs de la TVA ».

## L'ENTRETIEN DU RÉSEAU SECONDAIRE

Les abonnés à un réseau de chaleur doivent également payer pour l'entretien courant des canalisations et appareils acheminant la chaleur, **de la sous-station installée en pied d'immeuble jusqu'aux logements (on parle du « réseau secondaire »)**. Cet entretien peut être assuré par le gestionnaire du réseau, mais celui-ci ne s'occupe traditionnellement que du réseau primaire. Dans la plupart des cas, il est donc confié à un professionnel distinct, généralement le chauffagiste qui s'occupait déjà de

l'entretien de l'ancienne chaufferie. Logiquement, l'ancien contrat devient caduc et un nouveau doit être signé. De fait, la clause **P1**, qui porte sur la livraison de chaleur, n'a plus lieu d'être, puisque celle-ci est assurée par le réseau primaire. Les clauses **P2** (maintenance des installations), **P3** (gros entretien) et éventuellement **P4** (financement des gros travaux de rénovation) doivent être adaptées, voire supprimées, le matériel installé en remplacement de l'ancienne chaudière étant plus compact et

**À SAVOIR** En cas de mise en location d'un logement au sein d'un immeuble raccordé à un réseau de chaleur, la facture payée au gestionnaire du réseau (R1 + R2) est récupérable en totalité auprès du locataire. La facture liée au réseau secondaire, elle, ne l'est qu'en partie, le gros entretien restant à la charge du propriétaire.

plus simple à entretenir. Comme le note Ivan Fritel, de l'Association des responsables de copropriété (ARC), « le contrat d'entretien est généralement moins cher : avec une sous-station, il n'y a pas de ramonage de conduit de fumée ni de tests de combustion à prévoir ».

(Suite de la page 43) la distance entre l'immeuble et le réseau, et cette durée peut être prolongée quand des obstacles sur le trajet (canalisations, vestiges archéologiques, etc) imposent des contournements», explique Alexis Goldberg, directeur commercial chez Engie Solutions. Ou si l'accès à la chaufferie de l'immeuble n'est pas direct. « Les choses sont simples lorsque la chaufferie est au rez-de-chaussée, plus complexes si elle est au sous-sol ou sur le toit, explique Christophe Menou, responsable travaux au sein du cabinet de syndic parisien Degueudre & Cie. Il faut alors parfois passer par des parties privatives. C'est possible moyennant une convention de passage, mais cela ralentit forcément les choses. » Autre source de retard potentielle : le raccordement nécessite l'aval préalable des autorités locales pour percer la voirie. Le gestionnaire l'obtient généralement facilement mais, comme l'explique Nicolas Bessagnet, directeur com-

mercial de la Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU), « il arrive que les travaux soient décalés pour les faire coïncider avec d'autres chantiers, comme la création d'une ligne de tramway ou d'une piste cyclable ».

### **5** Que devient notre chaudière actuelle ?

Le raccordement au réseau suppose l'installation d'une sous-station d'échange dans la chaufferie de l'immeuble : c'est elle qui permettra le transfert de la chaleur entre le réseau primaire et le réseau secondaire. Cette sous-station est installée à la place de l'ancienne chaudière, qui est déposée. Si elle est récente et en bon état, vous pouvez essayer de la revendre au chauffagiste de la copropriété. Ivan Fritel, ingénieur thermicien en charge du pôle rénovation de l'Association des responsables de copropriété (ARC) évoque un arrangement assez particulier : « Dans certains cas, une chaudière puissante et en bon état de marche

reliée au gaz peut intéresser le gestionnaire du réseau, en particulier au moment de la création ou de l'extension de celui-ci. Demeurant dans la chaufferie de la copropriété, elle est alors raccordée au réseau primaire, qu'elle alimentera en chaleur, explique-t-il. Un contrat entre le gestionnaire et la copropriété précise les conditions du transfert – la chaudière est-elle achetée ou louée par le gestionnaire ? – ainsi que ses modalités financières. » Le gestionnaire peut se montrer insistant et peu enclin au dialogue : restez maître de la situation et prenez garde à ce que le contrat traite également de la fourniture du gaz de la chaudière et de l'entretien de celle-ci. Lucas Sittler, chargé d'études à l'Agence parisienne du climat (APC), déconseille de se raccorder à un réseau de chaleur si la chaudière a moins de 10 ans. « Mieux vaut amortir la dépense et prendre le temps de bien préparer le raccordement, idéalement au sein d'un projet de rénovation globale », souligne-t-il.

## LE CHAUFFAGE URBAIN EN CHIFFRES

**O**n recense aujourd'hui 1 000 réseaux de chaleur en France\*, soit 110 de plus qu'il y a 2 ans. Ils alimentent près de 50 000 bâtiments, principalement résidentiels. Ces réseaux sont en majorité exploités

sous la forme d'une délégation de service public – les principaux délégataires ayant pour nom Engie Solutions, Dalkia, Idex et Coriance. On les trouve essentiellement dans les grandes villes, avec une prépondérance en Île-de-France,

en Auvergne-Rhône-Alpes et dans le Grand Est. Ils ont livré un peu plus de 26 TWh de chaleur l'année dernière, et leur bouquet énergétique est en grande partie composé d'énergies renouvelables (48 %, contre 33 % pour le gaz naturel). Le site de France Chaleur Urbaine permet

de vérifier le bouquet énergétique de chaque réseau (<https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/reseaux>).

\* Enquête annuelle sur les réseaux de chaleur et de froid (EARCF), pilotée par le SDES, et réalisée en partenariat avec la Fedene et l'association Amorce.

## 6 Que faire des contrats d'énergie en cours ?

Le raccordement n'étant pas un motif d'annulation d'un contrat de fourniture d'énergie, ce point doit être anticipé. « *L'idéal est de le faire coïncider avec la fin du contrat en cours, explique Olivier Safar, syndic parisien. En particulier si l'on a négocié des prix fixes pour 1, 2 ou 3 ans : dénoncer le contrat oblige à payer une somme minimale prévue par contrat, souvent dissuasive.* » Le syndic, aidé du conseil syndical, doit donc discuter à la fois avec le fournisseur d'énergie et le gestionnaire du réseau. « *Cela peut impliquer une prolongation de quelques mois du contrat en cours, avec des conditions de sortie aménagées* », poursuit Olivier Safar. Romain Drouart, responsable développement réseaux de chaleur chez Dalkia, filiale d'EDF, note que « *plus ce point est abordé tôt, plus on peut s'arranger pour trouver le moment le plus opportun. La majorité des raccordements se font en dehors de la période de chauffe mais, en cas de besoin, il est possible d'installer une chaudière mobile d'appoint le temps que le raccordement soit effectif.* »

## 7 La chaleur urbaine est-elle un plus pour le DPE ?

A priori, oui. L'ampleur du gain dépendra cependant à la fois de l'énergie que vous quittez (plus marqué pour du fioul que pour du gaz) et du bouquet énergétique du réseau auquel vous vous raccordez. Thierry Marchand, administrateur de la Chambre des diagnostiqueurs énergétiques de la Fédération nationale de l'immo-

bilier (Fnaim), constate que « *l'effet est d'autant plus fort que la chaudière remplacée était ancienne* ».

## 8 Ferons-nous des économies d'énergie ?

C'est difficile à dire. En 2022, la chaleur urbaine apparaissait comme une alternative économique au gaz, dont les cours s'envolaient sur fond de guerre en Ukraine. L'argument fait moins mouche aujourd'hui. Rémi Caillate, chargé de mission au sein du pôle énergie et réseaux de chaleur de l'association Amorce, note qu'« *en matière de prix, les réseaux de chaleur ont surtout l'avantage de la stabilité dans le temps : les cours du gaz ont beau avoir fortement baissé depuis 2 ans, rien ne dit qu'ils ne remonteront pas dans quelques mois. Ce ne*

## DANS CERTAINS CAS, LA COPROPRIÉTÉ N'A PLUS LE CHOIX

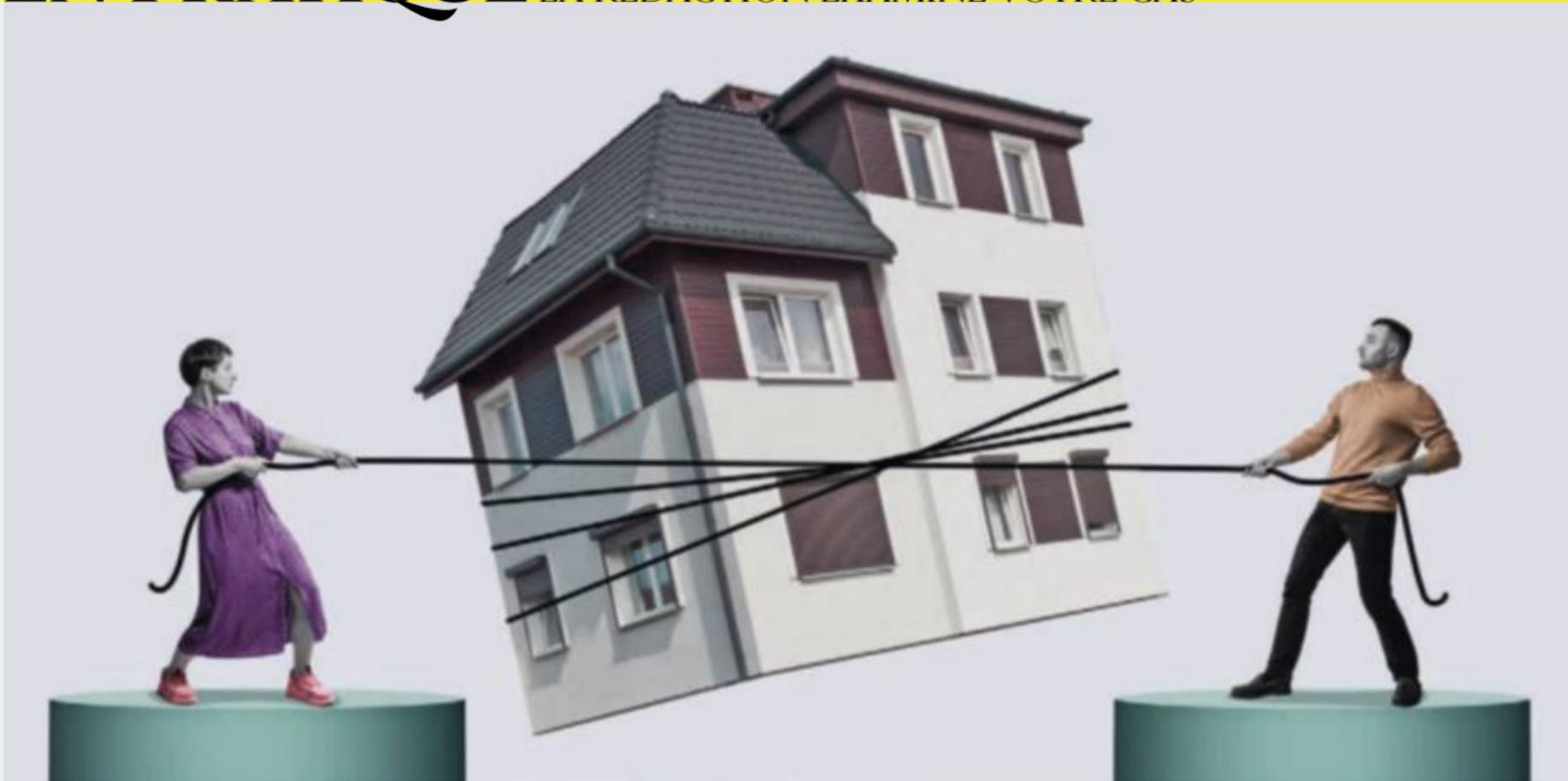


Le raccordement au chauffage urbain est obligatoire <sup>(1)</sup>, lors de la construction d'un bâtiment ou d'un changement de chaudière de plus de 30 kW <sup>(2)</sup>, dans les territoires desservis par l'un des 636 réseaux de chaleur « classés » (alimentés à plus de 50 % par des énergies renouvelables et/ou de récupération). Les promoteurs et les copropriétés ne respectant pas cette obligation risquent une amende de 300 000 €. La liste des réseaux classés, fixée par arrêté <sup>(3)</sup>, a été allongée en 2022 et continuera probablement de l'être. Les pouvoirs publics encouragent en effet le développement de ce mode de chauffage. Les copropriétés n'y étant pas encore tenues doivent bien réfléchir, notamment si elles entendent changer de chaudière. Le choix du chauffage urbain n'est pas irréversible, mais la sous-station occupant moins d'espace qu'une chaudière, les copropriétaires en profitent souvent pour récupérer la place libérée et y créer un local à vélos, par exemple.

(1) Art. L712-3 du code de l'énergie (CE). (2) Art. L712-5 du CE.

(3) Arrêté du 23.12.22, JO du 28.

sera pas le cas avec la chaleur urbaine. » De fait, même si les réseaux utilisent tous une part plus ou moins importante de gaz, celle-ci est de moins en moins forte, au bénéfice d'énergies renouvelables produites localement (voir p. 46). Amorce, qui regroupe collectivités, associations et entreprises spécialisées dans la gestion des déchets et l'énergie, pointe, en outre, l'effet positif de la fiscalité : « *Alors que les abonnés d'un réseau de chaleur alimenté en majorité par des énergies renouvelables bénéficient d'une TVA réduite (voir p. 44), il est question de relever celle des abonnés du gaz [dans le cadre des discussions sur le budget 2025]. Et ce n'est vraisemblablement que le début* », estime Rémi Caillate. ■



## « Ma copropriété à deux est bloquée par un désaccord »

Lorsqu'un immeuble ne compte que deux copropriétaires, la moindre mésentente peut en paralyser la gestion. Surtout s'il y a des travaux à faire. Des règles spécifiques permettent à ces petites copropriétés de sortir de l'impasse. **Par Charlotte Hubert**

**S**téphane est propriétaire depuis 2021 d'un 3 pièces dans une maison située à Bourg-la-Reine, dans les Hauts-de-Seine. Celle-ci a été partagée en deux lots égaux. Jusqu'à présent, il avait plus ou moins réussi à s'entendre, souvent de manière informelle, avec Damien, son voisin. Mais aujourd'hui, c'est l'impasse. Stéphane souhaiterait en effet faire réaliser des travaux de réfection de la cage d'escalier, qui présente

divers désordres affectant le scellement de la rampe et la paillasse (le dessous des marches), sans compter des microfissures et des traces d'humidité sur les murs. Pour autant, Damien refuse catégoriquement de se lancer dans les travaux, qui ne sont pas dans ses priorités budgétaires. Cette situation inquiète à juste titre Stéphane. Si son voisin refuse d'investir des fonds dans les travaux, leur immeuble risque, à terme, de se dégrader et de se dévaloriser.

### ● Le problème

Dans une copropriété à deux, l'équilibre est fragile. Un rien peut suffire à bloquer son fonctionnement. Quelques règles simples, dérogatoires, ont été mises en place pour éviter d'en arriver là. Les décisions de l'article 24 de la loi de 1965 peuvent ainsi être prises seul par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix. Il s'agit de celles relatives à l'entretien et à la conservation de l'immeuble.

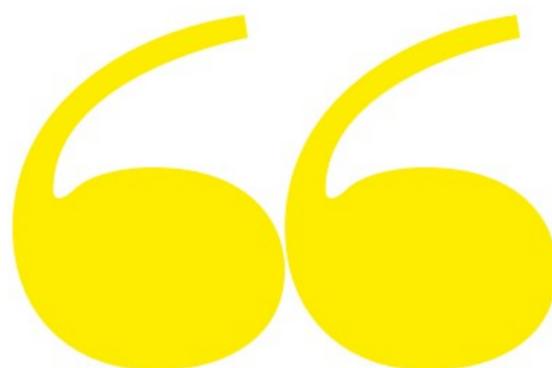
Quant aux décisions relevant de l'article 25, elles peuvent être prises par celui des copropriétaires qui détient au moins les deux tiers des voix. En revanche, en cas d'égalité de voix, comme ici, rien n'est prévu, si ce n'est le recours au juge. À l'exception d'une situation précise : indépendamment de son nombre de voix, chacun des copropriétaires peut prendre seul « les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence » (art. 41-16 de la loi du 10.7.65). Il peut s'agir, par exemple, d'un ravalement de la façade, de la réparation de la toiture ou comme ici, de la réfection d'une cage d'escalier en très mauvais état.

## ● Les solutions

Stéphane peut s'appuyer sur ce texte pour engager les travaux. Il doit d'abord en informer Damien. Si ce dernier continue de s'opposer, il pourra passer outre.

### NOTIFIER LES TRAVAUX À L'AUTRE COPROPRIÉTAIRE

Il doit d'abord se constituer un dossier solide. La première étape consiste à demander à un professionnel du bâtiment d'examiner la cage d'escalier et de lui remettre un rapport complet sur son état. Stéphane peut aussi faire appel à un commissaire de justice pour qu'il dresse un constat. Deux ou trois devis détaillés permettront de justifier le choix de telle entreprise plutôt qu'une autre. Le tout doit être envoyé par Stéphane à son voisin récal-



## L'ÉGALITÉ DES VOIX NE PEUT PAS ÊTRE UTILISÉE PAR L'UN POUR BLOQUER LES DÉCISIONS DANS SON SEUL INTÉRÊT PERSONNEL

citant, joint à une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) dans laquelle il détaille les travaux envisagés (type d'interventions, matériaux et couleurs, coût, durée du chantier, calendrier, précautions à prendre...). Damien dispose de 2 mois, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre, pour contester sa décision en saisissant le tribunal judiciaire. L'exécution des travaux est alors suspendue, sauf urgence, durant ce délai (art. 41-19 de la loi précitée). Si, à l'expiration des 2 mois, Damien n'a pas saisi le juge, Stéphane pourra lancer les travaux. Ils seront financés par chacun à hauteur de ses tantièmes, c'est-à-dire ici à frais partagés (art. 41-17

de la loi précitée). Si, au contraire, son voisin veut faire une procédure, Stéphane devra défendre sa position.

### ALLER EN JUSTICE POUR OBTENIR UNE AUTORISATION

Il va devoir établir que le refus persistant de Damien « met en péril l'intérêt commun » (art. 41-21 de la loi précitée). À cette fin, il doit prouver que les travaux sur la cage d'escalier sont indispensables pour préserver l'immeuble d'un risque de dégradation structurelle ; et protéger ses occupants ou visiteurs d'un risque de chute. Le juge tranchera et c'est là que le dossier de l'expert jouera tout son rôle.

Il faut noter que dans le cas de Stéphane et Damien, il était possible de sortir de la situation de blocage causée par leur égalité de voix parce que la conservation de l'immeuble était en jeu. Mais ce n'est pas toujours le cas. Comment réagir lorsque l'un des copropriétaires refuse systématiquement d'autoriser les travaux réclamés par l'autre ? La Cour de cassation a trouvé la parade, en recourant à la notion d'« abus d'égalité » : celui-ci est caractérisé lorsque le copropriétaire à l'origine de cette paralysie ne démontre d'atteinte ni à la destination ou à l'esthétique de l'immeuble, ni à ses droits de copropriétaire, faisant ainsi ressortir que son opposition « procède de la seule volonté de faire prévaloir ses intérêts personnels » (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 5.9.24, n° 22-20.221). ■

## Un congé qui coûte cher au bailleur

Le locataire est tenu de régler les loyers jusqu'à la fin du préavis, quelle que soit la date à laquelle il rend les clés.

**Par Marianne Bertrand**

**L**es effets d'un congé délivré par le locataire sont souvent source de conflits avec les bailleurs. Cette affaire précise la date limite de paiement des loyers, alors que la remise des clés a été tardive.

### ● Les faits

Un propriétaire signe un bail avec un couple de locataires le 23 novembre 2013. Ces derniers quittent l'appartement moins d'un an après, lui donnant leur congé le 13 novembre 2014. Mais ils attendent le 6 décembre 2015 pour restituer les clés. Le bailleur obtient une ordonnance en injonction de payer devant le juge d'instance : il réclame aux locataires des loyers sur la période s'étalant du 1<sup>er</sup> décembre 2014 à la remise des clés. Ces derniers font appel de l'ordonnance. Ils font valoir qu'ils se sont libérés de l'obligation de payer le loyer à l'expiration du délai de préavis, celui-ci s'ouvrant avec la délivrance du congé, le 13 novembre 2014. Les juges d'appel leur donnent tort. Ils considèrent que « la date de restitution des lieux est celle de la remise effective des clés

en mains propres au bailleur (...), que tant qu'elle n'a pas eu lieu, et même s'ils ont quitté les lieux ou donné congé au bailleur, les locataires restent tenus de toutes les obligations du bail, dont le paiement des loyers ». Les locataires se pourvoient en cassation.

### ● La solution

Le couple fait valoir que les juges d'appel auraient dû rechercher à quelle date le délai de préavis résultant de la délivrance du congé par lettre recommandée avait commencé à courir. Leur demande est accueillie favorablement par la Cour de cassation.

Certes, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Mais le congé régulièrement délivré est un acte unilatéral qui met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré, à l'expiration du délai de préavis applicable, ici, après 3 mois, au 13 février 2015. Un état des lieux de sortie avec remise des clés à la fin du bail, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, aurait évité des années de procédure. ■

*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile du 12.9.24, n° 23-18.132.*

## La SCI, un vendeur professionnel ?

Le juge doit examiner les statuts de la SCI pour déterminer si elle agit, ou non, en tant que vendeur professionnel.

**Par Laure Le Scornet**

**L**orsqu'elle vend un bien, une société civile immobilière (SCI) peut, dans certains cas, être qualifiée de vendeur professionnel. Elle n'a alors pas le droit de revendiquer cer-

taines clauses protectrices, comme l'exclusion de garantie des vices cachés. Cette appréciation relève du juge, s'il est saisi du litige, et elle s'opère au cas par cas.

### ● Les faits

Une SCI achète une maison et la revend après y avoir fait des travaux. Le couple d'acheteurs, constatant des fissures, l'assigne, après expertise, invoquant un vice caché, dans le but de faire annuler la vente. Les juges d'appel rejettent leur demande en appli-

quant la clause d'exonération de la garantie des vices cachés prévue dans le contrat de vente. Ils estiment en effet que la qualité de vendeur de biens immobiliers ne fait pas pour autant de la SCI une professionnelle du bâtiment. Le couple se pourvoit en cassation.

## ● La solution

La Cour de cassation retoque l'arrêt d'appel. Elle rappelle qu'un vendeur professionnel, qui doit connaître les vices des biens qu'il vend, ne peut pas se prévaloir d'une clause limitant sa garantie. Elle souligne aussi que les conditions générales de vente stipulaient ici que la SCI ne pourrait être exonérée de sa garantie envers l'acheteur si elle était considérée comme un professionnel de l'immobilier ou de la construction. La Cour reproche donc aux juges d'appel de ne pas avoir examiné si la SCI était un professionnel, au vu de ses statuts. Ceux-ci précisait que l'objet de la SCI incluait la propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation, par bail, location ou toute autre forme, de biens immobiliers, ainsi que des opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil. Le fait que la SCI ait effectué une opération d'achat-revente après travaux en vue de réaliser une plus-value pourrait justifier sa qualification de professionnel. Un point que la cour d'appel de renvoi devra examiner avant de trancher. ■

*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile du 5.9.24, n° 23-16.314.*

# Ni professionnel, ni consommateur

Au sens du droit de la consommation, le syndicat des copropriétaires est un non-professionnel. **Par L. L. S.**

**P**our échapper au paiement de ses factures d'eau, le syndicat des copropriétaires peut-il se prévaloir du délai de prescription de 2 ans accordé aux consommateurs ? Non, répond encore une fois la Cour de cassation, qui précise dans cet arrêt son argumentation.

## ● Les faits

La société Veolia assigne en justice un syndicat des copropriétaires qui refuse de payer ses factures d'eau, au motif qu'elles seraient prescrites. La cour d'appel rejette la demande de Veolia. Elle juge qu'un syndicat des copropriétaires est considéré comme un non-professionnel et bénéficie par conséquent des dispositions applicables aux consommateurs, et notamment de la prescription biennale de l'article L 218-2 du code de la consommation : l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par 2 ans. Sûre de son bon droit, Veolia forme un pourvoi devant la Cour de cassation.

## ● La solution

La Cour de cassation, fidèle à sa jurisprudence antérieure, infirme l'arrêt d'appel et fait œuvre de pédagogie. Elle rappelle d'abord la définition du « consommateur », selon l'article L 218-2 du code de la consommation : il s'agit d'une personne physique qui intervient en dehors d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. Le syndicat des copropriétaires, selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas une personne physique, il a la « personnalité civile » (ou morale). Mais il n'agit pas dans un cadre professionnel. La Cour déduit de la combinaison de ces deux articles qu'un syndicat des copropriétaires, personne morale, est un non-professionnel qui ne peut pas se prévaloir de la prescription biennale. Cette dernière précision est nouvelle. C'est bien parce que le syndicat est un non-professionnel au sens du code de la consommation qu'il ne peut pas bénéficier de son régime protecteur. ■

*Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile du 10.10.24, n° 23-13.870*

# Droit, fiscalité, démarches... Posez-nous vos questions

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

**Par Alexandre Berteaux, Marianne Bertrand et Emmanuel Salbayre**

**J'envisage d'acheter un appartement classé G au DPE. L'agent immobilier m'assure que le vendeur n'est pas tenu de me fournir également un audit énergétique du bien. Est-ce vrai ?**

● GUILLAUME M.

Oui. L'obligation de réaliser un audit énergétique avant la mise en vente d'une passoire thermique s'impose aux vendeurs de « bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 » (art. L 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation). C'est-à-dire les maisons ou les immeubles entiers détenus en monopropriété, mais pas les appartements en copropriété. Vous pourrez faire réaliser vous-même un audit plus poussé si vous décidez d'acheter ce bien, mais ce sera à vos frais. Pour plus d'informations

sur l'audit énergétique, vous pouvez vous reporter à l'article que nous avons consacré au sujet dans notre numéro de novembre (« L'audit énergétique, un outil multifonction », LPI n° 423, p. 44). ● E. S.

**Mon voisin a abattu une cloison dans son appartement, et depuis, je peine à fermer ma porte. Je soupçonne les travaux d'avoir porté atteinte à la structure de l'immeuble. Dois-je prévenir le syndic ?**

● JÉRÉMIE O.

Cela semble préférable. Même si les travaux réalisés ne touchent pas de murs porteurs, parties communes, et ne nécessitent donc pas d'autorisation préalable de l'assemblée



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

générale (AG), les copropriétaires sont en droit de s'assurer que ces travaux n'ont pas endommagé ou altéré l'immeuble. « *Il convient dans un premier temps d'adresser un courrier au propriétaire du lot où a eu lieu le chantier, pour lui demander des détails quant à la nature des travaux, ainsi qu'une copie de l'assurance responsabilité civile et décennale de l'entreprise qui les a réalisés* », conseille Pierre-Édouard Lagraulet, avocat en droit de la copropriété à Paris. « *Le courrier devra préciser qu'en cas de refus, le juge des référés sera saisi, afin qu'il ordonne une expertise judiciaire.* » La démarche peut être engagée par un copropriétaire seul, mais dans la mesure où il lui faudrait faire l'avance des frais d'expertise et d'avocat (plusieurs milliers d'euros, au bas mot), mieux vaut que la demande soit faite par le syndic, au nom du syndicat. « *Compte tenu des sommes en jeu, le ou les copropriétaires concernés seraient bien avisés de solliciter un constat d'huissier, pour justifier leur demande d'expertise judiciaire, devant l'AG dans un premier temps, puis devant le président du tribunal. Ils prendront soin de faire inscrire ce point à l'ordre du jour de l'AG* », précise Éric Audineau, un autre avocat parisien. ● **E. S.**

## **Est-il obligatoire de parapher chaque page d'un bail d'habitation pour qu'il soit valable ? Le locataire ou sa caution pourrait-il contester un contrat dans lequel ce paraphe manquerait ?**

● GÉRARD C.

Lorsque le logement loué est destiné à la résidence principale du locataire, le bail doit être rédigé et établi selon un modèle type, puis signé par le bailleur et le locataire (*art. 3 de la loi n° 89-462 du 6.7.89*). « *Parapher ou signer chaque page du contrat n'est pas obligatoire et ce n'est pas une condition de sa validité* », indique Albin Laigo-Le Pors, avocat en droit immobilier à Paris. « *Toutefois, il peut être préférable d'émarger chaque page du contrat afin de s'assurer que les parties ont bien pris connaissance de toutes les conditions du bail, et limiter ainsi tout risque de contestation future* », conseille-t-il. ● **A. B.** ●●●

... **Ni les statuts, ni le cahier des charges de mon lotissement ne proposent de clé de répartition des charges entre colotis. Selon quelles règles ce partage doit-il être effectué ?**

● JACKY P.

Les lotissements sont généralement constitués sous forme d'associations syndicales libres (ASL) ou d'associations foncières urbaines libres (Aful)\*. Contrairement au régime de la copropriété, ces associations bénéficient de règles juridiques très souples. Concernant les charges, ce sont les statuts qui définissent les différentes catégories de dépenses communes et en fixent les critères de répartition, sans être tenus par une obligation légale, comme c'est le cas en copropriété (*art. 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1.7.04 relative aux associations syndicales de propriétaires*). Selon les situations, les modalités de calcul seront plus ou moins complexes. Une répartition égale entre tous les membres de l'ASL, indépendamment de notions d'usage des lots ou de surface des immeubles, est, par exemple, parfaitement possible. C'est souvent le cas dans les ensembles immobiliers homogènes constitués de résidences pavillonnaires. Mais lorsque les statuts sont muets sur ce point, il appartient aux membres de l'association, ASL ou Aful, d'édicter, en assemblée générale, les règles de répartition des charges. Concernant la majorité requise, ce sont, encore une fois, les statuts qui la déterminent. La majorité des voix peut suffire lorsque les statuts n'imposent pas l'unanimité (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 24.1.01, n° 99-13.942*). ● **A. B.**

\*Les Aful sont des ASL destinées à gérer des ensembles urbains plus importants.



**Un nouveau copropriétaire n'a pas respecté la clause du règlement de copropriété qui interdit de poser du carrelage à la place du parquet dans les appartements, estimant qu'elle est illégale. Quels recours avons-nous contre lui ?**

● ROSELYNE D.

Ce copropriétaire est en tort. Il doit effectivement se conformer à la clause du règlement de copropriété de votre immeuble qui interdit de modifier les revêtements de sol. Cette disposition, destinée à maintenir une bonne qualité

d'isolation acoustique et à assurer la tranquillité des occupants, est licite. Il en va de même de la clause qui prévoit que les performances acoustiques ne doivent pas être dégradées ou encore que le changement de revêtement est soumis à un accord de l'assemblée générale. L'autorisation préalable du syndic, prévue dans certains règlements anciens, est, en revanche, plus discutable. Toutefois, il a été admis – alors qu'une telle clause devrait être considérée comme non écrite – que l'autorisation visée est en réalité celle de l'assemblée générale, le syndic ne s'exprimant qu'en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires (*CA de Colmar du 28.3.11, n° 09/04862*). Ce nouveau copropriétaire doit donc respecter la clause du règlement et peut être contraint de rétablir l'ancien revêtement, sous peine de voir sa responsabilité engagée. Le syndicat des copropriétaires, ou un copropriétaire agissant à titre individuel, souvent le voisin du dessous, peut lancer une action en justice à l'encontre du copropriétaire récalcitrant pour violation du règlement de copropriété. Celle-ci doit être exercée dans un délai de 5 ans à compter du jour où le demandeur a eu connaissance des nuisances sonores provenant du changement de revêtement de sol, et non pas du jour où ce changement a eu lieu (*art. 42 al. 1 de la loi n° 65-557 du 10.7.65*). Une remise en état des lieux pourra être ordonnée par le juge si le revêtement initial présentait une meilleure isolation phonique, même si le revêtement de sol est en conformité avec les valeurs acoustiques réglementaires (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 15.1.03, n° 01-14.472*). Il faut noter qu'une action en réparation pour le dommage subi est toujours possible si les nuisances sonores résultant des modifications apportées au revêtement de sol constituent un trouble anormal de voisinage. Cette action peut être exercée à tout moment par celui qui subit le trouble. Attention, une tentative de conciliation doit précéder toute action en justice engagée sur ce fondement. ● **M. B.**

## Le prix de vente d'une part du terrain commun à l'ensemble des copropriétaires peut-il servir pour payer des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble ?

● VÉRONIQUE P.-E.

Non. La répartition du prix de vente des parties communes d'un immeuble entre les copropriétaires est réglementée par la loi (*art. 16-1 de la loi n° 65-557 du 10.7.65*). La somme représentant la valeur d'un espace commun cédé est divisée de plein droit entre les copropriétaires, en proportion de la quantité de parties communes afférente à leur lot ( tantièmes). Il n'est pas possible de déroger à ce texte, qui est d'ordre public. Il incombe donc au syndic de remettre directement à chaque copropriétaire la part qui lui revient, après déduction, précise la loi, des sommes qui seraient exigibles par le syndicat des copropriétaires (factures de fournisseurs ou de services, par exemple). Il n'est ainsi pas possible de voter en assemblée générale une résolution qui déciderait de placer le produit de la vente d'un parking commun sur un compte consacré au fonds de travaux, comme l'a rappelé le gouvernement, car cela viendrait heurter le droit de propriété de chaque copropriétaire (*rép. min. n° 6696, JOAN du 27.6.23*), jurisprudence à l'appui (*CA de Montpellier du 17.12.13, n° 12/04982*). Reste que le syndicat des copropriétaires a toujours la faculté, une fois le prix réparti entre eux, de prendre la décision d'abonder du montant des sommes perçues le fonds de travaux, ici en vue de l'intervention prévue sur la toiture de l'immeuble. Cette décision se vote à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires). ● **M. B.**

## Achat vente

ACHAT IMMOBILIER : FRAIS DE NOTAIRE <sup>(1)</sup>

Pour l'achat d'un appartement ancien (de plus de 5 ans) sans frais de négociation, ni frais de prêt.

Prix de vente	Émoluments et taxes	Prix de vente	Émoluments et taxes	Prix de vente	Émoluments et taxes
60 000 €	6 084 €	230 000 €	17 756 €	600 000 €	43 158 €
90 000 €	8 144 €	300 000 €	22 561 €	750 000 €	53 456 €
120 000 €	10 204 €	380 000 €	28 054 €	900 000 €	63 754 €
160 000 €	12 950 €	450 000 €	32 860 €	1 000 000 €	70 620 €

(1) Estimations issues du *Guide de la taxe des actes notariés*, Defrénois.

## Marché immobilier ancien

ÉVOLUTION DU PRIX AU M<sup>2</sup> STANDARDISÉ DES APPARTEMENTS À PARIS

Arr.	Août 2024*	Évolution sur le trimestre	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Arr.	Août 2024*	Évolution sur le trimestre	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
I <sup>e</sup>	11 730 €	NC	-10,5 %	-3 %	XI <sup>e</sup>	9 370 €	NC	-6,1 %	-6,6 %
II <sup>e</sup>	12 150 €	NC	+0,8 %	+7 %	XII <sup>e</sup>	8 340 €	NC	-7,6 %	-7,1 %
III <sup>e</sup>	11 640 €	NC	-8,2 %	-5,1 %	XIII <sup>e</sup>	8 340 €	NC	-5,5 %	-6,5 %
IV <sup>e</sup>	12 100 €	NC	-6,1 %	-2,4 %	XIV <sup>e</sup>	9 030 €	NC	-3,4 %	-7,6 %
V <sup>e</sup>	11 300 €	NC	-3,3 %	+4,2 %	XV <sup>e</sup>	8 700 €	NC	-7,2 %	-8,7 %
VI <sup>e</sup>	13 780 €	NC	-0,7 %	+5 %	XVI <sup>e</sup>	10 200 €	NC	-4,8 %	+0,8 %
VII <sup>e</sup>	13 170 €	NC	-4,2 %	+5,8 %	XVII <sup>e</sup>	9 520 €	NC	-6,5 %	-5 %
VIII <sup>e</sup>	10 770 €	NC	-6 %	+0,2 %	XVIII <sup>e</sup>	8 590 €	NC	-7 %	-8,3 %
IX <sup>e</sup>	10 100 €	NC	-2,9 %	-4,4 %	XIX <sup>e</sup>	7 640 €	NC	-7,7 %	-5 %
X <sup>e</sup>	9 040 €	NC	-6,1 %	-6,1 %	XX <sup>e</sup>	7 920 €	NC	-7,7 %	-4,5 %

\* Dernier mois connu. Les prix sont calculés sur les transactions des 3 derniers mois. Source : *Notaires du Grand Paris*.

PRIX (EN €/M<sup>2</sup>) ET RENDEMENT MOYEN DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS 30 VILLES DE FRANCE MÉTROPOLITAINE EN 2024 \*

Ville	Prix moyen (en €/m <sup>2</sup> )	Évolution sur 1 an	Rendement locatif brut	Ville	Prix moyen (en €/m <sup>2</sup> )	Évolution sur 1 an	Rendement locatif brut
Angers	3 173 €	-4,10 %	4,60 %	Nancy	2 316 €	-2,60 %	6,10 %
Bordeaux	4 461 €	-8,10 %	3,80 %	Nantes	3 517 €	-11,20 %	4,50 %
Brest	2 304 €	+0,40 %	5,80 %	Nice	5 120 €	+0,50 %	4,10 %
Caen	3 090 €	+2,20 %	5 %	Nîmes	2 349 €	-6,60 %	6,90 %
Clermont-Ferrand	2 177 €	-8,10 %	6,70 %	Orléans	2 679 €	-3,30 %	5,40 %
Dijon	2 635 €	-4,10 %	5,70 %	Pau	2 183 €	+4,20 %	6,40 %
Grenoble	2 503 €	-8,10 %	6,20 %	Poitiers	2 147 €	-4,20 %	7 %
Le Havre	2 375 €	-2,90 %	6,20 %	Reims	2 579 €	-5,20 %	5,80 %
Le Mans	2 047 €	-1,70 %	7,10 %	Rennes	3 758 €	-7,10 %	4,3 %
Lille	3 440 €	-5,7 %	5 %	Rouen	2 616 €	-6,70 %	5,50 %
Lyon	4 341 €	-9,10 %	4,10 %	Saint-Étienne	1 414 €	-1,80 %	10,10 %
Marseille	3 259 €	-3,90 %	5,70 %	Strasbourg	3 680 €	-6,50 %	4,30 %
Metz	2 454 €	-3,70 %	5,60 %	Toulon	3 146 €	-4,60 %	5,60 %
Montpellier	3 373 €	-7,50 %	5,30 %	Toulouse	3 406 €	-5,90 %	4,50 %
Mulhouse	1 495 €	+3,10 %	8,70 %	Tours	3 065 €	-3,80 %	5,10 %

\* Prix au 1<sup>er</sup> juin 2024, loyers au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Source : *Fnaim/Clameur*.

# Investissement locatif : plafonds de loyers et de ressources

PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE APPLICABLES AUX BAUX CONCLUS RECONDUITS OU RENOUEVÉS EN 2024 (EN €)							
Composition du foyer du locataire	Scellier intermédiaire métropole et Borloo neuf				Besson neuf + Borloo ancien intermédiaire <sup>(1)</sup>		
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	55 042 €	40 886 €	37 478 €	37 223 €	55 042 €	42 539 €	37 223 €
Couple	82 261 €	60 040 €	55 037 €	50 031 €	82 261 €	56 807 €	50 031 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	98 881 €	71 875 €	65 888 €	59 897 €	98 881 €	68 311 €	59 897 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	118 443 €	86 984 €	79 739 €	72 490 €	118 443 €	82 463 €	72 490 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	140 217 €	102 094 €	93 589 €	85 077 €	140 217 €	97 007 €	85 077 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	157 780 €	115 164 €	105 567 €	95 969 €	157 780 €	109 325 €	95 969 €
Majoration par personne supplémentaire	17 587 €	13 081 €	11 992 €	10 901 €	17 587 €	12 192 €	10 901 €

Composition du foyer du locataire	Borloo ancien social + Cosse ancien social			Pinel-Duflot + Borloo ancien intermédiaire <sup>(2)</sup> + Cosse ancien intermédiaire			
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C <sup>(3)</sup>
Personne seule	26 044 €	26 044 €	22 642 €	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
Couple	38 925 €	38 925 €	30 238 €	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	51 025 €	46 789 €	36 362 €	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	60 921 €	56 046 €	43 899 €	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	72 482 €	66 347 €	51 641 €	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	81 562 €	74 662 €	58 200 €	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €
Majoration par personne supplémentaire	9 089 €	8 319 €	6 492 €	15 168 €	13 886 €	10 161 €	9 142 €

**ZONE A** : Paris + région parisienne (petite et deuxième couronnes) + Côte d'Azur limitée à la bande littorale Hyères-Menton + 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, Béthune, 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'Ile-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) Sous réserve d'agrément pour les dispositifs Duflot (zone B2) et Pinel (zones B2 et C).

PLAFONDS DE LOYERS POUR LES BAUX CONCLUS EN 2024 (EN €/M <sup>2</sup> )										
		Borloo neuf	Robien recentré	Robien classique	Besson neuf <sup>(1)</sup>	Borloo ancien + intermédiaire + Besson ancien <sup>(2)</sup>	Borloo ancien social			
							Convention Anah avant 2012		Convention Anah depuis 2012	
							Normal	Dérogatoire	Normal	Dérogatoire
Zone A		20,77 €	25,96 €	25,96 €	18,59 €	19,36 €	7,49 €	11,22 €	7,44 €	11,12 €
Zone B	B1	14,44 €	18,05 €	18,05 €	16,46 €	12,65 €	6,81 €	9,26 €	6,77 €	9,21 €
	B2	11,82 €	14,77 €		12,72 €					
Zone C		8,65 €	10,81 €	13,01 €	12,01 €	9,18 €	6,13 €	7,23 €	6,05 €	7,17 €

(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 2024 (EN €/M <sup>2</sup> )										
Scellier métropole		Investissement avant 2011		Investissement depuis 2011 <sup>(2)</sup>		Cosse ancien social	Pinel - Duflot <sup>(3)</sup> + Borloo ancien intermédiaire <sup>(4)</sup> + Cosse ancien intermédiaire			
		Secteur libre	Secteur intermédiaire	Secteur libre	Secteur intermédiaire					
Zone A	A	25,96 €	20,77 €	19,14 €	15,31 €	10,16 €	Zone A	A	14,03 €	
	A bis <sup>(1)</sup>			25,81 €	20,65 €	13,21 €		A bis <sup>(1)</sup>	18,89 €	
Zone B	B1	18,05 €	14,44 €	15,43 €	12,34 €	8,75 €	Zone B	B1	11,31 €	
	B2	14,77 €	11,82 €	12,60 €	10,08 €	8,40 €		B2 <sup>(5)</sup>	9,83 €	
Zone C				8,76 €	7,01 €	7,80 €	Zone C <sup>(5)</sup>		9,83 €	

(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.

Source : Anah

## Loyers

### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION INSEE

Année	1 <sup>er</sup> trimestre			2 <sup>e</sup> trimestre			3 <sup>e</sup> trimestre			4 <sup>e</sup> 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 %
2021	1 822	25.6.21	+ 2,94	1 821	24.9.21	+ 3,88	1 886	23.12.21	+ 6,86	1 886	25.3.22	+ 5,07
2022	1 948	23.6.22	+ 6,92	1 966	24.9.22	+ 7,96	2 037	18.12.22	+ 8,01	2 052	25.3.23	+ 8,80
2023	2 077	25.6.23	+ 6,62	2 123	30.9.23	+ 7,99	2 106	22.12.23	+ 3,39	2 162	4.4.24	+ 5,36
2024	2 227	29.6.24	+ 7,22	2 205	25.9.24	+ 3,86						

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

### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Année	1 <sup>er</sup> trimestre			2 <sup>e</sup> trimestre			3 <sup>e</sup> trimestre			4 <sup>e</sup> 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 %
2020	130,57	25.6.20	+ 0,92	130,57	17.7.20	+ 0,66	130,59	15.10.20	+ 0,46	130,52	17.1.21	+ 0,20
2021	130,69	17.4.21	+ 0,09	131,12	16.7.21	+ 0,42	131,67	16.10.21	+ 0,83	132,62	15.1.22	+ 1,61
2022	133,93	16.4.22	+ 2,48	135,84	14.7.22	+ 3,60	136,27	15.10.22	+ 3,49*	137,26	31.1.23	+ 3,50*
2023	138,61	16.4.23	+ 3,49*	140,59	16.7.23	+ 3,50*	141,03	14.10.23	+ 3,49*	142,06	18.1.24	+ 3,50*
2024	143,46	1.6.24	+ 3,50*	145,17	18.7.24	+ 3,26	144,51	16.10.24	+ 2,47	-	-	-

\* **Attention** : conformément à la loi n° 2023-568 du 7.7.23, le montant de la variation du loyer ne peut pas excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024. En Corse, ce seuil peut être minoré par décision préfectorale dans la limite de 1,5 point.

### INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT) BASE 100

Année	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %	Indice	évol./1 an en %
2021	114,87	- 0,57	116,46	+ 1,86	117,61	+ 2,96	118,97	+ 4,30
2022	120,73	+ 5,10	122,65	+ 5,32	124,53	+ 5,88	126,66	+ 6,46
2023	128,59	+ 6,51	130,64	+ 6,51	132,15	+ 6,12	133,69	+ 5,55
2024	135,13	+ 5,09	136,45	+ 3,73				

### INDICE BT.01

Année	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,06
2024	130,8	131,0	130,9	131	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2			

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

Année	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.
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	996,8	1 000,5
2021	1 022,3	1 033,4	1 055,2	1 066,4
2022	1 101	1 135,5	1 142,8	1 137
2023	1 160,8	1 163,6	1 153,7	1 152,6
2024	1 171,8	1 172,2	1 174,6	

Base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 1941. Cet indice est utilisé pour la revalorisation des indemnités d'assurance.

### INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Année	Indice	Variation/an	
2022	T3	126,13	+ 5,37 %*
	T4	126,05	+ 6,29 %*
2023	T1	128,68	+ 6,69 %*
	T2	131,81	+ 6,60 %*
	T3	133,66	+ 5,97 %*
	T4	132,63	+ 5,22 %*
2024	T1	134,58	+ 4,59 %*
	T2	136,72	+ 3,73 %

Base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. \* **Attention** : conformément à la loi n° 2023-568 du 7.7.23, le montant de la variation du loyer ne peut pas excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

### TAUX D'INTÉRÊT LÉGAL AU 2<sup>e</sup> SEMESTRE 2024

# 8,16 %

pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels

# 4,92 %

pour les autres créances

(arrêté du 26.06.24)

# MaPrimeRénov', quels bénéficiaires, quels travaux, quel montant ?

La principale aide de l'État à la rénovation énergétique, MaPrimeRénov', a été réformée par décret en début d'année (n° 2024-249 du 21.3.24). En vertu de ce texte, elle peut de nouveau être accordée pour un seul geste de travaux (isolation, par exemple) en maison individuelle, quelle que soit l'étiquette du DPE, pour les demandes déposées entre le 15 mai et le 31 décembre 2024.

## PLAFONDS DES RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 <sup>(1)</sup>

Nombre de personnes composant le ménage	Ressources très modestes	Ressources modestes	Ressources intermédiaires	Revenus supérieurs
1 personne	23 541 €	28 657 €	40 018 €	plus de 40 018 €
2 personnes	34 551 €	42 058 €	58 827 €	plus de 58 827 €
3 personnes	41 493 €	50 513 €	70 382 €	plus de 70 382 €
4 personnes	48 447 €	58 981 €	82 839 €	plus de 82 839 €
5 personnes	55 427 €	67 473 €	94 844 €	plus de 94 844 €
Majoration par personne supplémentaire	6 970 €	8 486 €	12 006 €	12 006 €

(1) En maison individuelle ou appartement

## PLAFONDS DES RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 <sup>(1)</sup>

Nombre de personnes composant le ménage	Ressources très modestes	Ressources modestes	Ressources intermédiaires	Revenus supérieurs
1 personne	17 009 €	21 805 €	30 549 €	plus de 30 549 €
2 personnes	24 875 €	31 889 €	44 907 €	plus de 44 907 €
3 personnes	29 917 €	38 349 €	54 071 €	plus de 54 071 €
4 personnes	34 948 €	44 802 €	63 235 €	plus de 63 235 €
5 personnes	40 002 €	51 281 €	72 400 €	plus de 72 400 €
Majoration par personne supplémentaire	5 045 €	6 462 €	9 165 €	9 165 €

(1) En maison individuelle ou appartement

## MONTANT DE MAPRIMERÉNOV' POUR DES TRAVAUX INDIVIDUELS (MAISON OU APPARTEMENT) EN 2024

Équipements et matériaux éligibles	Niveau de ressources du ménage			
	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Rev. sup.
<b>CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE</b>				
Pour ces travaux de chauffage et eau chaude sanitaire, des dispositions particulières s'appliquent à la demande : voir note ci-dessous <sup>(2)</sup>				
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	-
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €	800 €	400 €	-
Pompe à chaleur (PAC) air/eau (dont PAC hybrides)	5 000 €	4 000 €	3 000 €	-
PAC géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	11 000 €	9 000 €	6 000 €	-
Chauffe-eau solaire individuel (et dispositifs solaires pour l'eau chaude)	4 000 €	3 000 €	2 000 €	-
Système solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage)	10 000 €	8 000 €	4 000 €	-
Partie thermique d'un équipement eau photovoltaïque/thermique	2 500 €	2 000 €	1 000 €	-
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	1 800 €	1 500 €	700 €	-
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	1 800 €	1 500 €	1 000 €	-
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	5 500 €	4 500 €	2 000 €	-
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	7 000 €	5 500 €	3 000 €	-
Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés	1 800 €	1 000 €	600 €	-

(2) Dérogations aux modalités de la demande de prime pour les travaux de chauffage et eau chaude sanitaire :

*Suite du tableau page suivante*

Pour avoir droit à cette subvention destinée au financement des travaux de chauffage, il faut normalement déposer son dossier de demande avant le démarrage des travaux. Toutefois, dans certaines situations et à titre dérogatoire, vous pouvez lancer les travaux avant de déposer votre dossier en ligne sur [maprimerenov.gouv.fr](https://maprimerenov.gouv.fr). Il est alors recommandé de commencer à créer une demande de prime, sans aller au bout de la procédure. Cela vous permettra d'obtenir un numéro de dossier et de suivre l'avancement de votre demande de dérogation :

- en cas de travaux urgents (risque manifeste pour la santé ou la sécurité des personnes) ;
- en cas de dommages causés par des catastrophes naturelles (tempêtes, ouragans, cyclones, etc.) ou technologiques ;
- en cas de panne d'une chaudière fioul dans un logement dont la construction date de plus de 2 ans et de moins de 15 ans.

Enfin, pour obtenir la prime au titre d'une prestation d'audit énergétique, il est possible de demander MaPrimeRénov' après avoir bénéficié de cette prestation.

## MONTANT DE MAPRIMERÉNOV' POUR DES TRAVAUX INDIVIDUELS (MAISON OU APPARTEMENT) EN 2024 (suite de la page 61)

Équipements et matériaux éligibles	Niveau de ressources du ménage			
	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Rev. sup.
<b>ISOLATION THERMIQUE</b> Ces travaux devront être couplés à des travaux sur le chauffage ou l'eau chaude en 2025, sauf en appartement				
Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m <sup>2</sup> )	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	-
Isolation thermique des murs par l'intérieur	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	-
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	-
Isolation thermique des toitures terrasses	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	-
Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/équipement	80 €/équipement	40 €/équipement	-
<b>AUTRES TRAVAUX</b> (travaux accessibles s'ils sont couplés à un geste de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, sauf en appartement)				
Audit énergétique hors obligation réglementaire. L'aide ne peut être demandée qu'une fois par logement, et elle est conditionnée à la réalisation d'au moins un geste de travaux	500 €	400 €	300 €	-
Dépose de cuve à fioul	1 200 €	800 €	400 €	-
Ventilation double flux	2 500 €	2 000 €	1 500 €	-

## MONTANT DE MAPRIME'ÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Conditions	Aide pour la copropriété	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	30 % du montant des travaux, plafonnée à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %	45 % du montant des travaux, plafonnée à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D au minimum	10 %	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20 % (sous condition d'obtention des CEE par l'Anah)	

## PLAFONNEMENT DES DÉPENSES ÉLIGIBLES <sup>(1)</sup>

Équipements et matériaux éligibles	Plafond de dépense éligible
<b>CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE</b>	
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 800 €
Chauffe-eau thermodynamique	3 500 €
Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides)	12 000 €
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	18 000 €
Chauffe-eau solaire individuel et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau (dont appoint)	7 000 €
Système solaire combiné et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux (dont appoint) en métropole	16 000 €
Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)	4 000 €
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	4 000 €
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	5 000 €
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	16 000 €
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	18 000 €
Foyer fermé, insert à bûches ou granulés	4 000 €
<b>ISOLATION THERMIQUE</b>	
Isolation thermique des murs par l'extérieur	150 €/m <sup>2</sup>
Isolation thermique des murs par l'intérieur	70 €/m <sup>2</sup>
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	75 €/m <sup>2</sup>
Isolation thermique des toitures terrasses	180 €/m <sup>2</sup>
Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	1 000 €/équipement
Protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire	200 €/m <sup>2</sup>
<b>AUTRES TRAVAUX</b>	
Audit énergétique hors obligation réglementaire	800 €
Dépose de cuve à fioul	4 000 €
Ventilation double flux	6 000 €

(1) La dépense éligible correspond au coût du matériel, pose comprise. Le montant ne tient pas compte des remises, ristournes ou rabais proposés par les entreprises.

# INDEX

## 2022-2024

L'édition 2024 de l'index du *Particulier immobilier* comprend les références des articles parus dans nos magazines depuis 3 ans et qu'il est indispensable de conserver. Pour les numéros antérieurs, nous vous invitons à faire le tri en fonction de vos centres d'intérêt.

### AaBb

#### Achat - Vente

	N°	Année	Page
- d'un duplex .....	400	2022	62
- d'un étang .....	404	2023	62
- d'un immeuble .....	408	2023	10
- d'un mobile home.....	405	2023	62
- d'un moulin à eau.....	397	2022	62
- d'un plateau brut .....	393	2022	62
- d'un terrain à bâtir .....	414	2024	30
- d'un terrain à truffes.....	403	2023	62
- d'un terrain virtuel .....	394	2022	36
- d'un trullo en Italie .....	406	2023	62
- d'une bulle.....	395	2022	62
- d'une cabane dans les arbres.	399	2022	62
- d'une cave.....	403	2023	42
- d'une longère.....	398	2022	62
- d'une maison			
anglo-normande.....	392	2022	62
- d'une maison Art nouveau ....	394	2022	62
- d'une maison de vigneron .....	396	2022	62
- d'une maison grecque.....	401	2022	62
- d'une partie commune			
→ <b>Copropriété</b>			
- d'une terre agricole .....	416	2024	28
- d'une tiny house .....	408	2023	30
- immobilier de montagne.....	424	2024	10
Bail viager .....	411	2023	24

#### Diagnostics techniques

→ voir ce terme

	N°	Année	Page
Frais de notaire .....	410	2023	26
Garantie des vices cachés, état de la toiture .....	414	2024	48
Maison non reliée au tout-à-l'égout, recours.....	401	2022	48
Maison sur le tracé du TGV, recours.....	410	2023	48
Plus-value immobilière, résidence principale, recours .....	415	2024	48
Promesse de vente, désistement de l'acheteur .....	417	2024	26
Vente immobilière:			
- d'un local commercial.....	395	2022	44
- état du marché post-Covid ....	415	2024	10
- préemption de la commune .	405	2023	48
- vente aux enchères .....	415	2024	10
- vente d'un bien locatif.....	415	2024	10
- vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) .....	408	2023	48
Viager:			
- bail viager .....	411	2023	24
- vérifier les clauses du contrat.	408	2023	34

#### Agent immobilier

→ Professionnels de l'immobilier

**Airbnb** → Location saisonnière

#### Architecte

→ Professionnels de l'immobilier

#### Assurance

Chantier non couvert par la responsabilité civile décennale.	399	2022	48
Copropriété:			
- option, critère de choix.....	423	2024	38
- renégociation du contrat .....	396	2022	26
Dommmages-ouvrage, refus de garantie .....	405	2023	26

#### Bail à nourriture

Mode d'emploi .....	399	2022	40
---------------------	-----	------	----

#### Bail commercial

Changement d'activité .....	416	2024	48
Conseils pour donner congé à son locataire.....	397	2022	42
Droit de préemption du locataire en cas de vente .....	395	2022	44

#### Bail d'habitation

Annnonce, mentions obligatoires.....	400	2022	42
Bail solidaire .....	396	2022	42
Caution du locataire:			
- formalisme.....	392	2022	44
- information de la caution .....	399	2022	22
Charges locatives:			
- élimination des déchets .....	399	2022	42

	N°	Année	Page		N°	Année	Page		N°	Année	Page
- régularisation, charges récupérables .....	418	2024	38	Loyer:							
Colocation:				- augmentation en période d'inflation .....	398	2022	36	<b>Catastrophe naturelle</b>			
- contrat .....	412	2023	36	- complément de loyer .....	401	2022	38	→ <i>Risques naturels</i>			
- vrai-faux .....	408	2023	38	- encadrement, conditions .....	412	2023	10	<b>Conciergerie</b>			
Congé par le propriétaire:				- encadrement, villes concernées .....	414	2024	34	Comparatif des plateformes et sociétés de conciergerie .....	421	2024	38
- congé pour reprise .....	415	2024	40	- passoire thermique F et G .....	410	2023	30	Prestations, tarifs .....	396	2022	34
- congé pour vendre .....	399	2022	34	Loyer impayé:				<b>Construction</b>			
Constat de conformité locative .....	407	2023	38	- départ à la cloche de bois .....	414	2024	40	Abri, véranda, tiny house .....	421	2024	44
Départ du locataire à la cloche de bois .....	414	2024	40	- garantie loyers impayés (GLI), recours .....	419	2024	50	Bow-window .....	412	2023	62
Diagnostiques techniques				- garantie Visale .....	395	2022	10	Cariatide .....	408	2023	62
→ <i>voir ce terme</i>				- garanties, typologie .....	412	2023	36	Chien-assis .....	409	2023	62
État des lieux, absence de signature du locataire .....	413	2023	48	- information de la caution .....	399	2022	22	Claire-voie .....	414	2024	62
Étudiant:				- recouvrement .....	420	2024	10	Défaut de construction, effondrement .....	403	2023	36
- atouts, précautions .....	422	2024	44	- rédiger un échéancier .....	404	2023	42	Escalier .....	416	2024	62
- choix et caution .....	412	2023	36	Permis de louer:				Irrégulière, recours .....	404	2023	48
Expulsion → <i>voir ce terme</i>				- défaut, régularisation, sanction .....	422	2024	50	Matériaux durables .....	416	2024	32
Gestion locative, gérer seul un bien locatif .....	409	2023	10	- lutte contre l'habitat indigne. ....	401	2022	32	Terrasse tropézienne .....	415	2024	62
Locataire:				Surface du logement:				Tuile émaillée .....	411	2023	62
- dégradations locatives .....	424	2024	30	- calcul .....	410	2023	36	<b>Copropriété</b>			
- litige avec la copropriété .....	419	2024	38	- décence, volume habitable....	414	2024	44	Antenne-relais, source de revenus .....	420	2024	38
- nuisances, prostitution .....	411	2023	48	Travaux:				Archives, transmission .....	394	2022	44
- sélection, cas du fonctionnaire .....	420	2024	10	- climatiseur .....	412	2023	32	Assemblée générale:			
Location meublée				- déduction fiscale, super déficit foncier .....	417	2024	34	- décision, délai de recours .....	415	2024	22
→ <i>voir ce terme</i>				- économie d'énergie, refus du locataire .....	402	2022	34	- décision, exécution .....	410	2023	20
Loc'Avantages:				- isolation thermique, difficultés techniques .....	412	2023	10	- enjeux post-Covid .....	397	2022	12
- atouts .....	410	2023	40	- isolation thermique, passoire thermique .....	407	2023	32	- mandat .....	399	2022	30
- rentabilité locative .....	395	2022	40	.....	398	2022	42	- préparation, planning, ordre du jour .....	417	2024	10
Logement décent:				- isolation thermique, sanction .....	399	2022	38	Assurance → <i>voir ce terme</i>			
- arrêté de péril .....	406	2023	42	- nuisances, rétention de loyer. ....	409	2023	48	Borne de recharge électrique:			
- dérogations possibles .....	401	2022	42	- refus du locataire .....	417	2024	40	- aides à l'installation .....	413	2023	10
- garde-corps .....	407	2023	48	<b>Bail mobilité</b>				- financement .....	400	2022	20
- nuisibles (punaises de lits, blattes, souris) .....	407	2023	10	→ <i>Location meublée</i>				Charges de copropriété:			
- surface, volume du logement	414	2024	44	<b>Bail professionnel</b>				- comment réagir face à la hausse .....	400	2022	10
- travaux d'isolation, difficultés techniques .....	412	2023	10	Atouts et modalités .....	421	2024	26	- délai de recours .....	415	2024	22
- travaux d'isolation, passoire thermique .....	398	2022	42	<b>Bureaux</b>				- économie en cas de surélévation .....	421	2024	10
- travaux d'isolation, sanction .....	399	2022	38	Marché immobilier:				- hypothèque légale spéciale .....	399	2022	22
Logement énergivore .....	420	2024	32	- défis de l'après-crise .....	406	2023	36	- impayés, recours .....	404	2023	10
				- reprise du marché .....	395	2022	34	- impayés, redressement .....	419	2024	10

	N°	Année	Page		N°	Année	Page		N°	Année	Page
- répartition, droit de passage .....	409	2023	34	- locataire .....	419	2024	38	- responsabilité, fuite d'eau et réparation .....	403	2023	32
Chauffage :				- médiation.....	394	2022	24	- révocation .....	396	2022	48
- individualisation des consommations .....	411	2023	32	Nuisibles (punaises de lit), actions du syndic.....	413	2023	30	- travaux d'urgence décidés par le syndic .....	424	2024	24
- installation d'une pompe à chaleur.....	405	2023	36	Parking → voir ce terme				- visite de l'immeuble .....	412	2023	30
Chauffage au fioul :				Parties communes, achat.....	411	2023	28	Syndicat des copropriétaires, assignation en justice .....	406	2023	48
- dépose de la cuve .....	397	2022	26	Parties privatives, affectées par des travaux collectifs .....	392	2022	48	Travaux :			
- remplacement de la chaudière .....	393	2022	34	Petite copropriété :				- antenne-relais .....	420	2024	38
Chauffage urbain :				- gestion bloquée .....	424	2024	48	- arrêté de péril.....	406	2023	42
- mode d'emploi.....	424	2024	42	- remédier à l'absence de syndic .....	410	2023	10	- climatiseur .....	412	2023	32
- raccordement.....	404	2023	36	Poubelles :				- colonne d'eau dans les parties privatives .....	392	2022	48
Colis :				- compostage, solutions .....	404	2023	30	- fibre optique .....	404	2023	20
- boîtes à colis .....	407	2023	22	- compostage, questions-réponses .....	413	2023	34	- garde-corps .....	407	2023	48
- solution de gestion.....	401	2022	18	Règlement de copropriété :				.....	402	2022	38
Colonne de gaz :				- mise à jour .....	414	2024	26	- impayés.....	419	2024	10
- responsabilité, sécurité .....	418	2024	26	- surélévation, parties communes .....	421	2024	10	- isolation par l'extérieur.....	422	2024	28
- transfert de propriété .....	395	2022	30	Réhabilitation, travaux .....	419	2024	10	- photovoltaïque, installation de panneaux.....	423	2024	10
Colonne d'eau, travaux .....	392	2022	48	Rénovation énergétique :				- plan pluriannuel de travaux, mise en place .....	413	2023	26
Comptes de copropriété, quitus et conséquences.....	418	2024	50	- décision en AG, financement	418	2024	32	- rénovation des caves .....	406	2023	26
Conseil syndical :				- financement, MaPrimeRénov' .....	416	2024	10	- rénovation énergétique, décision, financement .....	418	2024	32
- délégation de pouvoirs .....	394	2022	20	- isolation par l'extérieur.....	422	2024	28	- rénovation énergétique, difficultés .....	407	2023	32
- vrai-faux.....	402	2022	24	- label RGE.....	413	2023	38	- rénovation énergétique, financement .....	416	2024	10
Dégât des eaux → voir ce terme				- témoignage .....	399	2022	26	- rénovation énergétique, trouver les bons professionnels.....	394	2022	10
Droit de surélever .....	421	2024	10	Rénovation thermique.....	407	2023	32	- retard du syndic, préjudice ....	417	2024	48
Économies d'énergie :				Réunion de lot, conseils et procédure.....	421	2024	32	- se protéger face à la hausse des coûts.....	396	2022	10
- copropriété, électricité et énergie solaire .....	423	2024	10	Sécurité des accès :				- surélévation .....	421	2024	10
- copropriété, options possibles .....	396	2022	10	- professionnels autorisés.....	413	2023	22	- toiture en zinc, étanchéité.....	400	2022	30
- panneaux solaires .....	409	2023	26	- solutions .....	406	2023	32	- travaux d'urgence décidés par le syndic .....	424	2024	24
Effondrement.....	403	2023	36	Syndic de copropriété :				- validation des travaux sans syndic ni AG .....	410	2023	10
État descriptif de division, décryptage .....	402	2022	28	- absence de syndic, petite copropriété .....	410	2023	10	- validation en AG .....	417	2024	10
Garde-corps :				- bénévole .....	410	2023	10	Troubles de voisinage → Voisinage			
- réfection ou installation .....	402	2022	38	- charges, impayés, obligations .....	419	2024	10				
- responsabilité.....	407	2023	48	- fraude, détournement d'argent.....	421	2024	50				
Gardien d'immeuble, mise à la retraite .....	393	2022	20	- nouvelle génération, néosyndic .....	414	2024	20				
Jardin, création d'un potager partagé .....	411	2023	18	- protection des données (RGPD) .....	406	2023	18				
Litige :				- quitus, conséquences .....	418	2024	50				
- copropriétaire difficile .....	404	2023	10								
- délai de recours .....	415	2024	22								

	N°	Année	Page		N°	Année	Page		N°	Année	Page
Vélo, solution de parking .....	413	2023	10	- copropriété, rentabilité .....	409	2023	26	<b>Impôts locaux</b>			
W-C broyeur, installation .....	407	2023	26	Réduire sa facture				Déclaration des biens			
<b>Dégât des eaux</b>				en copropriété.....	396	2022	10	immobiliers, service en ligne			
Assignation en justice .....	406	2023	48	<b>Expertise immobilière</b>				gérer mes biens .....	407	2023	42
Prévention, travaux				Utilité et conseils .....	392	2022	24	Surtaxe d'habitation			
et indemnisation.....	392	2022	10	<b>Expulsion</b>				sur la résidence secondaire .....	412	2023	40
<b>Diagnostics techniques</b>				Procédure:				Taxe d'enlèvement			
Audit énergétique:				- récupérer son bien.....	406	2023	10	des ordures ménagères			
- décryptage, contenu.....	417	2024	22	- squatteur, la loi anti-squat.....	411	2023	44	(TEOM), calcul .....	403	2023	22
- fonction, utilité.....	423	2024	44	- squatteur, le rôle				Taxe foncière:			
- mise en place .....	402	2022	18	des professionnels.....	395	2022	22	- comment la contester .....	412	2023	18
Diagnosticur:				<b>Fibre optique</b>				- encore des hausses .....	396	2022	20
- choix .....	409	2023	30	Installation en copropriété .....	404	2023	20	- exonération des			
- formation .....	405	2023	30	<b>Forêt</b>				logements verts.....	415	2024	34
DPE:				Groupement foncier .....	402	2022	10	- local commercial et			
- conseils pour l'améliorer .....	413	2023	42	<b>Fosse septique</b>				professionnel.....	422	2024	34
- erreur, recours .....	402	2022	46	Défaut de raccordement au				Taxe sur les logements vacants:			
- fiabilité .....	400	2022	38	tout-à-l'égout.....	401	2022	48	- décryptage.....	420	2024	26
- impacts sur la location .....	420	2024	32	Faire installer un jardin				- exonération et allègement ...	412	2023	40
- impacts sur la location				d'assainissement .....	398	2022	26	<b>Incendie</b>			
et la vente.....	401	2022	10	Respect des obligations,				Débroussaillage:			
- nouveau DPE.....	393	2022	38	diagnostic assainissement.....	419	2024	44	- obligation, sanction,			
- préparer son DPE .....	405	2023	30	<b>Gaz</b>				prévention .....	420	2024	44
- simulateur .....	416	2024	38	Bouclier tarifaire .....	403	2023	28	- protection.....	408	2023	26
État des risques et des				En copropriété:				Installation d'un détecteur			
pollutions (ERP).....	406	2023	30	- propriété des colonnes .....	395	2022	30	de fumée .....	398	2022	30
<b>Droit de surplomb</b>				- réduire sa facture .....	396	2022	10	<b>Indivision</b>			
Comment faire pour l'exercer...	400	2022	26	- responsabilité et sécurité.....	418	2024	26	Modalités de gestion .....	401	2022	22
<b>Ee</b>				<b>Groupement foncier</b>				<b>Inondation</b> → Risques naturels			
<b>Échange de logement</b>				Forêt, vigne, terre agricole.....	402	2022	10	<b>Investissement locatif</b>			
Contenu du contrat .....	422	2024	38	<b>Impôt sur la fortune</b>				À crédit, conseils .....	408	2023	42
<b>Électricité</b>				<b>immobilière (IFI)</b>				Bail solidaire .....	396	2022	42
Borne de recharge électrique:				Bien déclarer son IFI et éviter				Création d'un duplex,			
- aides à l'installation .....	413	2023	10	le contrôle fiscal .....	418	2024	10	incidence sur le DPE .....	413	2023	42
- crédit d'impôt.....	415	2024	34	Stratégies pour réduire				Défisicalisation, recours en cas			
- financement .....	400	2022	20	son IFI.....	399	2022	10	de litige.....	394	2022	48
Bouclier tarifaire .....	403	2023	28	<b>Impôt sur le revenu</b>				Hôtel.....	402	2022	30
Éoliennes:				Loi de finances pour 2024 .....	415	2024	34	Immeuble, rentabilité.....	408	2023	10
- installation et engagement....	405	2023	20					Immobilier de montagne .....	424	2024	10
- nuisances.....	392	2022	20					Maison individuelle:			
Panneaux solaires, installation								- découpe, rentabilité.....	409	2023	42
et rendement:								.....	398	2022	32
- copropriété, démarche								Parking → voir ce terme			
et procédure.....	423	2024	10					Rénovation d'un immeuble.....	416	2024	42
								Vente d'un bien locatif.....	415	2024	10
								<b>Isolation thermique</b>			
								→ Travaux			

	N°	Année	Page		N°	Année	Page		N°	Année	Page
<b>Litige immobilier</b>				Déchet ménager,				Toulon.....	392	2022	46
Médiation en copropriété .....	394	2022	24	tri et fiscalité .....	413	2023	34	Troyes.....	397	2022	46
<b>Location meublée</b>				Échange de logement.....	422	2024	38	<b>Médiation</b>			
Bail mobilité, vrai-faux .....	415	2024	42	Faire construire sa maison				Régler un litige en copropriété...	394	2022	24
Dégradations locatives .....	424	2024	30	sur mesure .....	397	2022	32	<b>Métavers</b>			
Fiscalité:				Installer un abri de jardin,				Investir dans l'immobilier			
- formalités .....	411	2023	42	une véranda, une tiny house .....	421	2024	44	virtuel .....	394	2022	36
- micro-BIC.....	415	2024	34	Installer une piscine				<b>Meublé de tourisme</b>			
Formalités administratives .....	419	2024	26	écoresponsable.....	418	2024	44	→ Location saisonnière			
Intérêts du choix,				Installer une tiny house.....	408	2023	30	<b>Monument historique</b>			
courte ou longue durée.....	414	2024	10	Logement connecté,				Financer les travaux			
Louer à un étudiant:				énergie et sécurité.....	423	2024	32	de restauration.....	393	2022	10
- choix du locataire,				Mérule .....	415	2024	28	<b>Panneaux solaires</b>			
garantie .....	422	2024	44	Plan local d'urbanisme .....	423	2024	26	Installation et rendement			
- contrat de bail.....	412	2023	36	<b>Marché immobilier</b>				en copropriété.....	409	2023	26
Travaux, déductions fiscales .....	417	2024	34	Bureaux.....	395	2022	34	<b>Parking</b>			
<b>Location saisonnière</b>				Immobilier de montagne .....	424	2024	10	Borne de recharge électrique,			
Conseils pour louer toute				Impacts du DPE .....	401	2022	10	aides à l'installation .....	413	2023	10
l'année.....	393	2022	42	Marché locatif, effets de la crise				Investissement locatif.....	405	2023	10
Louer sa résidence principale				sanitaire .....	392	2022	38	Transformer sa place en box.....	394	2022	32
pour un événement.....	411	2023	36	Post-Covid .....	415	2024	10	Vélo, solution de parking.....	413	2023	10
Louer une pièce				<b>Marché immobilier:</b>				<b>Permis de construire</b>			
de son logement.....	412	2023	22	<b>province</b>				Contester une surélévation.....	398	2022	48
Règles de location.....	410	2023	24	Albi.....	398	2022	46	<b>Permis de louer</b>			
Rentabilité locative.....	414	2024	10	Annemasse .....	394	2022	46	→ Bail d'habitation			
Service de conciergerie:				Antibes.....	409	2023	46	<b>Piscine</b>			
- comparatif avec les				Avignon .....	403	2023	46	Construction écoresponsable ...	418	2024	44
plateformes.....	421	2024	38	Bayonne .....	401	2022	46	Dégâts chez le voisin.....	395	2022	26
- prestations et tarifs.....	396	2022	34	Caen.....	393	2022	46	<b>Plus-value immobilière</b>			
<b>Logement décent</b>				Cherbourg-en-Cotentin .....	406	2023	46	Exonérations.....	396	2022	30
→ Bail d'habitation				Clermont-Ferrand.....	415	2024	46	Impositions .....	404	2023	26
<b>Lotissement</b>				Dieppe.....	395	2022	46	Résidence principale,			
Non-respect du cahier des				Dinan.....	413	2023	46	contestation .....	415	2024	48
charges (abri de jardin) .....	400	2022	48	Dunkerque.....	396	2022	46	<b>Professionnels</b>			
<b>Loyer</b> → Bail d'habitation				Grenoble.....	416	2024	46	<b>de l'immobilier</b>			
				La Rochelle.....	410	2023	46	Agent immobilier,			
				Lille.....	400	2022	46	néo-agences.....	393	2022	28
				Lyon.....	412	2023	46	Architecte:			
				Nantes.....	405	2023	46	- choix pour des travaux			
				Nice.....	417	2024	46	énergétiques .....	411	2023	10
				Perpignan.....	404	2023	46	- missions et atouts.....	407	2023	62
				Rennes.....	407	2023	46	Diagnostic.....			
				Rouen .....	414	2024	46	- choix .....	409	2023	30
				Saint-Brieuc .....	411	2023	46	- formation .....	405	2023	30
				Saint-Malo .....	408	2023	46	Géomètre-expert.....	410	2023	62
				Sète.....	399	2022	46	Notaire.....	413	2023	60
				Strasbourg.....	402	2022	42	Thermicien.....	417	2024	62



## Maison individuelle

Compostage .....	404	2023	30
Construction:			
- malfaçons.....	405	2023	26
- matériaux durables .....	416	2024	32
Débroussaillage:			
- obligation, sanction.....	420	2024	44
- protection.....	408	2023	26

## Rr Ss

### Résidence principale

Plus-value immobilière,  
résidence principale, recours ..... 415 2024 48

### Résidence secondaire

Marché immobilier à la  
montagne..... 424 2024 10  
Pression fiscale ..... 398 2022 10  
Squatteurs, la loi anti-squat ..... 411 2023 44

### Revenus fonciers

Comment faire pour passer au  
régime réel ..... 395 2022 38  
Déficit foncier:  
- 10 clés pour comprendre ..... 392 2022 28  
- doublement du déficit ..... 405 2023 40

### Risques naturels

Assurance catastrophe  
naturelle, dérèglement  
climatique, conséquences ..... 422 2024 12  
Érosion côtière:  
- cartographie, outils  
d'aménagement ..... 422 2024 12  
- moyens de luttés..... 398 2022 20  
- vrai-faux..... 412 2023 26  
État des risques et des  
pollutions (ERP)..... 406 2023 30  
Inondation, protection et  
financement..... 416 2024 22  
Sécheresse:  
- fissures, affaissement..... 422 2024 12  
- sols argileux ..... 403 2023 12

### Société civile immobilière (SCI)

Choix du régime fiscal et  
conséquences..... 419 2024 32  
Évaluer des parts de SCI  
pour l'IFI ..... 418 2024 10  
Organiser la gérance..... 396 2022 38  
Rachat des parts d'une maison  
de famille ..... 424 2024 36  
Régime fiscal et alternatives  
(SAS, SARL) ..... 397 2022 36

### Squat

La loi anti-squat ..... 411 2023 44  
Procédure d'expulsion ..... 395 2022 22

### Surface du logement

Calcul..... 410 2023 36

## Tt Vv

### Terrain à bâtir

Plan local d'urbanisme ..... 423 2024 26  
Vente ..... 414 2024 30

### Terrain non constructible

Plan local d'urbanisme ..... 423 2024 26

### Terre agricole

Échanger sa parcelle ..... 394 2022 42  
Groupement foncier ..... 402 2022 10  
Plan local d'urbanisme ..... 423 2024 26  
Safer ..... 416 2024 28

### Travaux

Accessibilité, perte  
d'autonomie, crédit d'impôt..... 417 2024 30  
Architecte, changement avant  
le début des travaux..... 411 2023 10  
Bail d'habitation  
→ voir ce terme  
Carnet d'information du  
logement ..... 392 2022 32  
Climatiseur ..... 412 2023 32  
Copropriété → voir ce terme  
Décès de l'entrepreneur ..... 420 2024 50  
Désordres non réservés ..... 397 2022 48  
Droit de surplomb, comment  
faire pour l'exercer ..... 400 2022 26  
Économies d'énergie:  
- architecte ..... 411 2023 10  
- bien en location ..... 398 2022 42  
- carnet d'information du  
logement ..... 392 2022 32  
- certificats d'économie  
d'énergie (CEE)..... 392 2022 34  
- cinq outils pour économiser  
l'énergie..... 401 2022 26  
- déficit foncier..... 405 2023 40  
- MaPrimeRénov' ..... 418 2024 32  
..... 408 2023 20  
..... 394 2022 28  
- Mon accompagnateur  
Rénov..... 406 2023 22  
- refus du locataire ..... 402 2022 34

### Éco-PTZ:

- conditions d'octroi..... 400 2022 34  
- prolongation, élargissement. 415 2024 34

Insert, malfaçon..... 423 2024 50

Isolation par l'extérieur ..... 422 2024 28

### Malfaçons:

- dommages-ouvrage ..... 405 2023 26  
- garantie décennale..... 399 2022 48  
- insert, responsabilité de  
l'artisan..... 423 2024 50  
- voies de recours..... 393 2022 48

Réception et réserves ..... 397 2022 48

### Rénovation énergétique:

- conditions d'octroi des aides. 418 2024 32  
- conseils..... 409 2023 38  
- financement,  
MaPrimeRénov' ..... 416 2024 10  
- immobilier de montagne..... 424 2024 10  
- label RGE..... 413 2023 38

Rénovation thermique..... 407 2023 32

Restaurer un bien de caractère .. 393 2022 10  
..... 409 2023 22

Restaurer un immeuble..... 416 2024 42

### Subvention:

- label Fondation du  
Patrimoine ..... 409 2023 22  
- label RGE..... 413 2023 38

### Surélévation:

- comment procéder..... 421 2024 10  
- contester le permis..... 398 2022 48

Toiture en zinc, étanchéité ..... 400 2022 30

W-C broyeur, installation ..... 407 2023 26

### Vigne

Groupement foncier ..... 402 2022 10

### Voisinage

Travaux mitoyens, dommages. 395 2022 26

### Troubles de voisinage:

- cabane de jardin, tiny house,  
yourte ..... 421 2024 44  
- eaux pluviales, gouttière..... 412 2023 48  
- empiètement sur le terrain  
voisin ..... 404 2023 48  
- en copropriété, prostitution.. 411 2023 48  
- en copropriété, restaurant ..... 416 2024 48  
- entrepôt, dark store ..... 407 2023 30  
- éoliennes ..... 392 2022 20  
- terrain multisport ..... 395 2022 48

**Il y a des cadres qui n'ont pas la chance  
de pouvoir sortir du cadre.**

Avec Cadremploi et son réseau de 15 000 employeurs,  
accédez chaque mois à plus de 35 000 offres d'emploi dédiées aux cadres.

**Devenez le cadre  
que vous voulez être**

**CADREMPLOI.fr**



**CADREMPLOI**

**VOUS VENDEZ  
ON S'OCCUPE  
DE TOUT !**

**21**



**Un conseiller dédié  
vous accompagne  
à chaque étape  
de votre vente.**

#### **NOS ENGAGEMENTS**

- Bien estimer le prix de vente de votre bien.
- Lui donner toute la visibilité qu'il mérite.
- Prendre en charge les visites et analyser les offres.
- Gérer toutes les démarches administratives jusqu'à la signature.

**BIENVENDRESONBIEN**  
www.century21.fr

