

L'ACTU & vous! IMMOBILIÈRE

Janvier 2026 • N° 170 • 5,00 €

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : MISE EN ŒUVRE, ÉVOLUTION ET RECOURS

© Perawit Boonchu/Stock



Denis Lapotre - Président



Assemblée de la FDPCi : un événement majeur

Le 1^{er} décembre dernier étaient réunis à Paris, les présidents de cette nouvelle fédération, des sénatrices/sénateurs et député(e)s, ainsi que la presse. Un coup d'envoi pour la nouvelle fédération.

Lire la suite en page 19.



PRESSE & CONSEILS
immobiliers

Choisir nos documents,

C'EST VOUS GARANTIR LA CONFORMITÉ
AVEC LES LOIS EN VIGUEUR
& PRÉSERVER VOS INTÉRÊTS !

Partenaire
de votre
gestion
immobilière

POUR COMMANDER

info@peci.fr | Par téléphone 05 62 30 15 33 | Avec le bon de commande ci-dessous*



Vous êtes adhérent d'une Association des Propriétaires & des Copropriétaires,
rapprochez-vous de celle-ci pour passer votre commande et bénéficier de ses tarifs.

DÉSIGNATION		RÉF.	QTÉ	P.U ¹	TOTAL
LOCATION HABITATION²					
Kit bailleur logement nu (3 baux + notice, 1 acte de caution solidaire autocopiant, 1 état des lieux autocopiant, 1 fiche candidat locataire, 1 liste des réparations et charges locatives, 1 notice fiscale...)		KBN		35,00 €	
Kit bailleur logement meublé (3 baux + notice, 1 acte de caution solidaire autocopiant, 1 état des lieux autocopiant, 1 fiche candidat locataire, 1 liste des réparations et charges locatives, 1 notice fiscale...)		KBM		35,00 €	
Contrat type de location ou colocation de logement nu + Notice d'information	Lot de 2	1-Ba		13,00 €	
	Lot de 3			18,85 €	
	Lot de 4			25,13 €	
Contrat type de location ou colocation de logement meublé + Notice d'information	Lot de 2	1-Fa		13,00 €	
	Lot de 3			18,85 €	
	Lot de 4			25,13 €	
Acte de caution solidaire - Liasse autocopiante de 3 feuillets		17-Ba		5,00 €	
Avenant de colocation - bail habitation	Lot de 3	6-Ba		12 €	
État des lieux Entrée ET Sortie autocopiant (3 feuillets : 1 ex propriétaire + 2 ex locataire)		8-Ba-1		7,50 €	
Fiche de renseignements candidat locataire		1-Fd		2,90 €	
Liste des réparations locatives et charges locatives récupérables		10-Ba		2,60 €	
Quittancier (50 feuilles)		4-Fd		11,00 €	
Bail mobilité	Lot de 2	1-Mo		12,00 €	
Bail meublé - Résidence NON principale	Lot de 2	2-Fa		12,00 €	
Bail meublé de tourisme + Réservation	Lot de 2	5-Fa		12,00 €	
LOCATION COMMERCIALE OU PROFESSIONNELLE²					
Bail commercial	Lot de 2	1-E		16,00 €	
Bail dérogatoire commercial ou artisanal	Lot de 2	2-E		16,00 €	
Bail professionnel	Lot de 2	1-C		16,00 €	
État des lieux d'entrée et sortie	Lot de 2	3-E		10,00 €	
Acte de caution solidaire (Bail commercial, dérogatoire et artisanal)		6-Fb		3,50 €	
				TOTAL TTC Frais de port compris	

Nom et Prénom

Adresse

CP Ville

Tél. Mail

* à nous retourner avec un chèque libellé à l'ordre de PECI à l'adresse suivante :
Presse Et Conseils Immobiliers • 18 rue de Metz - 31000 Toulouse

2

L'ACTU immobilière & vous ! - n°170 - janvier 2026

1- Tarifs applicables jusqu'au 31/12/2025
2 - Tout contrat doit être réalisé en autant d'exemplaires
originaux que de parties au contrat

SARL au capital de 11022,00 € • RCS: 1999B876



Éditorial



Qui n'a pas été confronté au droit de préemption urbain à l'occasion de la vente d'un bien ? Ce droit qui constitue un outil d'aménagement du territoire au service des communes limite la liberté de vendre à l'acquéreur de son choix et impose de respecter une procédure spécifique. Notre avocate spécialisée nous propose dans le dossier du mois une présentation pédagogique et précise du DPU.

L'implantation d'éoliennes, domestiques ou pas, s'est fortement développée ces dernières années. Leur contentieux s'inscrit dans la lignée du droit des troubles anormaux de voisinage : trouver un équilibre entre la promotion des énergies renouvelables et la préservation de la qualité de vie des riverains. Notre avocate spécialisée nous explique que les juges apprécient les situations au cas par cas.

Outre les propriétés bâties, certains d'entre nous possèdent des parcelles boisées. Mais entretenir son patrimoine forestier n'est pas chose aisée. Mal informés, les propriétaires forestiers doivent pourtant s'inscrire dans la gestion durable souhaitée par le gouvernement, c'est ce que nous explique notre rédacteur.

Pourquoi ne faut-il pas négliger de modifier un état descriptif de division ? A cette question, notre consultant géomètre-expert répond par la narration d'une fiction, qui pourrait par bien des égards se rapprocher de la réalité. La morale des péripéties du couple fictif mis en scène est qu'il y a tout à perdre à ne pas régulariser l'EDD d'un lot de copropriété si des modifications importantes y sont réalisées.

Le 1^{er} décembre étaient réunis dans les locaux de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris, les présidents membres de cette nouvelle fédération, des sénatrices/sénateurs et députés, ainsi que la presse spécialisée. Un coup d'envoi pour la nouvelle fédération.

Au seuil de cette nouvelle année, je vous présente mes meilleurs vœux.

Jean-Jacques Germain,
Gérant de Presse & Conseils Immobiliers,
directeur de la publication,
Président de l'Association des Propriétaires
& Copropriétaires

5 ACTUALITÉS

- Le Sénat approuve la création d'un « statut du bailleur privé ».
- Vers une hausse de la taxe foncière en 2026.
- Nouveau calcul du DPE au 1^{er} janvier 2026 : quelles conséquences ?
- Clameur analyse l'évolution des loyers.
- Conformité à la loi des contrats de syndic.
- 230 000 ascenseurs hors service avec la fin de la 2G en 2026.

9 FICHE RÉFÉRENCE DE LOYERS

11 DOSSIER

Le droit de préemption urbain : mise en œuvre, évolution et recours.

19 FÉDÉRATION

Assemblée de la FDPCi : un événement majeur !

23 ÉNERGIE

Eoliennes domestiques et troubles anormaux de voisinage.

28 PATRIMOINE

La gestion d'un patrimoine forestier.

32 VIE PRATIQUE

Pourquoi ne faut-il pas négliger de modifier un état descriptif de division ?

36 JURISPRUDENCE

37 LE SAVIEZ-VOUS ?

Le contrôle des déclarations de succession.

39 INDICES



page 28



page 11



page 23



page 32

DANS LE PROCHAIN NUMÉRO

DOSSIER

La loi de finances 2026 et son impact sur l'immobilier.



Gérant - Directeur de la publication

Jean-Jacques Germain

Éditeur

Presse et Conseils Immobiliers (PECI)
18 rue de Metz - 31000 Toulouse
SARL au capital de 11022,00 € - RCS : 1999B876

Associé unique

CSPC Haute-Garonne et Ariège

Rédactrice en chef

Nadine Cazalbou - 05 62 30 15 36 - n.cazalbou@peci.fr

Assistant de rédaction

Julien Pigeon - 05 62 30 15 33 - j.pigeon@asso-immo.org

Ont contribué à ce numéro

Isabelle Bastide, Julien Pigeon, Laurent Tassel, Nathalie Thibaud.

La rédaction souligne sa totale indépendance à l'égard des annonceurs.

Service abonnements

Isabelle Faggian - 05 62 30 15 34 - info@peci.fr

Régie publicitaire interne

Valérie Boucard - 06 75 44 19 86 - v.boucard@peci.fr

Photographies

Istock - Adobe Stock - Flickr

Création Maquette & mise en page

Côtécom - 31490 Lèguevin

Impression

Imprimerie Ménard - 41 rue Georges Ohnet - 31200 Toulouse

ISSN : 2609-066X

Commission paritaire - 0929 T 94962

Dépôt légal - janvier 2026

Tarifs

Le numéro : 5,00 €

Abonnement 1 an : 37 €

DOM-TOM, étranger : 40 €

Toute copie ou reproduction, intégrale ou partielle, du contenu de ce journal par quelque procédé que ce soit est possible sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source (art. L122-5 du Code de la propriété intellectuelle).

LE SÉNAT APPROUVE LA CRÉATION D'UN « STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ »

Le Sénat a voté le 30 novembre en faveur de la création d'un « statut du bailleur privé », déjà approuvé par l'Assemblée nationale, dans le cadre de l'examen du budget 2026. Ce dispositif vise à encourager les particuliers à investir dans le logement locatif afin de répondre à la crise du logement, en leur accordant des avantages fiscaux.

Le mécanisme repose sur un amortissement fiscal variable selon le type de logement loué :

- 3,5 % par an pour un logement neuf à loyer intermédiaire ;
- 4,5 % pour un logement social ;
- 5,5 % pour un logement très social.

Ces avantages sont toutefois limités à 80 % de la valeur du bien et 8 000 € par an, pour deux logements maximums. Selon la ministre des Comptes publics, Amélie de Montchalin, ce dispositif pourrait permettre de « *neutraliser en 25 ans une opération de 300 000 €* » pour un logement intermédiaire neuf.

Le texte adopté est une version moins généreuse que celle initialement proposée par certains sénateurs, jugée trop coûteuse pour les finances publiques. Le compromis retenu, qui représente un coût estimé à 1,2 milliard d'euros d'ici 2028, a néanmoins été validé par une majorité sénatoriale droite-centre. La mesure n'est pas encore définitive car le projet de loi de finances pour 2026 poursuit son examen au Parlement.

Les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, dont la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et l'Alliance pour le logement, jugent « inopérante » cette version du dispositif de statut du bailleur privé.

La FPI attendait des avantages fiscaux plus importants, dont un amortissement fiscal de 5 % par an. « *Si le texte est adopté en l'état, il y a moult cas où il serait plus intéressant pour l'investisseur de ne pas prendre le statut du bailleur privé et de conserver un des régimes fiscaux déjà existants* », a critiqué Pascal Boulanger, président de la FPI. Il affirme qu'un investisseur locatif peut espérer une rentabilité de 1,6 % grâce au statut du bailleur privé, contre 1,8 % sans, et que l'effort d'épargne reste trop élevé pour attirer des investisseurs particuliers.

Même constat de l'Alliance pour le logement, qui rassemble dix organisations professionnelles du secteur. « *Les débats au Parlement ont été vifs et pourtant, ils n'aboutissent qu'à une mesure marginale qui ne permettra pas de relancer le marché du locatif privé* ».

VERS UNE HAUSSE DE LA TAXE FONCIÈRE EN 2026

Même si la hausse de la taxe foncière a été plus modérée en 2025 (+1,7 % contre +7,3 % en 2023), une augmentation est déjà programmée pour 2026. Ainsi, la taxe foncière augmentera malgré la suspension annoncée par le gouvernement sur la révision automatique des valeurs locatives. Initialement, une mise à jour des fichiers fiscaux intégrant les « éléments de confort » des logements (électricité, chauffage, sanitaires, etc.) devait conduire à une hausse moyenne de 63 € pour 7,4 millions de logements. Cette réévaluation devait corriger les valeurs cadastrales de logements modernisés, parfois inchangées depuis les années 1960.

Face à la polémique et sous la pression des associations de propriétaires, le Premier ministre Sébastien Lecornu a suspendu cette réforme afin de « définir une nouvelle méthode de calcul », privilégiant une approche commune par commune plutôt que nationale. Les propriétaires sont invités à vérifier les données du fisc via le document 6675-M pour éviter toute erreur lors de futures mises à jour.

Mais cette suspension ne bloque pas la hausse générale de la taxe foncière prévue pour 2026. La revalorisation automatique des bases locatives indexée sur l'inflation - fondée sur l'indice IPCH, estimé à + 0,8 % en novembre - s'appliquera malgré tout aux 32 millions de propriétaires. Cette augmentation mécanique s'ajoute potentiellement aux hausses locales votées par certaines communes, même si les municipales de 2026 pourraient tempérer ces décisions. Les revalorisations automatiques restent importantes après celles de +3,8 % en 2024 et +7,1 % en 2022.

Ainsi, la taxe foncière moyenne devrait passer de 1 090 € à 1 100 € pour une maison, et de 865 € à 872 € pour un appartement.

●
205 100 €

la moitié des ménages en 2024
détiennent au moins
ce patrimoine.

Source : Insee

●
34 875

c'est le nombre de communes
au 1^{er} janvier 2025.

Source : Vie publique

●
2,7 millions

c'est le nombre de personnes
en attente d'un logement
social à mi-2024.

Source : Fondation pour le
logement des défavorisés

NOUVEAU CALCUL DU DPE AU 1^{er} JANVIER 2026 : QUELLES CONSÉQUENCES ?

À partir du 1^{er} janvier 2026, le mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) a évolué. Son calcul était jugé inéquitable : les logements électriques, bien que souvent peu émetteurs, étaient pénalisés par un coefficient de conversion défavorable entre énergie primaire et énergie finale. Le gouvernement a donc décidé de réviser ce coefficient et d'améliorer la méthode d'évaluation. L'objectif est de rendre le classement énergétique plus juste, de mieux représenter la décarbonation croissante du système électrique français et d'harmoniser les diagnostics, dont les résultats restaient parfois variables selon les professionnels.

Le changement le plus significatif concerne la conversion de l'électricité en énergie primaire : un kilowattheure consommé ne sera plus converti par un coefficient de 2,3 mais de 1,9. Cette révision entraîne une baisse mécanique des consommations calculées pour les logements tout électriques, ce qui peut améliorer notablement leur classification. Par ailleurs, les équipements récents et performants, tels que les pompes à chaleur, les ballons thermodynamiques ou les systèmes de régulation connectés, seront désormais mieux pris en compte.

Ces ajustements vont avoir des conséquences immédiates sur les étiquettes énergétiques. Les logements chauffés à l'électricité, souvent placés en fin de classement, pourront gagner une ou deux classes sans aucun travaux. À l'inverse, certains biens chauffés au gaz ou au fioul pourraient perdre une classe, leurs émissions de CO₂ étant désormais davantage pondérées. Ainsi, la situation réglementaire de nombreux propriétaires pourrait évoluer sans intervention supplémentaire. Un meilleur classement augmente la valeur du bien et la sécurité locative, tandis qu'une dégradation

limite les possibilités d'augmentation de loyer et peut entraîner des obligations de travaux.

La modification du coefficient de conversion corrige une anomalie ancienne. Le facteur 2,3 ne reflétait plus un mix électrique largement décarboné, composé à plus de 90 % d'énergie nucléaire et renouvelable. En conséquence, des logements correctement isolés se retrouvaient injustement classés F ou G. Le coefficient de 1,9 permet donc une estimation plus cohérente et peut faire passer certains logements au-dessus des seuils déterminants. Il ne modifie évidemment pas la consommation réelle ni le confort thermique, mais offre une évaluation davantage représentative de leur performance.

Cette réforme, officialisée par un arrêté publié en août 2025, aura un impact majeur pour environ 850 000 logements chauffés à l'électricité, qui sortiront de la catégorie des passoires thermiques sans aucun travaux. Cela pourrait faciliter les transactions et revaloriser les biens tout électriques sur le marché. Ces améliorations sont particulièrement importantes à l'approche des échéances légales : interdiction de louer les logements classés G depuis 2025, puis de ceux classés F en 2028 et E en 2034, sans oublier l'obligation d'audit énergétique en cas de vente.

Les aides publiques devraient également être mieux ciblées, car le nouveau calcul identifie plus précisément les logements réellement énergivores, souvent chauffés au gaz ou au fioul. Le gouvernement espère ainsi accélérer le remplacement des chaudières anciennes par des équipements plus performants et décarbonés.

Tous les diagnostics réalisés à partir du 1^{er} janvier 2026 appliqueront automatiquement cette nouvelle méthode. Les logements équipés de



convecteurs, de pompes à chaleur aérothermiques, de planchers chauffants électriques ou de ballons d'eau chaude, électriques ou thermodynamiques, seront particulièrement concernés. La réforme ne provoquera pas de dégradation d'étiquette pour les logements électriques ; certains resteront simplement sur leur classement actuel, tandis que ceux situés près d'un seuil pourraient progresser plus facilement, surtout après quelques travaux.

Pour les propriétaires, il n'est pas nécessaire de refaire un DPE complet si celui-ci a été réalisé après juillet 2021. Il restera valable dix ans. En revanche, il peut être utile de vérifier si l'étiquette s'améliore grâce au

nouveau calcul. À partir de 2026, les plateformes de l'ADEME et de l'Observatoire DPE-Audit permettront d'obtenir gratuitement une attestation officielle reflétant la nouvelle classification, simplement en renseignant le numéro du diagnostic existant.

Même lorsque l'étiquette ne change pas, cette réforme facilite la projection dans une rénovation future, car la progression d'une classe à l'autre devient plus accessible. Pour choisir les travaux les plus adaptés—qu'il s'agisse d'isolation, de régulation du chauffage ou de remplacement de l'eau chaude sanitaire—il peut être utile de se faire accompagner afin d'optimiser le coût, l'efficacité et les aides mobilisables.

CLAMEUR ANALYSE L'ÉVOLUTION DES LOYERS

Selon Clameur, qui observe des données issues de baux signés et non d'annonces, les loyers de marché ont augmenté de 16 % en dix ans, soit moins que l'inflation (24,70 %) et moins que la progression des revenus disponibles des ménages (+36,15 %). En valeurs réelles, les loyers ont donc baissé sur 10 ans, alors que les prix de l'immobilier continuaient d'augmenter dans de nombreux territoires, ce qui a concouru à l'érosion de la rentabilité locative (en plus de la pression fiscale, de l'augmentation des taux d'emprunt et des charges en général).

Depuis 2 ans, les loyers ont peu augmenté (+2,56 % en moyenne), la durée des baux a augmenté de 101 jours et les rendements locatifs bruts ont un peu réaugmenté. Par ailleurs, la vacance locative inter-baux a fortement diminué entre 2018 et 2020 et s'est stabilisée depuis.

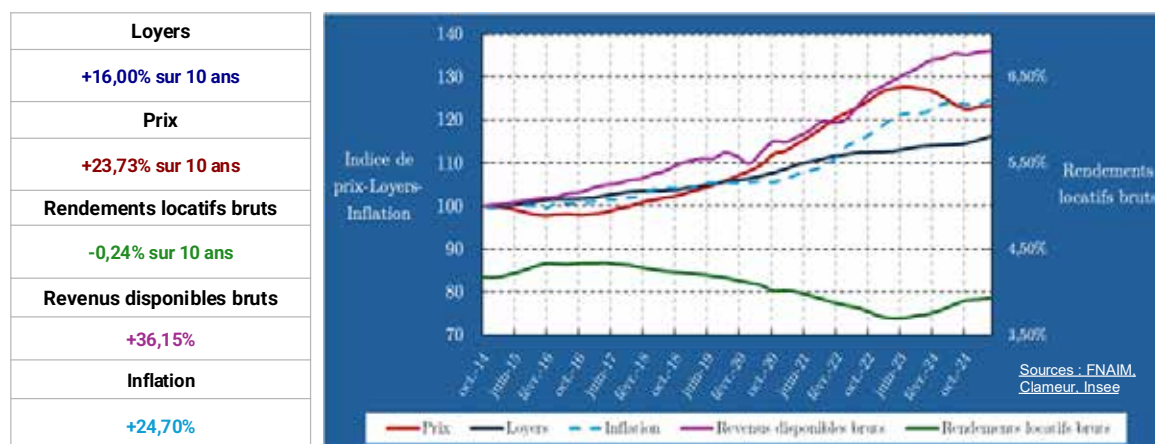
Par ailleurs, l'Observatoire s'est intéressé à l'encadrement des loyers et son impact sur leur évolution. Il démontre que malgré le dispositif expérimental, les loyers dans les villes encadrées suivent la même

tendance que dans les villes comparables non soumises au contrôle. Clameur souligne que les loyers dans les zones encadrées auraient dû baisser ou pour le moins montrer un impact clair sur leur évolution, ce qui n'est pas observé. Ces résultats rejoignent d'autres études académiques antérieures menées à Paris et Stockholm qui concluent déjà à l'inefficacité de ce type de régulation.

Dans le même temps, le marché locatif montre une baisse drastique du taux de rotation, un allongement important de la durée des baux et une baisse continue de la vacance. Cette combinaison de facteurs complique l'accès au logement pour les nouveaux locataires entrants mais freine aussi tout le parcours résidentiel des ménages. Selon Clameur, dans un contexte où les propriétaires doivent engager des travaux énergétiques importants, l'encadrement des loyers ne permet pas de les financer et aggrave les arbitrages défavorables à la mise en location, au risque de poursuivre l'assèchement de l'offre locative.

Evolution des loyers de marché, des prix et des rendements locatifs bruts

Indices Clameur et indices prix FNAIM (base 100, T4 2014), Rendements locatifs bruts, Ensemble des appartements



- Une inflation plus importante que la hausse des loyers sur 10 ans → **en termes réels, les loyers ont baissé.**
- Les créations monétaires lors du Covid semblent avoir davantage fait augmenter les prix des logements, les prix à la consommation, les revenus disponibles bruts, que les loyers.
- Diminution régulière des rendements locatifs bruts entre 2014 et 2023, légère reprise depuis le 2^{ème} trimestre 2023.

230 000 ASCENSEURS HORS SERVICE AVEC LA FIN DE LA 2G EN 2026

La fin programmée des réseaux 2G dès fin 2026 menace le fonctionnement de quelques 220 000 ascenseurs encore équipés de téléalarmes devenues obsolètes. Sans modernisation rapide, ces appareils pourraient être immobilisés, avec des conséquences lourdes pour les copropriétés et leurs usagers. Leur système de téléalarme, indispensable pour signaler une panne ou une personne bloquée, repose toujours sur ces réseaux vieillissants.

D'après la Fédération des ascenseurs, environ un tiers des appareils en service, soit près de 230 000 ascenseurs, utilisent encore la 2G. En comptant la 3G, dont la fin est annoncée pour 2028-2029, ce sont même 50 % des appareils qu'il faudrait moderniser. Sans intervention, ces ascenseurs ne répondront plus aux normes de sécurité. En cause, les kits 2G des ascenseurs de ces copropriétés qui doivent être remplacés.

Et on le sait, dans les copropriétés, les processus de décision sont chronophages. Les votes en assemblée

générale, obligatoires pour ce type de dépense, sont souvent longs à obtenir. Ainsi, malgré les alertes des professionnels, peu de copropriétés ont engagé les travaux nécessaires vers la 4G ou la 5G. Les entreprises de maintenance, quant à elles, sont difficilement capables d'assurer la mise à niveau de tous les ascenseurs simultanément. De tels travaux nécessitent en effet une demi-journée d'intervention pour un ascenseur.

Pourtant, le coût estimé est faible : entre 700 et 800 € pour installer un boîtier 4G ou 5G, et environ 30 € par mois pour l'abonnement. Une somme modique une fois partagée entre les copropriétaires.

Avec seulement 9 ascenseurs pour 1000 habitants en France, l'impact d'un tel arrêt serait lourd, notamment pour les immeubles collectifs, les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite.

CONFORMITÉ À LA LOI DES CONTRATS DE SYNDIC

La CLCV (association Consommation, Logement et Cadre de Vie) a publié en novembre dernier une importante enquête sur la conformité à la loi des contrats de syndic¹. Faisant suite à celle déjà effectuée en 2018, parallèlement aux contrôles de la DGCCRF, cette enquête différencie les irrégularités selon leur degré de gravité ; sont qualifiées d'anomalies celles

n'ayant que peu de conséquences tandis que les plus pénalisantes constituent des violations. Elle distingue par ailleurs les cabinets appartenant à un grand groupe des cabinets indépendants.

Les résultats montrent que le taux de conformité des contrats demeure faible puisque moins d'un contrat sur trois respecte à la lettre le modèle type.

La CLCV réclame la mise en place d'une Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier dotée de prérogatives disciplinaires. Elle demande également :

- le rétablissement du plafonnement des frais de recouvrement,
- l'inclusion dans les honoraires de base d'au moins une réunion avec le conseil syndical,
- l'interdiction des forfaits de vacations horaires,
- d'explicitier la notion de frais imputables au seul copropriétaire concerné,
- l'annexion obligatoire au contrat type de la liste limitative des prestations exceptionnelles du syndic.

Grands groupes VS Cabinets indépendants	
Grands groupes	Cabinets indépendants
- Un taux de conformité plus important (57 %).	- Des contrats contenant davantage d'irrégularités (taux de conformité de 12 %).
- Des honoraires de gestion courante (200 €/lot) et des vacations horaires plus chers (117 €).	- Des honoraires moins élevés, tant pour la gestion courante (188 €/lot) que les vacations horaires (91 €).
- Un recours à la vacation horaire systématique ou presque, rendant malaisé la possibilité de contrôler la facturation du syndic.	- Des prestations alternant vacation horaire ou facturation au forfait, selon les cas.
- Une définition minimaliste de la gestion courante, incluant rarement d'autres prestations que celles prévues par les textes.	- Des contrats plus nombreux à étendre la gestion courante et à y inclure d'autres prestations (mise en demeure, déplacement sur les lieux en cas de sinistre...).
- Des assemblées générales qui se tiennent majoritairement durant les heures ouvrables.	- Des assemblées générales qui se tiennent majoritairement en dehors des heures ouvrables.
- Des visites de l'immeuble plus souvent organisées avec le conseil syndical et qui donnent lieu à un rapport écrit.	- Des cas plus nombreux où les visites se font sans rédaction d'un rapport et en l'absence du conseil syndical.

1 - 195 contrats de syndic (72 proposés par des grands groupes, soit 37%, et 123 par des cabinets indépendants, soit 63 %) conclus en 2023 ont été recueillis, concernant 173 copropriétés représentant au total plus de 13 000 lots principaux.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES

FICHE DE RÉFÉRENCE DE LOYER

Merci de retourner cette fiche à remplir au verso

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR Pourquoi récolter ces données ?

Que vous louiez en direct ou par l'intermédiaire d'un mandataire, merci de remplir cette fiche portant sur un bail en cours, sur une nouvelle location, une relocation ou un renouvellement de bail avec réévaluation du loyer.

Les données collectées permettent à votre Association des Propriétaires & Copropriétaires de constituer une base de références notamment utile à l'ensemble des bailleurs en cas de mise en œuvre d'une réévaluation de loyer.

Cette fiche est à renvoyer :

▶ Par courrier : Association des Propriétaires & Copropriétaires - 18 rue de Metz, CS 49823
31068 TOULOUSE CEDEX 7

▶ Par mail : contact@asso-immo.org

MERCI POUR VOTRE IMPLICATION

Les données recueillies, anonymes et confidentielles, seront traitées par l'Association des Propriétaires & Copropriétaires - CSPC 31-09, dans le cadre d'articles de presse, d'événements et pour appuyer nos interventions afin de mieux défendre vos intérêts.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES

FICHE DE RÉFÉRENCE DE LOYER

DÉCRET N°90-780 DU 31/08/1990

Tous les champs doivent être complétés pour la validité de la fiche

1. Adresse du bien

Date de référence : ____/____/____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

2. Renseignements sur les contrats

Nature du contrat actuel : ☐ Loi 1948 ☐ Administré / conventionné ☐ Loi 1989

Type de gestion : ☐ Directe ☐ Par un professionnel

Date de prise d'effet du bail actuel : _____

Montant du loyer mensuel hors charge : _____ €

En cas de relocation : - Date de prise d'effet du précédent bail : _____

- Dernier loyer en euros du précédent locataire : _____

Temps de vacance entre les deux derniers locataires : _____ mois

3. Renseignements sur le logement

Localisation géographique : ☐ Centre-ville ☐ Périphérie

Logement : ☐ Maison ☐ Appartement

Type de location : ☐ Meublée ☐ Non meublée

Surface habitable : _____ m² Nombre de pièces principales* : _____

Date de construction de l'immeuble : ☐ Avant 1948 ☐ 1949-1975 ☐ Après 1975
☐ Après 1990 ☐ Après 2000 ☐ Neuf**

Ascenseur : ☐ Oui ☐ Non Etage : _____

Chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif Nombre de salles de bains : _____

Qualité de l'immeuble : ☐ Médiocre ☐ Normale ☐ Bonne ☐ Très bonne

Annexes : ☐ Garage ☐ Jardin ☐ Parking ☐ Terrasse

*Uniquement les pièces à vivre de 9m² hors salle de bain et cuisine.

**Logement neuf : jamais habité précédemment ou antérieur à deux ans ou remis à neuf.

4. Autres renseignements

Travaux depuis la dernière location : ☐ Entretien courant

☐ Amélioration et mise aux normes ☐ Travaux lourds et restructuration

Classe énergétique (DPE) : _____

VERSO

Merci de bien vouloir remplir une fiche par logement. Les photocopies sont acceptées.

DOSSIER

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : MISE EN ŒUVRE, ÉVOLUTION ET RECOURS

Le droit de préemption urbain (DPU) est un mécanisme légal qui permet à une collectivité publique (généralement la commune) d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente, en se substituant à l'acheteur initial. Nous vous proposons ici une présentation pédagogique et précise du DPU : définition du dispositif, champ d'application, procédure de mise en œuvre, évolutions législatives récentes, ainsi que les recours possibles pour les propriétaires. Des exemples concrets et références aux textes juridiques permettront d'illustrer ces différents aspects.

Lorsqu'un propriétaire décide de vendre un terrain ou un bâtiment situé dans un périmètre où le DPU s'applique, la commune peut intervenir avant la conclusion de la vente pour acheter le bien aux mêmes conditions que l'acquéreur pressenti.

Ce droit, régi par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, constitue un outil d'aménagement du territoire au service des communes. Il vise à leur permettre de réaliser des projets d'urbanisme d'intérêt général sans recourir à l'expropriation.

Pour les propriétaires, en revanche, le DPU peut apparaître comme une contrainte importante : il limite la liberté de vendre à l'acquéreur de son choix et impose de respecter une procédure spécifique afin de "purger" le droit de préemption avant toute vente définitive.



Par M^e Nathalie Thibaud
avocat spécialisé en droit de
l'urbanisme et droit public -
médiatrice administrative.



© Viktoriia M./Adobe Stock

DÉFINITION ET OBJECTIFS DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, le DPU doit être exercé « *en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1* ».

En pratique, cela signifie que la commune qui préempte un bien doit avoir un projet réel d'aménagement à accomplir sur ce bien ou grâce à ce bien (par exemple : création d'équipements publics, réalisation de logements sociaux, aménagement d'un espace vert, ouverture d'une voie nouvelle, etc.).

La jurisprudence administrative est venue préciser cette exigence : à la date de la décision de préemption, la collectivité doit pouvoir justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement entrant dans les objectifs légaux, même si ce projet n'est pas encore défini dans ses moindres détails.

Ainsi, une motivation trop vague ou purement déclarative ne suffit pas. Par exemple, une commune ne peut pas valablement préempter un bien sans projet concret, en invoquant seulement des intentions générales.

Plusieurs décisions de justice ont annulé des préemptions insuffisamment justifiées : dans un cas, la volonté affichée de « *répondre aux besoins de la population en proposant des logements diversifiés* »

sans référence à un plan local de l'habitat ni à une étude tangible a été jugée insuffisante pour établir la réalité d'un projet d'aménagement.

En 2024, dans l'arrêt CAA Lyon n° 22LY00945 du 9 juillet, la Cour a annulé la préemption en estimant que l'autorité avait manqué de projet réel et exercé un détournement de pouvoir : la motivation n'était pas de manière convaincante l'existence d'un aménagement concrètement envisagé.

“ Le DPU doit servir des fins d'aménagement précises et d'intérêt général, ce qui encadre son usage et protège les propriétaires contre des préemptions arbitraires ou de pure convenance. ”

De même, par un arrêt du 31 janvier 2024, la CAA de Versailles a jugé qu'une commune pouvait être condamnée pour détournement de pouvoir si elle modifie le périmètre d'une ZAC dans le seul but de faire obstacle au droit de délaissement du propriétaire et de bloquer l'établissement d'une valeur de référence pour les reventes futures.

En revanche, dans un arrêt du 30 juin 2023 (CE, 1^{er}/ 4^e ch., n° 464324), le Conseil d'État a jugé que la commune pouvait préempter pour réaliser des emplacements de stationnement imposés par le PLU, même si des places existaient déjà à 700 m du site. Le juge a estimé que la création de ces places était suffisamment liée au projet d'aménagement dans le périmètre et justifiait l'intérêt général.

Aussi, le DPU doit servir des fins d'aménagement précises et d'intérêt général, ce qui encadre son usage et protège les propriétaires contre des préemptions arbitraires ou de pure convenance.

CHAMP D'APPLICATION : BIENS CONCERNÉS ET ZONES DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption urbain ne s'applique pas partout ni à tous les biens de façon universelle : il doit être instauré par une délibération du conseil municipal sur tout ou partie du territoire communal, dans les zones définies par le document d'urbanisme (Plan local d'urbanisme – PLU).

En France, seules les communes dotées d'un PLU opposable peuvent mettre en place un DPU sur leur territoire.

La délibération municipale délimite alors le périmètre où le DPU s'applique : dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU ainsi que dans les sites patrimoniaux remarquables dotés d'un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur).

Ce droit de préemption peut aussi, sous conditions, être exercé par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) si la compétence d'urbanisme lui a été transférée.

Quels biens immobiliers sont soumis au DPU ? Le champ est très large : terrains nus (agricoles, constructibles ou autres), immeubles bâtis (maisons individuelles, immeubles en bloc, locaux professionnels), appartements et lots de copropriété, et même certaines parts de sociétés détenant de l'immobilier (par exemple des parts de SCI) peuvent être concernés.

Toutefois, la réglementation prévoit des exceptions et modulations selon l'ancienneté des constructions ou des copropriétés, ce qui distingue le DPU « simple » du DPU « renforcé ».

Par défaut (DPU simple), sont soumis au droit de préemption notamment :

- Les immeubles bâtis dont la construction est achevée depuis plus de 4 ans (les bâtiments récents sont donc exclus dans les premières années suivant leur construction).
- Les lots de copropriété destinés à l'habitation (ou usage professionnel/mixte) lorsque le règlement de copropriété a moins de 10 ans depuis sa publication.

En revanche, ne sont pas soumis d'office au DPU (sauf décision contraire) : les ventes de constructions achevées depuis moins de 4 ans et les cessions de lots de copropriété régis par un règlement de plus de 10 ans.

Si la commune souhaite tout de même préempter ces biens normalement exemptés, elle doit avoir instauré un DPU dit "renforcé".

Le conseil municipal peut, par une délibération motivée, étendre le DPU à ces catégories afin de couvrir toutes les mutations immobilières, y compris les logements récents ou anciens lots de copropriété.

On parle alors de droit de préemption urbain renforcé. À noter que le préfet peut imposer ce DPU renforcé dans



© mr green/Adobe Stock

les communes déclarées en état de carence en logement social (article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation), pour aider à la production de logements sociaux sur les biens préemptés.

Il existe également d'autres droits de préemption spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, distincts du DPU "classique" : par exemple le droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD), ou le droit de préemption sur les fonds de commerce et baux commerciaux pour la protection du commerce de proximité (périmètres dits "sauvegarde du commerce", article L214-1 du Code de l'urbanisme).

De même, les départements disposent d'un droit de préemption sur les espaces naturels sensibles (ENS) pour préserver des terrains à enjeu écologique.

Plus récemment, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé un nouveau droit de préemption au profit des communes littorales afin d'anticiper le recul du trait de côte (érosion côtière).

Ces différents dispositifs témoignent de l'évolution du droit de préemption, étendu à de nouveaux objets (ex : préempter des terrains menacés par la montée des eaux) et à de nouvelles formes de mutations (y compris certaines donations entre vifs hors cercle familial).

Dans le cadre de cet article, nous nous concentrons toutefois sur le DPU urbain classique, tel qu'exercé par les communes pour leurs projets d'aménagement urbain.

MISE EN ŒUVRE DU DPU : PROCÉDURE DE PRÉEMPTION ET DÉROULEMENT

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un bien situé dans une zone où s'applique le DPU, il doit respecter une procédure préalable afin de "purger" le droit de préemption.

La première étape essentielle est de transmettre à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

La DIA est un formulaire réglementaire par lequel le propriétaire notifie son projet de vente à la commune, en indiquant le prix et les conditions de la vente envisagée, ainsi que diverses informations (notamment des renseignements sur le bien et, le cas échéant, sur la situation de la société vendeuse si le bien appartient à une société).

Cette démarche, généralement effectuée par le notaire chargé de la vente, constitue juridiquement une offre de vente adressée à la collectivité. Elle doit donc être remplie avec soin, car elle engage le vendeur sur le prix et les conditions annoncés.

Selon un arrêt du Conseil d'Etat du 7 mars 2025 (n° 495227), la signature par le notaire de la DIA vaut, sauf indication contraire du vendeur, mandat tacite pour que ce notaire reçoive la notification de la décision de préemption, ce qui évite que la notification soit annulée pour simple irrégularité formelle.

À compter de la réception de la DIA complète en



© StockPhotoPro/Adobe Stock

mairie, la collectivité dispose d'un délai légal de deux mois pour faire connaître sa décision.

Trois issues sont possibles dans ce délai :

- Une renonciation (expresse ou tacite) : La commune peut décider de ne pas préempter. Cette renonciation est souvent notifiée par écrit. À défaut de réponse dans le délai de deux mois, le silence de la mairie vaut également renonciation implicite, et le vendeur peut alors conclure librement la vente avec l'acheteur initial une fois ce délai écoulé. La décision de renonciation (ou l'absence de réponse) n'est valable que pour le projet de vente déclaré – si la vente n'intervient pas dans les conditions prévues ou dans un certain délai (généralement 3 ans après la renonciation), une nouvelle DIA sera nécessaire en cas de remise en vente du bien.
- L'exercice du droit de préemption : La commune notifie au propriétaire sa décision d'acquérir le bien au prix et conditions indiqués dans la DIA. Dans ce cas, la vente se fait de gré à gré au profit de la collectivité publique, aux conditions prévues initialement (le compromis de vente établi avec l'acquéreur évincé devient caduque). Le transfert de propriété s'opère par un acte authentique (généralement, l'étude notariale du vendeur instrumente la vente au profit de la commune).
- La possibilité d'une offre en dessous du prix : La mairie peut également décider de préempter mais à un prix inférieur à celui mentionné par le vendeur dans la DIA. En effet, l'administration n'est pas tenue par le prix de vente convenu entre le vendeur et l'acheteur évincé. Elle peut estimer, sur la base des services fiscaux ou d'experts, que la valeur du bien est inférieure au prix demandé et formuler une offre d'un montant plus bas. Si la commune opte pour cette préemption à prix inférieur, le propriétaire a alors le choix d'accepter cette nouvelle offre ou de la refuser. En cas de refus du vendeur d'abaisser son prix, une procédure de fixation judiciaire du prix s'engage : c'est le juge de l'expropriation (juridiction civile) qui sera saisi pour déterminer le juste prix du bien. Cette phase contentieuse peut prendre plusieurs mois. Pendant ce temps, le bien est en quelque sorte "gelé" par la préemption : l'acheteur initial étant écarté, le propriétaire ne peut pas conclure la vente ailleurs, sauf à abandonner totalement la vente. Au terme de la décision judiciaire, si le prix fixé par le juge convient au vendeur, la commune achète au prix fixé ; sinon, le propriétaire peut renoncer à la vente (le DPU ne peut pas l'obliger à vendre contre son gré à un prix judiciairement imposé, il peut préférer conserver son bien).

" À compter de la réception de la DIA complète en mairie, la collectivité dispose d'un délai légal de deux mois pour faire connaître sa décision."

Il convient de noter que durant le délai de deux mois d'instruction de la DIA, la mairie peut demander des informations complémentaires au propriétaire (par exemple des précisions sur l'état du bien, ses caractéristiques, ou organiser une visite du bien).

Cette demande suspend le délai restant, qui ne recommencera à courir qu'une fois les renseignements fournis ou la visite effectuée. Si ces informations sont fournies tardivement, la loi garantit à la commune au moins un mois plein pour décider (délai total pouvant aller jusqu'à trois mois).

Cette possibilité évite qu'une commune ne doive prendre sa décision sans avoir pu évaluer correctement le bien en question.

Jugé en 2021 le tribunal administratif de Strasbourg a annulé la décision de préemption car elle avait été

prise après l'expiration du délai légal de 2 mois de l'article L. 213-2, faute d'un courrier de demande de visite respectant les mentions obligatoires de l'article D. 213-13-4 (notamment la suspension du délai). Ces exigences formelles sont désormais jugées strictes.

Une procédure strictement encadrée

L'ensemble du processus de préemption est formalisé et contrôlé.

La décision de préempter doit être motivée par écrit et comporter l'indication du projet envisagé sur le bien (conformément aux exigences légales évoquées plus haut).

Si la commune décide d'acquérir, elle doit ensuite réaliser l'opération projetée dans un certain délai (5 ans), sous peine de voir sa décision contestée.

En outre, si la décision de préemption aboutit à un désaccord sur le prix, la phase judiciaire devant le juge de l'expropriation suit des règles précises, avec possibilité pour les parties de faire appel du jugement fixant le prix (comme pour toute décision judiciaire classique).

Enfin, le notaire joue un rôle clé d'accompagnement : c'est généralement lui qui se charge d'adresser la DIA à la commune et, en cas de préemption, de vérifier que les délais et formalités ont été respectés avant de procéder à la vente au profit de la collectivité. Si la commune renonce, le notaire s'assurera que la vente définitive est signée dans le délai imparti, faute de quoi une nouvelle purge du DPU serait nécessaire.

ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET TENDANCES D'UTILISATION

Le droit de préemption urbain, tel qu'il existe aujourd'hui, résulte de plus de quarante ans d'évolution législative.

Mis en place en remplacement des anciennes Zones d'intervention foncière (ZIF) dans les années 1980 (loi Méhaignerie), il a ensuite été refondu par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains, 2000) puis ajusté par d'autres textes (loi Urbanisme et Habitat 2003, etc.).

Ces réformes successives ont notamment étendu le DPU : à l'origine réservé aux communes avec POS, il a été ouvert aux communes dotées seulement d'une carte communale, et son champ d'application a été élargi (par exemple, intégration des cessions de parts de sociétés immobilières et, plus récemment, de certaines donations).

Par ailleurs, le législateur a créé des *droits de préemption spéciaux* pour répondre à des objectifs ciblés, parallèlement au DPU urbain : préservation du commerce de proximité (loi Dutreil 2005 instaurant le droit de préemption sur fonds de commerce, art. L214-1 C. urb.), protection des espaces naturels sensibles (droit de préemption départemental créé en 1976, renforcé en 2010 et 2021), ou encore adaptation au changement climatique (droit de préemption pour recul du littoral introduit en 2021).

En pratique, le DPU demeure un outil relativement peu utilisé au regard du nombre total de transactions immobilières : on estime qu'environ 1% des ventes seulement font l'objet d'une décision de préemption de la part d'une collectivité.

Plusieurs raisons expliquent ce taux modeste.

D'une part, les communes n'exercent le DPU que lorsqu'un bien est réellement stratégique pour un projet, car acquérir un bien représente un coût financier non négligeable (coût d'achat et frais de "portage" en attendant la réalisation du projet).

D'autre part, les municipalités ont conscience que le DPU, s'il était employé de manière trop arbitraire, pourrait entamer la confiance des investisseurs et des administrés.

Le DPU est donc souvent utilisé avec prudence et de manière ciblée.

Néanmoins, il constitue un levier important lorsqu'il s'agit par exemple de réserver du foncier pour de futurs équipements (écoles, voiries...), de créer du logement social dans des secteurs tendus, ou de lutter contre la spéculation foncière.

On observe aussi que certaines grandes villes et collectivités l'utilisent pour acquérir des logements dans le but de les transformer en logements à loyers modérés, ou pour éviter la disparition de commerces de centre-ville.

Enfin, les évolutions récentes (loi Climat 2021 précitée) traduisent la volonté des pouvoirs publics d'armer les collectivités face à de nouveaux enjeux (ex. érosion côtière ou déserts commerciaux), quitte à créer pour cela des préemptions spécifiques venant compléter le DPU urbain traditionnel.

RECOURS ET DROITS DU PROPRIÉTAIRE FACE À UNE PRÉEMPTION

Si une commune décide de préempter votre bien, quels sont vos recours en tant que propriétaire (ou acquéreur évincé) ?

Le droit de préemption étant un acte administratif, la décision de préemption peut être contestée devant le tribunal administratif compétent par le biais d'un recours pour excès de pouvoir.

Il s'agit de demander l'annulation de la décision de la mairie.



© Benjamin LEFEBVRE/Adobe Stock

Pour être recevable, ce recours doit être déposé dans les 2 mois suivant la notification de la décision de préemption.

Les personnes habilitées à agir sont le propriétaire vendeur et l'acquéreur évincé, chacun pouvant avoir intérêt à contester l'opération.

Les motifs d'annulation peuvent être variés, mais le plus fréquent est le défaut de motivation ou de projet réel. Comme vu précédemment, la loi exige que la préemption vise une opération d'aménagement d'intérêt général concrète.

Si, par exemple, il apparaît que la commune n'a plus de projet réel pour le bien préempté (ou un projet trop flou ne répondant pas aux critères légaux), le juge administratif pourra annuler la décision.

Dans un arrêt du 28 septembre 2020 (CE, n° 436978), le Conseil d'État a réaffirmé que lorsqu'une décision de préemption est annulée pour excès de pouvoir, le juge administratif peut ordonner les mesures qu'implique cette annulation (rétrocession, proposition d'acquisition, etc.), tout en respectant la compétence du juge judiciaire pour fixer le prix ou statuer sur l'indemnité.

Le contrôle porte également sur le respect de la procédure (délais, compétence de l'autorité signataire, etc.) et sur l'absence de détournement de pouvoir.

Un abus serait par exemple de préempter uniquement pour empêcher un acquéreur particulier d'acheter (par antipathie), sans intention d'utiliser le bien pour l'intérêt général : un tel détournement serait illégal.

En pratique, la plupart des communes motivent soigneusement leurs décisions, mais les annulations ne sont pas rares lorsque la motivation reste générale et non étayée par un projet concret.

Lorsque le juge annule une décision de préemption, cela entraîne en principe la rétrocession du bien au propriétaire initial ou la remise en cause de la vente intervenue.

Le Code de l'urbanisme prévoit en effet que si la préemption est annulée, la collectivité doit proposer au vendeur d'origine de reprendre son bien, éventuellement via une annulation de la vente déjà conclue si celle-ci a eu lieu (article L213-11-1 du Code de l'urbanisme). Ce mécanisme vise à réparer les effets de la décision illégale en restituant le bien à son propriétaire, dans la mesure du possible, ou à défaut à l'indemniser.

Par ailleurs, si l'annulation cause un préjudice (par exemple l'acquéreur évincé a subi un préjudice du fait de la perte de la transaction), il peut chercher à obtenir des dommages-intérêts en engageant la responsabilité de la commune, mais cela suppose de prouver une faute de la collectivité dans l'exercice du DPU.

En dehors du recours en annulation, rappelons que la procédure de préemption elle-même comporte des garde-fous pour le propriétaire : en cas de désaccord sur le prix, ce dernier n'est jamais contraint de vendre à un prix qu'il juge dérisoire, puisque c'est un juge indépendant qui fixera la valeur et que le vendeur conserve la faculté de renoncer à la vente si le prix fixé ne lui convient pas.

Durant l'instance de fixation du prix, le vendeur a également la possibilité de retirer son bien de la vente (il doit le notifier avant la décision judiciaire définitive).

Enfin, si la commune a acquis le bien mais ne réalise pas le projet annoncé dans un délai raisonnable, le propriétaire initial pourrait, en l'absence d'annulation contentieuse, invoquer le droit de délaissement ou d'autres dispositions pour racheter son bien, bien que ces situations restent exceptionnelles.

“ Lorsque le juge annule une décision de préemption, cela entraîne en principe la rétrocession du bien au propriétaire initial ou la remise en cause de la vente intervenue. ”



© Jakub Krechowicz/Adobe Stock



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune d'acquérir en priorité un bien mis en vente, afin de réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général sur ce bien (logements, équipements publics, etc.). Il s'exerce dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU) qui ont délimité un périmètre de préemption.
- Biens concernés : Terrains nus ou bâtis, maisons, appartements, et même parts de sociétés immobilières peuvent être soumis au DPU. Par défaut (DPU simple), les constructions de moins de 4 ans et les lots de copropriété de plus de 10 ans sont exemptés, mais une commune peut instaurer un DPU renforcé pour inclure ces biens récents ou anciens. Le DPU ne s'applique pas aux donations familiales ou successions, mais couvre les ventes classiques (et, depuis les évolutions législatives, certaines donations hors famille).
- Procédure : Avant toute vente, le propriétaire doit adresser une DIA en mairie. La commune a 2 mois pour répondre : sans réponse, c'est une renonciation tacite. Si elle préempte, elle achète aux conditions annoncées. Elle peut toutefois proposer un prix plus bas, que le vendeur peut refuser. Dans ce cas un juge de l'expropriation fixera le prix ou la vente sera abandonnée.
- Motivation et contrôle : La décision de préemption doit être motivée et correspondre à un véritable projet d'aménagement. Un objectif vague ou l'absence de projet concret expose la décision à l'annulation par le juge administratif. Le propriétaire ou l'acquéreur évincé peut déposer un recours contentieux sous 2 mois pour contester la légalité de la préemption.
- Évolutions récentes : Le DPU, créé dans les années 1980, a été renforcé et étendu par différentes lois (SRU 2000, etc.). De nouveaux droits de préemption spécialisés ont vu le jour (commerce, espaces naturels, érosion côtière en 2021), traduisant l'adaptation de ce mécanisme à des enjeux émergents.

Conclusion

En somme, le droit de préemption urbain est un outil puissant au service des politiques publiques locales d'aménagement. S'il peut bousculer les plans d'un propriétaire souhaitant vendre, il répond à des objectifs d'intérêt général précis et s'exerce selon une procédure légale stricte. En tant que propriétaire, il est important de se renseigner en amont pour savoir si votre bien est situé dans un périmètre de DPU (information généralement disponible en mairie ou dans le PLU). Quant aux acquéreurs potentiels, ils doivent avoir conscience que la vente n'est définitive qu'après purge du DPU : une dose de patience et de vigilance s'impose donc lors d'un achat immobilier en zone de préemption.

ASSEMBLÉE DE LA FDPCi : UN ÉVÉNEMENT MAJEUR

Le 1^{er} décembre dernier étaient réunis, dans les locaux de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris, les présidents membres de cette nouvelle fédération, des sénatrices/sénateurs et député(e)s, ainsi que la presse spécialisée. Un coup d'envoi pour la nouvelle fédération.



© Priscilla Puzenat/FDPCi

Denis Lapôte, président de la FDPCi, « Nous sommes réunis pour sauver la problématique du logement... La France traverse une crise du logement sans précédent. Une crise qui n'est plus conjoncturelle mais structurelle, qui touche chaque famille, chaque territoire, chaque génération. Et la France ne sait plus loger sa population... C'est le résultat de décisions absurdes. Les chiffres sont sans appel : le pays a perdu en 2 ans près de deux points de propriétaires bailleurs : 13 % en 2022, 11 % aujourd'hui. Seuls 3 bailleurs sur 10 envisagent encore d'investir. 4 sur 10 souhaitent vendre leur patrimoine. Nous vivons donc un choc de renoncement... Pourquoi ? parce qu'une France on a fait du propriétaire un suspect permanent. On a transformé un citoyen qui a investi dans son pays en coupable idéal. Et ainsi, le pourcentage de logement vacant est passé de 3 à 11 %. C'est pourquoi nous proposons de travailler avec vous les politiques pour produire à nouveau du logement dans la confiance : c'est là le moteur de la production... Le bailleur n'est pas l'ennemi, c'est le premier partenaire du logement. »

Les témoignages des présidents de Chambre de propriétaires :

- Francine Guicheteau, de la Chambre de Saintes : « Créées par les propriétaires pour les propriétaires, les chambres ont pour but de trouver des solutions à leurs difficultés. Les membres sont bénévoles et leur action vont de l'aide à l'acquisition, à la gestion jusqu'à la transmission. L'écoute est primordiale pour une bonne orientation des adhérents vers tel ou tel professionnels, experts consultants des Chambres de propriétaires. Les adhérents sont également représentés dans les différentes commissions où siègent les propriétaires. Nous sommes indispensables à la vie des bailleurs et nous souhaitons que l'immobilier redevienne un acteur majeur de l'économie. »



© Priscilla Puzenat/FDPCi

D.Lapôte avec J-L.Racaud, J.Pinsolle, J.Bigot et C. Lamarque.

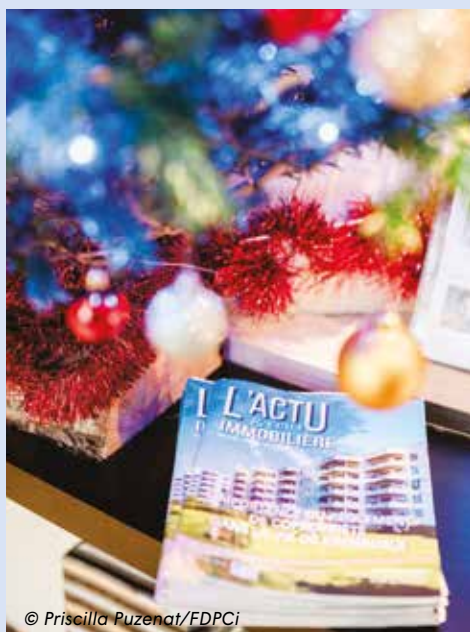
- Jean Pinsolle, de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris : « Mon mantra, c'est la fiscalité, la faisabilité, le financement et la formation. Comment les jeunes qui s'intéressent à l'immobilier peuvent-ils devenir de bons professionnels ? De bons acteurs de la propriété immobilière ? J'ai donc créé un CFA, et notamment un BTS profession immobilière en alternance. Les étudiants passent une semaine par mois ici et 3 semaines sur le terrain. Nous avons aussi créé une licence immobilière. Pour rappel, l'industrie immobilière c'est 11% de notre PIB ; il faudrait donc que, dans les sphères politiques, on ne considère pas l'immobilier que comme une surface taxable. »
- Jean Bigot, de la Chambre des Propriétaires de Niort : « J'ai publié deux livres chez l'Harmattan (Nos chers locataires – Témoignages de bailleurs privés et L'impact des politiques du logement sur les bailleurs privés de 1914 à 2014) dont l'un est une analyse des statistiques sur le logement depuis le début du siècle dernier et l'autre une analyse du vécu de plusieurs propriétaires. Je rappelle que nous avons deux catégories de propriétaires, ceux qui ont 1 à 2 logements et qui représentent plus de 80 % des propriétaires et les autres. J'ai commencé la location il y a 45 ans, et j'ai eu jusqu'à 90 logements loués. Cela, pour constater au bout de quelques années, que ma rentabilité était nulle. »
- Nadine Cazalbou, rédactrice en chef de la revue L'Actu immobilière et vous, représentant Jean-Jacques Germain, président de Toulouse : « Notre association, depuis sa création en 1902, a toujours été dotée d'un journal. À l'occasion de nos 120 ans, j'ai parcouru quelques-unes de nos éditions, pour constater que le droit de propriété a été un combat constant de nos prédécesseurs. La rencontre d'aujourd'hui le confirme. »

Denis Lapôte, décrète qu'il faut un plan Marshall de l'immobilier et présente les 10 propositions de la FDPCi :

- suspendre pendant 3 ans le DPE, dans l'attente d'une réforme fiable et cohérente
- supprimer le permis de louer, remplacé par des diagnostics obligatoires fournis au locataire sur demande
- augmenter le forfait de gestion de 20 à 100 euros dans les charges
- supprimer l'encadrement des loyers qui bloque l'investissement et entretient la pénurie
- créer un congé spécifique pour travaux de rénovation énergétique
- récupérer par le propriétaire 50 % de la taxe foncière auprès du locataire
- sortir de l'IFI les logements conventionnés et en DPE F et G
- créer un abattement fiscal forfaitaire de 20 % sur tous les loyers
- actualiser la liste des charges récupérables
- réduire le délai d'expulsion à 6 mois maximum et supprimer la trêve hivernale.



D.Lapôte et I.Lecallennec, députée européenne.



© Priscilla Puzenat/FDPCi

- Manon Bellin, avocate fiscaliste au barreau de Paris, spécialisée sur le sujet de la taxe foncière : « Il est difficile pour les petits propriétaires de payer un avocat pour réaliser un audit de leur taxe foncière. Or le calcul est extrêmement complexe et ne correspond plus du tout aux critères des logements actuels. Et si le gouvernement envisage de revoir les calculs de la taxe en ajoutant des douches et des baignoires, il pourrait également enlever des vide-ordures et des bidets ; ce qui irait davantage dans le sens des contribuables. Nous avons créé un simulateur de calcul de la taxe foncière sur une plateforme dédiée qui aide les contribuables à contester le montant de leur taxe et faire valoir leur droit. »
- Jean Ferrando, de la Chambre des propriétaires du Lot-et-Garonne : « La suppression de la taxe d'habitation n'a pas été une bonne chose car les communes, pour rééquilibrer leur budget, ont augmenté la taxe foncière. Nous appelons à une remise à plat de la fiscalité locale en s'inspirant de pays limitrophes (Italie, Portugal, Espagne...) où existe une contribution basée sur la valeur locative ; elle ne dépasse jamais 1,06 % de la valeur cadastrale. Soulignons aussi que le DPE, né d'une directive européenne, est devenu contractuel en France alors que partout en Europe il est indicatif. Nous souhaitons la mise en place d'un bail libre comme au Canada et aux Etats-Unis. »
- Alain Merly, élu local et ancien député : « Je témoigne de l'importance de l'investissement immobilier pour la vitalité des communes et, en particulier, des communes rurales. En tant qu'élu, j'ai vite compris quel était l'intérêt de réhabiliter le bâti. Je suis donc allé chercher des investisseurs, et fait de l'économie circulaire. Je suis allée chercher de l'épargne locale pour servir l'économie locale : rénover par des artisans locaux, louer à des familles avec enfants et générer de la fiscalité. Il faut cesser de massacrer les gens qui décident d'investir dans l'immobilier ; il faut les encourager. L'aménagement du territoire se fera grâce à l'investissement immobilier. »
- Alain Pasquet de la Chambre des propriétaires de la Charente : « Notre département, c'est 200 000 logements, 150 000 en habitation principale (dont 56 000 en location et dont 40 000 en location privée). Le permis de louer a été instauré contre les marchands de sommeil (on en dénombre 2 ou 3) avec des contrôles réalisés par une structure payée par le département. 600 contrôles ont été réalisés constatant 150 logements non conformes ; 150 sur 40 000 ! C'est une usine à gaz qui coûte très cher. Le marché du logement doit rester libre et l'Etat doit cesser de le subventionner. MaPrimeRénov', c'est l'arnaque du siècle ! »

Isabelle Lecallennec, députée européenne : « Je suis très intéressée par vos témoignages. Depuis longtemps, je suis les questions de logement en tant que maire de ma commune en Bretagne. L'Union européenne va se pencher sur la question de la location courte durée et revenir sur le sujet du DPE. Une liste devrait être établie sur tout ce qui contraint le logement. »



© Priscilla Puzenat/FDPCi

- Jean-Louis Racaud, de la Chambre de la Rochelle : « Dégoûtés par la location longue durée, de nombreux propriétaires à la Rochelle se sont tournés vers la location touristique. La fiscalité est plus douce, le modèle économique est intéressant ; il a permis de rénover le centre-ville, il n'y a pas d'impayé et pas de dégradation des logements ; on dispose de son bien comme on l'entend. Depuis 2019, nous sommes attaqués par la municipalité qui tend à contraindre cette forme de location. Après avoir perdu deux fois, nous avons obtenu la suspension des textes pendant 3 ans avant d'avoir le résultat sur le fond au tribunal administratif. Aujourd'hui, nous attaquons sur la question de la compensation que nous jugeons inacceptable. C'est mon rôle de le faire. »

Frédéric Falcon, député RN de l'Aude : « J'ai déposé une proposition de loi sur le DPE pour supprimer sa contrainte d'opposabilité. Mais il n'y a aucune majorité à l'Assemblée pour la voter. Nous sommes face à un blocage idéologique. »

Denise Pons, de la Chambre de Tarbes : « J'invite les élus ici présents à revoir la loi sur la copropriété et notamment sur la question des majorités. L'Etat nous impose des travaux d'économie d'énergie or ces travaux sont votés à l'article 25 au lieu de l'article 24. A Tarbes, souvent l'ensemble de la copropriété est adhérente chez nous et nous nous rendons compte que très peu de propriétaires participent aux AG. Du coup, les travaux ne sont pas votés et repoussés ; les bailleurs en sont fortement pénalisés, surtout ceux qui ont des logements en F ou en G. il faut donc revoir cette loi de 1965 en fonction du comportement des copropriétaires. »

Michel Masset, sénateur du Lot-et-Garonne : « La suppression de la taxe d'habitation fait que les locataires ne participent plus à l'aménagement public. Ne peut-on pas avoir une contribution proportionnelle ? Le DPE doit être rendu informatif. »



© Priscilla Puzenat/FDPCI
D. Lapôtre, le sénateur M. Masset et le député F. Falcon.

ÉOLIENNES DOMESTIQUES ET TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE EN FRANCE

L'implantation d'éoliennes, domestiques ou pas, s'est fortement développée ces dernières années. Si elles présentent un intérêt manifeste pour une production d'énergie verte, elles peuvent néanmoins générer des nuisances que les tribunaux doivent apprécier. Explications.



Par M^e Nathalie Thibaud,
avocat spécialisé en droit de l'urbanisme
et droit public – médiatrice administrative

UN MODÈLE OFFICIEL POUR LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL DES BÂTIMENTS

En France, l'implantation d'une éolienne domestique (généralement de petite taille dans le jardin d'un particulier) obéit à un régime simplifié par rapport aux parcs éoliens industriels.

Le Code de l'urbanisme prévoit en effet que les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât est inférieure à 12 mètres sont dispensées de permis de construire et de toute formalité préalable (sauf dans les secteurs protégés).

Autrement dit, si un particulier installe chez lui une petite éolienne de moins de 12 m de haut, il n'a pas à solliciter d'autorisation d'urbanisme (ni permis ni déclaration préalable), sous réserve que le terrain ne se situe pas dans un site classé ou secteur sauvegardé.

En revanche, dès que l'éolienne dépasse 12 m de hauteur, elle est assimilée à une "véritable" éolienne et soumise à permis de construire. Au-delà de 50 m de haut ou pour des projets plus puissants, d'autres procédures plus lourdes (étude d'impact, enquête publique, classement ICPE) s'appliquent, ce qui sort du cadre des éoliennes purement domestiques.



© Aurélien Catinon/Flickr

Il est important de noter que l'absence de formalité pour les petites éoliennes n'exonère pas du respect des règles d'urbanisme.

En effet, même sans permis, l'installation doit être conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) éventuellement applicables. Une commune peut, dans son PLU, interdire ou réglementer l'implantation d'éoliennes de moins de 12 m sur son territoire (par exemple pour préserver le paysage ou limiter les nuisances).

Le non-respect de telles règles d'urbanisme constitue une infraction passible de sanctions pénales (article L.480-4 du Code de l'urbanisme), même en l'absence d'obligation de permis.

Par ailleurs, les règles générales de construction imposent généralement une distance minimale entre l'éolienne et la propriété voisine, souvent au moins égale à la moitié de la hauteur de l'appareil (avec un minimum d'environ 3 m)

Cette contrainte vise notamment à prévenir les risques (chute de l'appareil, empiètement) et à limiter la gêne pour le voisinage immédiat.

En résumé, un particulier en France peut installer une petite éolienne <12 m sans permis, mais doit tout de même respecter : les éventuelles restrictions locales (PLU, zones protégées), et une implantation prudente (distance suffisante des limites, etc.). Au-delà de 12 m, une autorisation de construire est requise préalablement, comme pour tout ouvrage de hauteur significative.

NUISANCES POTENTIELLES ET TROUBLES DE VOISINAGE LIÉS AUX ÉOLIENNES

Si les éoliennes domestiques présentent un intérêt pour la production d'énergie renouvelable, elles peuvent en contrepartie générer diverses nuisances pour le voisinage.

La principale gêne rapportée est le bruit du fonctionnement de l'éolienne : sifflement aérodynamique des pales, vibrations basses fréquences, etc...

Dans un environnement calme (par exemple en zone rurale), ces bruits peuvent être perçus de manière aiguë par les riverains.

Par ailleurs, l'éolienne peut causer des désagréments visuels (présence d'un mât et d'un rotor dans le paysage, éventuellement effets stroboscopiques des pales au soleil) et une appréhension quant à la perte de valeur immobilière des propriétés avoisinantes.

Autant de facteurs qui alimentent le mécontentement de certains voisins et peuvent mener à des conflits.

Toute la question est de savoir si ces inconvénients dépassent la tolérance normale que chacun doit aux aléas du voisinage, pour constituer un trouble anormal de voisinage juridiquement reconnu.

En droit français, nul n'a en principe un droit acquis à un environnement inchangé autour de sa propriété. La jurisprudence (notamment cet arrêt : Cass, ch. civ 3, 17/09/2020, n°19-16937) rappelle d'ailleurs que « nul n'a de droit acquis à la conservation de son environnement »



© Bru-no/Pixabay

et que chaque voisin doit supporter les inconvénients normaux liés aux activités légales de son voisinage.

Ce n'est que si les nuisances excèdent, par leur intensité, leur répétition ou leur durée, la mesure des inconvénients normaux qu'elles pourront être qualifiées de troubles anormaux et donner lieu à réparation.

L'appréciation de l'anormalité se fait in concreto, c'est-à-dire en fonction des circonstances de temps et de lieu, et le juge doit souvent opérer une balance des intérêts en présence (par exemple, la tranquillité des riverains versus l'utilité ou l'intérêt public de l'installation).

Un bruit même conforme aux normes réglementaires peut ainsi, dans certaines conditions, être jugé insupportable et anormal (par exemple en zone très calme la nuit) ; à l'inverse, des nuisances modérées peuvent être considérées comme tolérables au regard du contexte et de l'utilité de l'éolienne.

Dans le cas d'une éolienne domestique, les nuisances sonores et visuelles restent en général plus localisées que pour un grand parc éolien.

Toutefois, du fait de la proximité souvent plus immédiate avec les habitations voisines, elles peuvent fortement impacter le confort du voisinage direct.

Ainsi, dès lors qu'un voisin estime subir un préjudice excessif (trouble du sommeil, perte de jouissance du jardin, etc.), il peut envisager des recours, fondés sur la théorie des troubles anormaux de voisinage.

VOIES DE RECOURS EN CAS DE NUISANCES D'UNE ÉOLIENNE DOMESTIQUE

Face à la gêne provoquée par l'éolienne du voisin, plusieurs recours sont possibles mais il ne faut jamais négliger la possibilité d'un règlement amiable.

Il est conseillé, en premier lieu, de dialoguer avec le propriétaire de l'éolienne afin de l'informer des désagréments subis et rechercher une solution (aménagement de l'éolienne, horaires de fonctionnement, etc.).

En l'absence d'accord, en premier lieu, il faut vérifier les règles locales : consulter la mairie pour savoir si un arrêté municipal ou préfectoral régit le bruit ou l'implantation des éoliennes sur la commune. Par exemple, certaines communes peuvent limiter les horaires de fonctionnement ou le niveau sonore admissible. Si l'installation enfreint une règle du PLU ou une interdiction locale, le maire peut être saisi pour faire constater l'irrégularité et éventuellement mettre

en demeure le propriétaire de se conformer (voire faire démonter l'éolienne en cas d'infraction avérée).

Par ailleurs, si une autorisation d'urbanisme a été obtenue, il est possible de la contester devant le tribunal administratif mais en s'assurant d'abord que l'autorisation enfreint les règles d'urbanisme (dans les deux mois de son affichage sur le terrain).

“ L'appréciation de l'anormalité se fait in concreto, c'est-à-dire en fonction des circonstances de temps et de lieu, et le juge doit souvent opérer une balance des intérêts en présence.”

En second lieu, il est nécessaire d'établir un constat de nuisance sonore via un commissaire de justice par exemple ou, mais cela coûte plus cher, via un expert acoustique. Les bruits excessifs de voisinage relèvent du Code de la santé publique.

Selon l'article R.1334-31 de ce Code, « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme ».

Les éoliennes domestiques échappant à la réglementation spécifique des parcs industriels, elles sont soumises à ces dispositions générales sur le bruit.

Le voisin lésé peut saisir le tribunal judiciaire sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Cette action vise à faire reconnaître le caractère excessif des



© Jolicoeur75/Flickr

nuisances et à obtenir réparation. Il n'est pas nécessaire de prouver une faute du propriétaire de l'éolienne ; il suffit de démontrer l'ampleur anormale du trouble subi (bruit, perte de valeur, etc.).

Le juge pourra, après examen des éléments (constats d'huissier, expertises acoustiques, témoignages...), ordonner soit des dommages-intérêts en compensation du préjudice (préjudice moral, troubles de santé, décote immobilière...), soit même des mesures d'insonorisation ou la cessation du trouble (par exemple, faire déplacer, modifier ou limiter le fonctionnement de l'éolienne).

La médiation ou la conciliation peuvent être tentées avant l'action contentieuse ou en cours de procédure pour aboutir à un compromis, mais en dernière instance le juge tranchera selon le principe précité : tolérance jusqu'à un certain seuil, et au-delà trouble anormal indemnisable.

Il convient de souligner que la notion de trouble anormal laisse une marge d'appréciation au tribunal.

Dans le contexte des éoliennes, cela se traduit souvent par une évaluation technique (mesure du niveau sonore, comparaison avec le bruit ambiant) et humaine (prise en compte de l'impact sur la vie des habitants).

Les juges examineront par exemple la fréquence du bruit (continue ou intermittente), son intensité (décibels mesurés, présence d'infrasons), les caractéristiques du lieu (zone rurale très calme ou zone déjà bruyante), la distance de l'éolienne par rapport aux habitations, etc...

Le respect des normes légales ou l'obtention régulière d'une autorisation ne suffisent pas à exclure la responsabilité : même une éolienne conforme peut engendrer un trouble excessif si ses effets sont jugés insupportables dans les faits.

Inversement, si la nuisance reste modeste, le juge pourra estimer qu'elle n'excède pas les inconvénients normaux à accepter, d'autant plus si l'installation poursuit un but d'intérêt général (protection de l'environnement, contribution énergétique).

LA JURISPRUDENCE RÉCENTE : ENTRE TOLÉRANCE ET INDEMNISATION

Le contentieux judiciaire lié aux éoliennes a connu ces dernières années plusieurs décisions marquantes, principalement au sujet de parcs éoliens de taille importante.

Ces affaires offrent un éclairage utile sur les principes applicables, transposables aux éoliennes domestiques en matière de troubles de voisinage.

La Cour de cassation (septembre 2020) : la haute juridiction s'est montrée relativement réticente à indemniser les nuisances liées aux éoliennes lorsque celles-ci restent dans une proportion jugée acceptable.

Dans un arrêt de 2020, la Cour de cassation a rappelé que « nul n'a de droit acquis à la conservation de son



environnement» et que l'appréciation du trouble doit tenir compte des droits respectifs de chacun (Cass. ch. civ 3 17/09/2020 n°19.16937).

Elle a ainsi rejeté la demande de riverains d'éoliennes qui invoquaient notamment la dépréciation de leur propriété (–10 % à –20 % de valeur), estimant que cette gêne financière ne dépassait pas les inconvénients normaux du voisinage « eu égard à l'objectif d'intérêt public poursuivi par le développement de l'énergie éolienne ».

Ainsi, dans cette affaire, la perte de valeur immobilière et la gêne visuelle subies par les voisins ont été jugées supportables en contrepartie du bénéfice collectif des énergies renouvelables. Cet arrêt a été perçu comme protecteur pour les exploitants, posant une sorte de seuil de tolérance élevé lorsque l'intérêt général est en jeu.

S'agissant des Cours d'appel (2020–2024) – Par contraste, plusieurs Cours d'appel ont adopté une approche plus favorable aux riverains, n'hésitant pas à reconnaître le trouble anormal et à accorder des réparations substantielles.

La Cour d'appel de Toulouse, notamment, a rendu deux décisions remarquables. Dans un arrêt de mars 2020, elle a octroyé une indemnisation conséquente à des voisins d'un parc de six éoliennes, puis dans un arrêt du 8 juillet 2021 elle a confirmé sa position au bénéfice de riverains d'un parc éolien dans le Tarn (CA Toulouse 09/03/2020 n°17/04106 et CA 08/07/2021 n°20/01384).

Dans cette dernière affaire, les époux demandeurs, habitant à environ 700 m des éoliennes, souffraient de divers troubles de santé (insomnies, maux de tête, stress) apparus après la mise en service du parc.

Bien que les exploitants aient respecté les normes réglementaires de bruit et de distance, la Cour a estimé, expertise acoustique à l'appui, qu'il existait une gêne sonore réelle et constante causée par les infrasons et basses fréquences émises par les éoliennes.

Elle a relevé que l'environnement rural très calme amplifiait l'impact et que le phénomène persistait la nuit, perturbant gravement la tranquillité des plaignants. Surtout, la Cour de Toulouse a reproché aux exploitants de ne pas avoir apporté d'éléments suffisants sur l'intérêt énergétique du site ni sur les solutions de mitigation (par exemple le bridage des éoliennes pour réduire le bruit).

Faute de pouvoir « mettre en balance » un intérêt public démontré, le juge a fait pencher la balance du côté des riverains et a reconnu l'anormalité du trouble, qualifiant même le syndrome dont souffrait le couple de « syndrome des éoliennes » traduisant une altération de leur santé. Des dommages-intérêts significatifs leur ont été alloués en compensation du préjudice (perte de jouissance du logement, frais de déménagement, préjudice moral et physique, etc...).

Plus récemment, la Cour d'appel de Rennes, dans un arrêt du 12 mars 2024, a également fait droit à des plaintes de riverains en reconnaissant un trouble anormal du voisinage causé par un parc éolien (CA Rennes 12/03/2024).

Treize propriétaires, voisins de trois éoliennes de grande taille (118 m de haut, à environ 500-1300 m de distance), ont obtenu d'importantes indemnités représentant entre 15 % et 40 % de la valeur vénale de leurs maisons. La décision a tenu compte d'un ensemble

de nuisances avérées : bruit dépassant le niveau prévu, effets stroboscopiques des pales, impact visuel notable en l'absence d'écran végétal, troubles du sommeil et de la santé signalés, et perte de valorisation des biens.

Là encore, malgré les études d'impact fournies par le promoteur, la réalité des troubles subis in situ (constatée par des mesures acoustiques indépendantes) a convaincu la Cour du caractère excessif des inconvénients imposés aux riverains. Cette affaire illustre qu'avec des preuves solides (expertises, constat d'une décote immobilière), les juges peuvent sanctionner les exploitants d'éoliennes et compenser les voisins lésés, même si les installations sont régulières sur le plan administratif.

En synthèse, la jurisprudence récente oscille entre une certaine tolérance vis-à-vis des éoliennes (lorsque les nuisances demeurent modérées et que l'intérêt public est invoqué) et, à l'inverse, une reconnaissance croissante des droits des riverains lorsque les troubles deviennent manifestement anormaux.

Bien que les exemples ci-dessus concernent surtout des parcs éoliens « industriels », les principes dégagés valent tout autant pour une éolienne domestique isolée.

Si un particulier installe une éolienne dans son jardin et que le bruit ou l'impact visuel fait basculer la vie du voisin

dans l'insupportable, ce dernier est fondé à agir.

Le juge, saisi d'un tel litige, appliquera les mêmes critères d'évaluation : gravité de la nuisance, situation du lieu, utilité de l'installation, mesures prises pour atténuer le trouble, etc.

On peut penser qu'à défaut d'un bénéfice collectif significatif (une éolienne domestique produisant une énergie modeste avant tout pour son propriétaire), la balance des intérêts penchera plus facilement en faveur du voisin gêné, si la preuve d'un trouble important est rapportée.

“ La jurisprudence récente oscille entre une certaine tolérance vis-à-vis des éoliennes et, à l'inverse, une reconnaissance croissante des droits des riverains. ”

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le contentieux des éoliennes domestiques s'inscrit dans la lignée du droit des troubles anormaux de voisinage : il s'agit de trouver un équilibre entre la promotion des énergies renouvelables et la préservation de la qualité de vie des riverains, équilibre que les juges apprécient au cas par cas.

Les décisions rendues à ce jour montrent que la tolérance a des limites et que, du jardin du particulier aux collines tapissées d'éoliennes, la quiétude des voisins demeure protégée lorsque les nuisances dépassent la normalité acceptable.

LA GESTION D'UN PATRIMOINE FORESTIER

Outre les propriétés bâties, nombre d'entre nous possèdent des parcelles boisées. Mais entretenir son patrimoine forestier n'est pas chose aisée. Mal informés, les propriétaires forestiers doivent pourtant s'inscrire dans la gestion durable souhaitée par le Gouvernement pour adapter les forêts à la transition écologique à l'horizon 2100. Mais alors que les forêts publiques sont couvertes par des documents de gestion durable, seules 27% des superficies de forêts privées bénéficient de tels outils. Alors comment assurer une gestion forestière privée efficace ?



Par Julien Pigeon
Rédacteur

Selon l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), la forêt privée désigne l'ensemble des espaces boisés qui n'appliquent pas le régime forestier, c'est-à-dire le cadre juridique destiné à préserver et gérer les forêts appartenant à l'État, aux collectivités et aux établissements publics. En France, la forêt privée connaît une progression continue depuis le début du XIX^e siècle, tendance qui s'est renforcée après 1945. Depuis cette date, la surface forestière nationale a augmenté de 6,6 millions d'hectares, dont 5,2 millions proviennent de l'extension des forêts privées.

Cependant, une partie importante de ces forêts privées est très morcelée, composée de nombreuses petites propriétés de moins de quatre hectares, ce qui rend leur exploitation complexe. Ces petites parcelles représentent cinq millions d'hectares, soit un tiers du territoire forestier français, et concernent près d'un million de propriétaires. À l'inverse, 60% de la production de bois d'œuvre et d'industrie provient des propriétés de plus de cent hectares, bien qu'elles ne couvrent que 30 % des surfaces forestières.

© S@ndrine/Flickr

Le marché du foncier forestier demeure peu actif malgré une hausse progressive : depuis les années 2000, les surfaces vendues augmentent d'environ 2,2 % par an, mais seulement 1,1 % des terrains inscrits au cadastre ont été cédés en 2021¹. La forêt privée représente en effet 75 % de la forêt française, soit environ 13 millions d'hectares détenus par 3,5 millions de propriétaires, dont 90 % possèdent moins de dix hectares.

Pour la plupart d'entre eux, la rentabilité économique n'est pas l'objectif principal. Lors de la dernière enquête statistique², les propriétaires forestiers avaient en moyenne soixante ans et vivaient majoritairement dans des communes de moins de 5 000 habitants. Pour ceux disposant de moins de vingt-cinq hectares (95 % des propriétaires), la forêt est avant tout perçue comme un espace de liberté plutôt que comme une ressource destinée à générer des revenus.

L'ENTRETIEN DU PARC FORESTIER

Code forestier, autorisations de coupe, obligation de renouvellement

Pour bien gérer une forêt, il est essentiel de commencer par en connaître les caractéristiques : essences présentes, type de peuplement, nature du sol, climat, contraintes paysagères ou patrimoniales, réseaux ou servitudes, ainsi que l'accessibilité. Sur cette base, le propriétaire peut définir ses **objectifs de gestion**, notamment en matière de production de bois, en tenant compte des exigences du marché (qualité, diamètre, âge d'exploitabilité).

L'entretien constitue un minimum indispensable (débroussaillage). Si l'on souhaite exploiter la forêt, des **travaux sylvicoles** doivent être menés tout au long de la vie des arbres, notamment les **éclaircies** qui éliminent les sujets les moins vigoureux afin de favoriser ceux destinés au bois d'œuvre. Une coupe rase peut permettre de changer d'essence, mais une gestion durable privilégie la **régénération naturelle**.

La gestion forestière est encadrée par le **Code forestier** : certaines coupes de grande ampleur nécessitent une autorisation préfectorale, et le propriétaire doit renouveler le peuplement dans les cinq ans si la régénération naturelle échoue après une coupe rase. Si la forêt est gérée via un **plan simple de gestion (PSG)**, les coupes doivent respecter ses prescriptions, et toute modification importante doit être validée par le CRPF.

Enfin, l'exploitation doit être viable économiquement : les entreprises du bois n'interviennent qu'à partir d'un **volume minimal**, et la valeur du bois varie fortement selon l'essence et la qualité (de 10 à 110 €/m³ pour les résineux, 30 à 800 €/m³ pour le chêne). Les temps de croissance sont longs : environ 30 ans pour un peuplier et jusqu'à 75 ans pour un chêne.

Les futaies régulières et irrégulières

La futaie régulière regroupe des arbres du même âge. Elle se renouvelle naturellement grâce aux arbres semenciers, ou par plantation si les conditions ne le permettent pas. Après la coupe rase, les jeunes arbres nécessitent une dizaine d'années de soins (dégagements, formation). La gestion repose ensuite sur des éclaircies successives, réduisant progressivement la densité pour ne garder que 100 à 300 arbres par hectare à maturité.

La futaie irrégulière, elle, associe des arbres de tous âges. Son maintien exige une bonne répartition des classes de grosseur et des coupes jardinatoires qui retirent gros et moyens bois tout en favorisant les meilleurs sujets. La régénération naturelle doit être entretenue et répartie sur tout le peuplement. Bien que minoritaire, ce mode gagne en importance car il assure revenu continu et couvert durable.

En forêt privée, les peuplements sont parfois irréguliers ou issus d'anciens modes de gestion. Lorsqu'un peuplement présente une structure partiellement irrégulière, il est envisageable de le convertir en futaie irrégulière en sélectionnant les plus beaux arbres et en favorisant la régénération.

Le taillis et les mélanges futaie-taillis

Le taillis consiste à couper périodiquement (tous les 20 à 25 ans) les rejets issus d'une même souche afin de produire du bois de chauffage ou des piquets. Très apprécié pour la faune, il offre nourriture et abris denses. Ce mode de régénération végétative, propre aux feuillus, perd en efficacité lorsque les souches vieillissent, nécessitant alors un renouvellement du peuplement.

En forêt privée, on rencontre souvent des peuplements mêlant taillis et futaie, héritage du taillis sous futaie. Parmi les rejets peuvent se développer des arbres issus de graines, appelés « réserves », généralement de meilleure qualité. D'abord plus lents à croître que les brins de taillis, ils finissent par les dépasser. Si le peuplement contient assez de tiges de qualité, il peut être progressivement converti en futaie grâce à des éclaircies ciblées.

La souscription à une assurance

Il est conseillé, bien que non obligatoire, de disposer d'une **assurance responsabilité civile**, car le propriétaire forestier est responsable des dommages causés par ses arbres. Il est souvent plus avantageux de souscrire un contrat de groupe via un syndicat forestier (Generali, Groupama, XLB). Les assurances tempête et incendie, distinctes, sont essentielles : le Code forestier impose en effet au propriétaire de maintenir ses parcelles boisées. Leur souscription ouvre par ailleurs droit à un crédit d'impôt.

1 - Les chiffres utilisés ici proviennent du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER), ainsi que du rapport n° 015141-01 de l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD).

2 - Source : Agreste, 2012, étude « structure de la forêt privée ».

Se faire un réseau

S'appuyer sur un **réseau** est essentiel pour bien gérer sa forêt, surtout lorsqu'on débute. Les **centres régionaux de la propriété forestière** (CNPF) offrent rencontres entre propriétaires, visites de terrain et formations. Il est également recommandé d'adhérer à un **syndicat de propriétaires**, comme Fransylva ou le Comité des forêts, afin de bénéficier d'informations, de conseils techniques et d'assurances de groupe à tarifs avantageux.

Déléguer la gestion de sa forêt

Les propriétaires peuvent faire appel à une **coopérative forestière**, qui mutualise les services : gestion, travaux sylvicoles et vente de bois (avec une commission de 10 à 20 %). Il faut toutefois rester attentif aux coûts et aux engagements contractuels.

Ils peuvent aussi solliciter un **expert forestier**, capable d'estimer les bois, réaliser un diagnostic, préparer la gestion et organiser les coupes ; ses honoraires sont forfaitaires ou liés au temps passé. Enfin, un **gestionnaire forestier** assure la gestion complète de la forêt selon le PSG, planifie les travaux et organise la vente des bois, sur laquelle il est également rémunéré.

En pratique

L'inaction de nombreux propriétaires forestiers s'explique par un ensemble de facteurs économiques et sociologiques. La faible rentabilité des petites propriétés, notamment celles de moins de cent hectares, constitue un premier obstacle majeur. Plus la surface est réduite, plus il est difficile d'amortir les coûts de gestion, en particulier parce que l'intervention d'entreprises de travaux sylvicoles ou d'exploitation n'est généralement pas rentable en dessous de quatre hectares. L'absence de voies de desserte aggrave encore la situation : les parcelles enclavées nécessitent de nombreuses autorisations pour accéder aux fonds voisins, ce qui ralentit ou empêche les opérations. Ainsi, seules un peu plus de la moitié des forêts dépourvues de Plan simple de gestion sont jugées facilement accessibles par l'IGN.

À cela s'ajoute la difficulté de vendre le bois à un prix rémunérateur. La commercialisation devient réellement viable à partir de 50 hectares, lorsque la gestion est suffisamment régulière pour atteindre un certain équilibre financier. Dans les petites forêts, le volume mobilisable est souvent insuffisant pour justifier le déplacement d'un camion, qui nécessite au minimum 45 à 50 m³. Lorsqu'ils ne s'inscrivent pas dans une démarche collective de vente, les propriétaires sont souvent soumis aux conditions des acheteurs, lesquels peuvent exiger des coupes rases afin de constituer des volumes suffisants. De ce fait, le bois issu des petites forêts est souvent moins valorisé et se limite fréquemment au bois de chauffage, qui représente

jusqu'à 70 % des récoltes dans les propriétés d'un à 4 hectares, contre seulement 8 % dans les forêts de plus de 100 hectares.

Par ailleurs, la gestion durable d'une forêt exige des connaissances techniques que beaucoup de propriétaires ne souhaitent pas acquérir. De plus, l'accès à la propriété forestière se fait principalement par héritage ou par donation, souvent autour de cinquante ans, ce qui explique l'âge moyen élevé des propriétaires (64 ans).

Enfin, les liens entre les propriétaires forestiers et leurs parcelles sont parfois distendus du fait d'un éloignement avec leur lieu de résidence. Parfois, ils ne savent plus où elles se trouvent et leur forêt est abandonnée. Ensuite, la vente de bois et la rentabilisation de leurs forêts ne sont qu'un objectif secondaire pour la majorité des petits propriétaires forestiers, qui considèrent souvent leurs forêts comme un lieu de tranquillité privé.

LES DOCUMENTS DE GESTION DURABLE

Les documents de gestion durable jouent un rôle central dans la préservation du caractère multifonctionnel de la forêt. Ils permettent au propriétaire de définir des objectifs précis et les moyens de les atteindre sur une période de dix à vingt ans, qu'il s'agisse de produire du bois, de protéger la biodiversité ou de favoriser la chasse. Ils constituent également une mémoire écrite indispensable au moment de la transmission d'une propriété forestière, car ils retracent les actions menées au fil des décennies. En outre, ils simplifient les démarches administratives en regroupant dans un même cadre toutes les autorisations nécessaires aux coupes prévues, qu'elles relèvent du Code forestier ou d'autres réglementations particulières comme celles des sites Natura 2000 ou des espaces boisés classés.

L'ensemble de ces documents doit être agréé par le Centre régional de la propriété forestière, conformément au Schéma régional de gestion sylvicole. **Le Plan simple de gestion** (5 % des surfaces disposant d'un DGD, soit 175 000 hectares), obligatoire dès que la propriété dépasse 25 hectares, constitue le document le plus complet. Il propose une description détaillée du contexte naturel, des enjeux économiques, environnementaux et sociaux, ainsi que des caractéristiques des peuplements. Il comprend également un programme prévisionnel de coupes et de travaux pour les 10 à 20 ans à venir. Ce diagnostic repose sur un inventaire précis : répartition des essences, classes d'âge et de diamètre, hauteur des arbres, volumes exploitables, zones de régénération et état sanitaire du massif. En dessous de 25 hectares, des documents plus simples existent, comme le **Règlement type de gestion**, élaboré en lien avec un gestionnaire (expert forestier), ou le **Code des bonnes pratiques**

sylvicoles (5,5 % des surfaces disposant d'un DGD, soit 190 000 hectares). Tous doivent toutefois comporter un programme cohérent de coupes et de travaux.

Les forêts gérées à l'aide d'un Plan simple de gestion présentent souvent de meilleurs résultats économiques. Elles comportent en général une proportion plus importante d'essences feuillues bien valorisées, et montrent des prélèvements plus réguliers et plus fréquents. À l'inverse, les forêts sans PSG sont souvent situées sur des terrains plus difficiles d'accès, ce qui rend leur exploitabilité plus complexe. Malgré l'obligation légale, près de 545 000 hectares de forêts privées ne disposent ni d'un PSG ni d'un projet en cours d'instruction, alors qu'ils y sont soumis. L'État manque de moyens juridiques pour imposer sa mise en place, et les disparités régionales sont importantes : l'Occitanie, la Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Nouvelle-Aquitaine concentrent à elles seules 70 % des surfaces concernées. Dans ces régions, la rentabilité souvent faible des massifs explique la réticence des propriétaires à engager des dépenses qu'ils estiment disproportionnées par rapport aux revenus tirés de leurs forêts. Le Code forestier prévoit la possibilité d'obtenir une dispense pour les forêts peu productives ne présentant pas d'enjeu environnemental particulier, mais cette démarche est rarement utilisée. En conséquence, les propriétés dépourvues de PSG relèvent d'un régime spécial d'autorisation des coupes, limité à des interventions exceptionnelles, et ne peuvent prétendre aux avantages fiscaux associés aux documents de gestion durable.

LA FISCALITÉ

Le propriétaire bénéficie, dans le cadre de sa gestion, de dispositifs fiscaux destinés à compenser le cycle lent de la forêt, tout en favorisant les bonnes pratiques.

Taxe foncière

Le propriétaire d'une forêt est redevable de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), mais il bénéficie d'une exonération temporaire quand il se trouve dans l'une des 4 situations suivantes :

- Boisement ou de reboisement : exonération totale pendant 10 ans pour les peupliers, 30 ans pour les résineux, 50 ans pour les feuillus (sauf peupliers), à condition de répondre à des seuils de densité minimaux (définis au BOFIP) ;
- Régénération naturelle : exonération totale pendant 30 ans pour les résineux, 50 ans pour les feuillus ;
- Futaie irrégulière : exonération de 25 % pendant 15 ans (renouvelables) ;
- Forêt classée en zone ou sous contrat de gestion Natura 2000, située en zone naturelle protégée : exonération totale pendant 5 ans ;

- Sinistre sur un peuplement : réduction de taxe foncière en proportion des dommages.

Pour bénéficier de l'une de ces dispositions, le propriétaire doit, selon les cas, remplir un formulaire correspondant à sa situation sur impot.gouv.fr (6704-IL ou 6707-SD) ou s'engager par contrat (zone Natura 2000).

Impôt sur le revenu

Le propriétaire ne déclare pas les revenus qu'il tire des coupes de bois, mais tous les ans un revenu forfaitaire déterminé selon le revenu cadastral de ses parcelles (montant figurant sur son avis d'imposition à la taxe foncière). Le revenu cadastral peut être allégé quand le propriétaire se trouve dans une des 3 situations suivantes :

- Boisement, reboisement, régénération naturelle : le revenu cadastral est soit celui avant travaux, soit la moitié du revenu après travaux. Cet allègement est possible durant 10 ans pour les peupliers, 30 ans pour les résineux, 50 ans pour les feuillus (hors peupliers) ;
- Futaie irrégulière : le revenu cadastral est pris en compte à hauteur de 75% pendant 15 ans (renouvelables) ;
- Sinistre : la parcelle de bois sinistrée est reclassée selon les dommages constatés, ce qui entraîne une diminution du revenu cadastral.

Crédit d'impôt

Le dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt (DEF) inclut :

- Un crédit d'impôt pour les travaux forestiers (plantations, taille, élagage, débroussaillage, etc.) entrepris l'année précédant la déclaration. Les dépenses prises en compte sont plafonnées à 6 250 € pour une personne seule, 12 500 € pour un couple. Le crédit d'impôt s'élève à 25 % de leur montant. Le propriétaire doit s'engager à conserver sa forêt pendant 8 ans et souscrire un plan simple de gestion (PSG), ou bien se conformer à un code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ou à un règlement type de gestion (RTG). Il doit utiliser des plants et graines conformes ;
- Un crédit d'impôt pour la souscription d'une assurance contre les risques tempête et incendie, de 76% du montant des primes (jusqu'à 15 €/ha assuré), soumis aux mêmes plafonds.

POURQUOI NE FAUT-IL PAS NÉGLIGER DE MODIFIER UN ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ?

À cette question, notre consultant géomètre-expert répond par la narration d'une fiction, qui pourrait par bien des égards se rapprocher de la réalité, tant les copropriétaires que nous sommes abordent parfois avec beaucoup de légèreté les règles de vie en copropriété.



Par Laurent Tassel
géomètre-expert, consultant Association
des propriétaires & Copropriétaires

Avant toute chose, un petit rappel s'impose : selon l'article L.202-3 du Code de la construction et de l'habitation, « *un état descriptif de division annexé aux statuts d'une copropriété délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot* ».

Amis lecteurs qui prenez aujourd'hui la peine de lire cette prose, je vais vous narrer aujourd'hui la terrible histoire des consorts Savapaçé (toute ressemblance avec des personnes physiques ne serait que pure coïncidence) qui, heureux nouveaux propriétaires d'un appartement en rez-de-chaussée dans une copropriété,

© CasarsaGuru/iStock

ont cru à tort qu'ils pouvaient faire ce qu'ils désiraient dans leur lot privatif.

Forts de leur acquisition chez leur notaire, et peu enclins à suivre les précieux conseils de ce dernier, ils n'ont pas lu les documents fournis lors de l'acte et ont tout au plus feuilleté les plans de leur lot établis par un géomètre-expert, « *car les couleurs de ces dessins étaient jolies* », selon eux.

Une fois le seuil de leur logement passé, les projets se sont enchaînés : des cloisons ont été abattues, la terrasse non couverte initialement a été transformée en une très belle véranda, et le fond du couloir qui desservait seulement leur appartement a été « discrètement » annexé pendant les vacances d'été.

Aux sollicitations alarmées du syndic de la copropriété devant toutes ces modifications qui auraient dû être préalablement soumises à une assemblée générale de copropriété, ils répondaient toujours évasivement et prenaient un petit plaisir à faire trainer ces demandes en longueur, boycottant même les assemblées générales afin d'éviter les quolibets des autres copropriétaires mécontents. Le syndic faisait tout pour être arrangeant, alors autant en profiter !

En fait, ils s'étaient mis dans l'idée que s'ils pouvaient faire l'impasse sur la régularisation de tous les travaux, cela leur serait totalement profitable : ils économiseraient en effet ainsi le prix du géomètre-expert qui devrait tout remesurer, l'acte du notaire pour entériner tout ce qu'ils avaient annexé et modifié et surtout, ils continueraient

à payer autant de charges qu'avant alors que leur logement s'était confortablement agrandi.

Mal leur en a pris : au fil du temps, les demandes insistantes de régularisation des autres copropriétaires à leur rencontre ont enflées au point que le syndic historique, de guerre lasse devant la mauvaise foi des Savapacé, décida un jour de jeter l'éponge. Un nouveau syndic fut nommé et nos propriétaires mal avisés pensaient se faire oublier de ce nouvel arrivant. Ce dernier, pour leur plus grand malheur, était une personne au caractère bien trempé qui ne tolérait pas les petites combines et préférait les dossiers à jour et bien ordonnés. À juste titre, car le syndic savait qu'à laisser traîner ce type de situation, sa responsabilité professionnelle pouvait être mise en cause. Les Savapacé furent donc sommés de se mettre en conformité. « *Mais pourquoi ?* », demandaient-ils sans cesse aux autres copropriétaires. « *Qu'est-ce que cela peut vous faire que nous ayons fait des travaux et nous soyons un peu agrandis ? Nous ne vous avons rien volé !* ».

- « *Si justement !* » lui rétorquèrent plusieurs copropriétaires mécontents. « *Vous vous êtes accaparés des parties communes sans que nous ne vous les ayons cédées et vous profitez ainsi d'un plus grand logement sans que vos charges soient proportionnelles ! Au prorata nous devons donc payer plus que vous alors que nous avons moins de surface ! Nous sommes lésés !* ».



© ah_fotobox/Adobe Stock

Les Savapaçé décidèrent alors de passer à l'offensive : puisque tout le monde était contre eux, ils allaient leur montrer qu'eux aussi étaient capables de nuire aux autres ! Après tout, leur appartement était dorénavant d'une taille conséquente, pratiquement l'un des plus grand de la copropriété. Ils allaient donc maintenant faire de l'obstruction dans les assemblées générales en votant contre toutes les propositions !

Hélas, lors de l'assemblée générale suivante, leurs votes négatifs furent balayés. Oui, ils avaient un grand appartement qui aurait dû faire pencher la balance en leur faveur, mais sans régularisation leur nombre de **voix disponibles pendant les votes était le même qu'au premier jour** et ils se retrouvaient donc systématiquement en minorité.

Afin de ne pas grever leur budget et dévoiler l'ampleur des travaux qu'ils avaient réalisés, les Savapaçé demandèrent à un ami juriste de leur modifier à petit prix le règlement de copropriété, afin qu'ils puissent faire illusion auprès de la copropriété et ainsi se faire oublier.

Ce dernier leur expliqua qu'ils auraient dû mieux écouter leur notaire dès le début car le règlement de copropriété est un document juridique. Il fixe les règles de fonctionnement de l'immeuble, définit les droits

et obligations des copropriétaires, précise la destination des lots (habitation, commerce, bureau...), encadre l'usage des parties communes, les règles de vote, et la répartition des charges. Il s'agit en fait du socle légal sur lequel repose toute la vie collective de la copropriété. Au vu de ce qu'ils avaient fait, modifier seulement le règlement ne serait d'aucun intérêt, car il n'est pas pertinent de modifier des charges de copropriété sans justification.

Leur ami leur expliqua qu'ils avaient dû oublier l'existence de **l'état descriptif de division**, aussi communément appelé **EDD**, qui est un document purement descriptif qui **définit la composition physique de la copropriété** : il liste tous les lots (appartements, caves, parkings...), leur numéro, leur nature, leur localisation, leur superficie, et la quote-part qu'ils représentent dans les parties communes. Ce document est souvent accompagné de plans, et il sert de **base technique** pour la **répartition des charges**, mais aussi pour les opérations juridiques telles que la vente ou la division d'un lot.

En effet, dans tout immeuble collectif, l'état descriptif de division (EDD) est un document **obligatoire** imposé par la législation relative à la copropriété dont le texte fondateur est la loi du 10 juillet 1965. Cette loi a donné un cadre réglementaire complet aux copropriétés. Les évolutions les plus récentes de la copropriété découlent

de la loi ALUR de 2014, de la loi ELAN de 2018, et de la loi Climat de 2021.

L'ambiance n'était plus à la fête chez les Savapaçé. Pour couronner le tout, un épisode météorologique cévenol de grêle abîma la toiture et plusieurs menuiseries de la copropriété pendant l'hiver. Leur superbe véranda fut durement touchée, mais heureusement pas détruite. Lors du vote des travaux de remise en état de la copropriété, ils firent valoir leur droit aux réparations pour leur véranda par les artisans. Après tout, les couvertures et certains châssis des huisseries étaient marqués comme parties communes dans l'EDD ! Là encore, ils furent déboutés dans leurs demandes : leurs aménagements ne figurant pas dans l'EDD ni dans les plans de la copropriété, ils ne pouvaient rien réclamer à cette dernière.

L'assurance se montra également tatillonne pour les mêmes raisons. Pourtant bien assurés pour leur

logement, les Savapaçé pouvaient prétendre à une indemnisation des dégâts occasionnés sur leur propriété : ils avaient pour le coup bien déclaré les modifications qu'ils avaient réalisées à leur assurance. Cette dernière les avertit cependant : en cas de destruction du bien, la reconstruction de ce dernier ne pourrait pas

fonctionner car, en l'absence de régularisation de l'état descriptif de division, les parties privatives ajoutées ne seraient pas reconnues (car n'ayant pas d'existence légale) et les assurés ne pourraient **pas prétendre à une indemnisation** de ces dernières.

Décus et humiliés, les Savapaçé décidèrent de quitter une bonne fois pour toute ce voisinage peu accommodant en vendant leur bien pour aller s'installer ailleurs. Ils trouvèrent un acquéreur et étaient prêts à lui vendre leur grand appartement. Mais là encore leur projet fut stoppé net, cette fois-ci par l'administration fiscale qui, constatant un différentiel certain entre le type de bien acheté initialement et le prix et la nature du bien vendu quelques années plus tard, décida de **taxer la plus-value** conséquente des conjoints Savapaçé tout en les contraignant à fournir un plan détaillé des surfaces et du bien vendu. Le notaire les avait pourtant prévenus ! Au passage, l'administration fiscale en profita pour leur annoncer un petit redressement rétroactif sur les 5 dernières années pour les taxes immobilières de cet appartement qui avait décidément bien des choses à cacher.

Monsieur Savapaçé tenta un ultime coup de bluff en dressant lui-même les plans de son appartement. Il espérait ainsi rogner quelques mètres carrés et

“ Leur ami leur expliqua qu'ils avaient dû oublier l'existence de l'EDD, document purement descriptif qui définit la composition physique de la copropriété. ”



© Wellnhofer Designs/Adobe Stock

éviter la venue d'un professionnel. Mais la copropriété rejeta tous ses plans. En effet, la Cour de cassation a précisé le 09/06/2022 que le plan annexé aux actes de copropriété ne peut être que l'œuvre d'un géomètre-expert en ce qu'il **délimite les droits fonciers**. À défaut, il est **inopposable**. Cette solution est applicable à toutes copropriétés, quels que soient leur nature ou le nombre de copropriétaires car il n'existe en effet qu'un seul régime de copropriété.

Les Savapaçé durent ainsi faire appel en urgence à un géomètre-expert qui mesura TOUS les intérieurs de leur appartement et recalcula TOUTES les surfaces de TOUTES les pièces, et même des placards encastrés dans les murs. Le géomètre-expert modifia ensuite l'EDD en calculant des nouveaux lots rattachés à l'appartement principal. La véranda et le couloir furent ainsi créés et les tantièmes généraux et spéciaux de l'appartement des Savapaçé furent remis à jours.

En plus des frais du géomètre-expert, les Savapaçé durent également **acquérir** auprès de la copropriété ces nouveaux lots de couloir et de véranda, car les parties communes sont un bien commun de la copropriété. Il leur fallut également payer le notaire pour ces actes d'acquisition. La copropriété accepta en assemblée générale la cession et la vente des parties communes contre un montant non négligeable assorti de la condition d'une régularisation des charges antérieurement dues. Heureusement pour eux, car si la Copropriété avait refusé cette cession, ils auraient dû tout remettre à l'état initial !

Le Fisc procéda également à une régularisation des impôts fonciers, et les Savapaçé purent alors ENFIN quitter cette copropriété, honteux et bien moins riches qu'ils ne pensaient le devenir en économisant sur les régularisations nécessaires à apporter à l'état descriptif de division de la copropriété, suite à leurs travaux.

CE QU'IL FAUT RETENIR

La morale des péripéties de ce couple fictif est qu'il y a tout à perdre à ne pas régulariser l'état descriptif de division de votre lot de copropriété si vous y faites des modifications conséquentes (changement de surface, de hauteur sous plafond, annexion de parties communes, division de lots, création d'espaces clos et couverts ou bien de stationnements, etc.).

En effet, en omettant de régulariser ces aménagements, vous spoliez les autres copropriétaires et pouvez engager la responsabilité du syndic qui ne doit pas prendre cette procédure à la légère, surtout si c'est un professionnel.

A noter également en parallèle que vous devez déclarer tous vos travaux un peu lourds à la copropriété, afin que cette dernière soit en mesure de s'y opposer si vos édifices peuvent mettre en péril la stabilité de l'immeuble.

Ajoutez à cela que vous allez vous-même dégrader votre propre situation dans la copropriété puisque vos votes ne seront plus en adéquation avec votre bien.

Enfin, vous risquez de vous faire rattraper par l'administration fiscale et même refuser plus tard la vente de votre bien par votre notaire qui refusera d'engager sa responsabilité si vous n'êtes pas en conformité.

... et tout cela pour économiser quelques dizaines d'euros de charges par an !



LOCAUX IMPROPRES À L'USAGE : LA COUR DE CASSATION AUTORISE L'ARRÊT SANS PRÉAVIS DES LOYERS

La Cour de cassation a rendu le 18 septembre 2025 une décision importante (n°23-24.005) permettant au locataire d'un bail commercial de suspendre immédiatement le paiement des loyers lorsque les locaux deviennent impropres à l'usage contractuel en raison d'un manquement du bailleur, et cela sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire. La Cour rappelle que, dans un contrat synallagmatique, chaque obligation dépend de l'exécution de l'autre et que le bailleur doit délivrer et entretenir les locaux afin qu'ils puissent servir à l'usage convenu. Si cette obligation n'est pas respectée, le preneur peut invoquer l'exception d'inexécution et interrompre le paiement du loyer à compter du jour où l'impropriété des locaux est constatée. Cette faculté demeure toutefois risquée pour le locataire, qui doit pouvoir démontrer objectivement l'impossibilité d'exploiter les lieux, idéalement en informant le bailleur et en réunissant des preuves sérieuses pour éviter toute accusation d'abus ou de mauvaise foi. De son côté, le bailleur conserve des moyens de riposte, notamment en prouvant que les locaux restent utilisables, en invoquant la clause résolutoire du contrat ou en entreprenant rapidement les travaux nécessaires pour mettre fin au litige. En pratique, cette décision incite les parties à dialoguer, à documenter précisément les désordres et, si nécessaire, à recourir à une expertise ou à une médiation. La suspension immédiate des loyers devient ainsi un levier juridique puissant pour le preneur, mais dont l'usage exige prudence et préparation afin d'éviter des conséquences judiciaires potentiellement lourdes.

DÉFAUT D'ISOLATION : LA GARANTIE DÉCENNALE NE JOUE QUE SI LE COÛT EST EXORBITANT

En l'espèce, deux époux achètent une maison partiellement construite par le vendeur, avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) classe C. Quelques mois plus tard, et après avoir constaté une surface inférieure à celle convenue et des problèmes d'isolation, le couple assigne devant la justice le vendeur-construteur, le diagnostiqueur et son assureur, en réparation de ses préjudices.

La Cour de cassation rappelle dans une décision du 23 octobre 2025 (n° 23-18.771) que pour engager la responsabilité décennale en matière de performance énergétique, il est nécessaire de démontrer que le défaut d'isolation ne rend possible l'usage de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant, la simple gêne ou surcoût ne suffisant pas.

ARRÊTÉ DE PÉRIL : LE MUR D'UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE PEUT ÊTRE L'ACCESSOIRE D'UNE VOIE PUBLIQUE

Le Conseil d'État a statué dans une décision récente (CE 3-7-2025 n° 494622) que les travaux réalisés à la suite d'un arrêté de péril sur un mur situé sur une propriété privée et assurant le soutènement d'une voie communale sont à la charge de la commune, au motif qu'un ouvrage constituant un accessoire indispensable d'un ouvrage public peut lui-même être regardé comme un ouvrage public alors même qu'il n'appartient pas à une personne publique.

En l'espèce, le mur d'une propriété privée située en contrebas d'une voie publique et qui assurait le soutènement de la voie s'est effondré, provoquant l'effondrement de la voie. Le maire a pris un arrêté de péril enjoignant aux propriétaires de réaliser des travaux de réparation puis a fait exécuter ces travaux d'office et a émis des titres de recette afin de mettre les frais engagés à la charge des intéressés.

Saisi d'un pourvoi en cassation, le Conseil d'État statue que la circonstance qu'un ouvrage n'appartienne pas à une personne publique ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse être regardé comme un ouvrage public s'il présente, avec un ouvrage public, un lien physique ou fonctionnel tel qu'il doive être regardé comme un accessoire indispensable de celui-ci.

L'arrêt pose en principe que l'accessoire indispensable d'un ouvrage public peut être regardé comme un ouvrage public même s'il appartient à une personne privée.

LES LOYERS PERÇUS SONT DÉDUITS DE L'INDEMNISATION DE L'ACHETEUR DONT LE BIEN EST DÉCLARÉ INSALUBRE

Dans une décision du 30 janvier 2025 (n° 21-14.158 F-D), la Cour de cassation statue que le préjudice de l'acheteur résultant de l'impossibilité de louer et d'habiter le bien en raison de son insalubrité, les loyers perçus par celui-ci doivent venir en déduction de la somme fixée à titre de réparation.

En l'espèce, la ville de Lyon indique à un acquéreur que son bien va faire l'objet d'une procédure d'interdiction d'habiter au motif que la surface habitable de sa pièce principale est inférieure à 9 m². Le préfet du Rhône déclare lui le lot insalubre à titre irrémédiable en raison de l'insuffisance de la surface et de la hauteur sous plafond de la pièce principale. L'acquéreur assigne le vendeur en indemnisation de ses préjudices sur le fondement de l'obligation de délivrance.

Selon la Cour de cassation, aux termes de l'ancien article 1149 du Code civil, les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit. Les juges retiennent que, le préjudice subi par l'acquéreur résultant de l'impossibilité de louer et d'habiter le bien vendu, les loyers perçus par celui-ci doivent venir en déduction de la somme fixée à titre de réparation.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Comment les services fiscaux contrôlent-ils une déclaration de succession ? Peut-on contester une proposition de rectification ?

LE CONTRÔLE DES DÉCLARATIONS DE SUCCESSION



Par M^e Isabelle Bastide,
avocat fiscaliste, consultant de
l'Association des Propriétaires
& Copropriétaires

Deux voies coexistent en vue de contrôler une déclaration de succession : le contrôle à la demande des héritiers ou à l'initiative de l'administration fiscale.

Un contrôle à la demande des héritiers ou légataires

Vous pouvez, vous-même, en qualité d'héritier ou légataire demander au service des impôts de contrôler la déclaration de succession (*article L21 B du Livre des Procédures Fiscales – (LPF)*). C'est le cas, par exemple lorsque tous les héritiers ne sont pas d'accord avec l'évaluation du patrimoine du défunt. Votre quote-part dans la succession doit représenter au moins **1/3 de l'actif net** déclaré, seul ou avec les autres signataires de la demande.

Les droits de succession dus doivent avoir été réglés soit :

- en un ou plusieurs versements comptants,
- soit par l'acceptation d'une demande de paiement fractionné et/ou différé.

La demande de contrôle doit être présentée **dans les 3 mois** suivant **l'enregistrement de la déclaration** de succession au service des impôts auprès duquel elle a été déposée pour l'exécution de la formalité :
SIE - pôle enregistrement du domicile du défunt.

Une demande de contrôle valablement présentée à l'administration crée une nouvelle garantie au profit des héritiers en limitant à **1 an** la possibilité pour l'administration de proposer des rectifications s'agissant des impôts et taxes assis sur les éléments déclarés dans la déclaration objet de la demande de contrôle.

L'ensemble des signataires d'une déclaration de succession dont le contrôle est demandé bénéficie de cette garantie, qu'ils aient ou non demandé eux-mêmes le contrôle.

Un contrôle à l'initiative de l'administration fiscale

- o Les déclarations de succession sont examinées par l'administration en vertu de son droit de contrôle (*article L10 du LPF*).

Elle peut dans ce cadre demander aux héritiers tous renseignements, justifications ou éclaircissements relatifs aux déclarations souscrites.

Le délai de réponse est celui de droit commun de 30 jours, l'administration accordant parfois des délais complémentaires.

Les litiges relatifs aux successions portent souvent sur la question de la valeur des biens transmis.

L'article L 17 du LPF autorise, en effet, l'administration à **rectifier l'évaluation d'un bien** ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque



LE SAVIEZ-VOUS ?

cette évaluation paraît inférieure à la valeur vénale de ce bien.

La procédure de rectification contradictoire (*seule abordée ici*) est applicable lorsque l'administration constate une inexactitude, une omission ou une dissimulation dans les éléments déclarés.

La mise en œuvre de cette procédure est assortie de garanties (*présentation des observations des héritiers et obligation de réponse motivée en cas de rejet par l'administration, possibilité de saisine de la commission départementale de conciliation¹ en cas de rectification de la valeur du bien*) (article L 55 du LPF).

o Par ailleurs, il existe des **dispositions spécifiques** aux successions.

D'une part, en vertu de l'article L19 du LPF, l'administration peut demander, aux héritiers et autres ayants droit, des éclaircissements ou des justifications au sujet des titres et créances ne figurant pas dans la déclaration mais qui sont présumés faire partie de la succession (article 752 du Code Général des Impôts (CGI)) - par exemple les titres dont le défunt avait la propriété moins d'un an avant son décès).

D'autre part, l'administration peut exiger des justifications au sujet des dettes déduites de l'actif de la succession, et rectifier, le cas échéant, la déclaration si elle estime ces justifications insuffisantes (article L 20 du LPF).

o Solidarité entre héritiers

La solidarité des parties à la déclaration de succession, présentée à l'enregistrement pour le paiement des droits, résulte de l'article 1705, 5° du CGI.

Si le service peut notifier les redressements à un seul redevable solidaire, la suite de la procédure doit être loyale et contradictoire pour tous, avec notification des actes à chacun (commission, réponses, motivation des pénalités).

La Cour de cassation annule la procédure et prononce la décharge lorsque ces notifications aux codébiteurs solidaires font défaut (*Cour de cassation chambre commerciale 26/02/2013 12-13.877*).

o Voies de contestation

En cas de désaccord persistant après saisine de la commission de conciliation et (ou) recours hiérarchique, une fois l'imposition mise en recouvrement, les héritiers bénéficient d'un délai de réclamation égal à celui de l'administration en cas de procédure de rectification.

Ce délai de réclamation expire le 31 décembre de la 3^e année suivant celle de la notification de la proposition de rectification, ce délai courant à compter de cette proposition et non de l'avis de mise en recouvrement.

1 - Votre Association de Propriétaires & de Copropriétaires vous représente à la Commission départementale de conciliation. N'hésitez pas à la contacter en cas de rectification de la valeur d'un bien.

INDICES

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS • IRL

DERNIÈRE PARUTION

3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

PARUTION INSEE 15/10/2025

145,77

INDICE

+ 0,87%

VARIATION ANNUELLE

Champ d'application

- Locations à usage d'habitation principale ou mixte (habitation et professionnel) soumises à la loi du 6 juillet 1989
- Locations meublées en résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989
- Les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (art. L 411-11 du Code rural)
- Les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n°84-959 du 12 juillet 1984)

Méthodes de calcul

En appliquant la variation en pourcentage :

Loyer en cours x la nouvelle variation annuelle

100

Nouveau loyer = loyer en cours + résultat ci-dessus

En appliquant la variation de l'indice :

Loyer en cours x indice du trimestre de l'année
en cours

Indice du trimestre de l'année antérieure

	TRIMESTRE	PARUTION INSEE	INDICE	VARIATION ANNUELLE
2019	2 ^e	11/07/19	129,72	+ 1,53 %
	3 ^e	15/10/19	129,99	+ 1,20 %
	4 ^e	15/01/20	130,26	+ 0,95 %
2020	1 ^{er}	15/04/20	130,57	+ 0,92 %
	2 ^e	16/07/20	130,57	+ 0,66 %
	3 ^e	15/10/20	130,59	+ 0,46 %
2021	4 ^e	15/01/21	130,52	+ 0,20 %
	1 ^{er}	15/04/21	130,69	+ 0,09 %
	2 ^e	13/07/21	131,12	+ 0,42 %
2022	3 ^e	15/10/21	131,67	+ 0,83 %
	4 ^e	14/01/22	132,62	+ 1,61 %
	1 ^{er}	15/04/22	133,93	+ 2,48 %
2023	2 ^e	13/07/22	135,84	+ 3,60 %
	3 ^e	14/10/22	136,27	+ 3,49 %*
	4 ^e	13/01/23	137,26	+ 3,50 %*
2024	1 ^{er}	14/04/23	138,61	+ 3,49 %*
	2 ^e	13/07/23	140,59	+ 3,50 %*
	3 ^e	13/10/23	141,03	+ 3,49 %*
2025	4 ^e	12/01/24	142,06	+ 3,50 %*
	1 ^{er}	12/04/24	143,46	+ 3,50 %*
	2 ^e	12/07/24	145,17	+ 3,26 %
	3 ^e	15/10/24	144,51	+ 2,47 %
	4 ^e	15/01/25	144,64	+ 1,82 %
	1 ^{er}	15/04/25	145,47	+ 1,40 %
	2 ^e	13/07/25	146,68	+ 1,04 %
	3 ^e	15/10/25	145,77	+ 0,87 %

* La variation annuelle de l'IRL est plafonnée à 3,5 % pour les loyers révisés entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024. Par dérogation, il s'établit à 140,70 (+ 2,5%) en Outre-mer et 139,33 (+2%) dans la collectivité de Corse.

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION • ICC

DERNIÈRE PARUTION

2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

PARUTION INSEE 23/09/2025

2086

INDICE

•
- 5,40 %

VARIATION ANNUELLE

•
+ 6,10 %

VARIATION TRIENNALE

•
+ 28,60 %

VARIATION SUR 9 ANS

Champ d'application

Locations non soumises à la loi de 1989 : commerciales, professionnelles, meublées en résidence non principale, garage, de tourisme et de droit commun.

La loi PINEL n° 2014-626 du 18/06/14 a supprimé la référence à l'I.C.C pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014.

Pour ces baux, seuls l'I.L.C ou l'I.L.A.T, suivant l'activité exercée, peuvent être utilisés comme indices de référence.

ICC base 100 au 4^e T 1953

	TRIMESTRE	PARUTION INSEE	INDICE	VARIATION EN %		
				ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2016	2 ^e	20/09/16	1622	+ 0,50	- 0,91	+ 13,03
	3 ^e	20/12/16	1643	+ 2,18	+ 1,92	+ 13,86
	4 ^e	21/03/17	1645	+ 0,98	+ 1,86	+ 11,60
2017	1 ^{er}	20/06/17	1650	+ 2,17	+ 0,12	+ 10,22
	2 ^e	19/09/17	1664	+ 2,59	+ 2,65	+ 6,53
	3 ^e	19/12/17	1670	+ 1,64	+ 2,64	+ 4,77
2018	4 ^e	21/03/18	1667	+ 1,34	+ 2,58	+ 9,45
	1 ^{er}	26/06/18	1671	+ 1,27	+ 2,39	+ 11,18
	2 ^e	19/09/18	1699	+ 2,10	+ 5,27	+ 13,42
2019	3 ^e	19/12/18	1733	+ 3,77	+ 7,77	+ 15,38
	4 ^e	22/03/19	1703	+ 2,16	+ 4,54	+ 13,01
	1 ^{er}	21/06/19	1728	+ 3,41	+ 7,00	+ 14,59
2020	2 ^e	20/09/19	1746	+ 2,77	+ 7,64	+ 15,10
	3 ^e	19/12/19	1746	+ 0,75	+ 6,27	+ 14,87
	4 ^e	20/03/20	1769	+ 3,88	+ 7,54	+ 15,39
2021	1 ^{er}	30/06/20	1770	+ 2,43	+ 7,27	+ 13,90
	2 ^e	25/09/20	1753	+ 0,40	+ 5,35	+ 10,04
	3 ^e	18/12/20	1765	+ 1,09	+ 5,69	+ 8,68
2022	4 ^e	19/03/21	1795	+ 1,47	+ 7,68	+ 9,58
	1 ^{er}	23/06/21	1822	+ 2,94	+ 9,04	+ 12,68
	2 ^e	24/09/21	1821	+ 3,88	+ 7,18	+ 9,30
2023	3 ^e	22/12/21	1886	+ 6,86	+ 8,83	+ 14,44
	4 ^e	23/03/22	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 ^{er}	22/06/22	1948	+ 6,92	+ 12,73	+ 18,35
2024	2 ^e	23/09/22	1966	+ 7,96	+ 12,60	+ 20,10
	3 ^e	16/12/22	2037	+ 8,01	+ 16,67	+ 26,36
	4 ^e	24/03/23	2052	+ 8,80	+ 15,99	+ 27,05
2025	1 ^{er}	23/06/23	2077	+ 6,62	+ 17,34	+ 26,03
	2 ^e	26/09/23	2123	+ 7,96	+ 21,11	+ 30,97
	3 ^e	20/12/23	2106	+3,39	+19,32	+29,44
2026	4 ^e	29/03/24	2162	+5,36	+20,45	+33,05
	1 ^{er}	28/06/24	2227	+ 7,22	+ 22,23	+ 36,46
	2 ^e	24/09/24	2205	+ 3,86	+ 21,09	+ 36,62
2027	3 ^e	17/12/24	2143	+1,76	+13,63	+33,27
	4 ^e	25/03/25	2108	- 2,49	+11,77	+29,40
	1 ^{er}	24/06/25	2146	- 3,64	+ 10,16	+ 32,87
	2 ^e	23/09/25	2086	- 5,40	+ 6,10	+ 28,60

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX • ILC

DERNIÈRE PARUTION

2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

PARUTION INSEE 23/09/2025

136,81

INDICE

+ 0,07 %

VARIATION ANNUELLE

+ 10,64 %

VARIATION TRIENNALE

Champ d'application

Toutes les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

ILC base 100 au 1^{er} T 2008

	TRIMESTRE	PARUTION INSEE	INDICE	VARIATION EN %	
				ANNUELLES	TRIENNALES
2022	2 ^e	23/09/22	123,65	+ 4,43*	+ 7,33
	3 ^e	16/12/22	126,13	+ 5,37*	+ 9,11
	4 ^e	24/03/23	126,05	+ 6,29*	+ 8,51
2023	1 ^{er}	23/06/23	128,68	+ 6,69*	+ 10,71
	2 ^e	26/09/23	131,81	+ 6,60*	+ 14,20
	3 ^e	20/12/23	133,66	+ 5,97*	+ 15,52
2024	4 ^e	29/03/24	132,63	+ 5,22*	+ 14,54
	1 ^{er}	28/06/24	134,58	+ 4,59*	+ 15,29
	2 ^e	24/09/24	136,72	+ 3,73	+ 15,46
	3 ^e	17/12/24	137,71	+ 3,03	+ 15,05
2025	4 ^e	25/03/25	135,30	+ 2,01	+ 14,09
	1 ^{er}	24/06/25	135,87	+ 0,96	+ 12,65
	2 ^e	23/09/25	136,81	+ 0,07	+ 10,64

* La variation annuelle de l'ILC est plafonnée à 3,5 % pour les PME dont les loyers sont révisés entre le 2^{ème} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024.

INDICE DES ACTIVITÉS TERTIAIRES • ILAT

DERNIÈRE PARUTION

2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

PARUTION INSEE 23/09/2025

137,15

INDICE

+ 0,51 %

VARIATION ANNUELLE

+ 11,82 %

VARIATION TRIENNALE

Champ d'application

L'ILAT est précisément conçu pour couvrir les activités exclues de l'ILC :

- Activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux
- Activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts)
- Activités industrielles
- Activités des professions libérales

ILAT base 100 au 1^{er} T 2010

	TRIMESTRE	PARUTION INSEE	INDICE	VARIATION EN %	
				ANNUELLES	TRIENNALES
2022	2 ^e	23/09/22	122,65	+ 5,32	+ 6,79
	3 ^e	16/12/22	124,53	+ 5,88	+ 8,43
	4 ^e	24/03/23	126,66	+ 6,46	+ 9,72
2023	1 ^{er}	23/06/23	128,59	+ 6,51	+ 11,30
	2 ^e	26/09/23	130,64	+ 6,51	+ 14,27
	3 ^e	20/12/23	132,15	+ 6,12	+ 15,69
2024	4 ^e	29/03/24	133,69	+ 5,55	+ 17,21
	1 ^{er}	28/06/24	135,13	+ 5,09	+ 17,64
	2 ^e	24/09/24	136,45	+ 4,45	+ 17,16
	3 ^e	17/12/24	137,12	+ 3,76	+ 16,59
2025	4 ^e	25/03/25	137,29	+ 2,69	+ 15,39
	1 ^{er}	24/06/25	137,29	+ 1,60	+ 13,72
	2 ^e	23/09/25	137,15	+ 0,51	+ 11,82

INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION

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

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23	118,48	119,02	118,83	119,24	119,24	119,71	118,90	119,06	118,94	

L'indice des prix hors tabac sert à indexer de nombreux contrats privés, des pensions alimentaires, des rentes viagères et aussi à indexer le SMIC. En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

INDICE BÂTIMENT NATIONAL BT 01

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	129,7	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131	130,9	131	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5	131,7
2025	132	132,1	132,5	132,9	132,9	133,1	133,4	133,7	133,3			

Les index BT sont destinés à réviser et/ ou actualiser le prix de certains marchés de bâtiment. Leur objectif est de refléter au mieux l'évolution des coûts subis par les entreprises entre la signature d'un contrat de travaux et la réalisation effective de ces travaux. Nouvelle valeur, base 100 en 2010.

INDICE FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

L'indice FFB du coût de la construction est un indice trimestriel, base 1 au 1^{er} janvier 1941. Il est calculé par la Fédération Française du Bâtiment. Son calcul tient compte du coût des divers éléments entrant dans le prix de revient d'un immeuble type courant (main-d'œuvre, matériaux, taxes, etc.). L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance.

	TRIMESTRE	INDICE
2022	1 ^{er}	1101,0
	2 ^e	1135,5
	3 ^e	1142,8
	4 ^e	1137
2023	1 ^{er}	1160,8
	2 ^e	1163,6
	3 ^e	1153,7
	4 ^e	1152,6
2024	1 ^{er}	1171,8
	2 ^e	1172,2
	3 ^e	1174,6
	4 ^e	1179,5
2025	1 ^{er}	1178,9
	2 ^e	1180,8
	3 ^e	1183,5

TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL

Les taux de l'intérêt légal applicables au 2^{ème} semestre 2025 ont été fixés par un arrêté publié au JO du 24/06/2025. Le premier taux, le plus élevé, concerne les cas où une somme d'argent est due à un particulier, le second taux s'applique aux autres créanciers (professionnels). Le taux de l'intérêt légal correspond à une somme d'argent due à un créancier en cas de retard de paiement en matière bancaire, de surendettement, de crédit, de divorce ou entre professionnels. Pour calculer ce montant, il faut multiplier la somme due par le nombre de jours de retard et par le taux de l'intérêt légal applicable sur la période. Le résultat est divisé par 100 fois le nombre de jours de l'année.

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TAUX
Particulier	Particulier	6,65 %
Professionnel	Particulier	6,65 %
Professionnel	Professionnel	2,76 %
Particulier	Professionnel	2,76 %

TAUX DE L'USURE

Il correspond au taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt.

	Taux effectif moyen pratiqué au 3 ^{ème} trimestre 2025	Taux de l'usure au 1 ^{er} octobre 2025
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêt à taux variable	3,94 %	5,25 %
• Prêts relais	4,66 %	6,21 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €	17,62 %	23,49 %
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	11,78 %	15,71 %
• Prêts d'un montant > à 6 000 €	6,55 %	8,73 %

L'ACTU & vous! IMMOBILIÈRE

Un journal de proximité, attentif
aux intérêts de ses lecteurs,
pour encore plus d'informations
pratiques et juridiques, « décodeur »
des réglementations qui portent
sur l'immobilier.

- de nouvelles rubriques :
location, copropriété, fiscalité, énergie,
patrimoine, vie pratique, urbanisme...
- un dossier au plus près de vos préoccupations
- des pages dédiées aux indices plus pédagogiques
- des questions/réponses ancrées dans le réel



BULLETIN D'ABONNEMENT

À RENVOYER À : SARL PECI

18 rue de Metz
31000 Toulouse

Chèque à établir à l'ordre de PECI

OUI, je m'abonne à L'ACTU Immobilière
et vous !

- ☐ Abonnement annuel (11 numéros à 5,00 € le numéro) :
37 € seulement au lieu de 55,00 €
Pour les DOM TOM et l'étranger 40 €

À,
le / /

Signature

*Nom :

*Prénom :

Société :

Siret :

*Adresse :

*Rce, Bât :

*Code postal : * Ville :

Tél. : *E-mail :

Offre valable jusqu'au 31/12/2025. Les données recueillies sur ce bon de commande sont traitées par PECI (Presse et Conseils Immobiliers) pour la gestion de votre commande. Elles sont conservées pendant toute la durée de l'abonnement et pendant une durée de 5 ans - cinq ans - après résiliation. Conformément au RGPD (UE) 2016/679, vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données, de rectification, d'effacement, de restitution par voie postale.

*mentions obligatoires

L'ACTU & vous! IMMOBILIÈRE

Un journal de proximité, attentif
aux intérêts de ses lecteurs,
pour encore plus d'informations
pratiques et juridiques, « décodeur »
des réglementations qui portent
sur l'immobilier.

- de nouvelles rubriques :
location, copropriété, fiscalité, énergie,
patrimoine, vie pratique, urbanisme...
- un dossier au plus près de vos préoccupations
- des pages dédiées aux indices plus pédagogiques
- des questions/réponses ancrées dans le réel



FICHE DE RÉFÉRENCE DE LOYER
SÉRIER 1 - ANNÉE 2025 (L'ÉVALUATION)

1. Adresse du bien : _____ Date de référence : _____

Code postal : _____

2. Caractéristiques du bien

Type de bien : ☐ Locatif ☐ Commercial ☐ Locatif commercial

Type de bien : ☐ Locatif ☐ Commercial ☐ Locatif commercial

3. Informations sur le logement

Caractéristiques : ☐ Locatif ☐ Commercial ☐ Locatif commercial

4. Informations sur le logement

Caractéristiques : ☐ Locatif ☐ Commercial ☐ Locatif commercial

INDICES
INDICE DE RÉFÉRENCE
DES LOYERS • IRL

Dernière publication : 15/01/2026

145,47
INDICE
+ 1,40 %
ÉVOLUTION ANNUELLE

Indice	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Indice	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Évolution												

Minimum de calcul : 100

Maximum de calcul : 100

Minimum de calcul : 100

Maximum de calcul : 100

DOSSIER LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : MISE EN ŒUVRE, ÉVOLUTION ET RECOURS

Le droit de préemption urbain (DPU) est un mécanisme
législatif qui permet à une collectivité publique (généralement
le conseil municipal) d'acquiescer en priorité à la vente d'un bien
en vente, en se substituant à l'acheteur initial. Dans ce
document, nous présentons le principe du DPU, les conditions
de mise en œuvre, les évolutions législatives
récentes, ainsi que les recours possibles pour les
propriétaires. Des exemples concrets de recours aux
tribunaux sont également présentés.

Le droit de préemption urbain (DPU) est un mécanisme
législatif qui permet à une collectivité publique (généralement
le conseil municipal) d'acquiescer en priorité à la vente d'un bien
en vente, en se substituant à l'acheteur initial. Dans ce
document, nous présentons le principe du DPU, les conditions
de mise en œuvre, les évolutions législatives
récentes, ainsi que les recours possibles pour les
propriétaires. Des exemples concrets de recours aux
tribunaux sont également présentés.