

# C o n f é d é r a t i o n d e s **Experts Fonciers**

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

# L'immobilier collectif

**Cas pratique**  
L'évaluation  
du viager libre

pages 4 à 7

**Côté métiers**  
Interview  
d'un notaire

page 8

**Actus**  
Juridique  
Agricole

pages 25 à 27



**l'Expert  
Foncier,  
la FORCE  
avec vous !**



vos partenaires en stratégie patrimoniale

## La CEF au congrès des Notaires

Du 27 au 29 septembre 2023, la Confédération des Experts Fonciers était présente au **congrès des Notaires** se déroulant à Deauville. Un salon qui a rassemblé plus de 3 000 participants.

Cette présence, mûrement réfléchi par le Bureau de l'organisation professionnelle, avait pour but de promouvoir le métier d'Expert Foncier auprès de partenaires prescripteurs de longue date.

Les notaires ont ainsi découvert, au travers d'outils de communication élaborés pour la circonstance, la large palette des domaines de compétences des Experts Fonciers et leur maillage à travers toute la France.

La CEF remercie les 18 membres bénévoles, toutes régions confondues, qui se sont rendus disponibles pour tenir cet espace durant 3 jours et échanger avec les notaires.

La CEF sera de nouveau présente en tant qu'exposant au **congrès des Notaires 2024** qui se tiendra à Bordeaux, du 25 au 27 septembre, sur le thème « Vers un urbanisme durable ».



**4 / 7 Cas pratique**  
L'évaluation du viager libre

**8 Côté métiers**  
Interview d'un notaire

**9/24 Dossier**  
**L'immobilier collectif**

9/11 Les différentes stratégies d'investissement immobilier

12/15 Le marché des logements sociaux : un marché standard ?

16/18 Le rachat de parties communes d'une copropriété

19/20 L'estimation des droits de surélévation

21/24 Les troubles anormaux de voisinage en immeuble collectif

**25/27 Actus**  
Juridique, Agricole

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin • 75016 PARIS • Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com • www.experts-fonciers.com

**Directeur de la publication** : Cyril LE TADIC

**Comité de rédaction** : commission Communication CEF

**Mise en page** : agri**média**

**Crédit photos** : Adobe stock, Yann RIALLAND

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956

N° 22 - mars 2024



Chères lectrices, chers lecteurs,

Je ne vous apprendrai rien si je vous annonce que l'année qui vient de débiter sera on ne peut plus singulière. Certaines valeurs prônées il y a fort longtemps par nos aïeux seront de retour au travers de notre hexagone et même au-delà de nos océans. Que ce soit en courant, à cheval, à vélo ou dans n'importe quelle discipline, chacun tentera de repartir dans son pays d'origine avec un morceau rond de métal autour du cou.

Et malgré cette envie qui est de prime abord un symbole d'égoïsme naturel, c'est avant tout la fierté et l'honneur d'une nation qui se joue.

De l'individuel au collectif, les Jeux nous font franchir le pas.

Sans se revêtir des parements sportifs, l'Expert Foncier se voit aussi parfois dans l'obligation de conjuguer à la fois les désirs personnels et les obligations de la collectivité. Qu'il soit propriétaire, locataire ou investisseur, le mandant sera confronté à la réalité de la vie, sinon de communauté, au moins commune. Et cette confrontation sera d'autant moins difficile à appréhender que si tous ses tenants et aboutissants auront été recensés et étudiés.

Les troubles anormaux de voisinage en sont certainement les plus typiques, mais ce serait une erreur d'omettre l'étude des parties communes ou encore, pour certains, la rentabilité dans l'investissement d'un tel bien.

Que ce soit pour l'habitat individuel ou pour le collectif, l'Expert Foncier sera toujours sur la plus haute marche du podium !

Bonne lecture...

**Cyril LE TADIC**  
Président de la CEF



# L'évaluation du viager libre

Melissa LE CORRE  
Expert Foncier (83)

## I / Les faits

Monsieur et Madame MARTIN consultent un Expert Foncier car ils sont propriétaires d'un appartement inoccupé sur la commune de Toulon, qu'ils envisagent de vendre en viager ou de mettre en location, et souhaitent connaître le montant et les conséquences d'une telle opération.

## II / Le fonctionnement du viager

La vente en viager consiste pour l'acquéreur (**débirentier**) à acheter un logement sans avoir à verser la totalité du prix de vente le jour de l'acquisition.

Pour le vendeur (**crédirentier**), la vente en viager consiste à percevoir une rente mensuelle jusqu'à son décès en contrepartie de la vente de son logement.

La vente peut se faire en viager libre ou occupé.

Dans l'hypothèse du **viager libre**, ce qui est le cas ici, le débirentier dispose librement, dès la signature de la vente, du bien pour l'occuper ou le louer.

Dans le cas du **viager occupé**, la vente est assortie :

- soit d'une réserve d'usufruit qui permet au crédientier de louer le bien et d'en percevoir les loyers s'il cesse de l'occuper (par exemple suite à un départ en maison de retraite),

- soit d'un droit d'usage au profit du crédientier. La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères restent à la charge du débirentier (sauf clause contraire prévue dans l'acte). La répartition des autres charges et travaux doit être prévue dans l'acte de vente.

Dans ces cas, le logement pourra être occupé par l'acquéreur à partir du décès du vendeur.

Le prix du viager est constitué du **bouquet** (non obligatoire et librement fixé par les parties, généralement 30 %) payé comptant à la signature

du contrat de vente et de la **rente** qui correspond à la valeur réelle du bien.

## III / Mission

Le travail de l'Expert Foncier est de valoriser le montant de la rente.

Pour ce faire, il doit dans un premier temps, et après une visite du bien, déterminer sa valeur en pleine propriété.

### 1 / Détermination de la valeur en pleine propriété

Il s'agit de la valeur vénale libre du bien immobilier à la date de l'opération projetée.

L'appartement des MARTIN est situé dans un quartier mixte de petits collectifs et pavillons à l'Est de Toulon dans une copropriété de 30 lots.

Il dispose d'un extérieur et d'une belle exposition, au cœur des commodités, à 1 km environ des plages du Mourillon.

> Une première approche **par comparaison** (tableau 1 page 5),

> une seconde approche **par capitalisation des revenus théoriques** d'une valeur locative annuelle de 12 960 € (tableaux 2 et 3 page 5),

permettent de retenir la valeur vénale en pleine propriété du bien d'un montant arrondi à 259 000 €.

### 2 / Détermination de la rente

S'agissant d'un couple, la rente viagère est constituée « sur deux têtes ».

Le contrat peut alors prévoir la conséquence du premier décès, soit par une clause de réversion totale ou partielle au profit du survivant, une réduction après le décès du premier crédientier, ou encore une différenciation des bénéficiaires. Lorsque la rente est stipulée au profit du conjoint, le Code Civil<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup>Article 1973 du Code Civil.

1	Désignation	Superficie	Base	Montant
	Appartement Toulon	60 m <sup>2</sup>	4 300 €/m <sup>2</sup>	258 000 €

2	Désignation	Superficie	Base	Montant
	Loyer théorique / mois	60 m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	1 080 €

3	Désignation	Loyer théorique / an	Taux de capitalisation	Montant
	Appartement Toulon	12 960 €	5,00 %	259 200 €

prévoit que la rente est réversible au profit du conjoint survivant.

### a) L'espérance de vie

Plus les crédientiers sont jeunes, plus ils ont une chance de vivre longtemps, et plus le montant de la rente sera faible. Monsieur et Madame MARTIN sont respectivement âgés de 74 et 78 ans. Pour obtenir l'espérance de vie des crédientiers, il faut se référer aux tables de mortalité. Il en existe plusieurs.

Il convient de privilégier la dernière table de mortalité parue de l'INSEE qui donne, pour chaque âge, la probabilité annuelle de décès d'un individu. Elle est établie selon des données statistiques. C'est la table de référence du logiciel des Notaires. Elle sert de base à l'élaboration des tables des assureurs.

L'INSEE n'a toutefois pas élaboré de table de mortalité pour les couples. Il convient alors de se référer à l'espé-

rance de vie la plus longue, comme le font les compagnies d'assurances. Ce mode de calcul reste toutefois imparfait car il minore l'espérance de vie du couple. Or, les couples ont une espérance de vie plus longue. En effet, en 2007 l'INSEE publiait une étude selon laquelle les personnes en couple vivent plus longtemps.

Ainsi certains spécialistes du viager ont créé des outils de calcul intégrant l'espérance de vie des couples.

C'est le cas du barème Daubry<sup>[2]</sup> qui prend en compte les dernières espérances de vie connues avec une extrapolation sur cinq ans, pour tenir compte de la progression de la longévité et des spécificités des crédientiers et notamment de la spécificité des couples, y compris pour les couples homosexuels. Mais l'unique taux de rentabilité utilisé n'est pas forcément adapté aux caractéristiques et à la situation du bien.

**Table de mortalité par sexe, âge et niveau de vie 2012 - 2016 (INSEE)**

Indicateur	Quotient de mortalité, pour 100 000	Survie à l'âge x	Espérance de vie à l'âge x	Quotient de mortalité, pour 100 000	Survie à l'âge x	Espérance de vie à l'âge x
Age	Homme			Femme		
0	354	100 000	79,0	290	100 000	85,2
1	62	99 646	78,2	56	99 710	84,4
2	24	99 584	77,3	21	99 653	83,4
70	1 830	78 610	15,3	860	89 440	18,7
71	1 952	77 171	14,6	921	88 671	17,9
72	2 102	75 665	13,9	1 027	87 855	17,1
73	2 298	74 075	13,2	1 135	86 952	16,2
74	2 461	72 372	12,5	1 225	85 966	15,4
75	2 692	70 591	11,8	1 378	84 912	14,6
76	2 954	68 691	11,2	1 553	83 742	13,8
77	3 284	66 661	10,5	1 727	82 442	13,0
78	3 612	64 472	9,9	1 929	81 018	12,3
79	4 089	62 144	9,2	2 201	79 455	11,5
80	4 536	59 603	8,6	2 550	77 706	10,8
81	5 103	56 899	8,0	2 942	75 725	10,0
82	5 772	53 996	7,5	3 368	73 497	9,3

<sup>[2]</sup> Barème Daubry 5<sup>e</sup> édition.

D'autres critères peuvent influencer sur l'espérance de vie. Une étude de 2018 réalisée par l'INSEE démontre qu'un mode de vie aisé favorise une espérance de vie plus longue.<sup>[3]</sup>

Au cas présent, l'espérance de vie la plus longue selon la dernière table de mortalité de l'Insee est de **15,4 ans**. (cf. tableau page 5)

### b) 1<sup>ère</sup> méthode par l'amortissement du capital

Avec cette méthode la rente représente l'annuité d'amortissement du capital (C) sur l'espérance de vie du vendeur (n), à un taux de rendement net et hors fiscalité (i), selon la formule :

$$\text{Rente} = C \times \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

Prenons l'exemple d'un bouquet à 100 000 € :

Données	
Madame	21/07/1949
Age	74 ans
Espérance de vie	15,4 ans
Monsieur	30/08/1945
Age	78 ans
Espérance de vie	9,9 ans
Valeur vénale	259 000 €
Bouquet	100 000 €
Viager	Libre
Taux de rendement brut	5,00 %
Taux de rendement net	4,25 %

Il convient de soustraire le montant du bouquet à la valeur en pleine propriété afin d'obtenir le capital à amortir :

Valeur en pleine propriété	259 000 €
Bouquet	- 100 000 €
<b>Capital</b>	<b>159 000 €</b>

Soit une **rente annuelle** d'un montant de :  
 $159\,000 \text{ €} \times (4,25 \% / (1 - (1 + 4,25 \%)^{-15,4})) =$   
**14 268 €.**

A l'inverse, il est possible de **convertir le montant de la rente pour déterminer le capital**, et ainsi vérifier si la valeur en pleine propriété a été justement déterminée au moment de la vente. Pour ce faire, il convient d'appliquer la formule ci-après :

$$\text{Capital} = \text{Rente} \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$



<sup>[3]</sup> Etude INSEE « L'espérance de vie par niveau de vie : chez les hommes, 13 ans d'écart entre les plus aisés et les plus modestes » Février 2018.

En fonction des données suivantes :

Montant de la rente	14 268 €
Bouquet	100 000 €
Espérance de vie (n)	15,42 ans
Taux de rendement net	4,25 %

Et selon la formule :

$$\text{Capital} = 14\,268 \text{ €} \times (1 - (1 + 4,25\%)^{-15,4}) / 4,25\% = \mathbf{159\,000 \text{ €}}$$

Le montant du capital est de : **159 000 €**.

En rajoutant le montant du bouquet, on retrouve la valeur vénale du bien immobilier :

Capital	159 000 €
Bouquet	100 000 €
<b>Valeur vénale</b>	<b>259 000 €</b>

Dans cette méthode par l'amortissement du capital, la seule variante est le taux de rendement, variable régulièrement maniée par l'Expert Foncier, rendant cette approche simple d'utilisation.

### c) 2<sup>de</sup> méthode par l'application d'un taux de rente

Pour évaluer la rente, il est également possible d'appliquer un taux de rente, déterminé en fonction de l'espérance de vie du vendeur (n), et d'un taux d'intérêt technique (i) basé sur les taux d'intérêt pratiqués en matière de prêts bancaires immobiliers (taux fixe, hors assurance, pour une durée équivalente à l'espérance de vie) et des prévisions quant à l'inflation.

Taux d'emprunt	3,20 %
Prévisions inflation	- 2,00 %
Taux technique	1,20 %
Taux de rendement net	4,25 %
Taux d'intérêt retenu (i)	5,45 %

Le taux de rente s'obtient en appliquant la formule suivante :

$$\text{Taux de Rente} = \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Ce taux doit toujours être supérieur au taux de rentabilité de l'immeuble, pour ne pas être frappé d'absence d'aléa.

Si le taux d'intérêt retenu est de 5,45 % et que l'espérance de vie est de 15,4 années, le **taux de rente** est égal à :  $((5,45 \times (1 + 5,45)^{15,4}) / (((1 + 5,45)^{15,4}) - 1)) = \mathbf{9,75\%}$

Le taux est appliqué au capital pour obtenir le montant annuel de la rente, soit :

Capital	159 000 €
Taux de rente	9,75 %
<b>Rente annuelle</b>	<b>15 508 €</b>

La rente peut raisonnablement être fixée à : **15 508 €**.

Cette méthode est plus complexe du fait de la difficulté d'appréhender le taux de rente avec certitude.

Les deux méthodes se recoupent :

Amortissement du capital	14 268 €
Application d'un taux de rente	15 508 €
Moyenne	<b>14 888 €</b>

Les MARTIN peuvent espérer une rente viagère annuelle d'un montant arrondi à **14 900 €**.

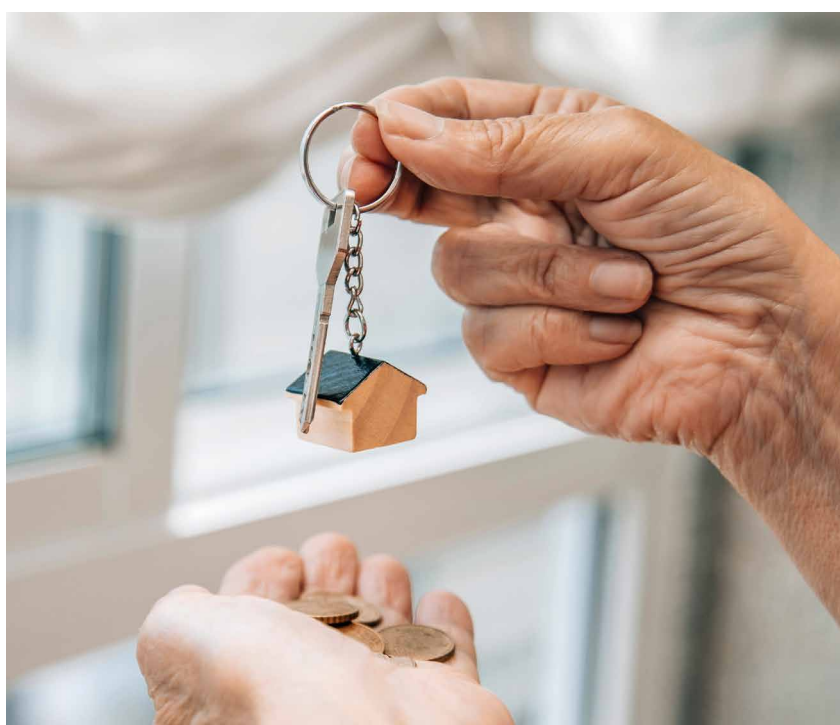
## IV / Conclusion

Dans le cas d'un **viager libre**, les MARTIN disposeraient d'un bouquet de 100 000 €, avec une rente annuelle supérieure au montant des loyers, une fiscalité allégée et un transfert des charges incombant au propriétaire débirentier.

Scenario en viager libre	Montant
Rente annuelle	14 900 €
Abattement fiscal > 69 ans	70 %
Revenus imposables	4 470 €

En cas de **mise en location**, les MARTIN auraient à supporter une fiscalité plus lourde, les charges du propriétaire, les travaux de remise en état au départ des locataires et la vacance locative.

Scenario mise en location	Montant
Loyer annuel	12 960 €
Abattement fiscal	14 %
Revenus imposables	11 146 €





# L'Expert Foncier me fournit des éléments neutres et réalistes

Notaire depuis plus de 13 ans en Basse Normandie, Philippe vient récemment de reprendre une étude urbaine dans le Calvados. Entouré d'une collaboratrice et d'un rédacteur, il a rejoint un groupement notarial constitué de plusieurs études.

## Quelles sont vos missions et quel est votre rôle ?

Au sein de notre étude, nous traitons principalement les ventes immobilières et les droits de la famille (succession, donation, etc). Le rôle fondamental du notaire est de créer un acte authentique donnant force probante et force exécutoire. Ce sont des délégations de puissance publique qui nous sont attribuées par l'Etat. Dans ce cadre, le notaire doit apporter un conseil libre et éclairé tout en vérifiant l'identité, le statut juridique et la capacité de consentement de son client.

## Faites-vous appel à des Experts Fonciers et pourquoi ?

Je confie effectivement à des Experts Fonciers des missions d'expertises en valeur d'immeubles ou d'exploitations agricoles. Pour rester tout à fait impartial dans mes dossiers, ce spécialiste assermenté, connaisseur du terrain et de l'évaluation, peut me fournir des éléments neutres et réalistes. Mandater un Expert Foncier me permet aussi de rassurer les parties concernées et de les mettre en confiance. Je travaille avec des experts de ma région depuis plusieurs années et il est vrai qu'une relation fiable et pérenne s'est instaurée entre nous.

## En tant que prescripteur, quels atouts possèdent l'Expert Foncier ?

J'en vois quatre : le fait que ce soit un interlocuteur privilégié de par ses connaissances et ses compétences, qu'il appartienne à une profession réglementée, qu'il dépende d'une

structure ordinale et qu'il effectue un parcours de formation dédié.

## Un mot sur l'immobilier collectif, thématique du dossier de ce Mag...

Historiquement implanté en secteur rural, j'ai pu traiter des dossiers d'immobilier collectif peu complexes ou principalement liés à des biens atypiques. Installé à présent dans un paysage urbain, je vais sans nul doute traiter plus de dossiers de ce type. Là encore je travaillerai avec des Experts Fonciers car les évaluations en immobilier collectif peuvent être difficiles.



## Comment évolue votre métier ?

Les compétences se multiplient, de jeunes générations s'installent et créent des offices, apportant un souffle nouveau sur la façon de fonctionner.

Cette mutation de la profession s'accompagne de nombreux regroupements d'offices, leur permettant de mutualiser les moyens tout en gardant leur propre identité juridique.

Interview Laurence Rouan







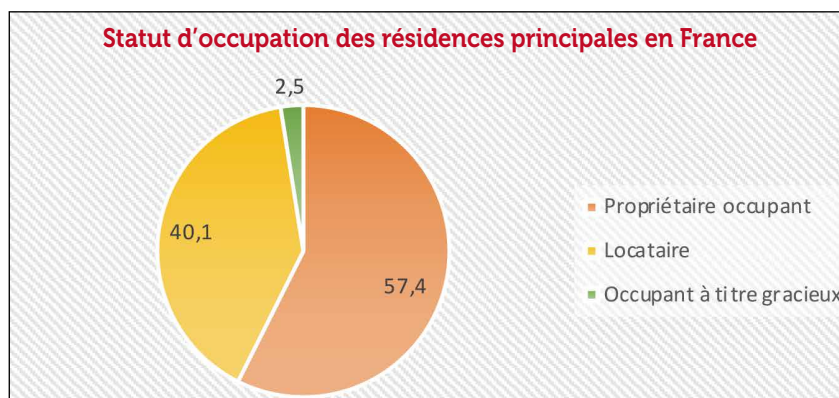
## Les différentes stratégies d'investissement immobilier

**Paul ADAM**  
Expert Foncier membre stagiaire (35)

Selon Franklin ROOSEVELT, « l'immobilier ne peut pas être perdu ou volé, et il ne peut pas être emporté. Acheté avec bon sens, payé en totalité et géré avec raison, il est le placement le plus sûr du monde. » Il fait effectivement partie des produits d'investissement préférés des français. Les motivations varient selon la stratégie recherchée par chaque investisseur.

### I / Introduction

Selon l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE),<sup>(1)</sup> 57,4 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale et 40,1 % en étaient locataires en 2022. Les 2,5 % restant constituent une faible part de résidents logés essentiellement à titre gratuit. Nous constatons une part majoritaire de propriétaires-occupants en France, mais comment s'organise la propriété des logements loués ?



<sup>(1)</sup>Site de l'INSEE, tableau de bord de l'économie française, rubrique conditions de vie - société sous rubrique logement.

Dans l'une de ses études,<sup>[2]</sup> l'INSEE précise que la propriété des logements mis en location est très concentrée. En effet, les ménages multipropriétaires (5 lots ou plus) représentent 3,5 % des ménages français mais possèdent à eux seuls 50 % des logements en location détenus par des particuliers.

Les raisons de cet engouement pour l'investissement immobilier sont diverses, nous pouvons notamment retenir :

- > l'investissement dans un actif tangible (notion de valeur refuge),
- > l'investissement de type « bon père de famille »,
- > plusieurs sources de profit : loyer et plus-value,
- > le placement pour la retraite,
- > la réduction d'impôts.

L'investisseur immobilier peut donc être motivé par de nombreux objectifs. Une fois son projet défini, il dispose de deux types de stratégies pour les atteindre : les stratégies dites patrimoniales des stratégies dites fiscales.

## II / Définition du projet

Avant d'investir, il est important de bien définir son projet. Cela passe par la détermination du bien qui sera acquis et du budget que l'investisseur est prêt à y consacrer.

Les trois critères les plus importants à prendre en compte dans une acquisition immobilière sont : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement.

Chaque ville étant différente, il est primordial pour l'investisseur de réaliser une étude du marché locatif avant tout investissement afin de faire correspondre l'offre (le bien acheté) à la demande (locataires potentiels).

En ce qui concerne le financement, le financement bancaire est le plus couramment utilisé pour acquérir un bien immobilier. Il peut représen-

ter la totalité de la valeur du bien ou seulement une partie. L'investisseur souhaitant réaliser son acquisition par financement bancaire devra déterminer sa capacité d'emprunt ainsi que sa durée. Le Haut Conseil de Stabilité Financière précise dans sa décision n°D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 que le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier ne doit pas dépasser 35 % de leurs revenus avant impôts et que la durée maximale du crédit ne peut excéder 25 ans.

## III / Les stratégies patrimoniales

Elles regroupent les stratégies pouvant être mises en place pour augmenter la valeur d'un patrimoine et en tirer une rentabilité correcte.

La pluralité de biens disponibles sur le marché immobilier avec des caractéristiques différentes permet à l'investisseur de choisir le bien adapté à son projet.

Il existe plusieurs façons d'augmenter la valeur de son patrimoine avec l'acquisition d'un bien.

> **Le neuf** : l'investisseur possède un bien aux dernières normes de la construction en contrepartie d'une rentabilité modeste en raison d'un coût d'acquisition plus élevé.

> **L'ancien déjà rénové** : l'investisseur acquiert un bien refait à neuf, moins onéreux qu'un logement neuf avec une rentabilité moyenne.

> **L'ancien à rénover** : l'investisseur achète un bien à rénover ce qui lui donne un pouvoir de négociation plus important pour acheter un bien sous le marché (et optimiser ainsi sa rentabilité). La réalisation de travaux permettra à l'investisseur de proposer des prestations de qualité à ses locataires permettant ainsi de justifier un loyer plus élevé (en comparaison des autres biens du marché) et de réduire

la vacance locative (logement plus attractif).

Une fois son logement acquis, le mode de location (nue ou meublée) reste à définir.

La location nue est le mode de location le plus simple et le plus courant. Un seul mode d'exploitation existe contrairement à la location meublée qui offre plus de possibilités. Les parties sont engagées pour 3 ans (ou 6 ans si le bailleur est une personne morale).

La location meublée offre plusieurs modes d'exploitation à l'investisseur tels que :

- > la location meublée avec un bail classique (1 an minimum renouvelable) ou un bail à durée déterminée non renouvelable (bail mobilité ou bail étudiant),
- > la location meublée saisonnière (ou dite de courte durée),
- > la location type « résidence service »,
- > une exploitation mixte : un bail mobilité pour 9 à 10 mois et le reste en location meublée saisonnière.

L'investisseur choisira le mode d'exploitation le plus adapté à sa stratégie.

## IV / Les stratégies fiscales

Elles regroupent les stratégies permettant à l'investisseur de réduire sa base imposable ou de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu tout en investissant dans l'immobilier. Plusieurs dispositifs existent tels que le déficit foncier, la location meublée et les lois de défiscalisation (ex : dispositif PINEL).

### 1) Le déficit foncier

Les revenus tirés de la **location nue** d'un bien immobilier sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Deux régimes existent : le micro-foncier et le réel foncier. Le régime réel foncier devient le régime par défaut dès lors

<sup>[2]</sup> Site de l'INSEE, 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers.

que les loyers totaux encaissés sur l'année sont supérieurs à 15 000 €. <sup>(3)</sup>

La différence entre les loyers encaissés et les charges déductibles permet de constater un bénéfice ou un déficit foncier. En cas de bénéfice, ce dernier vient s'ajouter au revenu global pour être imposé à la tranche marginale d'imposition (prélèvements sociaux en sus).

En cas de déficit foncier, ce dernier vient diminuer (voir annuler) l'imposition foncière globale. Dans l'hypothèse où le déficit foncier est excédentaire malgré l'annulation de l'imposition foncière globale, il peut s'imputer sur les revenus globaux dans la limite de 10 700 € par an.

## 2) La location meublée

L'imposition des loyers tirés des **locations meublées** relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Deux régimes d'imposition existent : le micro-BIC et le bénéfice réel (simplifié ou normal). Le régime dit du bénéfice réel devient le régime obligatoire lorsque le montant total des loyers encaissés est supérieur à 77 700 €.

La qualification du loueur (professionnel ou non) aura un impact sur

le régime des plus-values en cas de revente et de l'imputation des déficits générés par son activité. Le statut du loueur est déterminé selon le montant total des revenus générés par cette activité et leur proportion dans les autres revenus du foyer fiscal.

Au régime réel, la base imposable est la différence entre les loyers totaux perçus et les charges déductibles. Contrairement aux revenus fonciers, aucune liste ne mentionne les charges déductibles des revenus issus de la location meublée. Cependant, les charges répondant aux conditions générales de déduction des charges en BIC peuvent être déduites. Contrairement aux revenus fonciers, la location meublée permet à l'investisseur de pouvoir **amortir le bien par composante**.

## 3) Les lois de défiscalisation, l'exemple du PINEL

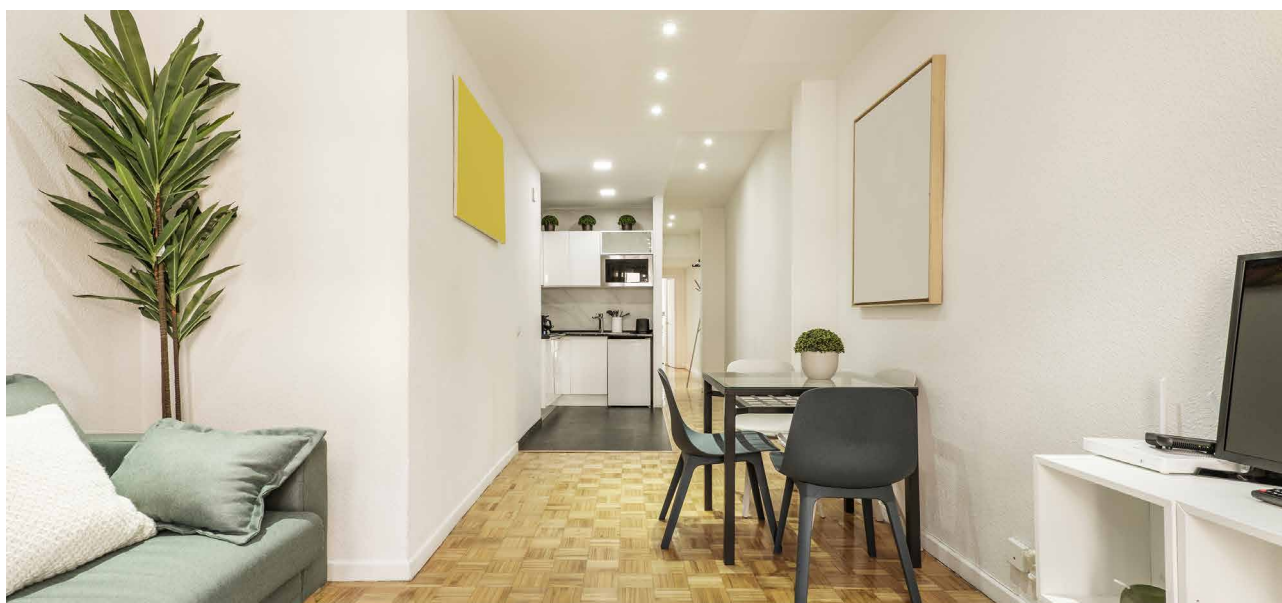
Le dispositif PINEL permet aux particuliers investissant dans des logements neufs destinés à la location de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, en respectant certaines conditions (logement neuf, location

nue, etc). La réduction d'impôt est calculée en fonction de l'engagement de location du bailleur (six, neuf ou douze ans) et d'un pourcentage du prix d'achat du logement.

## V / Conclusion

En fonction des motivations de l'investisseur, il existe plusieurs stratégies d'investissement dans l'immobilier. Chaque projet étant différent, l'investisseur a tout intérêt de se faire accompagner pour mener à bien son projet. L'Expert Foncier peut être sollicité pour conseiller son mandant à chaque étape de son projet ou procéder à l'évaluation de son patrimoine.

Par ailleurs, la phase d'exploitation du bien, une fois acquis, va influencer directement la rentabilité de l'investissement. En effet, l'investisseur va devoir organiser les travaux (s'il y a lieu d'en réaliser), la mise en location et la gestion locative. La délégation de ces tâches est possible mais aura un coût certain pour l'investisseur. De plus, le choix du montage juridique (création d'une société ou non) est essentiel puisqu'il aura un impact non négligeable sur cette phase du projet.



<sup>(3)</sup> Si l'investisseur est par défaut au micro-foncier, il pourra opter pour le régime du réel foncier pour 3 ans minimum.





## Le marché des logements sociaux : un marché standard ?

Yann RIALLAND  
Expert Foncier membre stagiaire (45)

Les locations comme les ventes des logements HLM (Habitations à Loyer Modéré) sont régies par des règles précises et nombreuses qui placent ces logements sur un segment de marché particulier. Cependant, la Loi ELAN (Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 a pour but de simplifier et fluidifier ce marché.

Quelles sont les règles particulières de location et de vente des logements HLM ? Qui peut se porter acquéreur et dans quelles conditions ?

### I / Impact de la Loi Elan sur les ventes de logements HLM

En ce qui concerne la modernisation du secteur du logement social, le constat de base de la loi ELAN est assez simple.

D'une part les organismes HLM sont trop nombreux et possèdent des capacités

d'investissement diverses et souvent limitées. D'autre part les ventes de logements HLM aux locataires sont peu nombreuses, seulement 8 000 logements vendus par an.

Les principales mesures de la loi ELAN permettent donc de :

> Consolider les organismes HLM en obligeant ceux-ci à se regrouper entre

eux pour renforcer leur capacité d'investissement.

> Faciliter les ventes de logements HLM à leurs locataires :

- Le prix de vente sera fixé librement par l'organisme social : il n'y a plus d'obligation de faire appel aux services des Domaines.

- Accélérer les autorisations de mise

en vente : les organismes HLM doivent obtenir l'autorisation de vendre de la part des autorités publiques, la loi ELAN facilite ce processus.

- Faire passer le nombre de ventes de logements HLM à leurs locataires de 8 000 à 20 000 par an.

La Commission des Affaires Economiques de l'Assemblée Nationale du 23 février 2022 dresse un bilan mitigé notamment en ce qui concerne le regroupement des organismes HLM. Toutefois on note une petite progression des ventes aux particuliers et plusieurs ventes entre opérateurs sociaux.

## II / Règles de location et vente des logements HLM

### 1) Conditions de location des logements HLM

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit des règles particulières qui régissent les ventes et les locations de logements HLM.

> **Conditions de location** : les logements HLM sont accessibles aux plus bas revenus en fonction du mode de finan-

cement dont ils ont bénéficié. Les dispositifs existants sont les suivants (les plafonds de ressources pour les locataires et les loyers maximum sont déterminés en fonction de la situation géographique) :

- **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) Il s'agit d'un dispositif destiné aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales. Le plafond de ressources pour un couple sans enfant vivant en province est de 17 531 €/an (2023). Les loyers maximaux sont compris entre 4,94 €/m<sup>2</sup>/mois et 6,08 €/m<sup>2</sup>/mois en fonction de la zone géographique du logement.

- **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) Il s'agit d'un dispositif représentant environ 80 % des logements HLM, correspondant aux objectifs de mixité sociale de tels programmes. Le plafond de ressources pour un couple sans enfant vivant en province est de 29 217 €/an (2023). Les loyers maximaux sont compris entre 5,57 €/m<sup>2</sup>/mois et 6,85 €/m<sup>2</sup>/mois en fonction de la zone géographique du logement.

- **PLS** (Prêt Locatif Social)

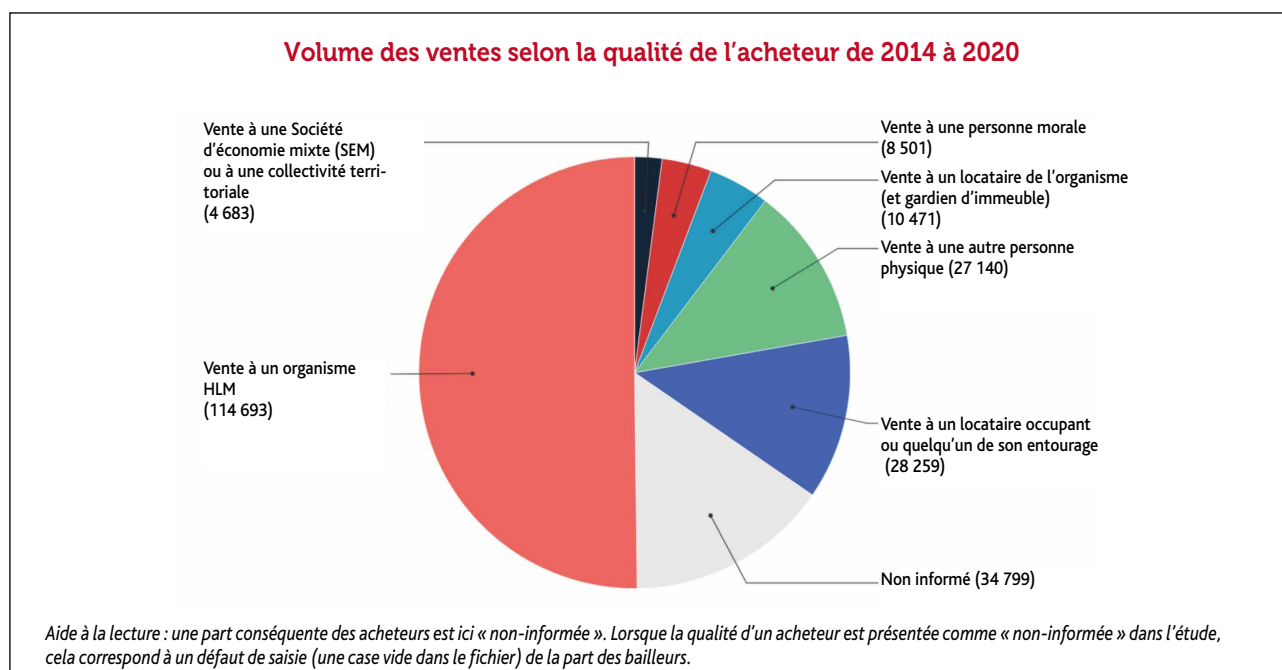
Il s'agit d'un dispositif correspondant aux « logements intermédiaires », destinés aux classes moyennes dont le revenu est trop élevé pour accéder aux logements HLM mais trop bas pour accéder au secteur privé. Le plafond de ressources pour un couple sans enfant vivant en province est de 37 982 €/an (2023). Les loyers maximaux sont compris entre 8,37 €/m<sup>2</sup>/mois et 14,18 €/m<sup>2</sup>/mois en fonction de la zone géographique du logement.

**Observation** : une opération immobilière HLM peut intégrer plusieurs modes de financement dans le même immeuble. A ce titre on peut relever par exemple deux T2 identiques aux loyers très différents.

### 2) Conditions de vente aux particuliers

En dehors des ventes entre bailleurs sociaux, les logements peuvent être vendus à des particuliers selon les conditions suivantes :

> **Un logement peut être vendu** s'il est construit ou acquis depuis plus de 10 ans.



Sources : Vie-publique.fr / DILA • Intercommunalités de France • Récupérer les données • crée avec Datawrapper



> **Un logement individuel ou collectif** ne peut être vendu que s'il répond à une norme minimale de performance énergétique (DPE étiquette énergétique minimale : E).

> **Un logement occupé** ne peut être vendu **qu'à son locataire** (ou quelqu'un de son entourage), s'il l'occupe depuis au moins 2 ans. Si le locataire ne souhaite pas acheter le logement, le logement reste dans le parc immobilier du bailleur.

> **Un logement vacant** peut être vendu, dans l'ordre décroissant de priorité :

- à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements HLM,
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales,
- à toute autre personne physique.

> **La mise en vente du logement** doit se faire à un **prix fixé** en prenant pour base le prix d'un logement compa-

nable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

> **L'acquéreur d'un logement HLM** ne peut en acheter **qu'un seul**.

> **L'acquéreur d'un logement HLM** peut le mettre en location dans les conditions suivantes :

- logement acheté depuis plus de 5 ans : mise en location libre,
- logement acheté depuis moins de 5 ans :

- S'il a acheté le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, le loyer ne doit pas dépasser un plafond :  
*« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative ».*

- S'il a acheté le logement au prix de mise en vente, le loyer est libre.

**En cas de revente du logement** dans les 5 ans de l'acquisition, l'organisme

HLM a un droit de préférence et si l'acquéreur avait acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, il doit verser à l'organisme HLM la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

**Ces règles ne sont pas exhaustives** et de nombreux cas spécifiques existent.

### III / Contexte des ventes des logements HLM

#### 1) De manière générale

Le locataire HLM possède des revenus ne dépassant pas un plafond défini, sa solvabilité est limitée, contrairement à un investisseur qui dépensera ce qu'il jugera nécessaire pour arriver à un seuil de rentabilité.

Le locataire HLM, en raison de ses faibles revenus, est le plus souvent très dépendant des conditions économiques générales et notamment des conditions d'accès au crédit.





Enfin lorsqu'un locataire achète l'appartement dans lequel il vit, c'est le plus souvent pour continuer d'y habiter. Il s'agit d'un marché principalement de résidences principales et non un marché d'investissement.

Par ailleurs les logements vendus sont la plupart du temps inclus dans un ensemble soumis à la copropriété et dont les parties communes sont gérées par le bailleur social propriétaire à l'origine.

## 2) De manière conjoncturelle

En ce qui concerne les tendances générales du marché, on observe depuis début 2022 une contraction du volume et des prix de vente des logements en raison de la limite de 33 % du taux d'endettement cumulée à la hausse des taux d'intérêt d'emprunt bancaire.

De ce fait, les capacités d'emprunt ont fortement diminué, allant jusqu'à une perte de 18 % entre juillet 2020 et juillet 2023. Par exemple : le taux d'emprunt

moyen était environ de 1,40 % sur 20 ans en 2020. En juillet 2023, il est environ de 3,50 %. En 2020, un couple pouvait acheter un logement de 200 000 €, aujourd'hui il peut seulement s'offrir un logement de 164 000 € pour une mensualité identique d'environ 1 015 € par mois.

## IV / Conséquences sur le marché des logements HLM

Le marché des logements HLM n'est donc pas un marché ouvert et libre, ni à l'accession ni à la location. On parle de viscosité du marché, voire de rigidité. Il s'agit donc d'un segment de marché particulier.

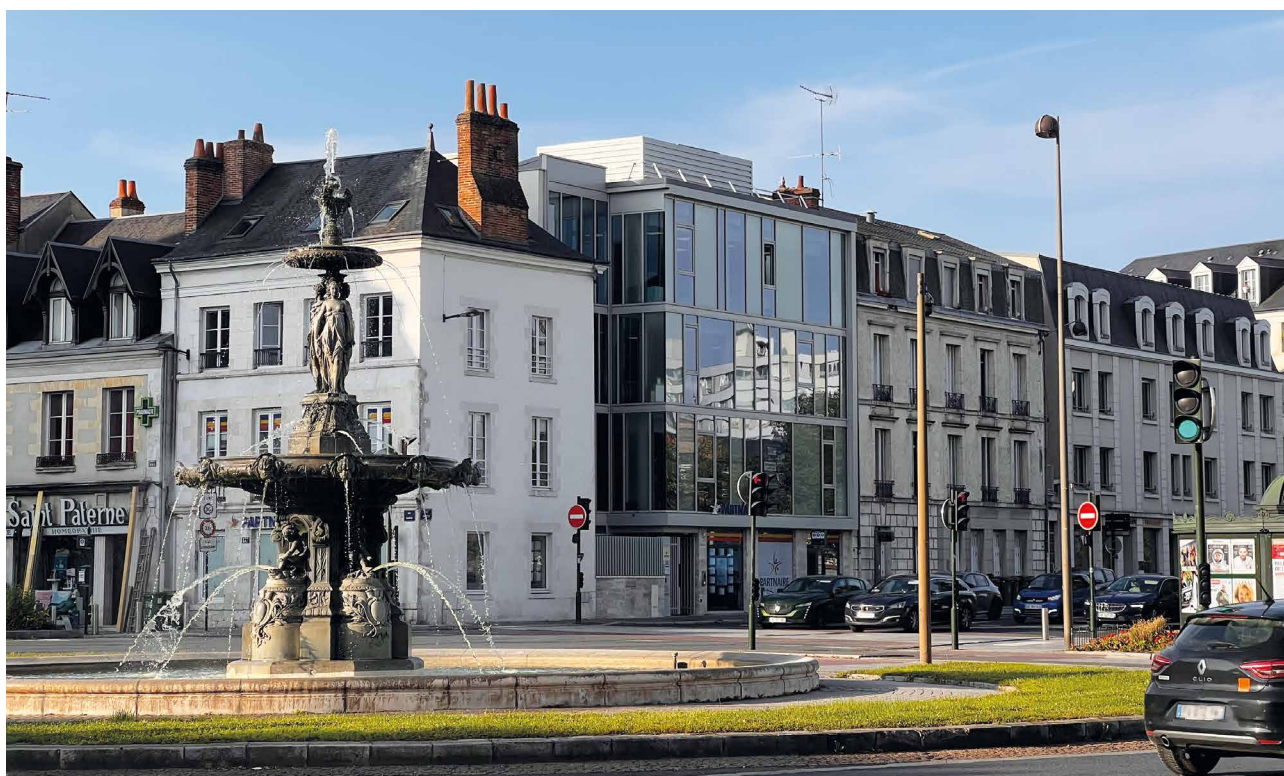
Les locataires HLM, en raison de leurs revenus limités, sont les primo-accédants les plus pénalisés par les conditions d'emprunt actuelles et certains risquent de ne plus être éligibles à un emprunt bancaire en adéquation avec les valeurs du marché immobilier.

Le marché est peu ouvert aux particuliers investisseurs, qui ne peuvent acheter qu'un seul logement et à qui on proposera le logement à la vente en dernier recours uniquement s'il n'a pas été acquis par son locataire.

## V / Conclusion

Au final, le marché des logements HLM est un marché à part, destiné le plus souvent à des acquéreurs aux revenus modestes. La vente de ces biens immobiliers relève d'un double objectif, permettre aux organismes HLM de dégager des fonds pour réinvestir ou rénover le parc existant, mais aussi permettre à des locataires d'accéder à la propriété à un tarif avantageux et supportable.

Le rôle de l'Expert Foncier, lors de l'évaluation, est d'aider à satisfaire ces deux objectifs en accompagnant les différents acteurs du logement social.





## Le rachat de parties communes d'une copropriété

Nicolas BUSSY & Bertrand FORMERY  
Experts Fonciers (33)

Transformer le local à vélos en suite royale, faire en sorte que le couloir devienne votre domaine, métamorphoser le local poubelle en salle de méditation zen, utopie ou aventure rocambolesque, l'Expert Foncier usera de sa méthodologie et de son pragmatisme légendaire pour accompagner ses mandants dans le rachat de l'espace convoité.

L'acquisition d'une partie commune au sein d'une copropriété peut être une opportunité intéressante pour certains copropriétaires souhaitant agrandir leur lot privatif ou améliorer leur cadre de vie. Cependant, déterminer la valeur de cette partie commune peut être un processus complexe, nécessitant une évaluation minutieuse. Cet article vise à fournir un guide détaillé sur les étapes à suivre pour estimer le prix d'une partie commune en copropriété et à mettre en lumière les enjeux spécifiques liés à cette démarche.

Les natures des biens soumises à cette opération sont variées : combles, couloir, palier, escalier, cour intérieure, toiture-terrasse,...

### I / Les étapes à suivre

#### 1) Consulter les documents de la copropriété

Le règlement de copropriété (RCP) et l'état descriptif de division (EDD) sont les deux principaux documents qui régissent les règles et le détail de la

répartition des espaces communs et privatifs au sein de la copropriété.

En l'absence de précisions dans le règlement, la loi énumère les **parties de l'immeuble qui sont réputées communes**, telles que le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, le gros œuvre et la toiture, ainsi que tout élément incorporé dans les parties communes de même que les locaux des services communs.

De même, sont réputés **droits accessoires aux parties communes** les

droits de surélévation, d'affouillement, d'édification et de mitoyenneté dès lors qu'ils n'affectent pas les parties privatives d'un seul lot, le droit d'affichage sur les parties communes et le droit de construire afférent à celles-ci (L. du 10 juill. 1965, art. 3).

Il faut également prendre en compte les éventuels modificatifs de ces documents. Le syndic de copropriété devrait être en mesure de les fournir.

Il convient de bien cerner les parties privatives, les parties communes et notamment les parties communes spéciales et à jouissance privative.

L'Expert Foncier se renseignera également sur les servitudes existantes (exemple : accès consenti sur un lot privatif pour l'entretien d'une VMC commune).

## 2) Faire appel aux services d'un Expert Foncier

Afin d'argumenter ce projet d'achat face aux autres copropriétaires et

d'établir un prix réaliste pour la partie commune, il est conseillé de solliciter les services d'un Expert Foncier spécialisé dans l'estimation de biens atypiques dès l'ébauche du projet.

Évaluer la valeur de parties communes nécessite une approche spécifique qui tient compte de son utilité et de sa valeur pour l'acquéreur potentiel. L'Expert Foncier est présent à ce moment-là pour apporter des éléments factuels.

## 3) Proposer le vote de l'achat en Assemblée Générale

La première étape consiste à informer le syndic de copropriété et à inclure une résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Les autres copropriétaires devront débattre de cette proposition et voter. Pour faciliter leur décision, il est essentiel de présenter des éléments justifiant le prix proposé, basés sur une réalité économique.

Si le projet de l'acquéreur entraîne

des travaux sur la structure de l'ensemble, la copropriété peut imposer un contrôle technique du gros œuvre et le suivi des travaux par un architecte. Dans tous les cas, il est nécessaire de faire valider par la copropriété les travaux de gros-œuvre. Ces coûts non négligeables sont à prendre en considération et seront de préférence appuyés par des devis de professionnels. L'acceptation sera consignée dans un Procès-Verbal d'Assemblée Générale.

## 4) Mise à jour du RCP et de l'EDD

L'achat des parties communes nécessite des modifications du RCP et de l'EDD pour refléter les nouvelles configurations des parties communes et des lots privatifs.

En fonction des cas, l'appel à un Géomètre Expert peut s'avérer obligatoire. En principe, les tantièmes de copropriété diminueraient pour l'ensemble des autres copropriétaires ce qui devrait mathématiquement alléger leurs charges.

## 5) Notaire

Une fois l'ensemble des décisions recueillies, un notaire rédige l'acte de vente et procède aux formalités postérieures.

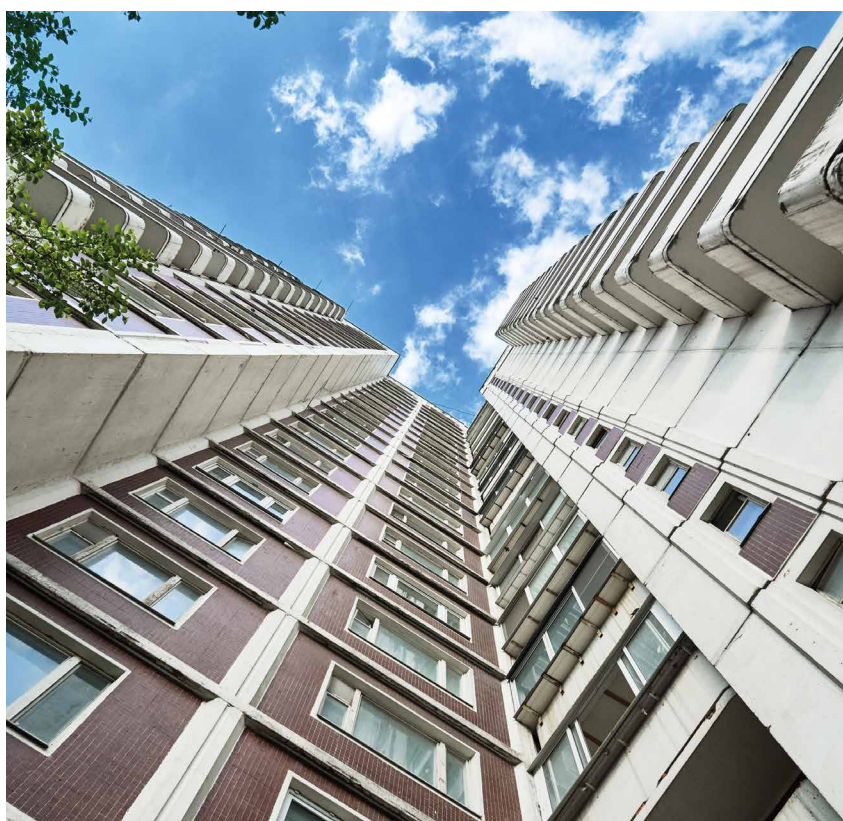
## 6) Engager les travaux

Le copropriétaire acquéreur pourra engager les travaux à l'issue de ce marathon, qui, sur des copropriétés de grande taille, s'avérera très long.

## II / La valeur des parties communes

La valeur des parties communes peut varier en fonction de leur nature et utilisation potentielle.

Le critère essentiel de distinction repose sur la multiplicité des acquéreurs potentiels. Lorsque la partie commune n'intéresse qu'un ou quelques





copropriétaires, la notion de valeur vénale n'est plus pertinente, on parle alors de valeur de convenance.

Par exemple, un garage pourrait avoir une valeur marchande classique et on parlera d'une valeur vénale, tandis que des combles perdus ou une terrasse auront une valeur de convenance car ils ne présentent un intérêt que pour un ou quelques copropriétaires.

Évaluer une partie commune nécessite donc une approche globale lors de laquelle l'Expert Foncier devra intégrer les spécificités de chaque projet.

### III / Les méthodes d'estimation

Il faut distinguer les acquisitions de parties communes en surface, en volume

et en droits à construire. Il n'existe évidemment que très peu de références de transactions et la comparaison se révélera inévitablement hasardeuse au vu de la singularité de chaque cas.

Après avoir mené son analyse habituelle du marché immobilier, l'Expert Foncier déterminera une valeur brute et procédera ensuite à un retraitement des frais et honoraires à engager ainsi qu'à l'appréhension de la clé de répartition de l'éventuelle plus-value générée.

L'Expert Foncier pourra s'adjoindre les services d'un Géomètre-Expert afin d'établir un plan de l'existant, un plan après travaux et un calcul prévisionnel des tantièmes de copropriété après acquisition.

Dans tous les cas, cette estimation doit être menée dans la perspective de trouver un compromis entre l'intérêt

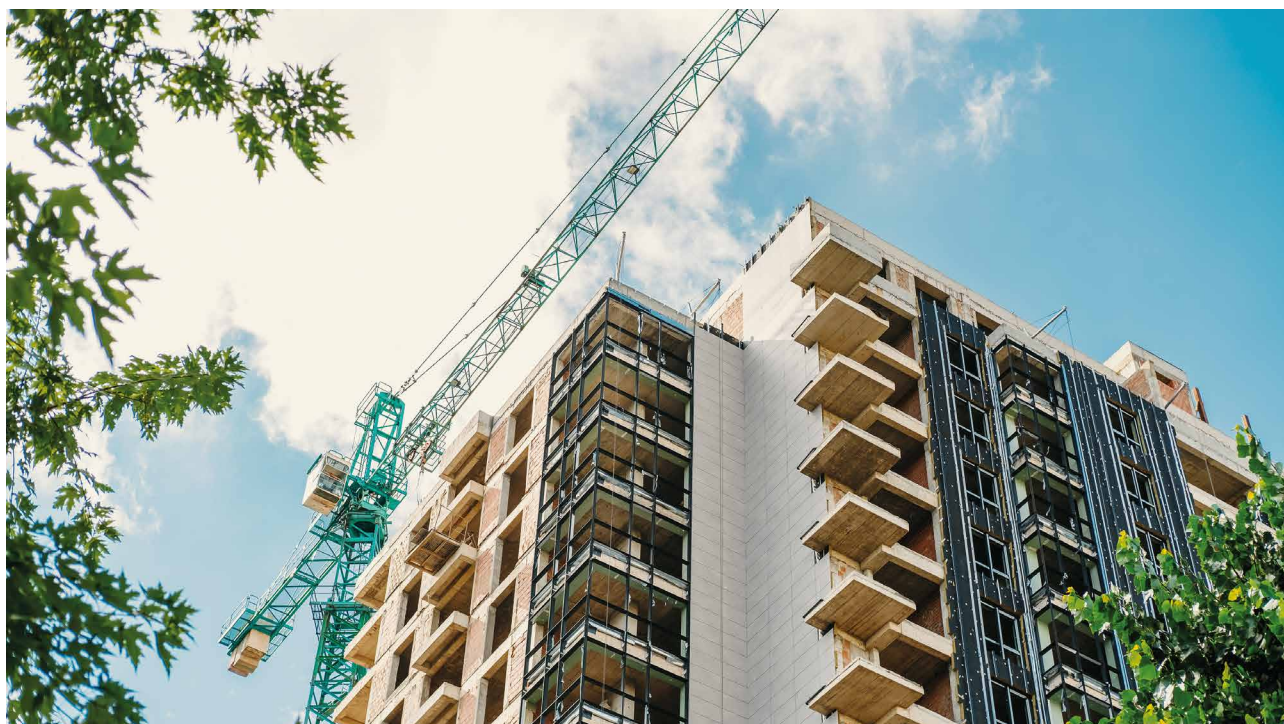
particulier et l'intérêt collectif. L'Expert Foncier doit proposer un juste équilibre entre le prix proposé et/ou les compensations envisagées pour les rendre acceptables par la copropriété.

### IV / Conclusion

L'estimation du prix d'une partie commune en copropriété est une démarche complexe nécessitant une expertise foncière spécifique.

Pour maximiser les chances de réussite, il est essentiel de faire appel à un Expert Foncier dès le début du projet d'acquisition afin de rédiger une évaluation précise et argumentée, facilitant ainsi la négociation et la concrétisation de l'achat.





# L'estimation des droits de surélévation

**Benjamin GALY**  
Expert Foncier [64]

L'heure est à l'optimisation de la chose construite et à la préservation de l'espace non-artificialisé. La question de la surélévation des biens bâtis est donc de plus en plus récurrente. Il s'agira de présenter l'estimation des droits de surélévation et le cheminement de l'Expert Foncier face aux multiples questions auxquelles il doit répondre.

Après avoir défini la notion de surélévation (I), il conviendra de traiter la détermination des possibilités de surélévation (II), puis les éléments permettant l'estimation des droits de surélévation (III).

## I / Définitions de la surélévation

Aux définitions communes qui précisent la surélévation comme une « *construction faite après coup* », le juriste préférera celle issue de la lecture de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965. Il y a surélévation au sens de cet article si l'on se trouve face à un « *exhaussement de la panne faîtière centrale* », c'est-à-dire de la ligne de faitage du toit.

## II / La détermination des possibilités de surélévation

Les possibilités de surélévation dépendent de l'application de diverses règles (1) et du respect de nombreux droits (2).

### 1) Les règles encadrant la surélévation

#### a) Les règles d'urbanisme

L'Expert Foncier, avec l'aide si besoin d'un architecte, définira en fonction des

règles d'urbanisme locales le gabarit du volume constructible en surélévation. Il sera en particulier attentif aux éventuelles servitudes de recul et d'alignement, aux règles relatives au stationnement et à l'éventuelle application de la réglementation des immeubles de grandes hauteurs (IGH).

#### b) Les limites de la propriété

Dans la majorité des cas, les limites d'un bien sont claires : par bornage sur



fonds avec propriétaire unique ou par l'état descriptif de division (EDD) dans le cadre d'une copropriété.

Mais certains cas sont plus ardues, comme par exemple celui des propriétés avec des murs mitoyens et des murs de soutènement. Dans le premier, le bien est en copropriété et dans le second le bien est propre à celui dont les terres sont retenues. En fonction des cas, les formalités pour obtenir le droit de construire sont différentes.

## 2) La surélévation et les droits des tiers

### a) Les droits des voisins

Certains droits dont bénéficient les voisins sont issus de la réalité des lieux : vues et jours existants, ou servitudes d'écoulement des eaux naturelles. D'autres droits sont issus de conventions comme les servitudes de non construction ou de non élévation. En cas de non-respect d'un de ses droits, le tiers, voisin direct ou non, peut être indemnisé même si le permis est valablement accordé.

Face à l'existence d'un droit de tiers, l'Expert Foncier, en accord avec son donneur d'ordre, doit :

> évaluer le droit de surélévation restreint,

> évaluer le droit de surélévation maximum offert par la réglementation d'urbanisme.

Il calcule l'indemnité à proposer au tiers pour renoncer à son droit (indemnité pour perte d'ensoleillement, perte de vue et éventuelle perte de valeur du bien).

### b) Les droits des tiers particuliers

Les tiers particuliers sont principalement les copropriétaires ou assimilés (lotissement), mais aussi les locataires. L'ensemble des règles de la copropriété, notamment celles relatives au vote, s'appliquent en cas de suréléva-

tion, dont la première : s'agit-il d'une partie commune ou d'une partie privée ? La problématique de la construction dans un lotissement est comparable à celle de la construction dans une copropriété.

Les baux en cours nécessitent également d'être étudiés, qu'ils portent sur le bien objet de l'étude ou sur un fonds voisin.

## III / Evaluation proprement dite

Une fois la volumétrie maximale déterminée, l'Expert Foncier pourra estimer la valeur des droits de surélévation. Pour ce faire, il utilisera la méthode du **bilan promoteur** ou du **compte à rebours**.

Cette méthode « *consiste, à partir du prix prévisionnel de la vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.* »

L'intervention d'un bureau d'études pour vérifier la solidité de l'immeuble et sa capacité à accueillir les surpoids de la nouvelle structure pourra être nécessaire.

Le prix prévisionnel de la vente d'une opération projetée est classiquement calculé par l'utilisation de la méthode par comparaison ou par celle par le revenu. Le coût de construction devra tenir compte de certains coûts supplémentaires propres à la surélévation, comme le choix des matériaux, ou relatifs au bâti existant comme le renforcement de la structure.

Les frais financiers, honoraires et marge, varieront de manière importante selon que le projet intéressera un professionnel de la construction ou non. En parallèle, il est également nécessaire de tenir compte de l'éventuelle perte de valeur du bien initial du fait de cette extension.

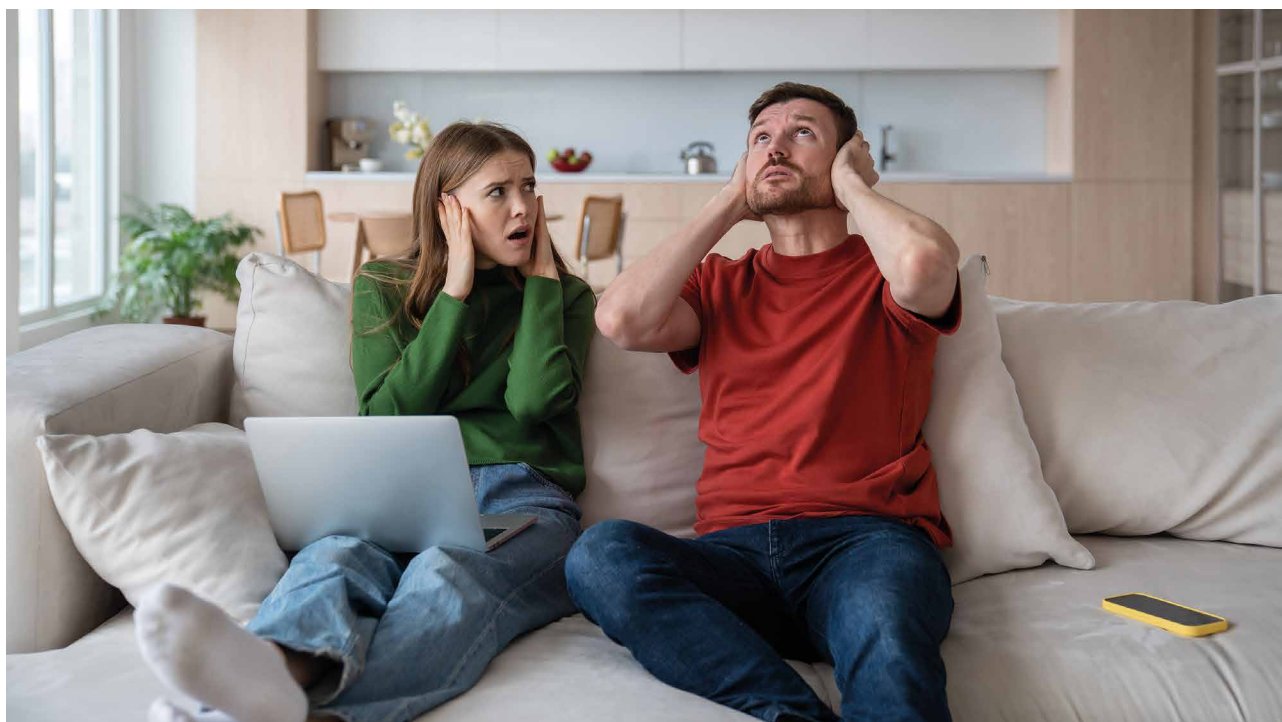
En effet, afin de permettre l'accès à la surélévation, une pièce valorisable, comme par exemple une chambre, peut être détruite pour permettre l'accès au niveau supérieur.

## IV / Conclusion

L'Expert Foncier apparaît ainsi comme l'un des professionnels nécessaires à la bonne réussite d'un projet de surélévation aux côtés de ceux de la construction et du Droit. Son aire d'intervention s'étend donc ou plutôt s'élève...







## Les troubles anormaux de voisinage en immeuble collectif

Emmanuel PINA  
Expert Foncier (57)

L'immeuble collectif renvoie inévitablement à sa description foncière et à son organisation juridique. Ainsi, qu'il soit en pleine propriété, en copropriété, en indivision, société, mais aussi en démembrement ou location, toutes ces situations sont familières à l'Expert Foncier.

Les usages sont également divers : habitation, commercial, bureaux, sans oublier les changements de destinations et d'occupants, au fil du temps et selon les parties en présence.

Le fonctionnement d'un immeuble collectif peut générer des troubles anormaux de voisinage à l'origine de conflits.

Le trouble anormal de voisinage est défini par les dommages causés à autrui (bruit, fumées, odeurs, ébranlements, perte de vue, ensoleillement, perte de jouissance, préjudice économique, etc) qui, lorsqu'ils excèdent les rapports ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux, susceptibles de dédommagements et de contentieux.

## I / Définition : le Trouble Anormal de Voisinage (TAV)

Le trouble du voisinage, s'il a le caractère anormal, s'inscrit dans un rapport entre personnes et crée un préjudice. Un trouble anormal est constitué lorsque l'occupant subit une atteinte à sa tranquillité, à son intimité ou à ses intérêts économiques.

L'anormalité du trouble va être influencée par beaucoup de paramètres : la nature, la situation des lieux (zones rurale, agricole ou industrielle), l'intensité et la fréquence, mais également le facteur temps.

Le préjudice est caractérisé dès lors que le trouble causé dépasse les inconvénients normaux du voisinage. Le droit à indemnité est créé même si l'auteur n'a commis aucune faute. La

victime peut obtenir réparation de la part de l'auteur du trouble.<sup>(1)</sup>

Lorsqu'une installation est antérieure à l'arrivée d'un voisin, celui-ci ne peut se prévaloir d'un dommage alors que l'activité existait au moment de l'acquisition. Toutefois, le **privilège d'antériorité** tombe en cas d'aggravation du trouble.

A titre d'exemple, un voisin qui se serait installé après la création d'une autoroute ou d'une voie de chemin de fer ne pourra revendiquer un trouble seulement si une augmentation de la nuisance est constatée.

Les autorisations administratives sont données sous réserve du droit des tiers, aux termes des dispositions du Code de l'urbanisme. L'obtention du permis de construire n'est donc pas un argument permettant de s'opposer à la sanction du trouble anormal de voisinage.

L'action en référé est une solution qui a son intérêt, en ce sens qu'elle est rapide et qu'elle permet d'obtenir des mesures provisoires, mais il ne faut pas oublier que celles-ci sont exécutées aux risques et périls du demandeur.

Les tribunaux apprécient souverainement le mode de réparation du préjudice résultant d'un trouble anormal de voisinage. Ils peuvent donc ordonner la suppression du trouble ou l'octroi de dommages et intérêts.

Or, la suppression du trouble, lorsqu'elle est opérée par une construction, ne peut être réalisée que par sa démolition. Les parties privilégient le préjudice financier au détriment d'une action en démolition, souvent acceptée par les juges, car la démolition peut être disproportionnée.



<sup>(1)</sup>Article 1241 du Code civil.



## II / Cadre juridique des troubles anormaux de voisinage

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, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.

La charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation.

Le délai de prescription d'une action en responsabilité au motif du trouble anormal de voisinage est celui de l'article 2224 du Code civil et donc de cinq ans.

*« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »*

Toutefois, une aggravation constitue un fait générateur.

## III / Les troubles anormaux de voisinage en immeuble collectif

L'Expert Foncier recueille et analyse les titres de propriété, plans fonciers, situation juridique des biens, servitudes et charges éventuelles. Plus particulièrement en matière de copropriété, il pourra être confronté à deux situations distinctes :

> **La copropriété verticale** : cas d'appartements découpés en lots, par étage.

> **La copropriété horizontale** : cas de maisons de ville, toutes construites sur une même parcelle cadastrale.

La copropriété est régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Chaque copropriété est nécessairement pourvue de deux documents indispensables à son fonctionnement : l'état descriptif de division (EDD) et le règlement de copropriété.

## IV / Evaluation pécuniaire du trouble

L'indemnisation pour trouble anormal de voisinage peut être composée d'une valeur affectant le bien et d'une indemnité de perte de jouissance.

L'Expert Foncier évalue les coefficients permettant d'apprécier la compensation financière résultant de l'ensemble des troubles constatés.

L'immeuble collectif n'échappe pas à l'empiètement ni aux servitudes. L'Expert Foncier, en particulier en procédure judiciaire, aura à caractériser les troubles et en évaluer le préjudice, voire faire des propositions permettant de mettre fin aux troubles.

Des instruments de mesure sont disponibles sur le marché pour effectuer des mesures de bruit (sonomètre), humidité (thermo-hygromètre), thermiques (caméra thermique, thermomètres), fissures (jauges), mesures de particules en cas de pollution atmosphérique (compteurs de particules), pollution lumineuse





(luxmètre), vibrations (vibromètre), odeurs (olfactomètre), etc. Ces appareils sont librement commercialisés. Selon le cas, le recours à un sapiteur est pertinent.

## V / Les TAV et l'Expert Foncier

### 1) Perte d'ensoleillement, d'éclairage, de jouissance et de vue

En zone urbaine, la perte d'ensoleillement n'est pas un trouble anormal de voisinage.

L'Expert Foncier se fonde à la fois sur les dispositions juridiques (décret n°48-1766) et sur les mesures scientifiques.

Les constructions existantes sont modélisées en 3D, maquette obtenue en exploitant les permis de construire ou issue d'un levé topographique.

Cette maquette alimente ensuite un logiciel de traitement, sketchup® ou Revit® par exemple.

Les données obtenues permettent d'estimer la perte de jouissance par comparaison de valeur vénale avant et après l'apparition du trouble.

### 2) Bruits de voisinage

Le Code de la santé publique distingue trois catégories de bruits de voisinage :

> Les bruits liés au **comportement** d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.<sup>[2]</sup>

> Les bruits provenant notamment des **activités** (professionnelles, sportives, culturelles ou de loisirs, organisées de façon habituelle).<sup>[3]</sup>

> Les bruits provenant des **chantiers**.<sup>[4]</sup>

La mise en œuvre des mesures est définie par le décret n° 2006-1099.

## VI / Conclusion

Missionné pour une expertise relative à des troubles de voisinage en immeuble collectif, l'Expert Foncier recherche et exploite d'abord les documents techniques et juridiques liés notamment à la propriété et son fonctionnement. Cette étude initiale est enrichie par des analyses relatives à chaque trouble allégué.

La densification urbaine explique en grande partie le développement de litiges de troubles anormaux de voisinage. Dans ces contentieux, le rôle de l'Expert Foncier est primordial. Calculer le préjudice et réaliser des études techniques et scientifiques sont des compétences qui lui sont reconnues.



<sup>[2]</sup> Art R. 1334-31 - CSP

<sup>[3]</sup> Art R. 1334-32 à R. 1334-35 - CSP

<sup>[4]</sup> Art R. 1334-36 - CSP

## Juridique

# Qu'est-ce que l'Eco Energie Tertiaire ?

La loi **Energie-Climat** promulguée en novembre 2019 vise à atteindre la neutralité carbone en France d'ici 2050. Elle a introduit une obligation réglementaire appelée **Eco Energie Tertiaire (EET)** qui impose :

> la réduction progressive (- 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050 par rapport à 2010) des consommations finales d'énergie de l'ensemble du parc tertiaire afin de lutter contre le changement climatique,

> une obligation de reporting chaque année, via la plateforme en ligne OPERAT qui permet de mesurer les progrès accomplis en termes d'économie d'énergie.

Les bâtiments tertiaires représentent plus d'un tiers de la consommation d'énergie du secteur du bâtiment.

Sont concernées :

> toutes les branches du secteur tertiaire : bureaux, services publics, enseignement, justice, commerces, hôtellerie, etc,

> tous les bâtiments d'activités tertiaire existants ou neufs dont la surface est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Quelques rares exceptions sont à noter :

> les lieux de culte,

> les constructions provisoires,

> les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

**Quelles seront les actions à effectuer ?**

> Améliorer la performance énergétique du bâtiment.

**Josiane CASANOVA**  
Expert Foncier (20)

> Installer des équipements performants et des dispositifs de contrôle et de gestion active.

> Optimiser l'exploitation des équipements.

> Adapter les locaux à un usage économe en énergie.

> Inciter les occupants à un comportement écoresponsable.

La première analyse détaillée des données aura lieu fin 2024. Une vérification de l'atteinte des objectifs est fixée à fin 2031.

## L'objectif « ZAN »

La loi « **Climat et résilience** » du 22 août 2021 a fixé un double objectif :

> diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente,

> atteindre d'ici à 2050 « zéro artificialisation nette ».

Ces objectifs se traduisent par des obligations applicables aux collectivités locales. Les élus locaux ont fait part de leurs difficultés, tant juridiques que pratiques, pour les réaliser.

La loi du 20 juillet 2023, complétée par 3 décrets d'application, vise à faciliter la mise en œuvre de cette réforme et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Elle prévoit des délais supplémentaires pour intégrer ces objectifs dans

les documents d'urbanisme locaux :

> Au niveau régional, une échéance au 22 novembre 2024 concernant la prise en compte des efforts de réduction déjà effectués par certains territoires ainsi que des spécificités locales, telles que l'exposition au recul du trait de côte, et des enjeux agricoles.

> A l'échelle locale, une échéance au 22 février 2027 pour les SCOT et au 22 février 2028 pour les PLU.

Le non-respect des délais peut se traduire, à partir du 22 février 2028, par un refus d'autorisation d'urbanisme dans une zone AU du PLU ou un secteur constructible de la carte communale.

Dans l'attente de la mise à jour des documents d'urbanisme, des outils sont mis à la disposition des maires

**Josiane CASANOVA**  
Expert Foncier (20)

afin de ne pas empêcher l'atteinte des objectifs : comptabilisation de l'artificialisation, droit de préemption urbain élargi et sursis à statuer.

> La création de « la commission ZAN » qui aura un rôle essentiel pour assister l'exécutif régional se composera d'élus locaux compétents en matière d'urbanisme, de planification, et des représentants de l'Etat.



## Agricole

# Assurance récolte 2024

Mise en œuvre en 2023, la réforme de l'assurance récolte prévoyait l'arrêt de l'ancien dispositif de subventionnement au titre des calamités naturelles, et son remplacement par une participation publique au financement d'un système assurantiel géré par des assureurs agréés privés. Cette nouveauté a généré une importante augmentation des assurés agriculteurs. Elle a été évaluée par le ministère de l'Agriculture à 2 millions d'hectares supplémentaires, soit une hausse de 36 %.

A terme, les assureurs agréés devaient être les interlocuteurs uniques de tous les agriculteurs et effectuer, pour le compte de l'Etat, le versement des indemnités liées aux catastrophes naturelles, y compris pour les agriculteurs non assurés. Mais l'application universelle de cette réforme peine à se concrétiser pour les agriculteurs non assurés et la mise en place de ce guichet unique est reportée d'un an. Si les assureurs sont bien les interlocuteurs exclusifs des agriculteurs déjà assurés, tant pour la part d'indemnité relevant de leur relation contractuelle, que pour la part prise en charge par l'Etat, les Directions Départementales des Territoires demeurent en charge des dossiers des non-assurés.

Toutefois, certaines évolutions sont perceptibles : en 2024, les assureurs

gèreront les dossiers d'indemnisation pour les cultures non assurées de leurs clients, couverts par leurs contrats sur d'autres cultures.

Autre changement marquant en 2024, les assureurs agréés deviendront également les interlocuteurs uniques pour l'assurance prairie. Mais celle-ci

**Fabrice VASSORT**  
Expert Foncier (43)

ne nécessitant pas l'intervention d'un Expert Foncier, les confrères œuvrant au titre des assurances récoltes ne devraient guère voir évoluer leur champ d'activité.



## Ajout des certifications environnementales au cahier des charges de la viticulture

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics et la filière agricole ont œuvré pour le développement des labels environnementaux. En effet, les consommateurs sont à la recherche permanente d'informations environ-

nementales sur les produits qu'ils achètent. La filière est donc encouragée à communiquer sur ces aspects agro-écologiques et à les intégrer progressivement dans les textes régissant les pratiques agricoles.

**Barbara JANOUËIX**  
Expert Foncier (33)

C'est en 2016, à l'occasion du salon de l'Agriculture, que l'INAO (Institut





National de l'Origine et de la qualité) a validé l'intégration de démarches agroécologiques dans les cahiers des charges des produits sous SIQO (Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine) -ex : AOP / AOC / IGP...-.

Cette volonté n'est donc pas récente, mais l'intégration dans les différents cahiers des charges et leur validation par le ministère de l'Agriculture a pris du temps... A ce jour, en ce qui concerne la viticulture, une centaine d'appellations ont inclus ces mesures dans leur cahier des charges. Ces démarches agroenvironnementales concernent principalement l'interdiction du désherbage chimique, le calcul et le suivi de l'IFT (Indice de Fréquence de Traitement), l'obligation d'évacuation des pieds de vigne morts...

Quant à l'introduction des obligations de certification environnementale, c'est seulement à compter de fin 2021 que l'INAO a validé cette possibilité. A ce jour, encore très (trop) peu d'AOC viticoles ont franchi le pas. Dans la région bordelaise, les AOC de Saint-Emilion et de Puisseguin font figure de bonnes élèves, puisqu'elles sont les premières à avoir adopté, en juillet 2023, l'obligation d'une certification environnementale de niveau 2 ou la labellisation bio.

Voici donc, pour la profession, de nouveaux points de vigilance à intégrer lors de la vérification du cahier des charges de parcelles agricoles !

## Le savez-vous ?

*La profession d'Expert Foncier est protégée par le Code rural.*

*A ce titre, les Experts Fonciers ont l'obligation en début d'année de déclarer leurs activités, d'attester d'une assurance professionnelle et de lister les formations suivies en n-1. L'Expert Foncier a en effet l'obligation de suivre a minima 24 h de formation par an. Ils effectuent cette démarche auprès du CNEFAF, la structure ordinaire qui représente les Experts Fonciers et les Experts Forestiers exerçant en France.*

*Cette procédure renouvelle chaque année leurs titres. C'est un gage de professionnalisme qui prouve l'indépendance, la compétence et la responsabilité des Experts Fonciers dans leurs missions quotidiennes.*

**NOS OUTILS, VOTRE EXPERTISE.**

**L'OFFRE DE LA LETTRE M<sup>2</sup>**

I  
N  
F  
O  
R  
M  
A  
T  
I  
O  
N

**LE FLASH M<sup>2</sup>**  
Les transactions clés du jour

**LA LETTRE M<sup>2</sup>**  
Le mensuel d'analyse

D  
A  
T  
A

**LA BASE DES TRANSACTIONS M<sup>2</sup>**  
Les transactions publiées par la Lettre M<sup>2</sup> sur [lettrem2.com](http://lettrem2.com)

**LA BASE DVF**  
Les transactions publiées par l'Etat sur [lettrem2.com](http://lettrem2.com)

lettrem2@lettrem2.com - 01 49 53 91 08 - [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)



# 79<sup>e</sup> Assemblée Générale des Experts Fonciers

suivie d'une formation sous l'égide du CNEFAF

# DERRIÈRE LA HAIE SE CACHE LA FORÊT

# Vendredi 31 mai 2024

Domaine de Valpré  
Ecully (69)

