

HABITAT
Évacuer
l'eau de pluie

LÉGISLATION
L'empiètement sur le terrain d'autrui :
une atteinte au droit de propriété

LÉGISLATION
Parution du décret annuel relatif
à l'évolution de certains loyers

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 598 | Septembre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

IMMOBILIER COMMERCIAL SE RÉINVENTER FACE AUX NOUVEAUX COMPORTEMENTS D'ACHAT

ÉDITO

Avec le temps



Denis Jacques,
Président de l'UNPI Bordeaux,
Gironde, Dordogne et
Nouvelle Aquitaine

Maître Fournier m'avait accueilli avec beaucoup de bienveillance au sein du conseil d'administration de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, en 2014, avant même que je devienne administrateur. Il vous écoutait avec beaucoup d'attention et avait le don de vous mettre en confiance ; il œuvrait avec discrétion et talent ; c'est ainsi qu'il a été Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux pendant près de 25 ans. Nous avons appris avec beaucoup de peine le décès de Me Daniel Fournier. L'ensemble du conseil d'administration et les salariées de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux s'associent à la douleur de sa famille.

Trois autres événements ont marqué le mois de juillet.

Le premier est l'annonce de l'évolution du Coefficient d'Energie Primaire (CEP) de l'électricité pris en compte pour établir les DPE, qui passera de 2,3 à 1,9 au 1^{er} janvier 2026, suite à un décret qui sera publié en septembre. Cette évolution était attendue, et j'avais annoncé lors de chaque réunion d'information sur la rénovation énergétique des logements, qu'il serait à 1,0 en 2050. Il n'y a là rien de politique, mais simplement la résultante de l'évolution du mix énergétique de l'électricité avec la part de plus en plus importante de l'électricité d'origine renouvelable qui un CEP de 0, et qui sera de 50 % au moins d'ici 2050. Ce qui, combiné avec le 2,5 du nucléaire, nous amènera très proche de 1,0. La précédente évolution datant de juillet 2021 avec un passage de 2,58 à 2,3, il est possible que cette

évolution soit plus rapide, ce qui ne sera que mieux pour la planète. Avant d'être favorable aux propriétaires de logements chauffés à l'électricité, cette évolution est favorable à la planète car elle favorise le passage à l'électricité de logements actuellement chauffés avec des énergies fossiles.

Le second événement est d'ordre financier : il s'agit de la mise en application de l'arrêté préfectoral définissant les loyers de référence pour Bordeaux pour la période du 15 juillet 2025 au 14 juillet 2026. Cela nous permet de constater une fois de plus qu'ils évoluent bien moins vite que l'IRL alors qu'ils devraient évoluer comme celui-ci. Depuis 2022, les loyers de référence ont augmenté de 6,5 %, l'IRL de 9,5 %, et l'IPC de 11,9 % ! Et l'on voudrait nous faire croire que les loyers de référence correspondent à la médiane des loyers !

Le troisième événement est d'ordre juridique : il s'agit de la possibilité d'une saisie sur salaire plus rapide des impayés de loyers. Mais il ne faut pas se réjouir trop vite car il faut avant tout un titre exécutoire, ce qui réduit les cas aux locations régies par un bail notarié non renouvelé...

Toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux vous souhaite une belle fin d'été.

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux

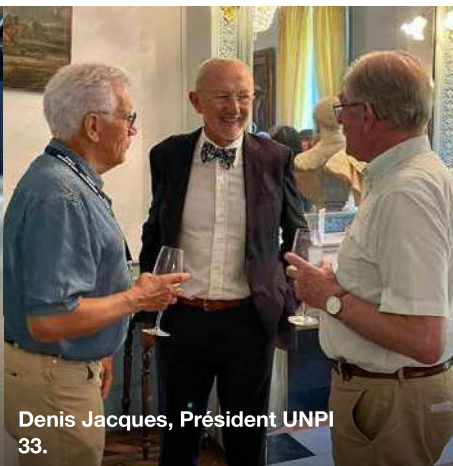


ACTUALITÉ

Séminaire de l'UNPI



L'équipe UNPI 33, Laure Lèglise, Mélanie Bertrand, Jacqueline Guerrero, Aurore Giraud.



Denis Jacques, Président UNPI 33.



L'équipe communication de l'UNPI 33, Illona Boucher et Serge Lassalle.



Cocktail d'accueil dans nos locaux.



Séminaire 2025, accueil à l'UGC.



Intervention de Sylvain Grataloup.



Séminaire des présidents, bénévoles et permanents UNPI 2025.

Les 25, 26 et 27 juin s'est déroulé à Bordeaux le séminaire de l'UNPI. Nous avons eu le plaisir de réunir dans notre belle ville, la quasi-totalité des Chambres des Propriétaires régionales, ainsi que notre président national, Sylvain Grataloup et son bras droit Coralie Adam.

Au programme de ces trois jours, des conférences inspirantes, des tables rondes thématiques, et surtout des échanges avec les présidents des autres chambres, leurs bénévoles, leurs juristes.

Une occasion unique de faire avancer ensemble les sujets qui comptent pour les propriétaires privés et pour l'habitat de demain. Ce séminaire, ponctué par des événements forts comme une croisière sur la Garonne, nous aura permis de renforcer notre dynamique collective et de resserrer les liens qui unissent nos différentes chambres régionales.

Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour nos adhérents et à porter la voix de l'UNPI!

LE POINT JURISPRUDENCE

Cour d'Appel de Paris, 6 janvier 2025 n° 22/12128

Dans un arrêt du 6 janvier 2025, la Cour d'Appel de Paris vient de confirmer une décision de première instance sur les modalités de calcul des droits des petits-enfants qui viennent à la succession de leurs grands-parents suite à la renonciation de leur auteur. La Cour d'Appel vient en effet préciser comment combiner le rappel fiscal des donations antérieures avec le mécanisme de la représentation en ligne directe.

En matière de succession et dans le cadre de la représentation d'un héritier en ligne directe, le tarif appliqué aux représentants tient compte des tranches du barème utilisées par le représenté.

En cas de représentation d'un héritier en ligne directe, les donations à rapporter en application de l'article 784

du CGI sont celles consenties par le défunt au représenté, qu'il soit prédécédé ou renonçant.

Pour la liquidation des droits de succession des représentants, il est tenu compte des abattements déduits par le représenté sur les donations qui lui ont été antérieurement consenties par le défunt. C'est à ce niveau que la cour d'appel de Paris intervient en jugeant qu'il convient d'appliquer ensuite à la part nette revenant à chacun des représentants les taux prévus par le Code Général des Impôts correspondant aux tranches non utilisées pour les donations antérieurement consenties au représenté.

Il convient de noter qu'aux termes de l'article 779, I du Code Général des Impôts, l'abattement du renonçant se divise entre ses repré-



sentants. Il est donc tenu compte de la consommation antérieure de cet abattement par le représenté en raison des donations qui lui avaient été consenties dans les 15 années précédentes par le défunt. En ce qui concerne le tarif, dans le silence des textes, la cour d'appel de Paris juge que les représentants ne bénéficient pas d'un tarif « vierge » pour le calcul des droits de succession ; ils doivent tenir compte des tranches déjà utilisées par le représenté au titre des donations qui lui ont été consenties moins de 15 ans auparavant par le défunt.

Il y a fort à parier qu'un pourvoi en Cassation sera déposé afin que cette question soit tranchée et que l'incertitude fiscale pesant sur les héritiers soit levée. ■

BAIL COMMERCIAL

Attention, la justice a tranché !**Le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence en cas de vente d'un immeuble comportant un seul local commercial**

C'est un flou qui vient d'être levé par la Cour de cassation en matière de baux commerciaux et du droit de préférence du locataire.

En effet, le locataire de locaux commerciaux bénéficie en vertu de l'article L145-46-1 du Code de Commerce d'un droit de préférence en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce. Cependant, ce droit ne s'applique pas en cas de "cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux".

La langue française est riche, mais peut parfois jeter le flou sur l'interprétation d'une formule. Ainsi, le droit de préférence est-il

applicable si l'immeuble objet de la vente globale ne comprend qu'un seul local commercial (au singulier donc), là où le texte de loi emploie le pluriel ?

La Cour de cassation apporte la réponse en jugeant dans un arrêt du 19 juin 2025 (Cass. 3° civ. 19-6-2025 N° 23-19.292 FS-B) que cette exception au droit de préférence s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial. Le locataire ne bénéficie pas de ce droit de préférence lorsque le local loué ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial. ■

**AGENDA****Réunions
d'informations**

> Mardi 23 septembre à 15h00 et 18h00: **cambriolages / squats ? Comment anticiper et éviter les atteintes à votre logement ?** Animée par Robin Magisson de VERISURE.

> Mardi 14 octobre à 15h00: **quelle optimisation fiscale pour quel patrimoine ? Présentation de solutions adaptées à vos projets.** Animée par Nicolas Bermis, de WELLPHI, entreprise de conseil en gestion de patrimoine.

> Jeudi 16 octobre à 18h30: **présentation du dispositif BAIL RÉNOV'.** Animée par Denis Jacques et Jacques Dupas administrateur référent de l'UNPI 33-24.

Face aux exigences toujours plus fortes de rénovation énergétique des logements, les bailleurs n'ont plus le choix que d'accepter cet état de fait et d'anticiper au mieux les travaux à effectuer pour optimiser la performance énergétique de leur logement, que ce soit dans un but locatif comme dans l'optique de vente. Venez découvrir lors de cette réunion la méthode pour élaborer une stratégie de rénovation énergétique à coût réduit, les aides qui vous sont accessibles et l'accompagnement qui vous est proposé par le dispositif Bail Rénov'.

Les prochaines écoles

Vous voulez investir dans l'immobilier ? Vous souhaitez tout savoir sur les différents modes de détention et sur les montages de société ? Pour connaître les subtilités qui feront de vous un investisseur aguerri, ne ratez pas la prochaine école de l'investisseur immobilier !

Jeudi 9 octobre à 19h00
(1^{re} partie).

Jeudi 30 octobre à 19h00
(2^e partie). ■

DPE**Une victoire pour l'UNPI !**

Copyright (c) 2025 Antonin Albert/Shutterstock.

Le 10 juillet dernier, le Premier ministre François Bayrou a annoncé que le coefficient de conversion de l'électricité dans le DPE serait abaissé de 2,3 à 1,9 à partir du 1^{er} janvier 2026. Cette mesure est bienvenue et demandée par la Fédération UNPI depuis de nombreux mois notamment auprès de Michel Barnier. Cette mesure vient corriger une injustice majeure pour des centaines de milliers de logements chauffés à l'électricité et de petites surfaces, injustement classés F ou G. Elle permettra à environ 850 000 logements de sortir de la catégorie des passoires thermiques, leur redonnant ainsi une valeur locative et marchande. L'UNPI se félicite de cette prise de conscience du Gouvernement sur les biais du DPE actuel, qui pénalisait une énergie décarbonée comme l'électricité... Et les propriétaires qui avaient investi dans des rénovations vertueuses. ■

LOCATION**Le saviez-vous ?**

Les loyers des baux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 peuvent, sous certaines conditions, être modifiés et augmentés selon des barèmes fixés chaque année par décret. Ces derniers ont été publiés et s'appliquent depuis le 1^{er} juillet 2025.

Ainsi, les loyers des locaux d'habitation ou à usage professionnel des catégories III A, III B, II B, II C et II A peuvent être augmentés au maximum de 1,40 %. Les locaux de catégorie IV ne subissent aucune majoration annuelle légale de loyer. Le décret fixe également les prix de base au mètre carré des valeurs locatives pour chacune de ces catégories. ■