



UNION NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS

Les acquis de l'UNPI en 2023

Récapitulatif des acquis de l'UNPI en 2023

Renforcement de la réglementation anti-squat

L'UNPI a largement contribué à l'élaboration de la loi du 27 juillet 2023 *visant à protéger les logements contre l'occupation illicite* (loi « Kasbarian »).

Parmi les améliorations obtenues, on peut citer :

- l'extension formelle du délit de squat aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel même ne constituant pas des « domiciles » ;
- la clarification et le durcissement de l'infraction de violation de domicile ;
- l'extension de la procédure devant le préfet pour faire cesser une occupation illicite aux logements vacants ;
- la simplification des démarches visant à faire constater un squat pour solliciter l'intervention du préfet.

Réduction de plusieurs délais en matière d'expulsion

Depuis la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, concernant les baux d'habitation :

- les clauses résolutoires prennent effet six semaines après un commandement de payer resté infructueux (contre deux mois jusqu'ici) ;
- le sursis maximal dont peut bénéficier un occupant sous le coup d'un jugement d'expulsion passe de 3 ans à 1 an ;
- le délai de rigueur de deux mois après l'envoi d'un commandement d'avoir à quitter les lieux est supprimé si le juge de l'expulsion a constaté la mauvaise foi du locataire ou son introduction dans les lieux par fraude (squatteurs).

Encadrement des loyers : annulation de l'arrêté préfectoral du 3 juin 2020 fixant les plafonds de loyer à Paris

Statuant sur des recours initiés par le réseau UNPI, la Cour administrative d'appel de Paris a finalement annulé l'arrêté préfectoral fixant les plafonds de loyer à Paris de 2020 (CAA PARIS, 8^{ème} ch., 2 octobre 2023, n°22PA04136).

Hélas, le même jour et en sens inverse, la Cour a infirmé l'annulation de l'arrêté de 2019 (affaire n°22PA04134) et confirmé la validité de l'arrêté de 2021 (affaire n°22PA04137).

Divers recours de l'UNPI (fédération et chambres locales) sont encore engagés concernant l'encadrement des loyers à Lyon, à Bordeaux, etc.

Un aménagement des obligations de performance énergétique ?

L'UNPI n'a de cesse de dénoncer la brutalité du calendrier d'interdiction des logements énergivores, en particulier en période d'inflation, de pénurie de matériaux et d'artisans qualifiés.

Le 22 septembre 2023, Bruno Lemaire, ministre de l'Economie, a semblé indiqué à la presse qu'un aménagement du calendrier était possible. Il a ensuite « clarifié » ses propos¹, tandis que d'autres ministres ont exclu une telle solution. Cela montre néanmoins que, à force d'alertes, les professionnels de l'immobilier ont obtenu une prise de conscience des pouvoirs publics sur les dangers de la réglementation actuelle. Des changements devraient être annoncés en 2024, ne serait-ce que concernant les logements de petite surface.

Maintien de certains dispositifs fiscaux

L'UNPI a obtenu que, dans la loi de finances pour 2023, les SCI soumises à l'IS ne soient pas exclues du taux réduit à 15 %. Par ailleurs, le seuil au-delà duquel les bénéficiaires sont taxés au taux normal de 25 % est passé de 38 120 € à 42 500 €.

De même, alors que l'exonération d'impôt sur les revenus de location d'une partie de sa résidence principale (sous conditions de plafonds) devait disparaître fin 2023, la loi de finances pour 2023 l'a prolongée jusqu'en juillet 2024 (cette exonération vient d'être à nouveau prolongée jusque fin 2026 par la loi de finances pour 2024).

Annulation de la hausse de taxe foncière à Marseille par le tribunal administratif

Saisie par l'UNPI 13-83, le Tribunal administratif de Marseille a prononcé l'annulation du taux de taxe foncière voté par la ville de Marseille pour l'année 2022 (TA Marseille, 14 avril 2023, n° 2204585). C'est une décision rarissime.

Hélas, le Tribunal a reporté les effets de l'annulation de plusieurs mois, laissant à la Ville la possibilité de revoter le taux de taxe foncière en respectant, cette fois, la procédure.

Annulation d'augmentations intempestives de taxe foncière pratiquées en Isère

En 2019, l'UNPI 38 avait dénoncé le fait que de nombreux propriétaires avaient vu leur valeur locative (retenue pour le calcul de la taxe foncière) être augmentée par la Direction départementale des Finances publiques de l'Isère, ceci sans préavis ni explication précise. Ce 29 décembre 2023, avec l'aide de l'UNPI 38, une vingtaine de propriétaires ont obtenu du Tribunal administratif de Grenoble la décharge de la hausse infligée en 2019 (voir notamment TA Grenoble, 29 décembre 2023, n°2107999). Le Tribunal a jugé que le « *principe général des droits de la défense* » imposait au fisc de permettre au préalable aux propriétaires concernés de présenter leurs observations.

¹ <https://www.leparisien.fr/economie/passaires-thermiques-apres-les-reproches-de-la-majorite-le-maire-revient-sur-un-eventuel-recul-27-09-2023-3V7SVJIOYRDBNHH6BOVZC2NYUU.php>