

ACTUS JURIDIQUES

Evolution des modalités du bail réel solidaire

Pour mémoire, le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée destinée à développer une offre de logement en accession à la propriété ou en location en faveur des personnes modestes.

Le preneur d'un BRS acquiert des droits réels attachés à un logement et s'acquitte d'une redevance auprès de son bailleur, un organisme de foncier solidaire (OFS) qui reste propriétaire du foncier.

Le décret du 16 juillet 2024 fait évoluer les conditions de mise en œuvre du dispositif du OFS-BRS :

- Prise en compte du patrimoine immobilier du preneur en BRS ;
- Si BRS conclu en vue de la location, le décret précise que les plafonds de loyer et de ressources imposés seront ceux applicables en matière de logement social.

Décret n° 2024-838, du 16 juillet 2024

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Retard dans la revendication du statut protecteur : obstacle à l'obligation de relogement

Le locataire peut, par tous moyens, porter à la connaissance du bailleur, les informations concernant ses ressources lorsqu'il entend revendiquer les dispositions protectrices de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989.

En revanche, cette information doit être fournie dans des délais qui permettent au bailleur d'exécuter son obligation de proposer un relogement du locataire avant l'expiration du congé.

La revendication du bénéfice du statut protecteur un mois avant la fin du bail était de nature à faire obstacle à l'exécution des obligations du bailleur.

CA Pau : 31.7.24 : Décision n° 23-03320

EDITO

Cet été est marqué par d'importantes évolutions concernant les locations de meublés de tourisme. Parmi elles, la suppression par le Conseil d'Etat de la tolérance fiscale pour les loueurs non classés, ainsi que des précisions sur les règles à respecter pour faire de la location meublée de tourisme. Cet été est également marqué par une évolution du zonage A/B/C dans nos départements.... Zonage A/B/C ? zones tendues ? communes tendues et touristique ? Nous vous apportons un éclairage !

Tolérance fiscale pour les loueurs en meublé de tourisme non classés... retour aux règles strictes !

L'article 45 de la loi de finances pour 2024 avait modifié les règles d'imposition pour les **loueurs en meublé de tourisme non classés**. Pour ceux dont les revenus relèvent du **régime micro-BIC**, la limite de revenus a été abaissée, passant de 77 700 euros à **15 000 euros**, et le taux d'**abattement forfaitaire** est passé de 50% à **30%**. Ces changements obligent désormais les contribuables concernés à passer potentiellement au régime réel d'imposition.

En février 2024, l'administration fiscale avait accordé une **tolérance**, en autorisant les loueurs de tourisme non classés à continuer d'**appliquer les anciennes règles pour l'imposition des revenus pour 2023**.

Cependant, le conseil d'Etat a estimé que cette tolérance allait au-delà des pouvoirs de l'administration et l'a donc **annulé**.

Malgré cette annulation, les contribuables qui ont suivi cette tolérance pour leurs déclarations de revenus de 2023 peuvent toujours s'en prévaloir en vertu de l'article 80 A du Code Général des Impôts (CGI).

Meublée de tourisme : les règles à respecter !

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Code du tourisme : [article D.324-1](#)).

Louer un logement en tant que meublé de tourisme constitue un **changement d'usage** du bien (CCH : [article L.631-7](#)). Ce changement est encadré afin de préserver le nombre de logements disponibles.

Ainsi, dans certaines communes, il est donc nécessaire d'obtenir une **autorisation préalable** avant de transformer un logement en meublé de tourisme (CCH : [article L.631-7](#)).

Toute personne qui ne se conforme pas à l'obligation d'autorisation préalable pour un changement d'usage est condamné à une amende civile pouvant aller jusqu'à **50 000 euros par logement** transformé illégalement (CCH : [articles L. 631-7](#) et [L. 651-2](#)).

Dans deux arrêts récents, la Cour de cassation précise qu'une amende civile est une punition soumise aux **principes de personnalité** et **d'individualisation** de la peine. Cela signifie que chaque personne doit être condamnée individuellement, et que le montant de l'amende est calculé pour chaque personne et pour chaque logement concerné, excluant ainsi toute condamnation solidaire de propriétaires indivis.

Il est important de noter toutefois que les résidences principales ne sont pas soumises à cette obligation d'autorisation préalable en cas de changement d'usage (CCH : [article L.631-7-1-A](#)).

LETTRE D'INFORMATION

Septembre 2024 #9

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

87 Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



Zonage A, B ou C ?

L'[arrêté du 1^{er} août 2014](#) avait établi un premier zonage A/B/C en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. L'arrêté du 3 octobre 2023 avait procédé à une modification de ce zonage (209 communes reclassées). L'[arrêté du 5 juillet 2024](#) procède de nouveau à une évolution du zonage (800 communes reclassées).

Quelles sont les communes concernées dans le 04 et 05 ?

- **Zone A** : Très forte tension (pas de communes concernées dans le 04 et 05) ;
- **Zone B1** : Forte tension (**5 communes** dans le **04** et **10 communes** dans le **05**) ;
- **Zone B2** : Tension moyenne (**13 communes** dans le **04** et pas de communes dans le 05) ;
- **Zone C** : Tension faible (le reste du territoire 04 et 05).

Ce « zonage » a des conséquences sur : **les dispositifs d'investissement locatif** (Pinel, Denormandie, Loc'avantages), **sur l'accession à la propriété** (Prêt à taux zéro, prêt social location-accession) => n'hésitez pas à vous rapprocher de vos juristes !

Zones tendues ?

Le [décret du 10 mai 2013](#) instituant la taxe sur les logements vacants avait ciblé 28 agglomérations. Le [décret du 25 août 2023](#) a étendu la liste des agglomérations classées en « zone tendue » (47 agglomérations). Au sens strict, une zone tendue est une « zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement ».

Sur quels dispositifs portent les conséquences ?

- **Dispositifs fiscaux** : taxe sur les logements vacants (TLV), taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) ;
- **Dispositifs non fiscaux** : Plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier, possibilité pour les communes de réguler les meublés de tourisme ;
- **Dispositions sur les rapports locatifs** : Réduction du délai de préavis à un mois.

Quelles sont les communes concernées dans le 04 et 05 ?

Alpes-de-Haute-Provence (04) et Hautes-Alpes (05) : Pas concernés par ces dispositions !
Nos territoires ne sont pas considérés comme des zones tendues au sens strict.

Communes tendues et touristiques ?

Le [décret du 25 août 2023](#) crée une liste de « communes tendues et touristiques », ces dernières ne font pas partie d'une unité urbaine de plus de 50 000 habitants, mais sont confrontées à un déséquilibre marqué en raison de leur profil touristique.

Sur quels dispositifs portent les conséquences ?

- **Dispositifs fiscaux** : taxe sur les logements vacants (TLV), taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) ;
- **Dispositifs non fiscaux** : Plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier, possibilité pour les communes de réguler les meublés de tourisme ;

Quelles sont les communes concernées dans le 04 et 05 ?

Alpes-de-Haute-Provence (04) : 81 communes tendues et touristiques.
Hautes-Alpes (05) : 83 communes tendues et touristiques.

⇒ Un guide complet est mis à votre disposition sur notre site internet !

Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

Une question logement ? Pensez à l'ADIL !