

La lettre de L'IMMOBILIER

Lundi 27 mai 2024

Option
Finance



Editorial

Le 26 juillet prochain débuteront les **Jeux olympiques et paralympiques de Paris**. Outre les 10 500 athlètes et 30 000 bénévoles (non logés par les organisateurs), le nombre de visiteurs attendus serait estimé à plus de 15 millions de personnes (selon le cadre prévisionnel de l'OTCP) ce qui représenterait un flux touristique de 1 à 2 millions de plus que d'ordinaire (information corroborée par les déclarations de l'adjoint à la Mairie de Paris en charge du sport).

Si une grande majorité des visiteurs seront des nationaux (à peu près 90 %) dont naturellement beaucoup de franciliens, il n'en demeure pas moins que les capacités d'accueil touristique en terme de logements vont devoir extraordinairement s'adapter à la demande.

En dehors de l'offre hôtelière et para-hôtelière déjà en mesure de couvrir au moins entre 3 et 4 millions de nuitées sur un mois estival, de nombreux opérateurs privés auront l'occasion de mettre à profit leur foncier, sachant que la demande mensuelle de meublés et locations saisonnières sur Paris et l'Île de France pour cette période est habituellement sous la barre du million.

La France est certes de longue date l'une des destinations touristiques les plus prisées et l'offre en la matière ne manque guère mais elle doit pouvoir se montrer flexible si nécessaire. Dans un sens comme dans un autre et à l'heure où l'offre de logement « classique » ne cesse de se montrer insuffisante eu égard au contexte de crise et à l'enjeu démographique, le défi est de taille.

Preuve en est la mission parlementaire d'information relative à la crise du logement dont le rapport a été approuvé le 30 avril dernier par la commission des affaires économiques du Sénat et qui prône notamment comme solution pour stopper l'attrition du marché locatif, un renforcement de la réglementation des meublés de tourisme.

Il nous est ainsi apparu d'actualité pour cette nouvelle lettre de l'immobilier de vous proposer un tour d'horizon des principaux dispositifs légaux et réglementaires qui touchent d'ores et déjà l'immobilier de tourisme.

Comment notre système encadre-t-il ce secteur immobilier ? Quelles contraintes pèsent à ce jour à l'égard des investisseurs désireux de transformer l'usage d'un immeuble à titre provisoire ou non ? Dans quelle mesure les règles locales d'urbanisme doivent-elles être prises en compte ? Quel impact en matière d'impôts locaux ? La fiscalité des revenus ou plus-values en la matière présente-t-elle des inconvénients ou des avantages ? Comment ce type d'activité est pris en considération au regard de la TVA ? Quid des modes de gestion de cet immobilier à retenir ?

Autant de questions auxquelles les pages de ce numéro qui y sont consacrées tenteront de vous donner quelques éléments de réponse en considérant que l'épreuve qui consiste à en maîtriser tous les contours s'approche plus d'un décathlon que d'une simple longueur à la nage (même dans la Seine). ■

Par Christophe Frionnet, avocat associé

Dossier

L'immobilier de tourisme à l'épreuve olympique

- Les instruments de lutte contre l'essor des meublés de tourisme [p. 2](#)
- Locations de logements pendant les jeux olympiques de Paris 2024 : la question de l'assujettissement à la TVA des loyers se pose [p. 4](#)
- Actualité fiscale des loueurs en meublés de tourisme non classés [p. 5](#)
- Locations meublées de courtes durées : quels enjeux en fiscalité locale ? [p. 6](#)
- Le montage de la gestion des résidences proposant des services [p. 8](#)
- Actualité fiscale en matière de location meublée avec ou sans services para-hôteliers [p. 9](#)

Actualités

- Taxation des profits immobiliers des non-résidents
Quelques précisions utiles [p. 10](#)
- Bail commercial et décret tertiaire : déclaration en cas de changement de preneur [p. 11](#)
- Rénovation et travaux sur existant : la Cour de cassation restreint le champ des garanties spéciales de la construction [p. 12](#)

Ce supplément est réalisé par les avocats de

CMS Francis Lefebvre

Supplément d'*Option Finance*
Le mensuel n° 4
du 27 mai 2024

Les instruments de lutte contre l'essor des meublés de tourisme

Les locations de courte durée telles qu'Airbnb devraient pleinement profiter des Jeux olympiques organisés à Paris. Il sera en revanche plus difficile, ces prochaines années, de développer ce type d'offres, un certain nombre de villes souhaitant contrer l'essor de ce marché, considéré notamment comme responsable de la pénurie de logements. Pour ce faire, les villes disposent de divers dispositifs qui se superposent, au risque d'ailleurs de manquer de lisibilité.

La protection des logements existants

Une première stratégie consiste à préserver les logements existants et à empêcher leur utilisation en meublés de tourisme.

A ce titre, l'article L. 631-7 Code de la construction et de l'habitation¹ soumet le changement d'usage de locaux d'habitation, dans les communes de plus de 200 000 habitants ou les communes ayant institué volontairement un tel contrôle, à une autorisation administrative préalable conditionnée à la réalisation d'une compensation. La compensation consiste en la transformation concomitante en logements de locaux ayant un autre usage.

Le code prend à cet égard soin de préciser que le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile – ce qui vise donc les meublés de tourisme – constitue un changement d'usage.

Instaurer d'un contrôle très strict du changement d'usage des locaux d'habitation

A cette fin, le conseil municipal concerné édicte un règlement municipal, qui régit les conditions de compensation.

A titre d'exemple, le 15 décembre 2021, la Ville de Paris a décidé de durcir davantage son règlement avec l'adoption de nouvelles modifications créant notamment un nouveau secteur encadrant plus sévèrement les

« Le code prend à cet égard soin de préciser que le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile – ce qui vise donc les meublés de tourisme – constitue un changement d'usage. »

transformations de logements en meublés de tourisme.

Le règlement modifié crée ainsi un nouveau secteur, défini sur la base du nombre de déclarations des meublés de tourisme effectuées auprès de la Ville et incluant Paris centre, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e, 10^e, 11^e et 18^e au sein duquel les règles de compensation applicables sont plus sévères.

Dans ce secteur, il est désormais exigé une

surface triple de celle faisant l'objet de la demande de changement d'usage, dans le même quartier, et ce, y compris en cas de compensation sous forme de logements locatifs sociaux.

Outre l'introduction d'un nouveau secteur renforcé pour la transformation de logements en meublés de tourisme, le conseil de Paris a adopté plusieurs mesures complémentaires dont l'extension à tout le secteur dit de « compensation renforcée » de l'obligation de proposer un nombre de logements créés au moins équivalent au nombre de logements supprimés.

Notons que de nombreuses autres communes ont récemment décidé d'adapter leur réglementation locale en encadrant, parfois rigoureusement, les possibilités de mettre en location des meublés de tourisme, et, partant, de transformer des logements. Pour ne citer que quelques exemples topiques, certaines villes de la communauté d'agglomération du Pays Basque ont instauré une procédure d'autorisation de changement d'usage applicable à tout meublé de tourisme situé au sein de l'enveloppe bâtie d'une résidence principale.

Le législateur s'est lui-même récemment emparé de la question, en déposant une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue. Le 29 janvier 2024, l'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, cette proposition de loi.



Par **Florence Chérel**, avocat associé en droit immobilier. Elle accompagne les entreprises (investisseurs, promoteurs, aménageurs) dans le cadre de projets de développement notamment en matière de maîtrise foncière, de montages contractuels et contrats de construction, de suivi des procédures d'aménagement, de l'intégration des contraintes environnementales ou de l'obtention des autorisations administratives préalables.
florence.cherel@cms-fl.com



Pierre-Edouard Vino, avocat en droit immobilier. Il assiste des entreprises, professionnels de l'immobilier, investisseurs ou collectivités publiques sur l'ensemble des aspects de droit public immobiliers.
pierre-edouard.vino@cms-fl.com

La préservation des activités commerciales existantes

La limitation des meublés de tourisme a également pour objectif de préserver les locaux commerciaux.

Selon l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, sur le territoire des communes soumises au contrôle du changement d'usage précédemment évoqué et ayant décidé de mettre en œuvre la procédure d'enregistrement préalable des locations, une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme.

Les locaux protégés sont ici non plus les logements mais les locaux commerciaux entendus comme les locaux d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma.

Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, par le maire de la commune dans laquelle est situé le local.

Le conseil municipal définit ainsi :

1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;

2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation prévue. Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones.

La ville de Paris a par exemple adopté son règlement le 15 décembre 2021. Celui-ci énonce des critères laissant la place à une certaine marge d'appréciation : la transforma-

« Ce PLU est l'occasion pour la ville de Paris de mettre en application sa politique de lutte contre les meublés de tourisme, considérés comme ayant des effets néfastes sur le nombre de constructions destinées à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité. »

tion du local ne doit pas contribuer à rompre l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services et la location ne doit pas entraîner de nuisances pour l'environnement urbain.

Le pilotage de la répartition des activités par le PLU : l'exemple du PLU Bioclimatique de Paris

Le projet de Plan local d'urbanisme bioclimatique (« PLU ») de Paris a été adopté par le conseil de Paris le 5 juin 2023.

Ce PLU est l'occasion pour la ville de Paris de mettre en application sa politique de lutte contre les meublés de tourisme, considérés comme ayant des effets néfastes sur le nombre de constructions destinées à l'habitation, le tissu commercial et la fréquentation des équipements de proximité.

Instauration d'un secteur spécifique d'encadrement

Sont concernés les quartiers comportant un nombre excessif de locations meublées touristiques présentant une densité de numéros d'enregistrements délivrés pour effectuer de la location meublée touristique de plus de 75 pour 1 000 résidences principales au 1^{er} juillet 2021. Le règlement graphique délimite le même secteur des arrondissements 1 à 11 et une partie du 18^e arrondissement.

Interdiction des meublés de tourisme dans ce secteur

Les meublés de tourisme sont définis par le règlement du PLU comme les « villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Ces meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « autres hébergement touristiques » du PLU.

Dans le secteur d'encadrement des hébergements touristiques, la création de locaux relevant de cette sous-destination est interdite, quelle que soit la destination d'origine. Cette interdiction ne concerne pas les locaux à usage d'habitation offerts à la location moins de 120 jours au cours d'une même année, lesquels relèvent de la sous-destination « Logement ». ■

1. Articles L. 631-7 et suivants.



Et **Laure Mimoun**, avocate en droit de l'urbanisme et de l'environnement. Elle intervient dans le cadre de projets immobiliers et opérations d'aménagement.
laure.mimoun@cms-fl.com

Locations de logements pendant les jeux olympiques de Paris 2024 : la question de l'assujettissement à la TVA des loyers se pose

Alors que de nombreux particuliers songent à louer leur résidence pendant les jeux olympiques de Paris 2024, se pose la question du régime de TVA applicable à cette activité locative.

Certaines locations de meublés de tourisme sont taxables de plein droit à la TVA

Par principe, les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, qu'il s'agisse de locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières, sont exonérées de TVA (CGI, art. 261 D, 4^e, 1^{re} al.).

Cette exonération comporte toutefois des exceptions. Sont à ce titre taxables de plein droit à la TVA (CGI, art. 261 D, 4^e du CGI, dans sa version en vigueur depuis le 31 décembre 2023) :

- d'une part, les prestations hôtelières et similaires, pour lesquelles la durée de location ne doit pas excéder 30 nuitées renouvelables (le professionnel doit permettre des locations pour des durées de moins de trente nuitées mais peut autoriser les clients à réserver sur une durée plus longue) ;
- et d'autre part, les prestations d'hébergement résidentiel, qui ne sont assorties d'au-

cun critère de durée (résidences étudiantes, résidences séniors, etc.).

Dans les deux cas, la taxation de plein droit à la TVA ne concerne que les locations assorties de la fourniture, en sus de l'hébergement, de trois prestations connexes parmi le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

Pour mémoire, la condition tenant à la fourniture de prestations connexes est réputée caractériser, pour l'hébergement de courte durée, une prestation similaire à une prestation hôtelière et justifier, comme dans le secteur hôtelier une taxation au taux de 10 % de la TVA. Précisons qu'il résulte toutefois selon nous de l'avis du Conseil d'Etat du 5 juillet 2023 (n°471877) qu'un bailleur qui y trouverait intérêt pourrait démontrer que son activité se trouve en situation de concurrence avec le secteur hôtelier y compris si ne sont fournies, par exemple, que deux sur trois des quatre prestations connexes précitées.

Dans tous les cas, et même s'il assortit sa prestation d'hébergement du nombre de prestations connexes prévues par la loi, le bailleur sera a priori dispensé de la déclaration et du paiement de la TVA si le montant du chiffre

d'affaires annuel qu'il réalise au titre de son activité locative (sous réserve qu'il s'agisse de la seule activité qu'il réalise à titre indépendant) n'excède pas les seuils du régime de la franchise en base (CGI, art. 293 B).

Il lui est néanmoins loisible de renoncer à la franchise en optant pour le paiement de la TVA sur le prix de ses prestations d'hébergement.

Les conséquences de la taxation à la TVA des loyers

En principe, l'affectation d'un logement, à titre permanent, à une activité d'hébergement assimilable à une prestation hôtelière et, partant soumise à la TVA, entraîne corrélativement un droit à déduction intégral de la TVA chez les bailleurs. La taxation (on rappelle que le taux applicable est de 10 %) présente donc un intérêt en cas de dépenses grevées de TVA engagées au titre du logement (travaux, honoraires de gestion, éventuelle TVA ayant grevé l'acquisition du logement, etc.).

En revanche, la TVA grevant ces dépenses n'est pas récupérable si la location est exonérée, soit qu'elle n'est pas assortie de la fourniture de services annexes en permettant l'assimilation à une activité hôtelière soit que s'applique le régime de la franchise en base.

L'intérêt de soumettre les loyers à la TVA est toutefois limité dans l'hypothèse d'une location pour une période de quelques semaines puisque, d'une part, il est vraisemblable que le bailleur ne pourra revendiquer un droit à déduction qu'au titre de certaines seulement des dépenses et, d'autre part, ce droit ne pourra être exercé qu'en proportion de son affectation à l'activité locative taxable. Cette question mériterait donc dans tous les cas d'être étudiée avec attention. ■

« En principe, l'affectation d'un logement, à titre permanent, à une activité d'hébergement assimilable à une prestation hôtelière et, partant soumise à la TVA, entraîne corrélativement un droit à déduction intégral de la TVA chez les bailleurs. »

Par **Armelle Abadie**, avocat associé en fiscalité. Elle conseille et assiste les entreprises, notamment en immobilier, dans l'ensemble des sujets relatifs à la TVA ainsi que dans le suivi et la gestion de contrôles fiscaux et de contentieux.
armelle.abadie@cms-fl.com



Et **Hélène Brin**, avocate en fiscalité. Elle conseille et assiste les entreprises dans le suivi et la gestion de contrôles fiscaux et de contentieux en matière de TVA, taxe sur les salaires et autres taxes indirectes.
helene.brin@cms-fl.com

Actualité fiscale des loueurs en meublés de tourisme non classés

Le mécanisme d'imposition des revenus de location de meublés de tourisme fait depuis peu l'objet de nombreux aménagements ou propositions visant à en restreindre l'aspect attractif. Entre la dernière loi de finances, les tolérances administratives récemment publiées et les propositions parlementaires actuellement en discussion, faisons un point sur la situation.

Rappelons que l'article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 a modifié les modalités d'application du régime des micro-entreprises, prévues à l'article 50-0 du code général des impôts (CGI), pour les activités de location meublée de tourisme.

Celui-ci prévoit notamment la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises à 15 000 € et fixe l'abattement représentatif de charges à 30 %, et ce pour les activités de location de locaux meublés de tourisme non classés.

De même, cet article institue un abattement supplémentaire de 21 % pour les activités de location de locaux meublés classés lorsque ces derniers ne sont pas situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Le bénéfice de cet abattement est, en outre, conditionné à la réalisation d'un chiffre d'affaires hors taxes, pour l'ensemble de ces activités, n'excédant pas, au cours de l'année civile précédente, 15 000 €.

Les dispositions de la loi ne comportant pas de date d'entrée en vigueur spécifique, ces modifications concernent en principe les revenus locatifs de l'année 2023, y compris lorsque cela a pour effet de faire basculer des contribuables du régime des micro-entreprises vers un régime réel d'imposition du fait de la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises.

En relevant que cette modification oblige les intéressés à reconstituer - a posteriori - une comptabilité commerciale pour l'année 2023,

l'administration fiscale a mis à jour sa doctrine en y insérant une tolérance.

Tant que celle-ci n'est pas remise en cause (le Conseil d'Etat ayant été saisi sur ce point par des recours pour excès de pouvoir), ces loueurs devraient pouvoir éviter, s'ils y ont intérêt, pour l'imposition de leurs revenus de l'année 2023, l'effet de ces modifications législatives en appliquant aux revenus de 2023 les dispositions de l'article 50-0 du CGI, dans leur version antérieure à ladite loi.

L'administration a indiqué que les loueurs en meublés de tourisme non classés de type Airbnb pourraient choisir d'appliquer le dispositif d'abattement sur leurs revenus de 2023 dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2024.

Pour 2024 rien n'est encore inscrit dans le marbre et de nouveaux ajustements sont attendus, le Gouvernement n'ayant pas caché son intention de revenir sur cette dernière réforme.

Sans attendre, des députés ont par ailleurs fait adopter le 29 janvier dernier devant l'Assemblée Nationale une proposition de loi (n°231) « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif » et qui bouscule notamment à nouveau le régime fiscal des loueurs en meublés.

Il serait question de modifier les modalités de calcul du régime des plus-values immobilières des particuliers donnant en location un meublé dit de tourisme, aménagements qui

avaient pourtant été rejetés lors des débats parlementaires relatifs à la dernière loi de finances.

Pour être précis il s'agit ici « des meublés de tourisme au sens de l'article L324-1-1 du Code du Tourisme », c'est-à-dire les « villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Le projet de mesure visant à revoir à la hausse la plus-value imposable réalisée par les loueurs non professionnels (LMNP) de meublés de tourisme fait sa réapparition dans le cadre de la proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif ».

Les amortissements déduits pour l'impôt sur le revenu dans le cadre du régime LMNP correspondant à ces biens viendraient désormais augmenter l'assiette de l'imposition du contribuable au moment de leur vente.

Une autre disposition revoit également à la baisse les abattements applicables aux revenus locatifs imposables. On attendra avec intérêt l'attitude du Sénat pour la suite des travaux parlementaires en ce mois de mai et seulement deux mois des JO de Paris. ■

Par **Christophe Frionnet**, avocat associé en fiscalité.
Il conseille notamment les entreprises dans l'ensemble de leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en matière de fiscalité immobilière à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne.
christophe.frionnet@cms-fl.com



Locations meublées de courtes durées : quels enjeux en fiscalité locale ?

Le tourisme est un des secteurs majeurs de notre économie nationale, la France étant en effet la première destination touristique mondiale.

Si l'on en croit les données publiées par certaines plateformes de locations saisonnières – qui présentent la France comme l'un de leurs principaux marchés – un nombre croissant de français développe une activité de locations touristiques de courtes durées, qu'il s'agisse de tout ou partie de leur résidence principale ou secondaire, ou plus simplement d'un investissement locatif dédié.

Au-delà de l'épiphénomène des Jeux olympiques de 2024, cette tendance de fond s'accompagne d'impacts fiscaux qui sont pour certains méconnus, mais qu'il convient pourtant d'anticiper.

Voici un aperçu des principaux enjeux en matière d'impôts locaux.

6

La taxe d'habitation

Bien que supprimée pour nombre de foyers, la taxe d'habitation n'a pas totalement disparue. Elle reste en effet due « *pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale* » (CGI, art. 1407-I, 1^e), c'est-à-dire pour les résidences secondaires.

La distinction entre résidence principale et résidence secondaire est, sauf quelques cas particuliers, relativement aisée. La résidence principale correspond en effet au logement « *dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille* » (BOI-IF-TH-20-20-20 n° 40). Et dans la mesure où la doctrine fiscale ne reconnaît pas la pluralité de résidences principales, y compris pour les contribuables tenus d'avoir deux résidences pour des raisons professionnelles ou qui bénéficient d'un logement de fonction,

« Les propriétaires et locataires de logements ne sont donc pas redevables de la taxe d'habitation pour leur résidence principale, et la circonstance qu'ils offrent tout ou partie de celle-ci en locations de courtes durées, que ce soit de manière exceptionnelle (ex. JO 2024) ou régulière (ex. week-ends, vacances, saisons), est à cet égard sans incidence. »

les autres logements dont dispose le contribuable sont de facto considérés comme des résidences secondaires (Réponse ministérielle Paul, JO Sénat du 20/07/2023 - page 4545).

Les propriétaires et locataires de logements ne sont donc pas redevables de la taxe d'habitation pour leur résidence principale, et la circonstance qu'ils offrent tout ou partie de celle-ci en locations de courtes durées, que ce soit de manière exceptionnelle (ex. JO 2024) ou régulière (ex. week-ends, vacances, saisons), est à cet égard sans incidence.

La situation est un peu plus complexe pour les propriétaires et (plus rarement) locataires de logements dans lesquels ils ne fixent pas leur résidence principale, et y proposent des locations ou sous-locations saisonnières, car, à l'instar de la prose de M. Jourdain, certains contribuables disposent d'une résidence secondaire sans le savoir.

En effet, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières, le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition, « *il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouis-*

sance une partie de l'année » (CE, 2 juillet 2014, n° 369073). Ainsi, le propriétaire d'un bien immobilier qui le propose en location meublée la quasi-totalité de l'année, mais qui entend s'en réserver la jouissance même sur de très courtes périodes, sera imposé à la taxe d'habitation des résidences secondaires au titre de celui-ci.

De surcroit, la notion de « disposition » ne signifie pas qu'il doive être effectivement occupé par le propriétaire, mais seulement que ce dernier puisse, en théorie, en disposer une partie de l'année. Tel sera par exemple le cas d'un contribuable qui loue son appartement plusieurs mois dans l'année par des baux non reconductibles, et qui ne fait ensuite aucune démarche pour assurer sa mise en location (CE, 30 novembre 2007, n° 291252).

A l'inverse, le propriétaire qui propose son bien en location saisonnière toute l'année, qui donne à une agence un mandat qui ne lui réserve aucune possibilité de séjour, et qui n'y séjourne pas effectivement, n'est pas redevable de la taxe d'habitation même si le bien ne se trouve pas loué toute l'année (CAA Bordeaux, 20 mai 1997, n° 95-949).

Par **Alexis Bussac**, avocat associé en fiscalité.
Il intervient tant en conseil qu'en contentieux
particulièrement en matière de fiscalité locale.
alexis.bussac@cms-fl.com



Et **David Barreau**, avocat en fiscalité. Il intervient plus particulièrement dans les dossiers de conseil et de contentieux en matière de fiscalité locale.
david.barreau@cms-fl.com



La cotisation foncière des entreprises

Si la taxe d'habitation reste un impôt familial pour les foyers français, en raison de sa suppression très récente pour les résidences principales, tel n'est pas le cas de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Elle est donc rarement anticipée par les loueurs en meublés.

Pourtant, les activités de location ou de sous-location d'immeubles meublés, y compris des locaux d'habitation, sont réputées exercées à titre professionnel au sens des règles qui régissent la CFE (art. 1447 du CGI). Les particuliers qui proposent leurs biens en locations saisonnières entrent donc par principe dans le champ d'application de la CFE. Ils peuvent néanmoins en être exonérés sous certaines conditions :

● Exonération de plein droit

Sont exonérés de la CFE « *les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique* » (art. 1459, 1^o du CGI).

Pour l'application de ces dispositions, la notion d'habitation personnelle renvoie à la fois à celle de résidence principale et de résidence secondaire, telles que définies plus haut en matière de taxe d'habitation (BOI-IF-CFE-10-30-10-50 n° 50). Dès lors, les investisseurs qui ont acquis un bien immobilier en vue de le louer, et qui ne s'en réservent pas la jouissance durant les périodes de vacance locative, ne peuvent pas bénéficier de cette exonération.

Par ailleurs, les locations ne doivent pas être habituelles et périodiques. A cet égard, il a été jugé qu'un propriétaire qui, tous les ans, donne en location pendant quelques semaines ou mois l'appartement qu'il possède et dont il conserve la disposition le reste de l'année, exerce une activité de location qui présente un caractère périodique.

Il ne peut donc pas bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1459, 1^o en faveur des personnes qui louent une partie de leur habitation personnelle à titre accidentel (CE, 11 mai 1987, n° 56365). A l'inverse, celui qui loue sa résidence principale ou secondaire à titre exceptionnel, par exemple à l'occasion des Jeux olympiques, ne deviendra pas redevable de la CFE du fait de cette seule location.

● Exonération sauf délibération contraire des collectivités territoriales

Outre l'exonération de plein droit des locations dites « accidentielles », l'article 1459 du CGI prévoit, en son 3^o, une exonération de CFE qui a vocation à s'appliquer sauf si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre a voté sa suppression.

Sont concernées les personnes qui louent ou sous-louent tout ou partie de leur habitation personnelle, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire. A l'instar de

l'exonération de plein droit prévue par le 1^o de l'article 1459 du CGI, cette exonération n'est pas applicable aux investissements locatifs dont le propriétaire ne se réserve pas la jouissance en dehors des périodes de location.

La mise en œuvre de l'ensemble de ces règles peut conduire à des situations contre-intuitives. Ainsi, des locaux loués meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur seront assujettis à la CFE au nom de ce dernier, tout en pouvant être également imposés à la taxe d'habitation au nom du locataire si celui-ci n'y fixe pas sa résidence principale. Plus subtil encore, les personnes qui louent ou sous-louent tout ou partie de leur résidence secondaire située dans une commune ayant voté la suppression de l'exonération de l'article 1459, 3^o du CGI, peuvent être amenées à payer cumulativement la taxe d'habitation et la CFE selon des modalités empiriques variant en fonction des services fiscaux.

Quand suppression ne rime pas avec simplification. ■

« Si la taxe d'habitation reste un impôt familial pour les foyers français, en raison de sa suppression très récente pour les résidences principales, tel n'est pas le cas de la cotisation foncière des entreprises (CFE). »

Le montage de la gestion des résidences proposant des services

L'offre résidentielle pour tenter de répondre à la carence de logement a ces dernières années été étoffée par une multitude de locations à usage d'habitation offrant des services.

Le présent article a vocation à se limiter au cadre juridique applicable à un immeuble dans lequel serait exploitée une activité de location à usage d'habitation meublée avec services, la clientèle commercialement visée étant des étudiants ou des jeunes actifs. Il est à souligner qu'aucune restriction à l'accès ne sera juridiquement opposable. La location s'accompagnera de la mise à disposition d'espaces communs assortis de prestations de services, cette location pouvant être qualifiée de *coliving*. Une bonne partie des offres de *coliving* aurait les caractéristiques suivantes :

- délivrance d'au moins 3 prestations para-hôtelières au sens de l'article 261 D, 4° -b du CGI ;
- durées d'occupation variables (court à long séjour).

Dans ce schéma, l'immeuble et le fonds de commerce sont détenus directement ou indirectement par la même entité.

Dans le cadre de la mise en place d'un tel projet, les questions essentielles tiennent, d'une part, au montage contractuel entre le propriétaire et la société d'exploitation immobilière et, d'autre part, au statut des résidents.

Le montage entre le propriétaire et la société d'exploitation pourra se faire soit par la conclusion d'un bail commercial soit par la conclusion d'un mandat de gestion inspiré du mandat de gestion hôtelier. Selon le montage retenu, la société d'exploitation va conclure, en son nom ou au nom et pour le

« Le montage entre le propriétaire et la société d'exploitation pourra se faire soit par la conclusion d'un bail commercial soit par la conclusion d'un mandat de gestion inspiré du mandat de gestion hôtelier. »

compte du propriétaire, les contrats de mise à disposition avec les occupants.

Ces deux montages, s'ils ont la même finalité de mise à disposition de logements avec services, diffèrent sur un certain nombre de points et le choix du montage dépendra des situations individuelles des parties.

Dans l'hypothèse d'un bail commercial, le fonds de commerce appartient à la société d'exploitation. Classiquement, le bailleur pourra imputer au preneur les charges et réparations afférentes aux locaux loués (à l'exception de celles énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce : notamment, les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil). Pour le bailleur, le choix d'un bail commercial correspond en principe à la volonté de perception d'un rendement locatif fixe bailleur, complémenté parfois par un loyer variable.

Dans l'hypothèse d'un mandat de gestion, le fonds de commerce reste chez le propriétaire. Le mandat n'est pas soumis aux exigences de durée d'un bail commercial et le propriétaire perçoit une redevance versée par la société d'exploitation, normalement calculée en fonction du chiffre d'affaires réalisé. Le mandataire devra, en fonction de ses obligations contractuelles, disposer de la carte professionnelle.

Il convient de porter une attention particu-

lière aux conséquences fiscales du schéma retenu. Du point de vue juridique, en tout état de cause, les services « para-hôteliers » devront être délivrés sous la responsabilité de la société qui met les locaux à disposition des occupants. En pratique, il est possible de confier la réalisation des services à un tiers, dès lors qu'ils sont fournis au nom de la société d'exploitation (pour son compte ou pour le compte du propriétaire).

S'agissant du statut des occupants, celui-ci diffère selon qu'est permise une résidence principale ou non des occupants. Pour rappel, la définition est donnée à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (la « Loi de 1989 »). La résidence principale est entendue comme *le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation*. En principe, ces occupations seront régies par un bail meublé ou un bail mobilités. En revanche, en l'absence de résidence principale, ces occupations seront soumises à des régimes spécifiques (par exemple la résidence universitaire, le logement-foyer, et la résidence de tourisme). ■



Par **Benjamin Bill**, avocat associé en droit immobilier.

Il conseille, tant sur le secteur privé que public, les investisseurs, les gestionnaires d'actifs et les sociétés immobilières et les accompagne dans le cadre de leurs projets immobiliers nationaux et transfrontaliers.
benjamin.bill@cms-fl.com

Actualité fiscale en matière de location meublée avec ou sans services para-hôteliers

La location meublée avec ou sans services para-hôteliers suscite encore un certain nombre d'espoirs en ce qu'elle permettrait de bénéficier de nombreux avantages fiscaux liés au fait que l'activité pourrait être qualifiée de professionnelle (notamment imputation des déficits sur le revenu global, qualification d'immeubles affectés à l'activité professionnelle pour la définition de la prépondérance immobilière, exonération d'impôt sur la fortune immobilière, éligibilité au régime Dutreil, etc.). L'évolution récente du droit positif contrarie cet objectif.

En matière d'impôt sur le revenu

Sont réputés professionnelles les activités de loueurs en meublé lorsque deux conditions financières sont respectées (plus de 23 000 euros de recettes et prépondérance de ces recettes par rapport aux revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu) et les activités de parahôtellerie sans conditions de recettes.

S'agissant de la parahôtellerie, la loi prévoit depuis le 1^{er} janvier 2024 en matière de TVA qu'outre les conditions antérieures exigées, l'exercice d'une activité de parahôtellerie suppose que les prestations d'hébergement

soient offertes pour une durée n'excédant pas 30 nuits (sans préjudice des possibilités de reconductions proposées). La doctrine administrative qui en matière d'impôt sur le revenu renvoyait aux critères de TVA antérieurement applicables devra être modifiée en conséquence et ne devrait plus être opposable en l'état¹.

S'agissant du régime des loueurs en meublé, on doit en revanche noter une intéressante précision pour les non-résidents. L'administration fiscale a en effet clarifié par une réponse ministérielle les modalités d'application du dispositif en retenant que si un non-résident perçoit des revenus provenant de la location meublée d'un local d'habitation pour un montant supérieur à 23 000 euros et que ses revenus professionnels passibles de l'impôt sur le revenu en France sont inférieurs aux recettes provenant de l'activité de loueur en meublé, l'activité de location doit nécessairement être qualifiée de professionnelle².

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Un arrêt de la Cour de cassation³ rendu en matière d'ISF mais transposable, nous semble-t-il, à l'IFI a précisé que par reve-

nus prépondérants de l'activité de loueur en meublé professionnel, il fallait entendre non pas recettes de l'activité mais bénéfices tirés de l'activité.

La règle est différente en matière d'impôt sur le revenu, le 2 du IV de l'article 155 du CGI mentionnant expressément le terme de recettes.

En matière de droits de mutation à titre gratuit - régime dit « Dutreil »⁴

On sait que le législateur a mis un terme à une évolution jurisprudentielle favorable au contribuable.

En effet, alors que la doctrine administrative⁵ excluait du champ des activités éligibles au dispositif Dutreil la location meublée sans services para-hôteliers, tant la Cour de cassation (par deux fois)⁶ que le Conseil d'Etat⁷ avaient retenu une interprétation beaucoup plus favorable au contribuable s'agissant de l'activité de loueur en meublé professionnel en n'excluant pas qu'elle puisse être considéré comme commerciale.

L'article 23 de la loi de finances pour 2024 est cependant venu légaliser la doctrine antérieure pour les transmissions intervenues à compter du 17 octobre 2023. Elle exclue ainsi définitivement la location meublée du champ des activités éligibles au Dutreil. ■

« Sont réputés professionnelles les activités de loueurs en meublé lorsque deux conditions financières sont respectées (plus de 23 000 euros de recettes et prépondérance de ces recettes par rapport aux revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu) et les activités de parahôtellerie sans conditions de recettes. »

1. BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 20.
2. QE n° 07040 de Mme Évelyne Renaud-Garabedian, JO Sénat 1^{er} juin 2023, réponse publ. 4 janvier 2024, p. 23, 16^{ème} législature.
3. Cass. com. 20 déc. 2023, n° 22-17.612.
4. CGI art. 787 B.
5. CGI art. 787 B.
6. Notamment BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n° 15.
7. CE 8^{ème}-3^{ème} ch. 29-9-2023 n° 473972.



Par **Richard Foissac**, avocat associé en fiscalité. Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés ou non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux Universités Paris I Panthéon-Sorbonne et Nice Sophia-Antipolis.
richard.foissac@cms-fl.com



Et **Edouard Nahmias**, avocat en fiscalité. Il intervient, tant en conseil qu'en contentieux, auprès de personnes physiques, actionnaires et dirigeants, dans le cadre de leurs fiscalité personnelle et plus spécifiquement sur des problématiques liées à la détention, la transmission ou la cession d'entreprises ou de participations.
edouard.nahmias@cms-fl.com

Taxation des profits immobiliers des non-résidents

Quelques précisions utiles

On sait que les non-résidents qui réalisent des plus-values immobilières françaises ou des plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière française, sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, soumis en France à un prélèvement qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû, mais qui s'impute sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value réalisée, l'excédent étant restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

Différentes décisions récentes de cours administratives d'appel ont pu utilement préciser les conditions et modalités d'application de ce mécanisme d'imputation du prélèvement sur l'IS ainsi que l'assiette de l'IS servant de terrain d'imputation. On notera enfin le rappel des principes communautaires interdisant les restrictions aux mouvements de capitaux entre les Etats membres et entre les Etats membres et les pays tiers appliqués au cas particulier du prélèvement.

Nécessité d'un prélèvement acquitté ?

Dans deux décisions du 28 juin 2023 (CAA Paris, 2^e ch., 28 juin 2023, n° 21PA04323 et 2^{ème} chambre, 28 juin 2023, 22PA05118) concernant deux dossiers identiques dans lesquels deux sociétés étrangères ayant réalisé des plus-values immobilières n'avaient acquitté ni le prélèvement ni l'IS, et étaient ainsi recherchées en paiement des deux

« S'agissant de l'assiette de l'IS à retenir pour l'imputation du prélèvement sur les plus-values immobilières, la CAA de Paris précise qu'il s'agit de l'IS dû par la société après déduction le cas échéant des déficits reportables et non de l'IS théorique qui serait dû sur la seule plus-value. »

impositions, la Cour a refusé d'accepter la demande faite par les sociétés d'imputation du prélèvement sur l'IS dû afin que l'excédent soit remboursé, au motif que le paiement des prélèvements n'avait pas été effectué. Les deux arrêts ont été soumis à la censure du Conseil d'Etat sur ce point, l'article 244 bis A du Code général des impôts faisant simplement référence au prélèvement dû.

Nécessité d'un IS acquitté ? Quelle assiette à retenir pour l'IS servant de base à l'imputation ?

Dans un récent arrêt du 20 mars 2024 (CAA Paris, 2^e ch., 20 mars 2024, n° 22PA04755), la même Cour a jugé qu'une société étrangère qui réalise en France une plus-value immobilière est soumise à l'IS en application des dis-

positions de l'article 209 I du CGI ; que dans ces conditions, le mécanisme d'imputation du prélèvement de l'article 244 bis A trouve à s'appliquer dès lors que le prélèvement acquitté à l'occasion de la cession excède l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value constatée au titre de l'année de sa réalisation.

S'agissant de l'assiette de l'IS, la Cour précise qu'il s'agit de l'IS dû par la société après déduction le cas échéant des déficits reportables et non de l'IS théorique qui serait dû sur la seule plus-value.

Conséquence du principe de liberté de circulation des capitaux

Enfin, par un considérant de principe, la Cour rappelle qu'en application de l'article 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne interdisant les restrictions aux mouvements de capitaux entre les Etats membres et entre les Etats membres et les pays tiers, lorsqu'un contribuable non-résident conteste, au regard de la libre circulation des capitaux, l'imposition à laquelle il a été assujetti sur ses revenus de source française, il convient de comparer la charge fiscale supportée respectivement par ce contribuable et un contribuable résident de France placé dans une situation comparable. Lorsqu'il apparaît que le contribuable non-résident a été effectivement traité de manière défavorable, notamment en raison de l'absence de prise en compte des déficits dans la base de l'IS servant de base l'imputation du prélèvement, il appartient à l'administration fiscale et, le cas échéant, au juge de l'impôt, de dégrevier l'imposition en litige dans la mesure nécessaire au rétablissement d'une équivalence de traitement.■

Bail commercial et décret tertiaire : déclaration en cas de changement de preneur

Un arrêté du 20 février 2024, entré en vigueur le 14 mars 2024, est venu préciser la procédure à suivre en cas de changement de preneur.

Entré en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2019, le décret du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire » a introduit des obligations d’actions de réduction de la consommation d’énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire.

Les biens assujettis doivent ainsi atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d’énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2° Soit un niveau de consommation d’énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Les conditions de mise en œuvre de ces obligations ont été précisées par un décret modificatif et par plusieurs arrêtés. L’arrêté du 10 avril 2020 dit « arrêté Méthode », qui détaille notamment les dispositions prévues pour moduler les objectifs de réduction et les modalités de calcul de réduction des consommations d’énergie, a été plusieurs fois complété et modifié, en particulier, par

l’arrêté du 20 février 2024 dit « Valeurs absolues IV » entré en vigueur le 15 mars 2024. Ce nouvel arrêté précise les déclarations à effectuer pour bénéficier de la prise en compte des consommations de l’année de référence lors d’un changement d’assujetti (nouveau contrat de bail, acquisition).

Déclarations à effectuer en cas de changement de preneur

Lors de la conclusion du contrat de bail commercial, le nouveau preneur devra déclarer, afin de pouvoir bénéficier de la prise en compte des consommations de l’année de référence renseignées par le précédent assujetti, la ou les entités fonctionnelles assujetties auxquelles il succède, dites « EFA liées », en renseignant sur la plateforme OPERAT :

- le numéro d’identification de ces entités fonctionnelles assujetties (à fournir par les assujettis auxquels il succède) ;
- les surfaces concernées pour chaque entité fonctionnelle assujettie à laquelle il succède ;
- la date de début de propriété le cas échéant.

A défaut de réalisation de cette déclara-

tion, l’année de référence pour apprécier les réductions de consommation d’énergie ne pourra être antérieure à la date de changement d’assujetti, à savoir celle de la prise d’effet du bail commercial. Cette déclaration est donc essentielle afin que le nouveau preneur puisse bénéficier des réductions de consommation réalisées par le précédent assujetti.

Rappel des obligations des bailleurs et des preneurs

Les obligations d’actions de réduction des consommations d’énergie concernent autant les bailleurs que les preneurs à bail commercial des biens assujettis. Ils ont, en effet, des intérêts convergents à ce que le bien assujetti soit énergétiquement performant.

La déclaration annuelle des consommations d’énergie sur la plateforme OPERAT est réalisée soit par le bailleur soit par le preneur à bail. La charge de cette déclaration est généralement précisée dans le contrat de bail. Elle peut également être déléguée à un tiers compétent par la signature d’un mandat spécifique.

Enfin, en cours de bail, les bailleurs et les preneurs à bail doivent se communiquer mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l’ensemble des équipements et des systèmes du bien assujetti dont ils assurent respectivement l’exploitation. ■

« Les obligations d’actions de réduction des consommations d’énergie concernent autant les bailleurs que les preneurs à bail commercial des biens assujettis. »

Par **Claire Le Gloanec**, avocat en droit immobilier.
Elle intervient dans tous les domaines du droit immobilier et notamment dans la rédaction, la négociation et le contentieux des baux commerciaux.
craig.legloanec@cms-fl.com



Rénovation et travaux sur existant : la Cour de cassation restreint le champ des garanties spéciales de la construction

Par un arrêt du 21 mars 2024 (n°22-18.694), la Cour de cassation opère un revirement de jurisprudence en retenant que, sauf à constituer des ouvrages, les éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale, quelle que soit la gravité des désordres qu'ils occasionnent.

Le champ d'application textuel des garanties biennales et décennales

La garantie décennale porte sur les dommages « qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination » ainsi que sur ceux « qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage,

mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert » (art. 1792 et 1792-2 du Code civil). La garantie biennale garantit le bon fonctionnement des « autres éléments d'équipements », soit ceux qui sont dissociables de l'ouvrage (art. 1792-3 du Code civil).

Les hésitations jurisprudentielles quant aux éléments installés sur existant

Depuis 2017, la jurisprudence retenait que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relevaient de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination (Civ. 3^e 15.06.2017 n°16-19640).

Le revirement opéré par l'arrêt du 21 mars 2024

La Cour de cassation exclut désormais les garanties biennale et décennale s'agissant de désordres causés par un élément d'équipement installé sur existant, sauf à ce que cet équipement constitue en lui-même un ouvrage. Au cas particulier, un incendie causé par un insert installé dans une maison l'avait détruite intégralement. L'arrêt retient que ces dommages relèvent de la responsabilité de droit commun. Dès lors, la preuve d'une faute du constructeur sera désormais nécessaire pour engager sa responsabilité. Cette solution, qui renoue avec la jurisprudence antérieure à 2017, s'applique aux instances en cours. ■



Par **Lucie Menerault**, avocat en droit immobilier.
Elle intervient en conseil et rédaction d'actes comme
en contentieux en matière de droit immobilier,
avec une dominante en droit de la construction.
lucie.menerault@cms-fl.com

CMS Francis Lefebvre

2 rue Ancelle 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

T +33 1 47 38 55 00

cms.law/fl

linkedin.com/company/cms-francis-lefebvre-avocats

@cms_fl

Option Finance

Supplément d'Option Finance Le mensuel n° 4 du 27 mai 2024

Option Finance - 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 55

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327 -

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

Service abonnements : 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 58

Fax : 01 53 63 55 60 - Email : abonnement@optionfinance.fr

Impression : Megatop - Naintre - Papier 100 % PEFC (0 % recyclé)

provenance = Autriche

PTot = 0,04 kg/tonne -

N° commission paritaire : 0927 T 83 896

Dépôt légal à parution : ISSN 3036 - 8235



PEFC™ 10-31-1523 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org