



ADIL de l'Ain 34, rue Général Delestraint 01000 BOURG EN BRESSE

Tél. : 04 74 21 82 77 - Fax : 04 74 32 61 84

Email [adil.01@wanadoo.fr](mailto:adil.01@wanadoo.fr) - Web [www.adil01.org](http://www.adil01.org)

N° 144

Mai 2015

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Habiter le littoral

2

De nos partenaires

Les conditions de logement fin 2013, premiers résultats de l'enquête logement 3

Prix des logements : quels facteurs expliquent leur disparité au sein et entre les aires urbaines ? 4

Cahier du comité de suivi de la loi DALO – « Le droit à l'hébergement opposable en péril » 3

Accélérer les projets de construction, simplifier les procédures environnementales, moderniser la participation du public 5

Déménager pour une autre région, le cadre de vie et l'emploi au cœur du choix des ménages 4

Les résidences avec services pour personnes âgées sous le régime de la copropriété 5

La valeur verte des logements d'après les bases notariales BIEN et PERVAL 4

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement

6

Copropriété

17

Fiscalité

8

Qualité de l'habitat

18

Location

12

Urbanisme

18

Publics en difficulté

14

Collectivités locales

20

Contrats

15

Professionnels

21

Assurance construction / Assurance habitation

16

Droit général

23

### PROPOSITIONS, PROJETS

Comité interministériel aux ruralités

23

Égalité et citoyenneté : volet logement social

24

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Délégué interministériel à la mixité dans l'habitat social

25

UMF

25

ANRU

25

### ÉDITION

Édition

25

## Études & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

### Habiter le littoral

Fin novembre 2014, l'atelier « Habiter le littoral », organisé par le groupe « Politiques territoriales » du Forum de l'habitat privé a donné lieu à différents exposés et échanges consacrés aux particularités des zones littorales et aux enjeux concomitants des politiques locales de l'habitat. À cette occasion, l'ANIL a présenté un propos introductif soulignant certaines spécificités des politiques de l'habitat à la lumière de la diversité du littoral métropolitain, d'une part, et des tensions et contraintes inhérentes à l'attractivité et à la fragilité de cet espace, d'autre part. Fondée sur la synthèse de nombreuses publications et études, cette intervention inscrit les stratégies locales au carrefour de trois approches : le logement, le tourisme et l'environnement ; la protection des milieux naturels et la prise en compte des aléas naturels étant incontournables dans les documents d'urbanisme.

À l'étendue des façades littorales françaises s'ajoute leur diversité, tant les côtes offrent des visages différents aussi bien au plan naturel qu'aux plans démographique et économique. La notion de littoral, qu'on l'entende d'un point de vue administratif ou typologique, revêt d'ailleurs des acceptions différentes selon le sujet traité et l'échelle d'analyse retenus. 175 intercommunalités et 26 départements comportent une façade maritime. Les 885 communes soumises à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » de janvier 1986, regroupent plus de 6 millions de résidents permanents. L'Observatoire national de la mer et du littoral distingue quant à lui trois types d'espaces littoraux : les territoires littoraux du Nord-Pas-de-Calais, de Picardie et des deux régions normandes correspondant au sous-ensemble Manche - mer du Nord, ceux de Bretagne, des Pays de la Loire, de Poitou-Charentes et d'Aquitaine au sous-ensemble Atlantique. Enfin, les territoires du Languedoc-Roussillon, de Paca et de Corse qui correspondent au sous-ensemble Méditerranée.

Attractifs pour une large part d'entre eux, les territoires littoraux doivent faire face à une pression démographique considérable, 2,5 fois supérieure à la moyenne métropolitaine. À l'exception des façades industrialo-portuaires de la Manche et de la mer du Nord, le solde migratoire représente à lui seul 80 % de la croissance de la population littorale. À cette pression démographique s'ajoute la pression touristique, la capacité d'accueil en nombre de lits, évaluée à quelque 8 millions étant équivalente à celle de la population résidente. Sachant que les résidences secondaires représentent 70 % des lits dénombrés au titre du tourisme, la question de l'évolution du parc des résidences secondaires et des interactions entre ce « segment » et les autres catégories

de logements, les résidences principales et les logements vacants, sont un point crucial des politiques locales de l'habitat. Ces pressions démographique et touristique engendrent une pression foncière trois fois plus forte en bord de mer qu'au plan national, les communes littorales ayant totalisé, sur la période 1990-2012, 12 % des superficies construites sur seulement 4 % du territoire. Cette attractivité a induit le développement d'une économie très particulière, qualifiée de « présenteille » ; dédiée aux activités tournées vers la satisfaction des ménages présents, résidents ou non, celle-ci regroupe les ¾ des actifs, dont de nombreux actifs modestes.

Les territoires littoraux sont aussi des milieux fragiles bénéficiant de mesures de protections particulières, issues de la loi littoral mais aussi marqués par des servitudes liées aux aléas technologiques ou naturels, notamment les inondations et submersions. Ces protections et servitudes qui restreignent les possibilités d'urbanisation suscitent de nombreux débats, à l'image des difficultés d'appréciation des dispositions de la loi littoral par les collectivités, voire au manque de continuité dans la jurisprudence pouvant conduire à des disparités d'application de la loi. Les modalités de renforcement de la prise en compte des risques d'inondation, au regard des règles nationales et tout particulièrement de la « Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation » destinée à augmenter la sécurité des populations ainsi qu'à stabiliser à court terme et à réduire à moyen terme le coût des dommages liés à l'inondation sont un autre sujet majeur des politiques d'aménagement et d'urbanisme.

L'attractivité des zones littorales n'est pas sans poser de problèmes aux ménages les plus modestes, dont l'accès au logement, les conditions d'hébergement et le parcours résidentiel sont parfois difficiles. Outre un coût du logement plus élevé, aussi bien à l'achat qu'à la location - en 2012, le prix des terrains à bâtir atteignait ainsi 105 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans les communes littorales soit 60 % de plus que la moyenne nationale -, les ménages sont parfois confrontés à une faible offre de locations à l'année au profit des locations saisonnières, ainsi qu'à des conditions de logement insatisfaisantes, voire précaires. La déqualification de l'immobilier de loisirs des années 1960/1970 et sa réoccupation en résidences principales, la location hors saison de logements voués à la location estivale ou encore l'hébergement temporaire ou permanent en terrains de camping font partie des constats et interrogations formulés par nombre de diagnostics de PLH.

Dans ce contexte très particulier de tensions entre zones agricoles, zones naturelles et zones à urbaniser, de

concurrence entre types d'usage du sol, et d'équilibre à trouver entre résidents « permanents » et résidents « temporaires », les collectivités locales s'attachent à analyser au mieux les besoins en logement et à y répondre, notamment en favorisant la production de logements locatifs sociaux ou de programmes en accession à coûts abordables. Pour cela, des programmes d'action foncière, des réserves foncières, l'instauration de servitudes de mixité sociale ou encore l'apport d'aides financières aux bailleurs sociaux ou aux particuliers sont mis en place. S'agissant de la gestion du parc existant, les collectivités s'efforcent d'innover notamment à des fins de mobilisation du parc privé au service des besoins de publics jeunes ou saisonniers mais aussi, par exemple, de requalification d'une fraction du parc touristique au profit du logement permanent.

Selon les projections établies par l'INSEE à l'horizon 2040, la population des départements littoraux devrait croître à un rythme supérieur à celui des autres départements. Les départements littoraux métropolitains pourraient ainsi gagner 3,9 millions d'habitants (+ 17 %) surtout sur la façade atlantique et dans le Languedoc-Roussillon. Dans le même temps, le renforcement de la prévention des inondations pourrait limiter les perspectives d'urbanisation sur certains territoires, voire aboutir à une révision à la baisse des superficies urbanisables, comme le soulignent déjà certains SCOT. Dans cette perspective, la

satisfaction des besoins en logement imposera à l'avenir une approche transversale, renforcée par des politiques publiques en zone littorale, une collaboration accrue entre les différentes collectivités locales, une meilleure prise en compte des interactions entre zone littorale et arrière-pays, mais aussi des moyens de connaissance et d'analyse adaptés aux spécificités des marchés du logement et des conditions d'occupation du parc.

Pour la définition de leurs politiques de l'habitat, les collectivités locales ont en effet besoin d'informations renforcées afin de mieux connaître les transformations du parc, les modes d'occupation des résidences secondaires, le niveau des dépenses de logement et tout particulièrement des loyers mais aussi les situations d'habitat précaire et les besoins des publics saisonniers. À cet égard, si une meilleure mobilisation des sources existantes peut être envisagée, à l'image de l'analyse des transformations du parc des résidences secondaires et du profil de leurs propriétaires via le fichier FILOCOM, le recours à des observations locales est souvent indispensable afin de disposer de connaissances localisées et fiables, notamment en matière de niveaux de loyers, usage et transformations des résidences secondaires.

*En savoir plus : consulter les actes de l'atelier du 28 novembre 2014, au cours duquel l'ADIL de Charente-Maritime est également intervenue.*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Les conditions de logement fin 2013, premiers résultats de l'enquête logement

Séverine Arnault, Laure Crusson, Nathalie Donzeau, Catherine Rougerie, INSEE Première n° 1546, avril 2015

Fin 2013, le parc de logements en France métropolitaine comptait 28 millions de résidences principales majoritairement occupées par des propriétaires. Parmi ces propriétaires occupants, deux ménages sur cinq n'ont plus d'emprunts à rembourser. Cette proportion est en progression depuis la fin des années 1990, alors même que le recours au crédit constitue la démarche d'achat la plus fréquente. Par ailleurs, après avoir été élevé au milieu des années 2000 (650 000 transactions par an), le nombre d'acquisitions de résidences principales a diminué au début de la nouvelle décennie (550 000 par an). Dans le secteur locatif, les ménages ayant déposé ou renouvelé une demande de logement social sont de plus en plus nombreux (1,040 million de demandeurs en 2001, 1,210 million en 2006, 1,420 million en 2013, en France métropolitaine), près de la moitié des demandeurs étant en attente d'un logement depuis plus d'un an.

Contrairement aux propriétaires, la surface moyenne par personne n'augmente plus pour les locataires, cela pouvant, toutes proportions gardées, engendrer des situations de surpeuplement. En augmentation dans l'habitat collectif (15 % de ménages en 2006, 16 % en 2013), la sur-occupation est d'autant plus fréquente que le ménage vit dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants). Si le confort des logements vu par leurs occupants s'est par ailleurs très nettement amélioré depuis les années 1970, certains logements présentent des défauts susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la santé de leurs occupants. Les plus fréquemment déclarés sont la présence de signes d'humidité (21 %), les infiltrations d'eau (9 %), les fenêtres qui laissent passer l'air (20 %), la mauvaise isolation thermique des toits ou des murs (21 %).

*En savoir plus : lire l'enquête*

### Cahier du comité de suivi de la loi DALO – « Le droit à l'hébergement opposable en péril »

Le 15 avril 2015, le comité de suivi de la mise en œuvre de la loi DALO a rendu public un cahier spécifique intitulé « Le droit à l'hébergement opposable en péril ».

Il dresse un bilan de la mise en œuvre du Droit à l'hébergement opposable (DAHO). En 2014, sur 10 879 recours DAHO déposés, 7 225 ont fait l'objet d'une décision favorable d'une commission de médiation et

1 392 d'entre eux ont bénéficié d'une offre d'hébergement ou de logement d'insertion.

Le comité de suivi souligne que l'accès au DAHO est rendu complexe, notamment, par le manque d'information et d'accompagnement des personnes susceptibles d'exercer ce recours, le manque de formation des travailleurs sociaux, la durée des délais d'attente (qui ne correspondent pas à l'urgence de la situation des demandeurs) et le déséquilibre entre le nombre de

demandeurs et l'offre d'hébergements et de logements adaptés disponibles.

Le cahier comporte 19 propositions dont la délivrance systématique d'une attestation de non prise en charge, à la suite d'un refus d'hébergement, permettant au demandeur d'exercer un recours et le respect des critères de la loi du 5 mars 2007 (loi dite « DALO ») par les commissions départementales de médiation.

*En savoir plus : lire le cahier*

## Déménager pour une autre région, le cadre de vie et l'emploi au cœur du choix des ménages

Jérôme Fabre, Valérie Dejonghe, INSEE Première n° 1540, mars 2015

L'INSEE revient sur les flux de migrations résidentielles entre 2001 et 2006. Plusieurs facteurs liés aux différentes étapes de la vie peuvent expliquer les mouvements de personnes d'une région à l'autre. Si la poursuite des études ou la recherche du premier emploi pousse les jeunes âgés de 15 à 29 ans à s'installer dans une autre région, il en est tout autrement pour les personnes âgées de 30 ans ou plus qui optent pour un cadre de vie résidentiel. Du fait de son attractivité économique et de la concentration de grandes écoles et universités renommées, l'Île-de-France enregistre une forte arrivée de jeunes âgés de 15 à 29 ans, venant de régions proches ou

éloignées. Globalement, les choix des individus sont souvent liés à des motifs résidentiels plutôt que professionnels. Les régions du Sud ou de l'Ouest présentent une forte attractivité, notamment pour les familles et retraités franciliens. Le nord du bassin parisien est marqué par l'installation de familles d'actifs franciliens. Dans le Nord-Pas-de-Calais, il est constaté un déficit migratoire pour chaque tranche d'âge, en revanche, parmi ceux qui s'y installent, une forte proportion d'individus ayant déjà résidé est notable.

*En savoir plus : lire l'enquête*

## La valeur verte des logements d'après les bases notariales BIEN et PERVAL

DINAMIC, mars 2015

L'association DINAMIC propose une nouvelle estimation de la « valeur verte », c'est-à-dire la plus-value engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre. La présente étude vise à chiffrer l'impact des étiquettes de performance énergétique et climatique sur le prix des logements anciens, sur la période 2012-2013, toutes choses égales par ailleurs. À la différence de la première étude réalisée sur des données 2010-2011, celle-ci a l'avantage de disposer d'un plus grand échantillon avec un taux de renseignement du diagnostic énergétique ayant doublé pour atteindre près de 40 % en juin 2014. De plus, l'étude propose une méthode modifiée, basée sur l'utilisation de modèles économétriques spatiaux.

L'analyse des étiquettes de performance énergétique a permis de présenter des résultats pour l'Île-de-France et en région selon le type de logement à savoir maison

individuelle ou appartement. Ainsi la répartition des étiquettes est stable dans le temps mais il y a lieu de noter une légère augmentation de la part des étiquettes A et B. L'étude montre également une corrélation entre les étiquettes énergie et le prix de vente des biens. En moyenne, une maison d'étiquette énergie A ou B se vend presque deux fois le prix d'un bien aux étiquettes F ou G, tant pour ses qualités énergétiques que pour ses autres atouts.

En neutralisant l'effet de différentes qualités physiques ainsi que de la localisation sur les prix, l'étude statistique conclut, pour les maisons en province, à un écart de valeur de 5 % en moyenne par lettre du DPE énergie, écart atténué en Île-de-France, en partie du fait des niveaux de prix. Pour les appartements, les écarts de valeur sont plus faibles, et moins significatifs compte tenu de la petite taille de l'échantillon.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Prix des logements : quels facteurs expliquent leur disparité au sein et entre les aires urbaines ?

Bruno Vermon, Étude et document n° 120, CGDD, mars 2015

Si la hausse des prix immobiliers a été forte entre 2000 et 2012 à l'échelle nationale (+ 60 %, hors inflation), les auteurs proposent d'expliquer statistiquement les disparités de l'évolution constatées selon les marchés locaux. Après avoir rappelé la forte hétérogénéité du marché français, aussi bien entre zones urbaines qu'à l'intérieur d'une même zone urbaine, l'étude propose de neutraliser le prix de chaque composante du logement

(caractéristiques propres mais aussi localisation, mesurée par la distance au centre, indicateur obtenu après un travail de géolocalisation des données). Cela permet de conclure à une première série de résultats, notamment que la distance au centre explique la différence de prix entre Paris et sa proche banlieue toutes choses égales par ailleurs, mais que ce phénomène n'est pas nettement observable dans les autres aires urbaines.

Dans une deuxième phase, l'étude propose d'explicitier statistiquement l'effet sur les prix de biens comparables des caractéristiques de chaque aire urbaine. Sans pouvoir déterminer ce qui relève de l'effet et de la cause, l'étude montre qu'il est possible d'expliquer statistiquement les écarts de prix selon quelques facteurs corrélés avec des prix élevés (niveau de revenu, forte présence de résidences secondaires, de familles) ou avec des prix

faibles (forte présence de jeunes adultes, de retraités, de logements vacants).

Les modèles statistiques proposés sont moins performants pour expliquer les différences d'évolution des prix, mais soulignent néanmoins que les hausses les plus élevées se sont concentrées dans les villes déjà les plus chères en 2000 et que les croissances de prix ont été soutenues dans les villes en croissance démographique.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Accélérer les projets de construction, simplifier les procédures environnementales, moderniser la participation du public

Jean-Pierre Duport, avril 2015

Conformément à la lettre de mission du Premier ministre, le rapport s'attache à définir les réformes qui pourraient être conduites en matière d'accélération de projets de construction, de clarification et de simplification de l'évaluation environnementale et des études d'impact ainsi que de participation du public. Pour chacun de ces trois axes, l'auteur émet plusieurs préconisations et détaille les solutions proposées.

S'agissant de l'accélération des projets de construction, le rapport préconise « d'assurer la délivrance des autorisations d'urbanisme dans un délai inférieur à cinq mois » et de « mettre davantage l'administration au service des porteurs de projets dans les procédures d'instruction ». Pour simplifier les procédures environnementales, l'auteur propose de « favoriser la

coordination des évaluations environnementales et éviter leur répétition lorsqu'elle est inutile » d'une part, de « développer l'intégration des autorisations environnementales vers un permis unique », d'autre part. Sur la modernisation de la participation du public, objet de la troisième partie du rapport, l'auteur estime que les axes essentiels de cette rénovation sont connus, notamment le développement de la participation par projet, le renforcement de la participation en amont plutôt qu'à un stade très avancé du projet mais aussi l'allègement des modalités de participation au stade aval du processus décisionnel, l'enquête publique étant dans cette nouvelle architecture réservée aux projets pour lesquels une expropriation est nécessaire.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les résidences avec services pour personnes âgées sous le régime de la copropriété

Stéphanie Dupays, Stéphanie Paul, Dominique Voynet, rapport de l'IGAS, mars 2015 et Jean Chapelon, Isabelle Vaulont, rapport du CGEDD, mars 2015

À la veille de l'examen en seconde lecture du projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, les rapports de l'IGAS et du CGEDD consacrés aux résidences avec services pour personnes âgées sous le régime de la copropriété viennent nourrir les débats consacrés à l'article 15 qui modifie les dispositions relatives à ces dernières.

Chargée « d'identifier et quantifier les éventuelles difficultés que les résidents et usagers peuvent rencontrer actuellement », « d'évaluer l'utilité de leur basculement progressif vers le nouveau modèle défini par le projet de loi » et de « proposer les modalités de transition qui paraissent les plus adaptées », la mission CGEDD/IGAS s'est employée à caractériser les différents types de résidences avec services, à dresser les avantages et inconvénients des différents modes d'organisation, à identifier les points de vigilance et de fragilité pour chacun d'entre eux, et à formuler des recommandations susceptibles d'y remédier.

Il existe deux types de résidences avec services en copropriété :

- Les copropriétés « dérogatoires », régies depuis 2006 par un chapitre spécifique du Code de la copropriété, dans lesquelles le syndicat de copropriété offre aux résidents des services qu'il « produit » lui-même ou qu'il

achète en bloc à une association ou à un prestataire. Faute de statistiques précises, le nombre de ces résidences services « de première génération » ou « de premier type » est évalué à 150.

- Les copropriétés « de droit commun », dans lesquelles le syndicat de copropriété n'a pas pour objet la prestation de services aux résidents, et dans lesquelles le prestataire offre directement ses services aux résidents à partir d'espaces dédiés qui ne sont pas des parties communes, mais qui sont la partie privative d'un lot qu'il possède ou loue et que les professionnels appellent « macro-lot ». Le développement de ce type de copropriétés, dont le nombre est évalué à 300 à 400 copropriétés, est lié aux incitations fiscales dont bénéficient les investisseurs.

Alors que l'article 15 du projet de loi ne concerne pas les résidences du second type, il transforme fortement les conditions d'exercice des résidences du premier type ; ne comportant pas de mesure transitoire, ce projet de loi emporterait, selon la mission, des conséquences importantes pour celles-ci s'il était adopté en l'état.

À l'issue de ses travaux, la mission estime que chacun des modes d'organisation a ses avantages et inconvénients et que les deux modèles, moyennant une évolution des règles les régissant, peuvent coexister. S'il ne paraît pas

souhaitable d'organiser la mutation des résidences de premier type vers le deuxième modèle, l'IGAS et le CGEDD suggèrent de mettre en place un cadre clair, permettant de garantir la transparence de l'information fournie, tant aux copropriétaires qu'aux résidents, et la liberté de choix d'un panier de services adapté à leurs besoins. Pour toutes les résidences, la mission propose également d'engager l'élaboration d'une charte de qualité, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, à laquelle pourraient être annexés un ou des contrats-type

garantissant l'information et le consentement éclairé des résidents. Enfin, la mission marque son intérêt pour la mise en place, dans chaque résidence, d'un conseil des résidents, en formulant le vœu qu'il puisse, au-delà de son rôle d'information, être consulté sur la nature, la qualité et le coût des services, voire se saisir de toute question sur laquelle il souhaite pouvoir interpellier la copropriété, son syndic ou son directeur délégué.

*En savoir plus : lire le rapport de l'IGAS et du CGEDD*

## Actualité juridique



### Financement

#### Tiers-financement : définition du périmètre des prestations

(décret n° 2015-306 du 17.3.15 : JO du 19.3.15)

Les opérations de rénovation énergétique des bâtiments peuvent bénéficier d'un service de tiers-financement. Ce service est caractérisé par « l'intégration d'une offre technique portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ». Le décret du 17 mars 2015 vient préciser le périmètre et les modalités de mise en œuvre de ce service pour les opérations de rénovation énergétique de logements ou d'immeubles d'habitation. Il précise également les travaux finançables ainsi que les prestations qui doivent figurer dans les offres techniques et financières.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-07*

#### Assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier : fiche standardisée d'information / échange d'information entre le prêteur et l'assureur délégué

(décret n° 2015-460 du 22.4.15 : JO du 24.4.15 ; décret n° 2015-494 du 29.4.15 : JO du 2.5.15 ; arrêté du 29.4.15 : JO du 7.5.15)

Deux décrets relatifs à l'assurance emprunteur ont été récemment publiés.

Alors que le décret du 22 avril 2015 concerne l'assurance proposée par le banquier (contrat d'assurance collectif), le décret du 29 avril 2015 s'attache au contrat d'assurance individuel que peut choisir l'emprunteur, sous réserve qu'il présente un niveau de garantie équivalent à celui proposé par l'établissement prêteur.

Les dispositions des deux textes réglementaires, pris en application de la loi de séparation et de régulation des activités bancaires du 26 juillet 2013 (art. 60) et de la loi relative à la consommation du 17 mars 2014 (art. 54) entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015. Pour mémoire, la date du 1<sup>er</sup> octobre 2015 correspond également à l'entrée en vigueur de l'application de la méthode commune pour

apprécier l'équivalence du niveau de garantie (cf. [Habitat Actualité n° 143](#)).

#### ■ Fiche standardisée d'information dans le cadre d'un contrat proposé par le prêteur

(Code de la consommation : R.312-0-1)

En matière de prêt immobilier, lors de la première simulation financière, une Fiche standardisée d'information (FSI), respectant les prescriptions du décret du 22 avril 2015, sera remise à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 à toute personne qui se verra proposer ou qui sollicitera une assurance pour garantir un prêt.

Cette obligation, introduite dans le Code de la consommation (L.312-6-1) par la loi du 26 juillet 2013 (cf. [Analyse juridique n° 2013-16](#)), fait suite aux recommandations du Comité consultatif du secteur financier (CCSF) qui préconisait que la fiche soit transmise « le plus en amont possible des discussions [...] pour permettre à l'assuré de comparer les différentes offres d'assurance ». Jusqu'ici, la remise de la fiche d'information n'était pas imposée par les textes mais résultait, en pratique, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, d'un engagement des professionnels concernés (établissements de crédit, assureurs, intermédiaires de crédit, intermédiaires d'assurance) envers le ministère de l'Économie.

L'entrée en vigueur de la mesure était subordonnée à la publication de deux textes réglementaires (décret et arrêté). Aux termes du décret du 22 avril 2014, la fiche standardisée d'information devra énoncer de manière claire et lisible les principales caractéristiques de l'assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt immobilier.

Le texte prévoit notamment dans cette fiche les éléments de contenu suivants :

- définition et description des types de garanties proposées au titre de l'assurance à l'emprunteur ; le cas

échéant, les caractéristiques des garanties minimales exigées par le prêteur pour l'octroi du prêt immobilier ;

- types de garanties que l'emprunteur envisage de choisir parmi les garanties proposées et la part de capital emprunté ;
- estimation personnalisée du coût de la solution d'assurance envisagée, sur la base des éléments connus lors de la remise de la fiche, portant sur les éléments suivants : coût en euros et par période selon la périodicité de paiement, coût total de l'assurance en euros sur la durée envisagée du prêt et taux annuel de l'assurance relatif à la totalité du prêt ;
- mention de la possibilité pour l'emprunteur de souscrire une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt auprès de l'assureur de son choix et les conditions et délais dans lesquels elle peut s'exercer.

Le décret précise également que la FSI est remise à chaque emprunteur ou co-emprunteur.

Un arrêté du 29 avril 2015 fixe précisément le format de la fiche ainsi que son contenu. Le modèle de fiche, annexé au texte réglementaire, contient des informations sur le distributeur, sur le futur assuré, sur les caractéristiques du ou des prêts demandés, sur les garanties, celles qui seront exigées par le prêteur et celles proposées par l'assureur. Il contient également une estimation personnalisée du coût de la solution d'assurance envisagée ainsi que des « remarques importantes ».

En outre, une mention finale, en caractères très apparents, rappellera au futur emprunteur qu'il dispose de douze mois à compter de la signature de l'offre de prêt pour changer d'assurance emprunteur, voire au-delà si le contrat de prêt le prévoit.

#### ■ Contrat d'assurance individuel : échange d'information entre le prêteur et l'assureur délégué

(Code de la consommation : R.312-1-2 et R.312-1-3).

Afin que l'emprunteur puisse faire jouer la concurrence et choisisse librement son assurance, la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 (dite loi « Lagarde ») offre la possibilité à celui-ci de proposer au prêteur un contrat d'assurance individuel ([cf. Analyse juridique n° 2013-16](#)). L'offre de prêt doit obligatoirement mentionner la possibilité pour l'emprunteur de souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix (Code de la consommation : L.313-1).

Plus récemment, la loi du 17 mars 2014 a étendu cette possibilité de substitution d'un contrat alternatif au contrat collectif pendant la première année de l'offre de prêt.

Le décret du 29 avril 2015 définit les conditions dans lesquelles prêteur et assureur délégué s'échangent les informations préalables à la souscription des contrats

d'assurance individuels liés à un crédit immobilier. Le texte opère une distinction selon que l'offre de prêt a été ou non émise (Code de la consommation : R.312-1-2 et R.312-1-3).

Ainsi, dans le cas d'une substitution de contrat d'assurance avant l'émission de l'offre de prêt, le prêteur transmet à l'assureur délégué, par l'intermédiaire du candidat à l'emprunt, un certain nombre d'informations :

- le capital initial ;
- la durée initiale exprimée en mois ;
- le taux d'intérêt nominal et sa nature fixe ou variable ;
- les tableaux d'amortissement, le cas échéant prévisionnels ;
- le montant des frais, commissions ou rémunérations faisant partie du taux effectif global (Code de la consommation : L.313.1) ;
- la date souhaitée de prise d'effet des garanties ;
- les types de garanties exigées et la part de capital emprunté à couvrir pour l'octroi du prêt, garantie par garantie ;
- le rappel des critères servant à apprécier l'équivalence du niveau de garantie, par type de garanties exigées, après analyse de la situation personnelle du candidat à l'emprunt.

Ces informations doivent être communiquées pour chacun des prêts concernés.

Dans un second temps (après son engagement à accorder sa garantie), l'assureur délégué transmet au prêteur, par l'intermédiaire de l'emprunteur, pour chacun des prêts concernés les informations suivantes :

- les éléments nécessaires au calcul du taux effectif global sur la base des garanties exigées par le prêteur, la quotité assurée par tête et par type de garantie et le montant assuré par type de garantie ;
- le coût total en euros sur la durée du prêt des garanties exigées par le prêteur au titre de l'assurance, nécessaire au calcul du taux effectif global du crédit ainsi que l'échéancier des primes d'assurance ;
- la date d'effet, le cas échéant prévisionnelle, des garanties et de la date de cessation.

Dans le cas où l'emprunteur souhaite faire usage de la faculté de substitution du contrat d'assurance après l'émission de l'offre de prêt et jusqu'à un an de l'offre de prêt, l'emprunteur transmet à l'assureur de son choix l'offre de prêt émise ou le contrat de prêt.

Une fois que l'assureur délégué s'est engagé à accorder sa garantie, le contrat d'assurance mentionne, notamment, les garanties exigées par le prêteur, la quotité assurée par tête et par type de garantie, le montant du capital assuré par type de garantie, le coût définitif des garanties exigées par le prêteur et les dates d'effet et de cessation des garanties.

Pour mémoire, aux termes de la loi, l'établissement prêteur doit notifier à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus (motivé) du contrat individuel et, le cas échéant, notifier une offre de prêt modifiée ou un avenant au contrat de prêt dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution. En outre, le prêteur ne peut, en contrepartie de son acceptation du contrat individuel, exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris de frais liés aux travaux d'analyse de ce contrat alternatif. De même il ne peut pas modifier le taux du prêt.

### Certificats d'économies d'énergie : 20 nouvelles fiches d'opérations standardisées

(arrêté du 20.3.15 : JO du 29.3.15)

À la fin de l'année 2014, afin d'adapter les modalités opérationnelles des Certificats d'économies d'énergie (CEE) au nouveau cadre juridique de la troisième période d'obligation d'économies d'énergie (2015-2017), plusieurs textes réglementaires ont été publiés (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Le présent arrêté vient compléter l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant des opérations standardisées d'économies d'énergie qui sont aujourd'hui au total de 109. Pour rappel, des fiches sont associées à des opérations et déterminent un forfait d'économies d'énergie correspondant. 20 fiches d'opérations standardisées supplémentaires, dont cinq dans le domaine du bâtiment résidentiel, sont applicables aux opérations engagées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. La fiche d'opération standardisée portant la référence BAR-EQ-112 (systèmes hydro-économiques pour les logements) est remplacée. Le contenu de l'attestation sur l'honneur fournie à l'appui de certaines demandes de CEE est actualisé.

### PC/PAS / taux maxima depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015

(avis SGFGAS n° 61 du 1.4.15)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,65 % depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015 (contre 0,95 % depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015). Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	2,95 %	2,35 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,15 %	2,55 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,30 %	2,70 %
Prêts > 20 ans	3,40 %	2,80 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	2,95 %	2,35 %

Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG, ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

### Aide MOBILI-PASS : ajustement de l'aide depuis le 11 mai 2015

(CA UESL : 9.4.15)

L'aide MOBILI-PASS, destinée aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de dix salariés et plus, prend en charge une partie des coûts liés à l'accès ou au changement de logement. L'aide accordée en « droits ouverts » peut prendre la forme d'une subvention et/ou d'un prêt d'un montant maximum cumulé de 3 500 € en zone A, Abis et B1, de 3 000 € maximum en zone B2 et C. Elle finance :

- la double charge de logement (correspondant à quatre mois maximum de loyers et de charges locatives sur le site d'arrivée) ;
- les dépenses connexes au changement de logement (sur le site de départ et sur le site d'arrivée) ;
- les frais d'accompagnement à la recherche d'un logement.

Conformément à la nouvelle directive adoptée par le Conseil d'administration, depuis le 11 mai 2015 l'UESL, il est notamment possible de :

- financer les frais d'hôtel ou d'hébergement en chambres d'hôtes ou gîtes, via le prêt ;
- déroger aux conditions de distance et de période de carence de deux ans entre deux aides en cas de déménagement de l'entreprise ou de procédure collective ;
- s'appuyer sur un temps de transport de 1 heure 15 entre l'ancienne résidence et le nouveau lieu de travail pour apprécier l'éligibilité du salarié, en alternative aux 70 km entre le nouveau logement et l'ancienne résidence.

*En savoir plus : lire la fiche Aide MOBILI-PASS*

## Fiscalité

### Investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » : actualisation des obligations fiscales déclaratives

(décret n° 2015-203 du 4.5.15 : JO du 6.5.15)

Le présent décret, entré en vigueur le 7 mai 2015, adapte les obligations fiscales déclaratives relatives à la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre des investissements locatifs réalisés du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au

31 décembre 2016 (CGI : art. 199 novovicies). L'article 5 de la loi de finances pour 2015 a en effet assoupli le dispositif précédent en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 août 2014. Pour mémoire, pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le contribuable peut opter pour une durée d'engagement de six ou neuf ans, prorogeable dans la limite d'une durée totale de 12



ans. Ainsi, le taux de la réduction d'impôt applicable pour un investissement en métropole est fixé à 12 %, pour un engagement initial de location de six ans, et à 18 % pour un engagement initial de neuf ans. Le taux de la réduction d'impôt est fixé au maximum à 21 % pour un engagement prorogé jusqu'à 12 ans. De plus, l'autre assouplissement majeur réside dans la possibilité, pour les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, de donner le logement en location aux ascendants et aux descendants du bailleur dans le respect des conditions de loyer et de ressources requises.

Le contenu de la note annexe jointe à la déclaration de revenu du contribuable est modifié par le décret. Ainsi, elle doit désormais comporter la durée de l'engagement de location qui diffère selon la date de l'investissement (CGI, annexe III : art. 46 AZA undecies, I d). Pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, et afin de leur assurer une date certaine déterminant l'éligibilité au dispositif « Pinel », une attestation notariée de propriété doit désormais être jointe à la déclaration de revenu. Les obligations déclaratives à réaliser au moment de la prorogation de la durée d'engagement sont également précisées (CGI, annexe III : art. 46 AZA undecies, I bis).

Concernant les Sociétés civiles immobilières (SCI) le présent décret procède également aux adaptations de leurs obligations déclaratives (CGI, annexe III : art. 46 AZA terdecies).

### **Majoration de la valeur locative des terrains constructibles : recentrage du périmètre**

(BOFIP : 26.2.15)

L'administration fiscale publie l'instruction relative au recentrage du périmètre d'application de la majoration de la valeur locative des terrains constructibles. Issue de la loi de finances pour 2013 (art. 82), cette majoration vise à inciter la libération de l'offre de foncier constructible. Elle devait initialement s'appliquer de plein droit aux terrains constructibles des communes situées dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (CGI : art. 232). La loi de finances rectificative pour 2014 (art. 31) a recentré ce périmètre : à compter des impositions de taxe foncière sur les propriétés non bâties dues au titre de 2015, il est constitué des communes situées, cumulativement, dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants et dans celui de la taxe sur les micro-logements (CGI : art. 234). Les communes situées en dehors du périmètre de la majoration de plein droit peuvent quant à elles l'instituer sur délibération (CGI : art. 1396 II, B). Des dispositions transitoires ont été prévues afin de leur permettre de délibérer pour une application dès 2015.

### **Plus-values immobilières réalisées par des non-résidents : harmonisation du régime d'imposition**

(BOFIP : 23.2.15)

L'administration fiscale met à jour les commentaires relatifs aux plus-values réalisées par des non-résidents français (personnes physiques résidentes ou non d'un État membre de l'Union européenne (UE) ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE)). Applicables au titre de la cession de biens immobiliers situés en France (droits, parts ou actions), ces plus-values sont soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Afin de rendre conforme au droit de l'Union européenne le régime d'imposition des plus-values immobilières des personnes physiques résidant hors de l'UE et de l'EEE (CE : 20.10.14), le taux applicable aux plus-values résultant des cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 est de 19 %, quel que soit leur lieu de résidence (loi de finances rectificative pour 2014 : art. 60). Le taux applicable aux personnes morales, fixé à 33,1/3 %, reste inchangé.

### **Prorogation des dispositifs en faveur des cessions d'un droit de surélévation et de bureaux en vue de leur transformation en logements**

(BOFIP : 4.3.15)

Les commentaires de l'administration fiscale intègrent les dispositions de la loi de finances pour 2015 (art. 10) relatives à l'exonération de plus-value immobilière prévue au 9° du II de l'article 150 U du CGI. Cet article prévoit une exonération, sous conditions, de la plus-value résultant de la cession d'un droit de surélévation par des personnes physiques, sociétés ou groupements passibles de l'impôt sur le revenu, en vue de la réalisation de locaux destinés à l'habitation.

Ce dispositif, qui visait initialement les cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2014, a en effet été prorogé de trois ans et s'applique aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2017. Pour mémoire, cette exonération est conditionnée par l'engagement pour le cessionnaire de réaliser et d'achever des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

### **Majoration de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale**

(BOFIP : 18.3.15)

L'administration fiscale publie l'instruction relative à la majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires dans les zones tendues (loi de finances rectificative pour 2014 : art. 31). Afin d'inciter à l'affectation des locaux d'habitation à la résidence principale dans les zones où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, les communes soumises à la Taxe sur les logements vacants (TLV / CGI : art. 232), ont la possibilité, dès 2015, de majorer de 20 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation des logements meublés non affectés à

l'habitation principale (CGI : art. 1407 ter). Les personnes contraintes de disposer d'un deuxième logement proche de l'endroit où elles exercent leur activité professionnelle bénéficient d'un dégrèvement. Il en est de même des personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée et qui bénéficient, pour leur ancienne résidence principale, du maintien des allègements de taxe foncière ou de taxe d'habitation. Plus généralement, bénéficient également d'un dégrèvement, toute autre personne établissant qu'elle ne peut, pour une cause étrangère à sa volonté, affecter son logement à un usage d'habitation principale. Sur ce point, l'administration fiscale précise que sont notamment dégrévés les locaux précaires dépourvus des équipements nécessaires à une occupation pérenne et habituelle du contribuable, ainsi que ceux ayant vocation, dans un délai d'un an, à disparaître ou à faire l'objet de travaux (opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition). De la même manière, les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur justifient un dégrèvement. Il appartient au contribuable de prouver que le logement qu'il occupe ne peut pas être occupé durablement à titre d'habitation principale dans des conditions normales ou qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement.

### **Fiscalité directe locale : indexation pour 2015 des seuils et montants d'allègements**

(BOFIP : 25.3.15)

L'article 2 de la loi de finances pour 2015 a prévu le relèvement de 0,5 % des montants des abattements prévus au I de l'article 1414 A du CGI et des revenus prévus aux I et II de l'article 1417 du CGI retenus pour les allègements de fiscalité directe locale des ménages (abattements, exonérations, dégrèvements et plafonnements). Ces nouveaux seuils et montants sont intégrés aux commentaires de l'administration fiscale et s'appliquent pour la taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties dues au titre de 2015.

### **Droits de mutation : pérennisation de la faculté de relever le taux départemental**

(BOFIP : 19.3.15)

L'administration fiscale publie l'instruction relative à la pérennisation de la faculté de relever le taux départemental des droits de mutation à titre onéreux (loi de finances pour 2015 : art. 116). La loi de finances pour 2014 avait ouvert la faculté pour les départements de relever de 3,80 % à 4,50 % le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016 (art. 77). Cette faculté de relèvement, qui nécessite une délibération du conseil départemental (nouvelle dénomination entrée en vigueur à l'issue des

élections des conseillers départementaux de mars 2015), est désormais pérennisée pour les actes passés et les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016.

### **Plus-values immobilières : cession de biens pour des opérations de démolition-reconstruction de logements**

(BOFIP : 10.4.15)

L'administration fiscale publie les commentaires relatifs à l'instauration temporaire des abattements exceptionnels de 25 % ou 30 % applicables pour la détermination de la plus-value nette imposable résultant de la cession d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de logements (loi de finances pour 2015 : art. 4). Le bénéfice de ces abattements exceptionnels est réservé aux cessions de biens immobiliers bâtis situés dans des communes soumises à la Taxe sur les logements vacants (TLV / CGI : art. 232 du CGI). Il est subordonné à l'engagement du cessionnaire, pris dans l'acte d'acquisition, de démolir la ou les constructions existantes en vue de reconstruire des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée en application des règles des documents d'urbanisme, et ce, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. En cas de non-respect de ses engagements, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession.

Ces abattements exceptionnels, calculés sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, s'appliquent, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, au taux de :

- 25 % pour les cessions intervenant du 1<sup>er</sup> septembre au 31 décembre 2014 et, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014, pour celles intervenant du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2016 ;
- 30 % pour les cessions intervenant du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2017, à la condition qu'elles aient été engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015.

### **Nouvelles modalités d'application du Crédit d'impôt pour la transition énergétique**

(BOFIP : 22.4.15)

Les modifications apportées aux modalités d'application du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), par la loi de finances pour 2015 (art. 3), ont été intégrées au BOFIP. Prévu à l'article 200 quater du CGI, le CITE a été largement simplifié pour les dépenses réalisées et payées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Depuis cette date, le CITE s'applique, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à l'ensemble des dépenses éligibles au taux unique de 30 % et ce, dès la première dépense réalisée. Plusieurs précisions sont apportées par l'administration fiscale quant à ses modalités d'application. Ainsi, en raison de la suppression

de la condition de réalisation d'un bouquet de travaux, les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur, réalisées en maison individuelle, ouvrent droit au crédit d'impôt, sans qu'il soit nécessaire de réaliser d'autres dépenses éligibles. De même, s'agissant des dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ou opaques (murs, toitures), aucune condition liée à l'ampleur des travaux réalisés (pourcentage de la surface des parois vitrées ou opaques isolées) n'est exigée.

Les nouveaux équipements, matériaux ou appareils éligibles depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 sont également intégrés à l'instruction. Il s'agit pour l'ensemble des logements (métropole et départements d'outre-mer) des systèmes de charge pour véhicules électriques et les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs. Pour les seuls logements situés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte et La Réunion), il s'agit des équipements de raccordement à un réseau de froid alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération, des équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires, ainsi que des équipements ou matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle.

De plus, des modalités d'application transitoires ont été prévues afin de maintenir le bénéfice du Crédit d'impôt dans ses conditions d'application antérieures (CIDD) pour les contribuables ayant réalisé des dépenses éligibles du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2014 dans le cadre d'un bouquet de travaux non achevé au 31 août 2014.

Enfin, les précisions relatives aux caractéristiques techniques exigées pour les nouveaux équipements introduits dans le dispositif sont intégrées aux commentaires (arrêté du 27 février 2015).

### **Accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville : TVA au taux réduit**

(BOFIP : 6.5.15)

Afin de favoriser la production d'une offre de logements diversifiée pour les ménages modestes et développer la mixité sociale dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, le Code général des impôts (art. 278 I 11bis issu de la loi de finances pour 2015: art. 17) prévoit l'application du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée à certaines opérations. Il s'agit des ventes d'immeubles et des travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, sous conditions, situés dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville ou à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)).

Précédemment, la première loi de finances rectificative pour 2014 (art. 27) avait prolongé d'un an la possibilité d'appliquer le taux réduit de la TVA à 5,5 % relatif aux opérations d'accession sociale à la propriété pour les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU dont la date d'échéance intervient en 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2014-12](#)).

Ces modifications sont reprises dans la doctrine fiscale mise en ligne sur le site du BOFIP-impôts.

Ainsi, le nouveau dispositif en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 dans les 1 500 quartiers prioritaires (décret [n° 2014-1750](#) et [n° 2014-1751](#) du 30.12.14) est intégré à la base BOFIP. Il reprend la précision apportée par l'Administration dans une réponse ministérielle n° 75788 en date du 24 mars 2015 selon laquelle il est admis que, pour 2015, la condition d'existence du contrat de ville pour bénéficier du taux réduit est réputée remplie dès lors que le quartier prioritaire fait l'objet d'un contrat cadre ou d'un protocole de préfiguration présentant les orientations stratégiques sur les trois piliers du contrat de ville (cohésion sociale, renouvellement urbain et cadre de vie, développement de l'activité économique et de l'emploi).

Par ailleurs, les plafonds de ressources et de prix ouvrant droit au bénéfice du taux réduit de TVA dans les zones ciblées par la politique de la ville sont actualisés.

Pour 2015, les plafonds de ressources (correspondant aux plafonds PLS majorés de 11 %) sont les suivants (en €) :

Catégories de ménage	Paris et comm. limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	33 372	33 372	29 014
2	49 877	49 877	38 746
3	65 384	59 957	46 596
4	78 063	71 817	56 251
5	92 879	85 017	66 173
6	104 515	95 671	74 577
Personne supplémentaire	11 645	10 661	8 319

En outre, les plafonds de prix de vente ou de construction HT (exprimés par m<sup>2</sup> de surface utile) sont les suivants : 4 534 € en zone A bis, 3 437 € en zone A, 2 753 € en zone B 1, 2 402 € en zone B2 et 2 102 € en zone C.

Enfin, s'agissant des cas de dispense du reversement de différentiel de TVA introduits par l'administration fiscale en juillet 2014 (mariage, conclusion d'un pacte civil de solidarité, naissance d'un enfant ou invalidité de l'un des enfants à charge, cf. [Habitat Actualité n° 139](#)), l'administration précise que l'évènement peut être antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Colocation et taxe d'habitation

(Rép. Min n° 13174 : JO AN du 17.2.15)

Interrogé sur la situation fiscale des personnes vivant en colocation, notamment, au regard de la taxe d'habitation, le ministre de l'économie et des finances répond que lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes en colocation, l'imposition peut valablement être établie au nom de l'un quelconque des occupants. En cas de cohabitation, l'exonération de la taxe d'habitation en faveur des contribuables de condition modeste est accordée lorsque le revenu fiscal de référence de chaque foyer fiscal vivant dans le logement du contribuable n'excède pas la limite prévue par la réglementation (CGI : art. 1417). Pour les cotisations dues au titre de l'année 2015, la première part de quotient familial ne doit pas

dépasser 10 686 €, majorée de 2 853 € par demi-part supplémentaire. Les redevables privés du bénéfice de cette exonération peuvent bénéficier du plafonnement de la taxe d'habitation en fonction du revenu fiscal de référence (CGI : art. 1414 A). Pour l'application de cette mesure, le revenu à prendre en compte s'entend de la somme des revenus fiscaux de référence des personnes au nom desquelles l'imposition est établie et, s'ils excèdent la limite fixée au I de l'article 1417 du CGI rappelée ci-dessus, des revenus de chacun des foyers fiscaux des cohabitants. L'abattement est déterminé en tenant compte de la somme des parts retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu de chacun des foyers fiscaux dont le revenu est pris en compte pour le calcul du plafonnement.



## Location

### Agrément des observatoires des loyers de Lille et de la Communauté urbaine d'Alençon

(arrêté du 25.3.15 : JO du 28.3.15, rectificatif du 25.4.15 ; arrêté du 4.5.15 : JO du 8.5.15)

Par arrêtés du 25 mars 2015 et du 4 mai 2015 de la ministre en charge du Logement, les ADIL du Nord et de l'Orne sont agréées en qualité d'observatoire local des loyers. Pour l'ADIL du Nord, le périmètre géographique de l'agrément est celui de la commune de Lille ; pour l'ADIL de l'Orne, le périmètre de l'agrément correspond au territoire de la communauté urbaine d'Alençon (36 communes, dont 5 dans la Sarthe). Il s'agit des deuxième et troisième agréments délivrés dans le cadre de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR.

### Systèmes particuliers de traitement de la demande de logement social : nouveau cahier des charges

(arrêté du 23.3.15 : JO du 1.4.15)

Les informations renseignées dans le formulaire de la demande de logement social et leurs modifications ultérieures sont enregistrées dans un système national de traitement automatisé (le SNE). Par dérogation, le préfet de département (en Île-de-France, de région) peut désigner un système particulier de traitement automatisé pour enregistrer les demandes de logement social couvrant le territoire du département. Ce dernier doit être conforme à un cahier des charges annexé à l'arrêté du 23 mars 2015. Cette mise en conformité doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2015 et constatée par un arrêté du préfet de département (en Île-de-France, de région), pris avant cette date.

### Dépôt des demandes de logement social en ligne

(communiqué de presse du 13.4.15)

Pour faciliter les démarches des demandeurs de logement social, la loi ALUR a prévu la possibilité d'enregistrer les

nouvelles demandes de logement directement, par voie électronique dans le système national d'enregistrement. Le communiqué de presse du 13 avril 2015 du ministère chargé du Logement a annoncé, la mise en place opérationnelle de cette possibilité via le site Internet [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr). Jusqu'à lors, ce site permettait uniquement le renouvellement en ligne des demandes.

### Lutte contre la non décence des logements

(lettre circulaire CNAF : 15.4.15)

Pour être loués et être éligibles à l'allocation de logement, les logements doivent répondre à certaines caractéristiques de décence précisées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. La loi ALUR (art. 85) a modifié la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logements constatés comme non-décents, afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour les locataires. Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 est venu préciser les modalités de conservation de l'allocation de logement par l'organisme payeur.

La lettre de la direction des politiques familiale et sociale de la CNAF du 15 avril 2015 adressée aux CAF rappelle le dispositif légal et réglementaire ainsi que l'offre de service institutionnelle de la branche famille en matière de lutte contre la non décence : prévenir la non décence du logement par des actions d'information sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs ; participer au repérage des logements non décents notamment au moyen d'Orthi ; proposer aux familles en situation de logement non décent une offre d'intervention sociale, d'information, de conseil, de médiation locative et si besoin d'accompagnement social ; faire établir le diagnostic pour déterminer si le logement est décent ou non, mobiliser les aides gérées par la branche famille

participant à l'amélioration des conditions de logement, et communiquer sur les dispositifs proposés par les partenaires (Pah, Anah...).

Elle précise les étapes de traitement d'une situation de non décence d'un logement ainsi que le rôle des CAF à chaque stade de traitement d'un dossier :

- le repérage : à ce stade, la situation signalée à la CAF doit être enregistrée dans l'application informatique Cristal. Une offre d'accompagnement social doit être, à titre préventif, déployée pour éviter une dégradation des conditions de logement et permettre le maintien dans les lieux ;
- la réalisation du diagnostic : la circulaire précise les modalités d'habilitation des professionnels experts chargés de la réalisation du diagnostic. Des modèles d'attestation sont mis à la disposition des CAF ;
- la mise en œuvre de la conservation (ou consignation) de l'allocation de logement : sont explicités notamment le champ d'application, la date d'effet de la conservation de l'aide et la gestion des litiges.

Les annexes présentent la distinction des notions habitat non décent, insalubre et indigne, l'état des lieux du mal logement en France, la mise en œuvre du dispositif et proposent aux CAF les courriers-types à adresser au bailleur et au locataire en cas de non décence du logement loué.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-03*

### **Bénéfice du concours de la force publique / effets de sa non-exécution**

(CE : 4.2.15)

Le Conseil d'État juge que le bailleur qui a obtenu le concours de la force publique et conclut ensuite avec les occupants un accord fixant la date de libération des lieux dans un délai leur permettant d'organiser leur départ ne renonce pas à son droit. Un tel accord a uniquement pour effet de suspendre la responsabilité de l'État (et donc le versement de l'indemnisation) durant le délai accordé. En outre, le propriétaire n'a pas à renouveler sa demande de concours de la force publique, faute de libération des lieux par le locataire au terme prévu.

En revanche, si le bailleur, à la suite d'un refus de concours de la force publique pour l'exécution d'un jugement ordonnant l'expulsion, accorde à l'occupant le droit de se maintenir durablement dans le logement (par exemple par la conclusion d'un protocole de cohésion sociale), ce bailleur est réputé renoncer à l'indemnisation. La responsabilité de l'État cesse dès la conclusion de l'accord et ne peut de nouveau être engagée qu'à la suite du rejet d'une nouvelle demande de concours de la force publique.

### **Notification / signification de l'offre de vente par acte d'huissier**

(Cass. Civ III : 17.12.14)

L'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975 prévoit, à peine de nullité de la vente, que l'offre doit être notifiée

par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cet arrêt, l'offre de vente avait été signifiée par acte d'huissier de justice aux locataires. Ils avaient décliné l'offre et l'appartement fut vendu à un tiers acquéreur. Ils assignèrent alors le propriétaire, ainsi que cet acquéreur, en nullité de l'offre de vente et de la vente par application stricte de l'article 10-I qui exige une notification et non une signification. La Cour de cassation a estimé que cet article n'excluait pas une signification par acte d'huissier de justice, et a ainsi réaffirmé une solution déjà établie en matière de baux d'habitation.

### **Offre de renouvellement de bail : les références produites par le bailleur**

(Cass. Civ III : 17.12.14)

Au renouvellement du bail, en cas de loyer manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il appartient au bailleur de produire des références de loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2). La Cour de cassation précise que ces références peuvent concerner d'autres appartements du même bailleur, à condition qu'elles soient représentatives des loyers habituellement pratiqués dans le voisinage immédiat. En outre, la Cour rappelle que l'appréciation du caractère sous-évalué du loyer relève du pouvoir souverain des juges du fond. En l'espèce, ils ont pu retenir ce caractère en raison, d'une part, des références qui faisaient apparaître une valeur locative supérieure au loyer pratiqué et, d'autre part, de la nature mixte du bail (bail à usage d'habitation et professionnel), ce qui justifiait une majoration du loyer (20 % en l'espèce).

### **Charge de la preuve de l'envoi du décompte annuel de charges**

(Cass. Civ III : 10.2.15)

Les charges locatives ne sont récupérables que si le bailleur apporte la preuve qu'il a adressé au locataire le décompte annuel et le mode de répartition. Le bailleur qui n'a pas adressé aux locataires les régularisations annuelles pour les exercices précédents et qui n'a pas justifié les charges pour les années correspondantes doit restituer les provisions qu'il a reçues. Pour rappel, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur devra transmettre également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale (loi du 6.7.89 : art. 23 modifié).

### **Proportionnalité et bonne foi dans la réclamation des charges locatives**

(Cass. Civ III : 2.12.14)

Dans l'arrêt ici commenté, la Cour de cassation censure une juridiction du fond pour avoir caractérisé une faute

dans le comportement du bailleur qui a réclamé au locataire un rappel des charges brutal et des réparations démesurées. Selon la Cour, « *la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, [mais] elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties* ». Cette solution s'éloigne de celle dégagée dans un précédent arrêt (Cass.

Civ III : 21.3.12) : dans cet arrêt, la Cour avait jugé que la réclamation de charges, présentée sur une période de cinq ans, de plus du triple de la somme provisionnée, était juridiquement recevable et exacte dans son calcul, mais déloyale et brutale et, en cela, constitutive d'une faute contractuelle du bailleur. En conséquence, le locataire avait été condamné à payer les charges, mais le bailleur à verser des dommages et intérêts d'un montant supérieur aux charges dues.



## Publics en difficulté

### Appel à projets PLAI adaptés pour 2015

Pour réaliser des logements très sociaux destinés aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée et un loyer maîtrisé, le Gouvernement lance un troisième appel à projets « PLAI adaptés » (prêt locatif aidé d'intégration). Les opérations en PLAI adaptés qui auront été sélectionnées bénéficieront d'une subvention complémentaire au PLAI « classique » accordée par le FNDOLLTS (Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux). Les montants de la subvention complémentaire sont réévalués d'environ 8 %. Les bailleurs sociaux et organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion ont jusqu'au 30 juin 2015 pour candidater à cet appel à projets.

*Pour en savoir plus : lire le programme de logements très sociaux*

### Tarification sociale de l'eau : liste des collectivités participantes

(décret n° 2015-416 du 14.4.15)

La loi visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes a prévu la mise en place d'une expérimentation visant à favoriser l'accès à l'eau et à mettre en œuvre une tarification sociale de l'eau (loi du 15.4.13 : art. 28).

Cette expérimentation est engagée par des collectivités territoriales organisatrices des services d'eau et d'assainissement et des groupements auxquels elles ont transféré cette compétence. Le décret fixe la liste des 18 collectivités retenues.

### Plan triennal de réduction des nuitées hôtelières

(circulaire interministérielle du 20.2.15)

La circulaire détaille les mesures du plan triennal (2015-2017) de réduction des nuitées hôtelières annoncé par le Président de la République le 2 février 2015. Elle prévoit le développement de solutions alternatives à l'hôtel et le renforcement de l'accompagnement social des personnes qui y sont encore hébergées.

D'ici 2017, il s'agit de créer 9 000 places en intermédiation locative dans le parc privé, de type « Solibail », 1 500

places en logement adapté (pensions de famille, résidences sociales) et 2 500 places dans les centres d'hébergement pour familles ou dans le diffus. Dans les zones non tendues, l'hébergement devra se faire, notamment, dans le parc social (CCH : L.421-1, 12°).

S'agissant des familles restant temporairement hébergées à l'hôtel, elles doivent bénéficier d'un accompagnement social, afin d'améliorer leurs conditions de vie ainsi que leurs perspectives de sortie. De plus, leur accès à l'aide alimentaire est facilité.

La mise en œuvre du plan de réduction des nuitées hôtelières incombe au préfet de région, tenu d'associer tous les acteurs locaux de la politique de l'hébergement et du logement (les DREAL, les DDT (M), les collectivités locales et leurs établissements, etc). Au niveau national, un comité de pilotage du plan a été installé, le 24 mars 2015, par la ministre en charge du Logement. Présidé par **Sylvain Mathieu** (délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement), le comité est composé des services de l'État, des associations de lutte contre l'exclusion, des représentants des collectivités locales, des bailleurs sociaux et du Samu social de Paris. Il se réunira tous les deux mois.

### DALO : le paiement de l'astreinte par l'État insuffisant pour répondre à l'injonction de relogement

(CEDH : 9.4.15)

En février 2010, un demandeur a été reconnu prioritaire pour être logé en urgence, au titre du Droit au logement opposable (DALO). Le préfet devait lui proposer un logement en tenant compte de ses besoins et capacités, dans un délai de six mois à compter de cette décision de la commission de médiation. N'ayant pas reçu d'offre effective dans ce délai, l'intéressé a saisi le tribunal administratif, afin que soit ordonné son relogement.

Par un jugement de décembre 2010, le tribunal a enjoint au préfet d'assurer le relogement du requérant, sous astreinte de 700 € par mois de retard. En janvier 2012, le requérant n'ayant toujours pas été relogé, le juge a procédé à la liquidation de l'astreinte au bénéfice du Fonds d'aménagement urbain (FAU).

En octobre 2012, le demandeur (toujours en attente d'un relogement) a saisi la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), en invoquant l'inexécution du jugement de décembre 2010 ordonnant au préfet de lui attribuer un logement.

La CEDH a jugé, à l'unanimité, que le paiement de l'astreinte est insuffisant pour considérer que l'État français s'est conformé à la décision du tribunal lui ordonnant le relogement du demandeur. La Cour relève que l'astreinte est versée, non au requérant, mais au FAU et qu'elle n'a aucune fonction compensatoire, dans la mesure où elle a « pour seul objet d'inciter l'État à exécuter l'injonction de relogement qui lui a été faite ». Par conséquent, le jugement de décembre 2010 « n'a pas été exécuté dans son intégralité ». En outre, la Cour rejette le motif de pénurie de logements disponibles invoqué par l'État français, en considérant qu'une « autorité de l'État ne peut prétexter du manque de fonds ou d'autres ressources pour ne pas honorer, par exemple, une dette fondée sur une décision de justice ».

La CEDH conclut à la violation de l'article 6§1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales par la France qui n'avait toujours pas exécuté, plus de trois ans et demi après son prononcé, un jugement définitif.

La Cour n'a pas prononcé de dommages-intérêts au titre de la « satisfaction équitable » au bénéfice du requérant, car ce dernier n'a pas présenté de demande en ce sens.

Les parties disposent d'un délai de trois mois pour exercer un renvoi devant la Grande chambre, afin de contester cet arrêt.

### Conditions du surendettement du débiteur propriétaire de sa résidence principale

(Cass. Civ II n° 13-28236 et n° 14-10268: 19.2.15)

Lors du dépôt d'un dossier de surendettement, le seul fait que la valeur estimée de la résidence principale du débiteur soit égale ou supérieure au montant de l'ensemble des dettes non professionnelles exigibles et à échoir n'interdit pas que la situation de surendettement soit caractérisée (Code de la consommation : L.330-1). Par deux arrêts du 19 février 2015, la Cour de cassation fait application pour la première fois de cet apport de la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 ; elle précise que ce dispositif est applicable aux procédures de surendettement en cours. Pour rappel, cette mesure vise à faciliter l'accès des propriétaires à la procédure de surendettement, afin d'éviter la cession de leur résidence principale.

## Contrats

### Engagement de caution disproportionné : effets en cas de cautionnements multiples

(Cass. Chambre mixte : 27.2.15)

En vertu de l'article L.341-4 du Code de la consommation, un prêteur ne peut pas se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus. La Cour de cassation, réunie en chambre mixte, tranche pour la première fois la question, jusqu'alors discutée en doctrine, des effets d'un cautionnement disproportionné sur les engagements de la deuxième caution du même prêt immobilier. La Cour juge que dès lors qu'une caution est libérée sur le fondement d'un engagement disproportionné, elle l'est à l'égard de tous, y compris envers les autres cautions. En conséquence, la caution poursuivie en paiement de l'intégralité de la dette par le créancier ne peut pas exercer un recours contre cette caution libérée.

Par ailleurs, la Cour de cassation répond, par la négative, à une autre question : la caution poursuivie peut-elle opposer sa « décharge » (prévue par l'article 2314 du Code civil) au créancier ? Aux termes de cet article du Code civil, la caution est effectivement « déchargée » à la mesure des droits perdus lorsque la subrogation ne peut plus s'opérer par le fait du créancier. La Cour de cassation considère que, dès lors que le cautionnement était

disproportionné au moment de sa souscription, il n'a pu produire aucun effet et n'a pu être « perdu » par le créancier. La caution n'est donc pas en mesure de revendiquer les dispositions de l'article 2314 du Code civil.

### Forme authentique de la promesse de vente d'une durée de plus de 18 mois

(Cass. Civ III : 18.2.15)

Dans cet arrêt dont la portée est importante, la Cour de cassation affirme que toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier et dont la durée est supérieure à dix-huit mois doit être constatée par acte authentique, que la promesse soit unilatérale ou synallagmatique (CCH : L.290-1). Ce faisant, la Cour lève l'ambiguïté discutée en doctrine depuis la loi n° 2012-387 du 2 mars 2012.

### Obligation du maître d'œuvre en cas de sous-traitance

(Cass. Civ III : 10.12.14)

Dans le cadre de travaux de bâtiments, les sous-traitants bénéficient d'une protection contre les impayés : si le maître de l'ouvrage a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant n'ayant pas fait l'objet d'une acceptation et d'un agrément de ses conditions de

paiement, il doit mettre en demeure l'entrepreneur principale de s'acquitter de ses obligations. Il s'agit de lui présenter le sous-traitant en vue de son éventuelle acceptation et agrément (loi du 31.12.75 : art. 14-1). À défaut, le maître de l'ouvrage engage sa responsabilité ; il peut être tenu de payer directement le sous-traitant. Toutefois, si la responsabilité est engagée, le maître de l'ouvrage dispose d'actions récursoires. Notamment, il peut décider d'agir à l'encontre de l'entrepreneur principal. En l'espèce, l'action du maître de l'ouvrage à l'encontre de l'entrepreneur principal est favorablement accueillie, au motif que ce dernier était chargé d'une mission de surveillance des travaux ; pour la Cour de cassation, il lui incombait d'informer le maître de l'ouvrage de la présence d'un sous-traitant et de lui conseiller de se le faire présenter. La responsabilité du maître d'œuvre, chargé d'une mission de surveillance des travaux, peut être retenue pour le paiement du sous-traitant.

### **CCMI : éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble à mentionner dans la notice descriptive**

(Cass. Civ III : 21.01.15)

Le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) doit être accompagné d'une notice descriptive, conforme à un modèle type (CCH : L.231-9). Elle indique les caractéristiques techniques de l'immeuble lui-même et des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble (CCH : L.231-2 et R.231-4). Dans cet arrêt, la Cour rappelle que les aménagements de clôtures et des espaces verts n'ont pas à figurer dans la notice

descriptive ; ils ne constituent pas des éléments indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble et sont donc hors champ de la réglementation. En revanche, les revêtements muraux sont assimilés à des travaux d'équipement intérieur indispensable à l'utilisation de l'immeuble ; à ce titre, ils doivent figurer dans la notice. À défaut, leur coût est à la charge du constructeur.

### **VEFA : notion de contrat à distance et régime des contrats de réservation conclus hors établissement**

(Rép. Min n° 68994 : JO AN du 24.2.15 et Rép. Min n° 66364 : JO AN du 10.2.15)

La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, transposant la directive n° 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, a modifié les règles applicables aux contrats conclus à distance et hors établissement (Code de la consommation : L.121-16 et suivants). Interrogé sur le champ d'application de cette réglementation, le ministre de l'économie, a apporté les précisions suivantes : les contrats portant sur des biens immobiliers ne peuvent répondre à la définition des contrats conclus à distance, dès lors qu'il paraît peu concevable que les parties ne se rencontrent pas au cours de la procédure de vente d'un bien immobilier. La réglementation ne vise ainsi que les contrats immobiliers conclus hors établissement. De la même manière, n'entrent pas dans le champ d'application des contrats conclus hors établissement les « ventes sous bulles » ou « bulles de vente », dans la mesure où il s'agit de lieux habituels de commercialisation des programmes immobiliers neufs.



## Assurance construction / Assurance habitation

### **Désordres évolutifs : responsabilité partagée des intervenants**

(Cass. Civ III : 11.3.15)

La présomption de responsabilité des constructeurs envers le maître de l'ouvrage pour des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses équipements est de dix ans (Code civil : art. 1792). En cas de désordres évolutifs, il est de jurisprudence constante que les désordres décennaux dénoncés dans le délai de dix ans à compter de la réception, mais qui s'aggravent postérieurement à cette période de garantie engagent la responsabilité des constructeurs. Selon la Cour de cassation, le nouveau délai court à compter du paiement des travaux de reprise. Elle précise également les éléments susceptibles de caractériser la faute de l'expert judiciaire : en l'espèce, celui-ci avait partiellement identifié l'origine du désordre initial, mais n'avait pas pris les mesures nécessaires pour apprécier sa gravité et son degré évolutif ; ses

préconisations étaient insuffisantes sur un plan mécanique. En conséquence, sa faute est retenue comme étant à l'origine de la persistance des dommages. Enfin, la Cour réaffirme l'obligation de conseil à la charge de l'entreprise chargée des réparations : le manquement à cette obligation était caractérisé par le fait qu'elle n'avait pas procédé à des vérifications minimales et n'avait émis aucune réserve auprès des maîtres d'ouvrage sur l'efficacité des travaux prescrits par l'expert judiciaire ; ce manquement a donc contribué à la persistance des dommages.



## ▼ Copropriété

### Contrat type et rémunération du syndic

(décret n° 2015-342 du 26.3.15 : JO du 28.3.15)

La loi ALUR instaure l'obligation pour les syndicats de se conformer à un contrat-type (loi du 10.7.65 : art. 18-1 A). Elle pose le principe d'une rémunération au forfait pour les prestations relevant de la gestion courante et le droit à rémunération complémentaire uniquement pour les prestations particulières limitativement énumérées par décret.

Le décret du 26 mars 2015 définit ce contrat type de syndic et les prestations particulières en application des principes posés par la loi. Il comporte deux annexes :

- un contrat-type auquel le mandat de syndic doit désormais se conformer avec la liste non-limitative des prestations incluses dans le forfait de gestion courante (annexe 1),
- une liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire (annexe 2).

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-07*

### Vote sur le principe de la souscription d'un contrat : pas d'obligation de mise en concurrence

(Cass. Civ III : 28.1.15)

Le choix d'un prestataire pour assurer l'entretien de la copropriété ou d'un de ses équipements (chauffage, ascenseurs, digicode...) résulte de la comparaison de plusieurs devis recueillis auprès de différentes entreprises. Cette mise en concurrence n'intervient pas obligatoirement lorsque les copropriétaires décident du principe des travaux. En l'espèce, des propriétaires sollicitaient l'annulation d'une décision d'assemblée générale portant sur l'entretien des ascenseurs de la copropriété. Cette décision comportait deux résolutions : la première sur la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des quatre ascenseurs avec des précisions sur le type de contrat à choisir, et la seconde sur la délégation au conseil syndical du choix de l'entreprise dans la limite d'un budget.

Les copropriétaires avaient pris part au vote de la première question et s'étaient abstenus pour la seconde. Comme ils estimaient que l'obligation de mettre en concurrence plusieurs entreprises n'avait pas été respectée, ils ont demandé l'annulation de la décision d'assemblée générale dans son ensemble.

La Cour de cassation confirme la position des juges du fond et d'appel. Elle considère que le syndic n'était pas tenu de mettre en concurrence plusieurs contrats d'entreprises dans la mesure où la première résolution était une décision de principe. Elle avait en effet « une portée limitée à la prise de décision de principe quant à la

souscription d'un nouveau contrat d'entretien des ascenseurs en définissant le type de contrat à passer ». Le choix du prestataire incombait quant à lui au conseil syndical conformément au vote des copropriétaires dans la seconde partie de la décision.

### Vice de forme du procès-verbal d'assemblée générale : délai de contestation de dix ans

(Cass. Civ III : 28.1.15)

Pour contester les décisions prises en assemblée générale, les copropriétaires absents et non représentés ainsi que les copropriétaires présents ou représentés ayant voté contre disposent de deux mois à compter de la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42 al. 2). Ils doivent être informés de cette faculté par la reproduction, dans le corps de la notification, du second alinéa de l'article 42 de la loi de 1965 (décret du 17.3.67 : art. 18 al. 2). La loi ne précisant pas la sanction en cas de non-respect de cette obligation, la jurisprudence a dû se prononcer sur ce point. Elle considère que le délai de forclusion de deux mois ne court pas et que l'assemblée peut être contestée pendant dix ans.

Dans cet arrêt, la Haute Cour confirme sa position et rappelle qu'une notification irrégulière ne permet pas de faire courir le délai de forclusion de deux mois. Les décisions de l'assemblée peuvent donc toujours être contestées pendant dix ans.

### Compte de la copropriété : respect du secret bancaire

(Cass. Com : 24.3.15)

Un compte bancaire ou postal distinct de celui du syndic doit, en principe, être ouvert au nom de chaque copropriété (loi du 10.7.65 : art. 18 II al. 4). La loi ALUR a renforcé cette obligation en supprimant la possibilité pour la copropriété de s'en dispenser par une décision d'assemblée générale. Seules les petites copropriétés de 15 lots au maximum peuvent désormais choisir de conserver leurs fonds sur un sous-compte rattaché au compte du syndic.

En l'espèce, le président du conseil syndical avait obtenu des informations auprès de l'établissement bancaire sur le fonctionnement de ce sous-compte. Le syndic, considérant que le secret bancaire avait été violé, a assigné la banque afin de voir engager sa responsabilité.

La Cour de cassation rejette cette demande : dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un compte séparé au nom du syndicat mais d'un sous-compte, le secret bancaire ne s'opposait pas à la communication d'informations sur son fonctionnement au président du conseil syndical.

## Vote relatif aux horaires de fermeture de la barrière automatique

(Cass. Civ III : 18.2.15)

La décision de fermeture d'une copropriété relève de la double majorité (majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix / loi du 10.7.65 : art. 26 e). En l'espèce, les copropriétaires réunis en assemblée générale avaient décidé de laisser une barrière fermée en permanence et de conserver un accès libre pour les

piétons par le trottoir. Pour rejeter la demande en annulation de cette décision d'un copropriétaire, la Cour de cassation relève que conformément à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les copropriétaires avaient délibéré sur les modalités de fonctionnement de la barrière, et notamment sur les horaires de fermeture, et décidé qu'elle resterait fermée en permanence. Cette décision devait donc bien être votée à la double majorité comme le prévoit la loi.



## Qualité de l'habitat

### Suppression du quota de bois : abrogation du décret du 15.3.10

(décret n° 2015-339 du 25.3.15 : JO du 27.3.15 ; arrêté du 9.4.15 : JO du 21.4.15)

Pris en application de l'article L.224-1 V du Code de l'environnement, le décret du 15 mars 2010 précisait la quotité minimale de bois à respecter, pour les constructions qui faisaient l'objet d'un permis de construire déposé à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2010. En 2013, le Conseil constitutionnel a considéré, à l'occasion d'une question prioritaire de constitutionnalité que les dispositions de l'article législatif avaient pour effet d'introduire une obligation de faire (introduire une certaine quantité de matériaux en bois dans certaines

constructions nouvelles) qui pouvait s'avérer très contraignante pour les constructeurs. Il a considéré que cette obligation portait une atteinte réelle à la liberté d'entreprendre et n'était justifiée par aucun intérêt général en lien direct avec l'objectif poursuivi. Par conséquent, le dispositif prévu par l'article du Code de l'environnement a été déclaré inconstitutionnel et le décret du 15 mars 2010, pris en son application, est affecté depuis 2013 d'un défaut de base légale.

Le décret du 25 mars 2015 tient compte de cette situation et abroge le texte réglementaire de 2010. L'arrêté du 13 septembre 2010 fixant la méthode de calcul du volume de bois est également abrogé.



## Urbanisme

### Mesures d'application de la loi ALUR : résidences démontables et droit des sols

(décret n° 2015-482 du 27.4.15 : JO du 29.4.15)

Le présent décret comporte plusieurs mesures d'application de la loi du 24 mars 2014, dite ALUR (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial loi ALUR](#)). Un certain nombre de dispositions intéresse le domaine du logement.

#### ■ Autorisations d'urbanisme : compétence du préfet (art. 4)

Les dispositions réglementaires relatives au champ de compétence du préfet en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme sont intégrées au Code de l'urbanisme (CU) et s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015. La loi ALUR a en effet prévu que le préfet est tout d'abord compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant la promulgation de la loi et dont le conseil municipal n'a pas transféré cette compétence au maire

(CU : L.422-1). Pour mémoire, ce transfert de compétence au maire sera automatique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le CU prévoit qu'il est également compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme portant sur des projets limitativement énumérés (CU : L.422-2). La loi ALUR a notamment ajouté le cas dans lequel le préfet a constaté par arrêté, la carence d'une commune en matière de production de logements sociaux (CCH : L.302-9-1). À compter du 1<sup>er</sup> juillet prochain, cet arrêté de carence pourra prévoir les secteurs dans lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements.

#### ■ Résidences démontables : définition et formalités (art. 1, 4 et 6)

L'article 132 de la loi ALUR avait entamé la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat dans les documents d'urbanisme en remplaçant la notion de « caravane » par celle de « résidence mobile démontable » (CU : L.111-4). Cette terminologie permet en effet d'inclure l'habitat traditionnel des gens du voyage mais également plus largement les résidences démontables telles que les yourtes. Le présent décret

leurs donne tout d'abord une définition juridique puisque « sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ». Le texte précise en outre qu'elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Enfin, les résidences et leurs équipements extérieurs doivent être, à tout moment, facilement et rapidement démontables (CU : R.111-46-1).

Le décret prévoit également les formalités à respecter à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour leur installation sur des terrains aménagés. À compter de cette date, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour l'installation d'au moins deux résidences démontables sera soumis à permis d'aménager dès lors que la surface de plancher totale sera supérieure à 40 m<sup>2</sup> (CU : R.421-19). Une déclaration préalable suffira lorsque le projet consistera en l'installation de plusieurs de ces résidences et que la surface de plancher totale sera inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> (CU : R.421-23).

Enfin, quelle que soit l'autorisation d'urbanisme requise et dans le cas où ces résidences démontables disposeront d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur devra joindre une attestation au dossier de demande d'autorisation, en application de l'article L.111-4 du CU. Établie sous la responsabilité du demandeur, cette attestation a pour objet de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité (CU : R.441-6-1).

#### ■ Construction de logements collectifs : faculté d'exiger les plans intérieurs (art. 5)

En matière de demande de permis de construire ou de déclaration préalable concernant la construction de logements collectifs, et en application de l'article L.423-1 du CU, le maire dispose, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, de la faculté de demander à ce que soit joint un plan intérieur de l'immeuble concerné au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (CU : R.431-34-1).

#### ■ Demandes de pièces par les services instructeurs (art. 5 et 6)

Enfin, le présent décret interdit expressément toute pratique des services instructeurs consistant à demander des pièces non prévues par la réglementation, dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme (CU : R.431-4, R.431-36, R.441-8-2, R.441-10-1).

### Recodification du régime de l'expropriation

(circulaire du 19.1.15 : BOMJ du 27.2.15)

Le Code de l'expropriation a été recodifié par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 pour sa

partie législative et par le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 pour sa partie réglementaire.

Il est désormais organisé en six livres : utilité publique (livre I), juridiction de l'expropriation, transfert judiciaire de propriété et prise de possession (livre II), indemnisation (livre III), suites de l'expropriation (livre IV), procédures spéciales (livre V) et dispositions relatives à l'outre-mer (livre VI).

Cette circulaire présente les principales modifications intéressant le contentieux judiciaire. Ces évolutions se situent pour l'essentiel dans les livres II et III du code. Il convient toutefois de préciser que le titre II de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite loi « Vivien ») a été abrogé par l'ordonnance et est désormais codifié au titre 1<sup>er</sup> du livre V.

Cette circulaire liste les dispositions définitivement abrogées, celles non reprises dans ce code (en précisant les raisons de ces choix) et indique les modalités d'application du nouveau code en l'outre-mer.

Ce code est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cependant, des mesures transitoires prévoient qu'il ne s'applique pas aux procédures judiciaires en cours, qui demeurent soumises aux anciennes dispositions, ce jusqu'à ce que la juridiction soit dessaisie.

Ainsi, par exemple, une procédure en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2015 devant la juridiction d'expropriation de première instance demeurera régie par les dispositions qui lui étaient applicables au moment de l'introduction de l'instance. En revanche, la procédure d'appel qui serait ultérieurement introduite serait soumise aux dispositions nouvelles. Ces dispositions transitoires sont également applicables à Mayotte.

### Modalités d'application de la procédure intégrée pour le logement

(instruction du Gouvernement du 18.3.15)

La présente instruction indique les modalités d'application de l'ordonnance du 3 octobre 2013 et du décret du 25 février 2015 relatifs à la Procédure intégrée pour le logement (PIL). L'objectif principal de cette PIL est de favoriser une production rapide de logements. Afin d'encourager les préfets à la mettre en œuvre, la présente instruction présente et explicite la PIL dans son ensemble :

- l'engagement de la PIL et l'autorité compétente pour mener la procédure ;
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales ;
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;
- la possibilité de recourir à une PIL sans adaptation d'un document de rang supérieur ;
- l'enquête publique organisée dans le cadre de la PIL ;
- la possibilité de transmettre, dès l'engagement de la procédure, les pièces nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Plusieurs schémas viennent illustrer les différentes étapes de la procédure, avec des exemples de cas commentés.

### Incidence de la loi ALUR sur les règles de lotissement

(Rép. Min n°13748 : JO Sénat du 19.2.15)

La réponse ministérielle rappelle l'incidence de la loi ALUR sur les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement. Celles-ci sont caduques au terme d'un délai de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager, à condition que le périmètre du lotissement soit couvert par un Plan local d'urbanisme (PLU), ou par un document en tenant lieu (CU : L.442-9). Elle a également supprimé le droit au maintien de ces règles à l'issue de ce délai de dix ans. S'agissant des lotissements dans lesquels les colotis avaient déjà fait valoir ce droit au maintien sans rencontrer l'opposition de l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols, les règles ont cessé de s'appliquer automatiquement depuis le 27 mars 2014 (CU : L.442-9 al. 2). Par ailleurs, la réponse ministérielle confirme que la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues est annexée au PLU, mais uniquement à titre informatif (CU : R.123-14).

### Définition du gabarit et zone d'implantation

(Rép. Min n° 45525 : JO AN du 10.3.15)

La ministre du Logement a apporté des précisions sur la manière de définir la notion de gabarit en matière de droit de l'urbanisme. L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements, qui permet de déroger aux règles d'urbanisme pour certains projets de construction (cf. [Analyse juridique n°2013-23](#)), a fait l'objet d'une instruction du Gouvernement du 28 mai 2014. Le terme de « gabarit », à l'instar par exemple de la hauteur ou de l'emprise au sol, n'est pas défini par le code de l'urbanisme et aucune définition nationale n'est proposée dans le cadre de cette ordonnance. Le soin de définir précisément ces notions

est laissé aux auteurs du plan local d'urbanisme, qui peuvent ainsi ajuster plus finement la règle à leur contexte et à leur projet. Lorsque le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) définit la notion de gabarit, c'est donc cette définition qui s'impose. Ainsi les règles auxquelles il est possible de déroger sont celles relatives au gabarit tel que le PLU les édicte.

De plus, dans le cadre de ces dérogations, « la nature du projet et la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale » est également prise en compte. La zone d'implantation ne fait pas référence à une zone du PLU ou du Plan d'occupation des sols (POS), mais à la situation de la construction dans son environnement, dans le respect d'un objectif de mixité sociale. Cet objectif s'entend à la fois en termes de diversité des programmes immobiliers (accession, social, intermédiaire) mais aussi de populations (familles, étudiants, personnes âgées...). La dérogation doit aussi respecter la cohérence générale du document d'urbanisme en vigueur, sans porter atteinte au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni aller à l'encontre d'un projet de ville, ou limiter l'évolution d'un secteur prioritaire d'aménagement repéré dans le document d'urbanisme.

### Consentement à la constitution d'une association syndicale libre

(Cass. Civ III : 18.2.15)

Une Association syndicale libre (ASL) a notamment pour objet d'assurer la gestion des équipements communs d'un lotissement. La Cour de cassation considère que le consentement unanime des colotis n'est pas nécessaire pour établir ses statuts dès lors que le cahier des charges du lotissement prévoit sa constitution. En effet, dans la mesure où la constitution d'une ASL résulte de l'engagement des colotis dans l'acte d'acquisition de respecter les clauses de ce document, un vote à la majorité des présents et représentés en faveur de sa constitution suffit.



## Collectivités locales

### Politique de la ville

#### ■ Nouvelles missions de l'ANRU

(décret n° 2015-299 du 16.3.15 : JO du 18.3.15)

La loi pour la ville et la rénovation urbaine du 21 février 2014 confie à l'ANRU de nouvelles missions : assurer la gestion et la mise en œuvre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ; promouvoir l'expertise française à l'international en matière de renouvellement urbain grâce à de nouvelles prérogatives ; prendre des participations dans des sociétés concourant au renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires grâce à de nouveaux moyens d'action en matière d'investissement (cf. [Habitat Actualité n° 138, mai 2014](#)).

Le décret du 16 mars 2015 adapte le texte constitutif de l'Agence (décret du 9.2.14), à ses nouvelles missions et améliore sa gouvernance et son fonctionnement, à l'image de la composition du conseil d'administration, modifiée pour assurer la représentation des locataires et accroître le nombre de personnalités qualifiées.

#### ■ Quartiers prioritaires de la politique de la ville représentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU

(arrêté du 27.3.15 : JO du 3.4.15)

La liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme

de renouvellement urbain figure en annexe de l'arrêté du 29 avril.

Ces quartiers sont au nombre de 182 en métropole et 34 dans les territoires d'outre-mer, soit un total de 216 quartiers.

Leur délimitation peut être consultée et téléchargée auprès du Commissariat général à l'égalité des territoires ([www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr)) et sur le géoportail ([www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)).

## Professionnels

### Création du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

(décret n° 2015-328 du 23.3.15 : JO du 25.3.15)

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015, une nouvelle instance a été mise en place : le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE). Il est composé de cinq collègues représentant les parlementaires, les collectivités territoriales, les professionnels de la construction, les associations ainsi que des personnalités nommées en raison de leur connaissance du secteur. Créé pour cinq ans, il a pour mission de conseiller les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à la construction et sur l'adaptation des règles de construction aux objectifs de développement durable ; il suit également l'évolution des prix des matériels et matériaux de construction et d'isolation.

Ce CSCEE est chargé d'émettre un avis consultatif, rendu public, sur les projets de lois et sur les projets d'actes réglementaires qui modifient les règles applicables aux constructions. Plus précisément, ses avis porteront sur :

- la prévention des désordres, la responsabilité des acteurs, l'assurance construction ;
- la promotion et l'amélioration des signes de reconnaissance de la qualité dans la construction ;
- la maîtrise des coûts et l'économie de la construction ;
- les produits et matériaux de construction ;
- la maîtrise d'ouvrage publique, la commande publique et les relations contractuelles dans le domaine du bâtiment ;
- l'activité et l'emploi dans le secteur du bâtiment, l'évolution des métiers et des filières, la formation et les bonnes pratiques ;
- la recherche et l'innovation dans le bâtiment ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

La consultation du CSCEE est obligatoire pour les projets de loi déposés et pour les projets d'actes réglementaires qui le concernent adoptés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### Devoir du notaire en présence d'une vente d'un lot de copropriété

(Cass. Civ III : 4.2.15)

Au moment de la vente d'un bien en copropriété, le notaire doit attirer l'attention des parties sur les conditions de réalisation de travaux effectués

antérieurement, en particulier lorsqu'ils sont situés sur des parties communes à usage privatif.

En l'espèce, des travaux (surélévation, création d'une terrasse et pose d'un portillon) avaient été réalisés, sans l'autorisation de l'assemblée générale, sur le terrain d'une maison en copropriété qualifiée de parties communes à usage privatif par le règlement.

Le syndicat de copropriétaires a alors assigné les copropriétaires en démolition des ouvrages ainsi que pour obtenir la remise en l'état initial et le versement d'une indemnisation. Les copropriétaires ont appelé en la cause, le vendeur et le notaire ayant régularisé la vente car les travaux litigieux avaient été réalisés par les précédents propriétaires.

La Cour de cassation reconnaît la responsabilité du notaire : il disposait d'éléments de nature à faire douter de la régularité de ces constructions du fait de l'indication par le syndic de l'absence d'autorisation de l'assemblée générale.

Le notaire était tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte instrumenté, et aurait dû vérifier l'existence d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour la réalisation de travaux affectant des parties communes, bien qu'à usage privatif. Il aurait également dû attirer l'attention des parties sur les risques encourus en l'absence d'un tel accord.

### Mandat de vente avec un agent immobilier : formalisme de la clause pénale

(Cass. Civ I : 5.3.15)

Les mandats exclusifs de vente contiennent souvent une clause pénale, laquelle trouvera à s'appliquer en cas de non-respect des engagements pris par le cocontractant du professionnel.

Cependant, pour être efficace, la clause en question doit notamment être mentionnée en caractères très apparents. Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, la clause pénale était mentionnée dans les mêmes caractères que ceux de l'ensemble des conditions générales. Seul le titre du paragraphe figurait en caractères plus grands et en gras. En conséquence, il est jugé que les exigences de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application (décret du 20.7.72) ne sont pas respectées. La clause du contrat est privée d'efficacité.

## Responsabilité du notaire dans l'échec d'un investissement immobilier

(Cass. Civ I n° 14-11557, n° 14-11558, n° 14-11559 : 18.2.15)

Plusieurs particuliers ont acquis des lots d'un ensemble immobilier classé au titre des monuments historiques afin de bénéficier d'une défiscalisation (investissement Malraux). La commercialisation de l'immeuble ayant échoué et n'ayant pas permis de réunir les fonds suffisants pour entreprendre les travaux de réhabilitation, ils ont assigné le notaire en responsabilité, lui reprochant de ne pas les avoir informés sur les risques de l'opération. Dans trois décisions, non publiées, en date du 18 février 2015, la Cour de cassation rejette la responsabilité du notaire estimant que ce dernier n'est pas soumis à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher. En 2009 (Cass. Civ I : 28.5.09), la même chambre avait conclu à l'absence de responsabilité du notaire pour le même motif. De plus, il est jugé que l'officier public n'est pas tenu d'informer l'acquéreur du risque d'échec du programme immobilier, qu'il ne pouvait suspecter au jour de la signature de la vente.

## Indépendance et impartialité des diagnostiqueurs

(Rép. Min n° 68861 : JO AN du 24.2.15)

Cette réponse ministérielle rappelle les règles régissant les relations entre les agences immobilières ou les entreprises et les diagnostiqueurs en vue de garantir l'indépendance et la neutralité des diagnostics. Au-delà des contraintes imposées par la loi, en matière de compétences et de moyen, l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise que le diagnostiqueur ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir le diagnostic. Un diagnostiqueur qui accorderait, directement ou indirectement, un avantage ou une rétribution, à l'entité qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle un diagnostic est établi, est passible d'une amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe, et le double en cas de récidive. Le juge judiciaire a déjà sanctionné ce type de pratiques. Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la consommation du 17 mars 2014, les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont habilités, conformément à l'article L.141-1 du Code de la consommation, à rechercher et constater les manquements des diagnostiqueurs à l'égard de leurs obligations professionnelles. Cette loi a renforcé les moyens d'action et le champ de compétence des agents de la DGCCRF en leur donnant le pouvoir de prononcer des sanctions administratives en cas de non-respect des

injonctions. La validité des certifications et des assurances peuvent dorénavant être contrôlées, tout comme les éventuelles entorses à leur obligation d'impartialité et d'indépendance.

## Professionnels du bâtiment : devis et mentions obligatoires

(Rép. Min n° 70171 : JO AN du 17.2.15)

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises clarifie les garanties de qualification professionnelle qui sont inhérentes aux entreprises artisanales, en instaurant un contrôle effectif direct par les chambres de métiers et de l'artisanat. Elle valorise la qualité d'artisan en la rendant plus lisible et permet aux corps de contrôle habilités de vérifier certaines informations destinées, entre autres, aux consommateurs en fonction du métier et des travaux réalisés. Ainsi, les professionnels du bâtiment sont tenus d'établir un devis détaillé préalablement à l'exécution des travaux, dès lors que leur montant estimé est supérieur à 150 €. Ce devis, en tant qu'estimation par le professionnel des travaux envisagés, est juridiquement une offre de contrat. À ce titre, il engage fermement le professionnel de manière très précise quant à l'étendue des travaux, à leur coût, mais aussi en terme de délai. Les artisans ou les auto-entrepreneurs, dans le domaine du bâtiment, sont assujettis à une assurance professionnelle obligatoire et doivent mentionner sur leurs devis et leurs factures, l'assurance souscrite au titre de leur activité, les coordonnées de l'assureur ou du garant et la couverture géographique du contrat ou de la garantie. La réponse ministérielle précise que cette mesure concerne également les entreprises étrangères, qui doivent pouvoir justifier que leur garantie couvre la responsabilité décennale selon la loi française pour les contrats exécutés en France.

## Sites d'annonces en ligne, pas de concurrence déloyale des particuliers à l'encontre des professionnels

(Rép. Min n° 67005, n° 67529, n° 68767 : JO AN du 31.3.15)

Le marché de la vente de biens immobiliers est librement accessible à tous les acteurs économiques, professionnels ou particuliers. Les questions posées par trois députés portaient sur la concurrence déloyale qui serait exercée par les particuliers envers les professionnels lorsqu'ils mettent en vente eux-mêmes leur bien, sur un site d'annonces gratuites. Il était également question du manque à gagner de l'État en matière de TVA du fait de l'absence de versement d'honoraires, assujettis à cette taxe. Le ministère des Finances a répondu qu'un particulier n'exerçait aucune concurrence déloyale puisqu'il n'agissait qu'à titre occasionnel et l'État ne pouvait invoquer un manque à gagner à défaut d'assiette imposable. En conséquence, il n'y a pas lieu d'envisager de réglementer le marché des annonces de biens immobiliers à vendre de particuliers à particuliers.



## Droit général

### Modification de la procédure civile, de la communication électronique et de la résolution amiable des litiges

(décret n° 2015-282 du 11.3.15 : JO du 14.3.15)

Le décret du 11 mars 2015 s'inscrit dans le cadre de la modernisation de la justice au service des citoyens, prévue dans le programme de la justice du 21<sup>ème</sup> siècle annoncée par la ministre de la Justice, **Christiane Taubira**, le 10 septembre 2014.

Ce texte modifie différents aspects de la procédure civile afin de rendre la justice plus efficace. Il comporte quatre chapitres dont les modalités d'application sont précisées par une circulaire du 20 mars 2015.

Tout d'abord, le décret simplifie les modalités d'envoi des avis et convocations adressés par le greffe (chapitre I). En particulier, la convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est désormais réservée au seul défendeur et l'obligation de doubler une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par l'envoi d'une lettre simple est supprimée.

Ensuite, en matière de communication électronique (chapitre II), le décret précise les modalités de consentement du destinataire à l'utilisation de ce procédé pour la réception des différents actes de procédure. Les avis simples adressés par le greffe pourront être adressés par tout moyen et notamment par un courrier

électronique à une adresse préalablement déclarée ou au moyen d'un message écrit transmis au numéro de téléphone préalablement déclaré. Un dispositif particulier permettant la convocation simplifiée par voie électronique de certaines personnes morales est également prévu.

Enfin, le recours aux modes alternatifs de résolution des litiges (chapitre III) est favorisé. Les parties doivent, en effet, indiquer, dans l'acte de saisine de la juridiction (assignation, requête et déclaration au greffe), les démarches entreprises en vue de résoudre à l'amiable le litige (médiation, conciliation, procédure participative ou négociation directe). Il est toutefois possible de ne pas avoir à justifier de ces démarches lorsque l'assignation, la requête ou la déclaration justifie d'un motif légitime tenant notamment à l'urgence ou au contentieux touchant à des droits dont les parties n'ont pas la libre disposition (filiation, état civil...).

Les modalités selon lesquelles le juge chargé d'une mission de conciliation entend déléguer cette mission à un conciliateur de justice sont également simplifiées.

Les dispositions du décret sont entrées en vigueur depuis le 16 mars 2015, à l'exception des mesures concernant la résolution amiable des différends (art. 18, 19, 21 et 22) applicables depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015.

## Propositions, Projets

### Comité interministériel aux ruralités

À la suite des assises de la ruralité organisées à l'automne 2014, le comité interministériel aux ruralités propose 48 mesures, présentées le 13 mars 2015, selon trois priorités : « garantir à tous l'accès aux services », « amplifier les capacités de développement des territoires ruraux » et « assurer la mise en réseau des territoires ». Seules les mesures ayant trait au logement, à l'information des habitants et à l'aménagement du territoire font ci-dessous l'objet d'une brève présentation.

Le traitement des logements anciens dégradés et l'accession à la propriété sont les deux mesures phares en matière de logement ; la première s'appuie sur les financements alloués par l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux, la seconde sur l'élargissement du prêt à taux zéro pour l'achat d'un bien immobilier ancien sous condition de travaux dans certains bourgs ruraux (cf. [Analyse juridique n° 2014-21](#)). Ces deux programmes sont en cours.

D'ici la fin de l'année 2017, 1 000 maisons de services au public devraient être ouvertes, afin de généraliser la création d'espaces mutualisés permettant à chaque citoyen de disposer d'une gamme élargie de services mais

aussi de trouver écoute, aide et accompagnement pour les démarches de la vie quotidienne. Depuis 2014, l'État accompagne le développement de ces maisons en prenant à sa charge 25 % du budget (363 structures ouvertes au 31 décembre 2014).

À l'issue de la mise en œuvre du programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs de moins de 10 000 habitants (54 communes lauréates de l'appel à projets, cf. [Habitat Actualité n° 139 et n° 142](#)), les démarches mobilisant l'ensemble des leviers de développement d'un territoire, dont le logement, seront appuyées et renouvelées par l'État en particulier dans le cadre des contrats de plan État-région, lors de la clause de revoyure de 2016.

Afin de travailler sur la prise en compte de la ruralité dans les documents de planification, les procédures d'urbanisme ou les normes de construction, un groupe de travail composé d'élus, d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes sera constitué et remettra ses conclusions à l'automne 2015.

*En savoir plus : lire les mesures*

## Égalité et citoyenneté : volet logement social

Lors du Comité interministériel (CIM) du 6 mars 2015, le Gouvernement a présenté le plan « égalité et citoyenneté : la République en actes ». La coordination générale de sa mise en œuvre est confiée au préfet **Alain Régnier** ([lettre de mission du 8.4.15](#)).

Les actions du volet « Habiter » de ce plan ont été présentées en Conseil des ministres le 15 avril 2015 par la ministre du Logement. Les préfets sont en première ligne dans la mise en œuvre de ces actions, avec l'appui du délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, **Thierry Repentin**, nommé par décret du 23 avril 2015. Cette fonction a été créée par le décret du 15 avril 2015 ([n° 2015-423](#)).

Le volet « Habiter » du plan égalité et citoyenneté porte principalement sur le logement social. Certaines mesures peuvent être mises en place immédiatement. D'autres, relevant du niveau législatif, seront inscrites dans un projet de loi « égalité et citoyenneté » qui sera déposé au Parlement cet automne et discuté au premier semestre 2016.

Les mesures du plan « égalité et citoyenneté » s'articulent autour de trois priorités :

### ■ Mieux répartir les logements sociaux sur les territoires

Pour accélérer le développement du parc social dans les communes en état de carence (dont la liste sera désormais publiée chaque année) au titre de la loi SRU, les préfets devront faire des propositions, avant le mois de juin 2015. Ils pourront délivrer, au nom de la commune, des permis de construire et préempter du foncier ou des logements existants qui seront transformés en logements sociaux.

La future loi « égalité et citoyenneté » complétera la loi SRU. Elle renforcera l'obligation de production de logements à loyers très modérés des communes défaillantes, clarifiera la contribution de ces communes au financement de logements sociaux et transférera la prise des arrêtés de carence aux préfets de régions.

Par ailleurs, afin de permettre aux bailleurs sociaux d'acheter des logements privés et de créer un parc d'intermédiation locative, des financements spécifiques sont actuellement à l'étude.

Dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, lorsque le taux de logements sociaux dépasse 50 %, les préfets devront limiter la construction de nouveaux logements. En outre, le plan leur recommande de veiller à ce que les personnes dont les ressources sont inférieures au seuil de bas revenus, notamment bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO), ne soient plus logées dans ces quartiers.

De plus, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, l'offre de logements sociaux démolis sera reconstituée en priorité en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le logement intermédiaire et l'accèsion à la propriété y seront favorisés dans ces quartiers.

### ■ Réformer la politique d'attribution des logements sociaux

Le plan égalité et citoyenneté prévoit que les demandes de logement social seront gérées au niveau intercommunal, après la publication des décrets d'application de la loi ALUR. La gestion des attributions sera également définie à l'échelle intercommunale. Un groupe de travail sera constitué, afin de réfléchir à des critères communs entre les différents réservataires, à la mutualisation des contingents publics, à la mise en place de la cotation de la demande de logement (classement des demandeurs selon des critères de priorité transparents définis à l'échelle intercommunale) et à la publication des logements disponibles.

Afin de mieux piloter ces politiques, une cartographie des immeubles sociaux sera réalisée, d'ici fin 2015, par l'Union sociale pour l'habitat, à l'aide d'indicateurs socio-économiques.

Par ailleurs, les préfets auront une voix délibérative dans les commissions d'attribution des logements (décret à paraître).

### ■ Réformer la politique des loyers

Afin de diversifier l'occupation des immeubles, le plan prévoit que les loyers de logements sociaux fixés aujourd'hui en fonction du financement d'origine du logement pourront être fixés en fonction des objectifs de mixité sociale. Une instruction sera envoyée aux préfets, afin de les inviter à expérimenter sur certains territoires, et avec l'aide des bailleurs sociaux, des adaptations de loyers au cas par cas.

Le plan « égalité et citoyenneté » prévoit d'autres mesures comme l'accélération de la mise en œuvre du nouveau plan de renouvellement urbain et du remembrement du patrimoine des organismes HLM.

*En savoir plus : lire le plan « égalité et citoyenneté : la République en actes » et le communiqué de presse*



## Fenêtre sur...

## Les acteurs

**D**élégué interministériel à la mixité dans l'habitat social

(décret du 23.4.15 : JO du 24.4.15)

**Thierry Repentin** a été nommé délégué interministériel à la mixité dans l'habitat social, en conseil des ministres du mercredi 22 avril 2015.

**ANRU**

**Jean-Baptiste Dolci**, représentant de l'UESL-Action Logement, a été nommé, le 24 mars 2014, vice-président du conseil d'administration de l'ANRU.

**UMF**

**Patrick Vandromme** a été élu président de l'Union des maisons françaises par le conseil d'administration du 25 mars 2015. Il succède à Christian Louis-Victor.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## Édition

**Aqc**

janvier 2015

L'Agence Qualité Construction a publié une nouvelle plaquette « Rénovation des logements : l'acoustique, les points-clés ».

*En savoir plus : lire la plaquette*

**Les cahiers de l'Anah n° 145**

Anah, mars 2015



Ce numéro présente notamment un grand dossier sur les nouveaux dispositifs mis en place pour améliorer le fonctionnement des copropriétés, un décryptage des mesures qui accéléreront la rénovation énergétique du parc privé et fait le point sur le budget 2015 de l'Anah.

*En savoir plus : lire les cahiers de l'Anah*

**Mon chez-moi avance avec moi**

Anah, mars 2015



Élaboré avec l'aide d'ergothérapeutes, ce guide pratique apporte des réponses claires aux questions posées dans le cadre d'aménagement et d'adaptation de l'habitat au vieillissement.

*En savoir plus : lire le guide*

**Propriétaires occupants**

Anah, mars 2015



L'Anah vient de publier quatre nouveaux dépliants sur les dispositifs d'aides de l'Anah à destination des propriétaires occupants. Ils portent sur des travaux de rénovation, l'adaptation du logement au handicap, au vieillissement et la précarité énergétique.

*En savoir plus : lire les dépliants*

**Éco-prêt à taux zéro individuel, dans les DOM**

ADEME, mars 2015



L'ADEME vient de publier une nouvelle fiche pratique destinée au grand public sur les conditions d'attribution de l'éco-prêt à taux zéro dans les DOM.

*En savoir plus : lire la fiche pratique*

**L'amiante dans les bâtiments – Quelles obligations pour les propriétaires ?**

Le ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes a édité un guide pratique sur l'amiante dans les bâtiments. Il permet de sensibiliser les propriétaires aux effets de l'amiante sur la santé, aux précautions à prendre ainsi qu'aux règles en vigueur.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 12 mai 2015

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne

Conan, Thierno Diallo, Virginie Gobert, Louis du

Merle, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Étienne

Le Dû, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani,

Hilda Schmit, Mélanie Sène, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre

Le réseau des  
ADIL est agréé  
par l'ANIL et  
conventionné  
par le ministère  
chargé  
du logement

