



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 - Web www.adil01.org

N° 145

Juillet 2015

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires

Consommation énergétique des ménages en 2012	2	Rapport 2014 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles	4
Logements sociaux produits en VEFA : retours d'expérience	2	Synthèse nationale des rapports des commissions de surendettement	4
Circulation de l'épargne réglementée	2	Rapport du comité de suivi de la loi DALO – « L'offre de logement à destination des ménages reconnus au titre du droit au logement opposable »	5
Premiers résultats de l'enquête logement de l'Insee - les spécificités du logement social	3	La mobilisation du parc privé pour créer une offre sociale	5
Surévaluation et rentabilité des biens immobiliers en zone euro : l'apport des données en euros par m ²	3		
Qualité de vie, habitants, territoires : rapport de l'Observatoire des territoires	3		

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	6	Copropriété	16
Fiscalité	7	Qualité de l'habitat	17
Location	11	Urbanisme	19
Publics en difficulté	13	Collectivités locales	20
Contrats	14	Professionnels	21
Assurance construction / Assurance habitation	15	Droit général	24

PROPOSITIONS, PROJETS

Mise en œuvre de la réforme structurelle d'Action Logement par ordonnance	24
Personnes âgées : lancement de la préfiguration de la conférence des financeurs	25

FENÊTRE SUR...

Les acteurs

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature	25	Qualitel	26
Direction générale de la cohésion sociale	25	CCMSA	26
Anah	25	Ordre des géomètres-experts	26
Syndicat national des aménageurs lotisseurs	25	Fédération des promoteurs immobiliers de France	26
UNIOPSS	25	UNAF	26
Crédit immobilier de France	26	Soliha	26

Les institutions

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique	26
---	----

ÉDITION

Personnes âgées	26	Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	26
CEREMA	26		

Études & commentaires ... De nos partenaires

Consommation énergétique des ménages en 2012

CGDD, Chiffres et statistiques n° 645, juin 2015

En 2012, la dépense énergétique moyenne des ménages pour leur résidence principale est de 1 622 € par an. Elle est d'autant plus élevée que le ménage réside en pavillon et que le logement occupé est grand. Pour autant, la consommation au m² tend à diminuer à mesure que la surface augmente. Ceci s'explique en partie par la performance des équipements de chauffage plus efficaces dans les logements de grande taille mais aussi par le type d'énergie consommée. Les plus fortes consommations énergétiques des maisons ont incité les ménages à se tourner vers des consommables alternatifs à l'électricité et au gaz plus fréquemment.

Par ailleurs, l'année de construction du logement et sa localisation constituent d'autres facteurs discriminants sur les consommations énergétiques. Les logements les plus récents sont ainsi moins énergivores alors même qu'ils sont davantage chauffés à l'électricité, elle-même davantage utilisée sur l'arc méditerranéen que dans le reste de la France. Enfin, l'étude montre que le temps d'occupation du logement ou encore les statuts d'occupation influencent les consommations énergétiques. Les propriétaires occupants, plus fréquemment retraités, semblent d'avantage consommer que les locataires dont le temps d'occupation du logement est restreint en journée.

En savoir plus : lire l'étude

Logements sociaux produits en VEFA : retours d'expérience

Groupe Caisse des dépôts, Éclairages, Étude n° 7, mai 2015

Cet article propose un éclairage sur la production de logements sociaux en VEFA issu d'une réflexion commune entre l'USH et la Caisse des dépôts. Représentant en 2014 un tiers de la production des logements financés sur fonds d'épargne, ce mode de production a fortement augmenté à partir de 2010 avec la mise en œuvre du plan de relance de l'économie de 2008. Dans un contexte conjoncturel défavorable aux promoteurs, ce programme visait à soutenir le secteur du logement en favorisant l'acquisition par les bailleurs sociaux de près de 30 000 logements en promotion privée situés principalement dans les zones les plus tendues. Ce mode de production est depuis favorisé par les bailleurs sociaux dans les secteurs où ils rencontrent le plus de difficultés à s'implanter en raison du coût du foncier, des réticences de certaines collectivités, ou encore de l'image du logement social. La majorité des bailleurs sociaux rencontrés expriment leur satisfaction vis-à-vis de leurs acquisitions en VEFA et du travail

partenarial entrepris avec les promoteurs privés. Ils « soulignent la localisation des immeubles, la qualité des logements et des prestations et la bonne image de ces programmes auprès des élus et des locataires ». Pour autant, les bailleurs interrogés indiquent quelques limites relatives à la gestion locative de l'immeuble partagée entre logements sociaux et privés, parfois inadaptée aux pratiques de gestions des bailleurs sociaux. Ceux-ci souhaitent davantage encadrer cette activité afin de mieux maîtriser le produit final, depuis sa conception jusqu'à sa prise en gestion. La plupart des bailleurs rencontrés indiquent par ailleurs envisager de restreindre, voire de diminuer le volume de production de logements en VEFA, dans un souci de préservation des savoir-faire internes mais aussi pour conserver une certaine indépendance vis-à-vis des promoteurs privés en cas de climat conjoncturel plus favorable à ces derniers.

En savoir plus : lire l'éclairage

Circulation de l'épargne réglementée

Groupe Caisse des dépôts, Éclairages, Étude n° 6, mars 2015

Représentant 590 des 3 990 milliards d'euros de l'épargne financière des ménages, l'épargne réglementée est pour partie destinée au financement de la politique de la ville et de du logement social. La direction des fonds d'épargne propose de comparer la répartition spatiale de ses ressources et de ses emplois. L'étude constate en premier lieu qu'en moyenne 85 % de l'épargne est réallouée sur le même département.

Les 15 % restant sont réalloués, notamment depuis 2009, sur certains territoires de forte production de logements sociaux (Île-de-France, Lille, Lyon et sa région, Montpellier et le littoral languedocien, Bordeaux et Nantes), au-delà de quelques lieux d'implantation historique du logement social.

En savoir plus : lire l'éclairage

Premiers résultats de l'enquête logement de l'Insee - les spécificités du logement social

Groupe Caisse des dépôts, Conjoncture n° 53, juin 2015

La Caisse des dépôts présente des premiers résultats issus de l'exploitation des données de l'enquête logement Insee 2013, sur les caractéristiques du logement social vis-à-vis des autres types d'occupation, notamment le parc locatif libre.

Cette étude montre une hausse de deux points sur les trente dernières années de la part des locataires du secteur social et une baisse équivalente de celle du secteur libre. À cela s'ajoute, sur la même période, une augmentation du volume de logements conjuguée par une forte croissance démographique et un phénomène de décohabitation lié aux mutations de la société. L'analyse des caractéristiques des ménages ainsi que de leurs logements fait ressortir quelques spécificités du parc locatif social. En effet, ces logements sont en moyenne plus grands et plus peuplés que ceux du secteur libre. Le parc locatif social est également marqué par une part importante de l'habitat collectif puisqu'il représente 83 % des logements contre 69 % dans le secteur locatif libre. De plus, près d'un logement sur deux du parc social a moins de 40 ans pour un sur

trois dans le secteur libre. De manière générale, les ménages vivant dans le secteur social sont plus âgés; la part des retraités est notamment plus importante. Il en est de même concernant la part des chômeurs (11 % des personnes de référence dans le parc social pour 5 % constaté sur l'ensemble des ménages).

L'étude s'intéresse également à la mobilité des ménages mesurée par le taux annuel moyen d'emménagement. Il ressort une baisse générale de la mobilité des ménages, plus marquée dans le secteur social, les auteurs montrent que ce phénomène découle pour partie d'un effet démographique : le secteur social étant marqué par une part de plus en plus importante de ménages âgés, ceux-ci sont moins disposés à être mobiles. Les auteurs soulignent également la diminution des sorties du parc HLM pour accéder à la propriété. Conséquences de ces dynamiques, une faible entrée au sein du secteur social notamment pour les jeunes ainsi qu'une hausse des demandes en logement HLM.

En savoir plus : lire l'étude

Surévaluation et rentabilité des biens immobiliers en zone euro : l'apport des données en euros par m²

Marine Dujardin, Anna Kelber et Antoine Lalliard, Banque de France, juin 2015

Les comparaisons internationales des marchés immobiliers mobilisent généralement des séries en indice, où une année donnée sert de base 100 pour l'ensemble des pays. Les auteurs de l'étude expérimentent une alternative : mobiliser les données sur les niveaux effectifs des prix immobiliers et des loyers. À partir de sources variées, ils comparent les prix dans cinq pays et établissent les constats suivants :

- si l'Espagne a connu les évolutions les plus rapides depuis 1996, les prix les plus élevés ont été constatés en France et en Italie. Les écarts de prix relatifs se sont en fin de compte resserrés ;

- en convertissant les prix en nombre de mois de loyer, les prix d'acquisition les plus élevés sont constatés en Allemagne et en Belgique ;

- la France se caractérise par la rentabilité locative la plus élevée et par les niveaux de prix les plus bas lorsqu'ils sont exprimés en nombre de mois de loyer.

Globalement les rentabilités locatives se rapprocheraient d'un pays à l'autre, les évolutions des prix des biens ayant atténué les forts écarts de rentabilité qui existaient dans les années 90.

En savoir plus : lire l'étude

Qualité de vie, habitants, territoires : rapport de l'Observatoire des territoires

Rapport 2014 de l'observatoire des territoires, CGET, mai 2015

Le rapport de l'Observatoire des territoires poursuit une triple ambition : analyser les grandes disparités territoriales et les principaux processus qui les engendrent ; mesurer la trajectoire de développement des territoires par d'autres indicateurs que les seules performances économiques, afin de prendre en compte la « qualité de vie » et enfin informer les acteurs publics en mettant à leur disposition des indicateurs et des grilles de lecture permettant de décrire et d'objectiver la diversité des situations concernées. Pour ce faire, le rapport traite des disparités territoriales en termes de démographie, d'économie, de développement durable et d'aménagement du territoire via 12 fiches thématiques et consacre un dossier à la qualité de vie dans les territoires.

« Le lien à l'urbain » est, de prime abord, le déterminant le plus évident des contrastes spatiaux, l'importance des pôles urbains où réside 60 % de la population structurant les disparités territoriales. Néanmoins, certains territoires possèdent des particularités intrinsèques qui les distinguent d'autres espaces de densité comparable, à l'image du littoral, de la montagne ou encore des territoires frontaliers. En outre, alors que nombre de travaux constatent une homogénéisation sur le temps long des modes de vie et des comportements, même dans les espaces autrefois considérés comme ruraux, sous l'impact de la crise, les inégalités de revenus progressent plus vite dans des territoires déjà fragiles.

Le rapport souligne toutefois que des dynamiques atténuent ou contrebalancent les disparités, le modèle de développement métropolitain, qui concentre des métiers très qualifiés, n'ayant pas vocation à s'appliquer à tous les territoires. L'économie présente, liée à l'attractivité résidentielle et touristique de l'ouest et du sud de la France, a ainsi permis à d'autres espaces de créer des emplois et de mieux faire face à la crise. Enfin, l'Observatoire constate que les disparités entre

territoires peuvent ne pas être vécues comme des inégalités ; « les aspirations individuelles varient dans l'espace et dans le temps, l'on n'attend pas d'un territoire les mêmes qualités selon l'âge, la position socio-économique ou encore l'histoire personnelles ». In fine, la qualité de vie résulte d'une adéquation entre le cadre de vie et les aspirations de la population.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport 2014 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles

ONZUS, mai 2015

Le dixième et dernier rapport annuel de l'ONZUS, auquel succède l'Observatoire national de la politique de la ville, souligne que les écarts se creusent entre les ZUS et le reste du territoire, notamment sous l'angle de la pauvreté, du taux de chômage ou encore du sentiment d'insécurité ; à noter toutefois que les ZUS et leurs 4,4 millions d'habitants affichent des profils très contrastés. Au-delà du profil et des trajectoires des résidents des ZUS, le rapport de l'ONZUS livre une analyse détaillée de la mise en œuvre de la politique de la ville, via notamment la présentation de l'état d'avancement du PNRU mais aussi des intercommunalités au cœur des futurs contrats de ville.

En métropole, la politique de la ville concerne aujourd'hui 700 communes, 1 300 quartiers et 4,7 millions d'habitants. 370 Etablissements publics de coopération intercommunale regroupant 680 communes et 20 communes isolées seront donc signataires des contrats de ville 2015/2020. Les communautés urbaines ou d'agglomérations concernées sont un peu plus nombreuses (57 %) que les communautés de communes (43 %) ; le nombre moyen de communes en politique de la ville et le nombre moyen de quartiers prioritaires est nettement supérieur dans les intercommunalités les plus urbaines, comme en atteste le tableau ci-après.

	Nombre moyen de communes de l'EPCI	Nombre moyen de communes en politique de la ville	Nombre moyen de quartiers prioritaires
Communautés urbaines	29,7	5,3	12,8
Communautés d'agglomération	23,3	2,2	4,7
Communautés de communes	19,8	1,1	1,4

Source CGET, données provisoires, EPCI au 1.1.14

Alors que neuf communautés de communes sur dix n'ont qu'une seule commune concernée par les futurs contrats de ville, à l'opposé, c'est dans les communautés urbaines et communautés d'agglomérations que se trouve concentrée la majeure partie de la population des nouveaux quartiers, une trentaine d'intercommunalités concentrant à elles seules la moitié de la population des quartiers prioritaires. À noter enfin que les quartiers prioritaires de la centaine de communes entrant en politique de la ville ne regroupent que 170 000 habitants, du fait de la prépondérance de quartiers de 1 500 habitants en moyenne, caractérisés par une moindre proportion de logements locatifs sociaux (56 %) que les autres (77 % pour l'ensemble des quartiers).

En savoir plus : lire le rapport

Synthèse nationale des rapports des commissions de surendettement

Conformément aux dispositions du Code de la consommation (CC : L.331-12), les commissions de surendettement établissent annuellement un rapport d'activité. Il est transmis à la Banque de France qui dresse une synthèse et la publie dans son rapport annuel.

Pour 2014, la synthèse souligne le bilan positif des dispositions de la « loi bancaire » du 26 juillet 2013, qui ont permis de simplifier et d'accélérer la procédure de traitement du surendettement. Toutefois, les rapports soulignent qu'il est possible d'aller encore plus loin dans l'amélioration de la procédure et suggèrent de :

- renforcer les actions d'accompagnement des personnes surendettées tout au long de la procédure (du dépôt du dossier à la mise en place et au suivi des mesures de surendettement), afin de prévenir les

mesures d'effacement de dettes successives. Ils font apparaître également, la nécessité d'organiser des sessions de formation à destination des travailleurs sociaux et des organismes de la sphère sociale (CAF, CCAS, FSL, etc.).

- améliorer l'information liée à la recevabilité du dossier en direction des professionnels chargés des actions de recouvrement (notamment les huissiers) par les créanciers qui les ont mandatés ; ceci afin d'éviter le maintien des poursuites à l'encontre des débiteurs alors que leurs dossiers sont recevables. En outre, les commissions suggèrent d'orienter vers des dispositifs plus adaptés (type FSL), les dossiers présentant un endettement faible.

- rechercher une meilleure coordination entre le dispositif de surendettement et les dispositions relatives

au logement. Ils proposent, notamment, d'élargir le dispositif applicable aux débiteurs surendettés locataires et bénéficiant d'un protocole de cohésion sociale (possibilité de substituer la mesure de surendettement au protocole), au plan d'apurement

signé entre le bailleur et la personne surendettée bénéficiaire d'une allocation de logement. L'objectif est de maintenir des débiteurs locataires dans leur logement.

En savoir plus : lire l'extrait du rapport annuel (annexe 3)

Rapport du comité de suivi de la loi DALO – « L'offre de logement à destination des ménages reconnus au titre du droit au logement opposable »

Depuis six ans, le comité de suivi produit des rapports annuels destinés au Président de la République, au Premier ministre et au Parlement. En 2014, il a été décidé de publier, plusieurs documents, portant chacun sur un thème. Le comité de suivi a transmis à la ministre du Logement son 9^{ème} rapport publié le 12 mai 2015. Il dresse un bilan de l'utilisation des différentes catégories de logements pour assurer le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable.

Le comité relève que dans plusieurs départements, l'utilisation des contingents préfectoraux reste faible, l'objectif de 25 % d'attribution par Action Logement n'est pas atteint et la mobilisation du parc privé est limitée. Il formule 43 propositions dont l'instauration d'un contrôle systématique de l'ANCOLS sur l'identification et la mobilisation des contingents préfectoraux et la mise en place en Île-de-France d'un plan d'urgence de relogement avec des objectifs chiffrés et territorialisés.

En savoir plus : lire le rapport

La mobilisation du parc privé pour créer une offre sociale

18^{ème} rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, juin 2015

À l'occasion de son 18^{ème} rapport annuel, le Haut comité s'est intéressé aux moyens de mobiliser le parc privé pour loger des personnes aux revenus modestes.

Après avoir souligné la déconnexion croissante entre les loyers pratiqués et les niveaux de revenus des ménages, le Haut comité rappelle que le parc social ne peut suffire à accueillir les ménages qui n'ont pas aujourd'hui les revenus suffisants pour se loger dans le parc privé : il convient en conséquence d'articuler une politique de développement de l'offre de logements sociaux avec une politique de développement de logements à loyers accessibles dans le parc privé. Le parc privé constitue un potentiel d'autant plus important que la rotation y est plus élevée. Ce sont ainsi 1,8 millions de logements qui sont remis sur le marché chaque année. De plus, les logements vacants, dont le nombre est difficile à estimer, peuvent également être mobilisés. Le rapport souligne également l'intérêt en termes de mixité sociale de la mobilisation du parc privé à des fins sociales, notamment en permettant de créer rapidement une offre accessible aux ménages modestes dans des secteurs tendus dépourvus de foncier.

Le rapport rappelle les principaux outils existants et leurs limites, que ce soit les dispositifs fiscaux de lutte contre la vacance (TLV et THLV), les procédures de réquisitions, le conventionnement Anah, l'intermédiation locative, ou le bail à réhabilitation.

À partir de ces analyses, le Haut comité fait 20 propositions pour un plan national de mobilisation de logements locatifs privés.

Ce plan vise à permettre la mobilisation de 120 000 logements sur trois ans, soit chaque année, 30 000 logements conventionnés Anah en favorisant l'intermédiation locative en mandat de gestion, et 10 000 logements en location/sous location.

Les propositions pour mettre en œuvre ce plan et atteindre ces objectifs s'organisent autour de quatre axes :

- Décliner des objectifs chiffrés : fixation d'objectif par territoire dans les PDALHPD et les PLH, mise en place d'observatoires du parc privé, incitation des communes SRU à développer l'intermédiation locative, obligation de mobilisation du parc privé dans les communes en constat de carence.
- Informer et convaincre les propriétaires privés : campagne de communication, création d'un lieu unique d'information et d'accompagnement des propriétaires qui pourrait être au sein des ADIL.
- Augmenter l'attractivité des différents dispositifs de mobilisation du parc privé : relance du conventionnement Anah, sécurisation et augmentation du budget de l'Anah, mise en place de la GUL, travail sur l'équilibre financier des opérations d'intermédiation locative en mandat de gestion.
- Renforcer les outils de lutte contre la vacance, notamment en impliquant les collectivités dans la lutte contre la vacance.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Financement

PAS en métropole : alignement des taux d'intérêt plafonds sur ceux du prêt conventionné à compter du 1^{er} juillet 2015

(arrêté du 26.6.15 : JO du 28.6.15 ; avis SGFGAS n° 62 du 26.6.15)

L'arrêté du 26 juin 2015, supprime à compter du 1^{er} juillet 2015, l'écart de taux entre les PC et les PAS distribués en métropole et prévoit que le taux de référence calculé par la SGFGAS ne peut être inférieur à zéro. À compter de cette date, les taux plafonds du PAS sont identiques à ceux du PC ordinaire et s'établissent à :

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

Ces taux maximum s'appliquent depuis le 1^{er} mai 2015 aux PC ordinaires et aux PAS DOM (cf. [Habitat Actualité n° 144](#)).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-16

Accélération de la mobilisation du foncier public en faveur du logement

(circulaire du 6.7.15)

Adressée aux préfets de département, la présente circulaire du Premier Ministre, publiée le 6 juillet dernier, vise à accélérer, dès 2015, le rythme des cessions de foncier public en faveur de la construction de logements sociaux, notamment dans les communes où les besoins se font le plus sentir. Depuis la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la circulaire rappelle que « l'État a cédé 260 000 m² de terrain pour la réalisation de programmes comprenant 3 000 logements (dont plus des deux tiers sont des logements sociaux), en appliquant un taux de décote moyen supérieur à 50 % ».

À la suite de la publication de l'instruction du 30 juin dernier relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes en matière de production de logement social (cf. [§ Collectivités locales](#)), une importance particulière est attachée à la mobilisation du foncier public dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, la circulaire contient en annexe le détail des modalités d'organisation à appliquer, qui doit permettre de parvenir à une réalisation rapide de nouveaux projets, en association avec les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les établissements publics fonciers, les constructeurs et les aménageurs. Il est notamment prévu que le préfet établisse dans les zones de tensions immobilières, des listes régionales fiabilisées et réalistes. À partir de ces listes régionales, l'objectif est d'obtenir, dès 2015, un nombre significatif de cessions de terrains de l'État et des établissements publics (SNCF Mobilités, SNCF Réseau, RATP, VNF, établissements publics de santé) et de faire émerger des projets de construction.

Enfin, dans les communes sous tensions immobilières ainsi que dans les communes carencées, les préfets sont invités à identifier par région un nombre restreint de terrains prioritaires susceptibles d'être cédés dans les 12 mois à venir pour des projets de logements. Chaque année, ces terrains prioritaires devront faire l'objet d'une actualisation.

Crédit immobilier : confirmation du point de départ de la prescription

(Cass. Civ I : 16.4.15 et 3.6.15)

La loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a introduit une disposition dans le Code de la consommation qui prévoit que l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans (Code de la consommation : L.137-2).

En 2012, la Cour de cassation a jugé que cette disposition avait vocation à s'appliquer à l'action des établissements de crédit en matière de crédit immobilier (cf. [Habitat Actualité n° 131](#)). En revanche, on s'interrogeait sur le point de départ de la prescription biennale. Dans un arrêt du 10 juillet 2014, la Cour de cassation a jugé que le point de départ de la prescription correspondait à la date du premier incident de paiement non régularisé. Dans deux arrêts publiés, la première chambre civile confirme la solution retenue en 2014 : le point de départ du délai de prescription biennale prévu par l'article du Code de la consommation se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en paiement d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé.

Attribution de l'allocation de logement : pas de condition de conformité du logement aux règles d'urbanisme

(Cass. Civ II : 7.5.15)

Un occupant d'un mobile-home avait sollicité de la Caisse d'allocations familiales (CAF) le versement de l'Allocation de logement familiale (ALF). La caisse avait rejeté sa demande, au motif que le mobil-home était installé sur un terrain inconstructible. Le demandeur avait contesté cette décision.

Validant la décision de la CAF, la Cour d'appel a retenu que, peu importait que l'intérieur du mobile-home soit conforme aux normes de la décence, le demandeur ne

pouvait bénéficier de l'ALF en raison de l'installation de celui-ci, sans autorisation, en zone inconstructible.

La Cour de cassation censure cette analyse. Elle juge que le versement de l'AL est soumis à des conditions limitativement énumérées par l'article L.542-2 du Code de la sécurité sociale (essentiellement, des conditions de ressources et de décence du logement) que le juge ne peut modifier en ajoutant la condition de conformité du logement aux règles d'urbanisme. Par conséquent, la CAF ne peut refuser le versement de l'allocation au seul motif que le mobil-home est installé en zone inconstructible.

Fiscalité

Exonération de DMTO : nouvelles modalités de justification de l'achèvement de l'immeuble

(décret n° 2015-793 du 30.6.15 : JO du 2.7.15)

L'administration fiscale accorde, sous conditions, une exonération de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement (sauf paiement du droit fixe de 125 €) à l'acquéreur d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble inachevé. Réservée aux assujettis réalisant des opérations ouvrant droit à déduction complète de TVA, cette exonération est subordonnée à l'engagement de l'acquéreur d'effectuer, dans un délai de quatre ans, des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé (CGI : art. 1594-0 G, A, I).

Pour justifier de l'exécution des travaux, le contribuable devait produire, jusqu'à présent, la déclaration spéciale d'achèvement de l'immeuble (déclaration n° 940). Celle-ci valait également déclaration provisoire de Livraison à soi-même (LASM). Or, la loi relative à la simplification de la vie des entreprises a supprimé l'obligation de constater une LASM d'immeubles neufs lorsqu'ils ne sont pas vendus dans les deux ans qui suivent leur achèvement (loi du 20.12.14 : art. 32). Le présent décret tire les conséquences de cette suppression et précise les nouvelles modalités de justification du respect de l'engagement pris par l'acquéreur auprès de l'administration fiscale. Il prévoit, depuis le 3 juillet 2015, que les assujettis justifient de l'exécution de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, par le dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction ou d'aménagement au permis délivré ou à la déclaration préalable, mentionnée à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme (Cerfa n° 13408*02).

Conventions à loyer intermédiaire conclues avec l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2015 / plafonds de loyer et de ressources applicables en zone C

(décret n° 2015-638 du 8.6.15 : JO du 10.6.15)

Le texte réglementaire a pour objet d'aligner les plafonds de loyer et de ressources du dispositif « Borloo ancien », applicables pour les logements situés dans la zone C, sur ceux de la zone B2 du dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Duflot-Pinel ».

Ce procédé d'alignement n'est pas une nouveauté juridique puisqu'il reprend la logique d'équivalence de plafonds de zonage des articles R.302-27 et R.302-29 du CCH relatifs aux plafonds de loyer et de ressources des logements locatifs intermédiaires (CCH : L.302-16), ce dernier prévoyant un alignement de la zone C sur la zone B2. En revanche, ces articles ne concernaient ni les règles fiscales ni les règles Anah. Afin d'éviter toute ambiguïté, la règle d'équivalence est codifiée dans le Code général des impôts. Elle avait été précédemment officialisée dans l'instruction fiscale du 21 mai dernier au niveau des tableaux du barème.

Locatif intermédiaire : exonération de taxe foncière et TVA à taux intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

(BOFIP du 3.6.15 et du 1.7.15)

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire est destiné à la construction de logements locatifs neufs loués à titre de résidence principale dans les zones A et B1 (cf. arrêté du 1.8.14 modifié).

Le dispositif introduit par la loi de finances pour 2014 (art. 73) repose sur le bénéfice du taux de TVA intermédiaire à 10 % et sur une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée maximum de 20 ans. Il est réservé aux seuls investisseurs institutionnels (organismes HLM, filiales des collecteurs

d'Action Logement...). La deuxième loi de finances rectificative pour 2014 (art. 53) a aménagé l'avantage fiscal relatif au taux intermédiaire de TVA à 10 % sur deux points. En premier lieu, elle a étendu le bénéfice de la TVA à taux intermédiaire à la vente de logements issus de la transformation de locaux à usage de bureaux et considérés comme neufs au sens fiscal (CGI : art. 257, I, 2, 2). Pour mémoire, sont considérés comme neufs les immeubles qui sont achevés depuis moins de cinq ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf les fondations, la consistance des façades ou des éléments déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble, ou encore plus de la moitié des éléments de second œuvre. En second lieu, la loi de finances a modifié les catégories de logements sociaux pris en compte pour apprécier la condition relative à l'intégration des logements locatifs intermédiaires dans un ensemble immobilier incluant au minimum 25 % de logements sociaux (CGI : art. 278 sexies I 2 à 6, 8 et 10). L'administration fiscale intègre ces deux nouveautés à la base BOFIP. Elle commente également l'avantage fiscal relatif à l'exonération de taxe foncière. Jusqu'alors, seul l'avantage fiscal relatif au taux de TVA de 10 % avait été commenté.

Exonérations temporaires de droits de mutation à titre gratuit des donations de terrains à bâtir et d'immeubles neufs à usage d'habitation

(BOFIP du 13.5.15)

L'administration fiscale a publié les commentaires relatifs aux nouveaux dispositifs temporaires d'exonération des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG), issus de la loi de finances pour 2015 (art. 8). Codifiés sous les articles 790 H et I du Code général des impôts (CGI), ces exonérations concernent, sous conditions, les donations entre vifs consenties en pleine propriété, de terrains à bâtir et d'immeubles neufs à usage d'habitation. En effet, elles s'appliquent dans la limite de la valeur déclarée des biens à concurrence de 100 000 €, de 45 000 € ou de 35 000 € selon qu'elles sont respectivement consenties au profit d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un PACS, au profit d'un frère ou d'une sœur, ou au profit d'une autre personne. Pour chacun des deux dispositifs, une limite d'exonération de 100 000 € est applicable aux donations consenties par un même donateur.

En cas de non-respect des conditions auxquelles est subordonné le bénéfice de ces exonérations de DMTG, le donataire ou ses ayants cause sont redevables du complément de DMTG dont la mutation a été exonérée assortis de l'intérêt de 0,40 % par mois de retard (CGI : art. 1727) ainsi que d'un droit complémentaire de 15 % du montant rendu exigible hors intérêts de retard

(CGI : art. 1840 G ter, III). Ce droit supplémentaire n'est cependant pas applicable dans certains cas de force majeure (licenciement, invalidité, décès du donataire) ou en cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du donataire.

Ces exonérations temporaires de DMTG sont applicables aux donations de terrains à bâtir constatées par un acte authentique signé entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015 et aux donations d'immeubles neufs à usage d'habitation constatées par un acte authentique signé à compter du 1^{er} janvier 2015 et au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention du permis de construire, laquelle doit être intervenue entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 (Cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)).

Actualisation pour 2015 des plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif

(BOFIP du 21.5.15)

L'administration fiscale a actualisé pour 2015 les plafonds de loyer et de ressources des locataires pour les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif. Parmi les nouveautés, un document récapitulatif de ces plafonds pour 2015 a été créé (BOI-BAREME-000017). Sont concernés par l'actualisation, les dispositifs « Duflot » / « Pinel » métropole et outre-mer (CGI : art. 199 novovicies), le dispositif Scellier métropole et outre-mer (CG : art. 199 septovicies), le « Borloo ancien » ou conventionnement « Anah » (CGI : art. 31, I-1°-m), le Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1°-l), le Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1°-h), le Besson ancien (CGI : art. 31, I-1°-j) ainsi que le Besson neuf (CGI : art. 31, I-1°-g).

De plus, le décret du 30 septembre 2014 (art. 2), relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire, a modifié les règles de revalorisation des plafonds de ressources de certains dispositifs, qui sont désormais indexés sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac au lieu de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (cf. [Analyse juridique n° 2014-19](#)).

Par ailleurs, pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015, ce même décret a aligné les plafonds de loyer et de ressources du dispositif « Borloo ancien » dans le secteur intermédiaire sur ceux applicables dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire. Le coefficient de structure s'applique également pour déterminer le plafond de loyer.

Enfin, les précisions relatives à l'impact de la modification du zonage A/B/C, issue de l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du CCH, et modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014, sont

également intégrées. Ainsi, ce nouveau zonage s'applique, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} octobre 2014 dans le cadre du dispositif « Pinel », sous réserve de dispositions transitoires pour ceux réalisés dans des communes déclassées de zone (cf. [Analyse juridique n° 2014-17](#)). S'agissant du dispositif « Borloo ancien », ce nouveau zonage s'applique pour les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Investissement locatif intermédiaire : nouvelles modalités d'application de la réduction d'impôt

(BOFIP du 11.6.15)

La loi de finances pour 2015 a apporté des modifications au dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire prévu à l'article 199 novovicies du CGI (art. 5). L'administration fiscale a mis à jour les commentaires relatifs à ce dispositif, en distinguant désormais, selon la date de réalisation de l'investissement, les développements consacrés à l'un ou l'autre des dispositifs « Duflot » et « Pinel ».

Les précisions apportées par l'administration fiscale concernent principalement l'impact de la révision du zonage, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2014, sur certaines modalités d'application du dispositif. Enfin, s'agissant du zonage applicable aux communes fusionnées, le zonage à retenir pour la nouvelle commune issue de la fusion est le suivant :

- si les communes qui fusionnent étaient classées dans la même zone, la commune issue de la fusion reste classée dans cette même zone ;
- si les communes qui fusionnent étaient classées dans des zones différentes, la commune issue de la fusion est classée dans la zone la plus tendue.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2014-22

Crédit d'impôt afférent aux dépenses en faveur de l'aide aux personnes

(BOFIP du 24.6.15)

Les modalités d'application du crédit d'impôt sur le revenu afférent aux dépenses en faveur de l'aide aux personnes (CGI : art. 200 quater A) ont été aménagées en même temps que la prorogation du dispositif (loi de finances pour 2015 : art. 73). La période d'application du crédit d'impôt, qui devait s'achever au 31 décembre 2014, a en effet été prorogée pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, et ce, pour l'ensemble des dépenses éligibles à l'avantage fiscal.

Par ailleurs, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2015, les modalités d'application du crédit d'impôt pour les dépenses de travaux prescrits par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et, le cas échéant, de diagnostics préalables à ces travaux ont été aménagées. L'éligibilité au crédit d'impôt pour de telles dépenses est désormais limitée aux seuls propriétaires de logements affectés à leur

habitation principale ou qu'ils louent ou s'engagent à louer à titre d'habitation principale du locataire. Enfin, ces dépenses sont retenues dans la limite d'un plafond unique de 20 000 € par logement, apprécié sur une période pluriannuelle comprise entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2017 (Cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)). Ce plafond de dépenses de 20 000 € par logement est distinct de celui applicable aux dépenses d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, qui reste de 5 000 € pour une personne seule, 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 € par personne à charge.

Plus-values immobilières : exonération en faveur de la construction de logements sociaux

(BOFIP du 24.6.15)

La loi de finances pour 2015 (art. 9) a étendu le bénéfice de l'exonération des plus-values immobilières en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement au profit d'un organisme en charge du logement social, dès lors que le cessionnaire s'engage à construire des logements sociaux (CGI : art. 150 U, II, 7°). Cette exonération s'applique, sous conditions, aux cessions réalisées du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2015. Il est nécessaire qu'elles aient été précédées d'un avant-contrat conclu à compter du 1^{er} septembre 2014. Le cessionnaire dispose alors de quatre ans à compter de la date d'acquisition pour respecter son engagement de construction, qui prend la forme d'une mention écrite portée dans l'acte authentique d'acquisition. Cette exonération de la plus-value réalisée s'applique à proportion de la surface des logements sociaux que le cessionnaire s'engage à réaliser (Cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : prorogation des exonérations de longue durée et production de logements sociaux

(BOFIP du 1.7.15)

L'administration fiscale intègre les modifications issues de la loi de finances pour 2015 (art. 61), prorogeant les exonérations de longue durée de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur de la production de logements sociaux (CGI : art. 1384 A, 1384 C et 1384 D).

L'exonération temporaire de TFPB de certaines constructions a été prorogée pour quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2018 (Cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)). Cette exonération, d'une durée minimale de 15 ans peut être étendue jusqu'à 25 ans, voire même jusqu'à 30 ans pour les constructions qui satisfont à certains critères de qualité environnementale. Elle concerne notamment les logements neufs à usage locatif affectés à l'habitation principale, financés à plus de 50 % par des prêts aidés et bénéficiant du taux réduit de TVA, les logements acquis, en vue de leur location,

avec le concours financier de l'État ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ou encore les logements à usage locatif acquis et améliorés, en vue de leur location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées éprouvant des difficultés à se loger, au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Cette exonération emporte également celles des taxes additionnelles à la TFPB perçues au profit des Établissements publics fonciers (EPF) locaux ou de l'office public de Corse, des EPF d'État, de certains établissements publics particuliers (établissement public d'aménagement en Guyane, agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique, établissement public de la « Société du Grand Paris »), etc. En revanche, elle n'est pas prise en compte pour l'établissement de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Taux des droits d'enregistrement et de publicité foncière depuis le 1^{er} juin 2015

(note DGFIP, juin 2015)

La présente note publiée par l'administration fiscale centralise les taux des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière applicables au 1^{er} juin 2015 dans chaque département et en précise la date d'effet. Pour mémoire, la loi de finances pour 2014 (art. 77) avait temporairement ouvert la possibilité, pour les conseils départementaux, de relever jusqu'à 4,50 % le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement, qui constituent la part essentielle des Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) perçus par les départements (cf. [Analyse juridique n° 2013-12](#)). Cette augmentation de 3,80 % à 4,50 % concerne les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016. Cette faculté de relèvement, initialement temporaire, a été pérennisée par la loi de finances pour 2015 (art. 116 II) pour les actes passés et les conventions conclues à compter du 1^{er} mars 2016 (Cf. [Analyse juridique n° 2014-22](#)).

Cession de résidence principale et plus-value

(CE : 10.4.15)

Pour bénéficier de l'exonération d'imposition de la plus-value résultant de la cession de la résidence principale du contribuable (CGI : art. 150 U, 1°), ce dernier doit être en mesure de prouver qu'il occupe le logement, à titre habituel et effectif, au jour de la cession. L'administration fiscale précise que lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. Dans cet arrêt, le contribuable, associé titulaire de parts d'une société d'attribution, avait cédé une des maisons construite sur

le terrain acquis par la société et dont il avait vocation à devenir pleinement propriétaire lors de sa dissolution. N'ayant pas déclaré la plus-value correspondante, il a fait l'objet d'une mise en demeure de souscrire cette déclaration puis d'une taxation d'office qu'il a contesté, considérant qu'il devait bénéficier de l'exonération de plus-value au titre de la cession de sa résidence principale. Le Conseil d'État fournit un exemple de pièces admises pour prouver que le logement est bien la résidence principale du contribuable. Ce dernier avait en effet fourni les attestations d'un notaire et des maires successifs de la commune concernée, ainsi que les factures d'électricité, de téléphone et d'assurance habitation pour les années qui ont précédé la cession.

Absence d'effet de la surface « loi Carrez » sur la taxe foncière

(CE : 27.3.15)

La surface à retenir pour le calcul de la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties est définie par les dispositions de l'article 324 M de l'annexe III au CGI. En l'espèce, un contribuable se prévalait des dispositions de la loi dite « loi Carrez » (loi du 18.12.96) applicable uniquement en matière de vente d'un lot de copropriété, pour lesquelles la superficie de son logement était inférieure à celle calculée par les services fiscaux (143 841 m² au lieu de 176 m²). En conséquence, il demandait la réduction de la surface retenue en vue de son imposition à la taxe foncière. Le Conseil d'État a approuvé la décision des premiers juges qui l'avaient débouté en retenant que les dispositions de l'article 324 M de l'annexe III du CGI étaient indépendantes de celles de la loi précitée. Ainsi, la superficie moindre relevée conformément à cette loi était sans incidence sur l'application de la loi fiscale. Une telle solution avait déjà été adoptée par la Cour administrative d'appel de Paris (27.2.04) mais il s'agit là d'une solution inédite pour le Conseil d'État.

Immeubles en cours de reconstruction et taxe foncière

(CE : 16.2.15)

L'article 1380 du CGI prévoit l'assujettissement des propriétés bâties à la taxe foncière. Dans cet arrêt, le Conseil d'État affine le champ d'application de cette taxe : il pose le principe selon lequel l'immeuble en travaux est privé de son caractère de propriété bâtie dès lors que sa démolition, même partielle, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation. Tout en écartant l'application de l'article 1380 du CGI, il prévoit que jusqu'à l'achèvement des travaux, un tel immeuble doit être assujéti à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, en application de l'article 1393 du CGI. Cette solution s'inscrit dans la jurisprudence traditionnelle du Conseil d'État selon laquelle l'assujettissement à la taxe foncière sur les propriétés bâties n'intervient qu'une fois le gros œuvre achevé.

Maintien de l'avantage fiscal relatif à l'investissement locatif sur un bien indivis après un divorce

(Rép. Min n° 8097 : JO Sénat du 23.4.15)

Des époux ayant fait l'acquisition durant leur mariage d'un bien immobilier soumis au dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif Censi-Bouvard (ou LMNP) peuvent-ils, s'ils poursuivent la détention du bien concerné en indivision après leur divorce, continuer à bénéficier de la réduction d'impôt liée à ce dispositif ? Telle était la question posée au ministre des Finances, qui rappelle les conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (CGI : art. 199 sexvicies). Pour mémoire, celle-ci s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, au sein de certaines structures (établissements de soins, résidences pour personnes âgées, etc.), un logement en vue de sa location meublée à titre non professionnel. La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où il se trouve.

Les logements acquis en indivision sont également éligibles au dispositif. Dans ce cas, les indivisaires

doivent s'engager conjointement à louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. La situation constatée au moment de la souscription de l'engagement de location ne doit pas être modifiée avant l'expiration de celui-ci. Toutefois, en cas de divorce intervenant après la prise de cet engagement et avant son expiration, l'ex-époux qui, lors de la liquidation de la communauté matrimoniale, se voit attribuer le bien ayant ouvert droit à réduction d'impôt peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, demander la reprise à son profit de l'engagement pour la durée de location restant à courir à la date du divorce. S'il ne demande pas cette reprise, la réduction d'impôt précédemment obtenue fait l'objet d'une remise en cause. Cela étant, la situation d'un couple qui maintiendrait en indivision, après le prononcé de leur divorce, le logement pour lequel le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, ne conduit pas à faire entrer dans l'indivision d'autres personnes que celles qui ont initialement souscrit l'engagement de location. Ce faisant, ces contribuables sont replacés, in fine, dans la situation d'une acquisition en indivision. Dès lors, il est admis que le bénéfice de la réduction d'impôt puisse être maintenu au profit des ex-époux.

Location

Infraction de violation de domicile

(loi n° 2015-714 du 24.6.15 : JO du 25.6.15)

Un propriétaire d'un logement ne peut expulser des personnes installées dans un local d'habitation lui appartenant sans l'intervention d'un juge, sous peine d'être elle-même sujette à des poursuites.

Cependant, l'article 226-4 du Code pénal permet une procédure particulière d'expulsion accélérée par voie de décision administrative, hors de tout jugement. Cet article prévoit que l'introduction ou le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Il permet au préfet, sur saisine du propriétaire ou du locataire qui constate l'occupation illégale de son logement, de mettre fin à l'occupation illégale d'un domicile.

Néanmoins, passé un délai de 48 heures suivant l'intrusion illicite, le flagrant délit ne peut plus être caractérisé et les forces de police ne peuvent donc plus intervenir pour interpellier immédiatement les auteurs du squat de domicile (en application de l'article 53 du CPP). Il revient alors au propriétaire ou au locataire du

domicile de saisir la justice afin d'obtenir une décision d'expulsion.

La loi du 24 juin 2015 dissocie le cas de l'introduction frauduleuse dans un domicile du cas du maintien dans celui-ci.

Désormais, le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction frauduleuse sera sanctionné en soi et pourra être poursuivi dans le cadre de la flagrance dès que le propriétaire s'en apercevra même si l'introduction date de plusieurs jours.

Commissions départementales de conciliation : composition, organisation et règles de procédure

(décret n° 2015-733 du 24.6.15 : JO du 26.6.15)

Le décret du 24 juin 2015 modifie les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions départementales de conciliation (CDC), pour tenir compte des évolutions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Il ouvre en particulier au préfet la possibilité de désigner en qualité de membres de la CDC des représentants d'organisations de bailleurs ou de locataires représentatives au niveau national ou régional, et non plus seulement départemental. Il modifie également les règles de désignation du

président et du vice-président de la CDC, permet la saisine de la commission par voie électronique et précise les modalités d'instruction des dossiers, de convocation des parties et de traitement des litiges, notamment en cas d'absence des parties. Ces dispositions entrent en vigueur le 27 juin 2015.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-15

Accès au logement social

(décrets n° 2015-522, 523 et 524 du 12.5.15 : JO du 13.5.15)

La loi ALUR comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion et du traitement des demandes de logement social. Les mesures réglementaires d'application de ces dispositions sont précisées dans trois décrets publiés au Journal Officiel le même jour.

Le décret n° 2015-522 décline notamment l'élargissement de la liste des services enregistreurs et précise les modalités de transmission des pièces et de leur enregistrement dans un dossier unique au sein du Système national d'enregistrement (SNE). Il précise également les dispositions relatives à la prise en compte des dépenses engagées pour l'hébergement du conjoint ou partenaire de PACS en EHPAD.

Le décret n° 2015-523 précise les informations partagées et les fonctionnalités minimales assurées par le dispositif de gestion partagée des demandes de logement social qui doit être mis en place dans chaque EPCI doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) afin d'améliorer le traitement des demandes de logement social au niveau intercommunal. Il liste également les informations à mettre à disposition du public et des demandeurs de logement social.

Le décret n° 2015-524 définit le contenu, les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ainsi que les informations devant être mises à disposition du public et des demandeurs de logement social. Il définit également les types de décision pouvant être prises par les commissions d'attribution.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2015-08, 2015-09 et 2015-10

Mise en œuvre de l'encadrement du niveau des loyers dans les zones tendues

(décret n° 2015-650 du 10.6.15 : JO du 12.6.15)

En application de la loi ALUR, le décret du 10 juin 2015 détermine les modalités de mise en œuvre de l'encadrement du niveau des loyers dans certaines zones, dans le cadre d'une mise en location ou d'un renouvellement de bail (loi du 6.7.89 : art. 17 et 17-2). Ce texte définit le périmètre géographique de

l'encadrement des loyers, en renvoyant à la liste des communes pour lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants (liste annexée au décret n° 2013-392 du 10.5.13). Il précise également les modalités de détermination des loyers de référence et celles d'application du complément de loyer. Pour rappel, l'entrée en vigueur de ce dispositif sera progressive, en fonction de l'agrément des observatoires locaux des loyers par le ministère du Logement et de la publication des arrêtés préfectoraux déterminant les loyers de référence. L'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Paris a été publié vendredi 26 juin (arrêté annuel n° 2015 176-0007) ; il détermine la date d'entrée en vigueur au 1^{er} août 2015. En outre, le texte ouvre la possibilité que des personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique deviennent membres d'une ADIL (sous réserve de l'accord du conseil d'administration), afin que les ADIL qui le souhaitent puissent solliciter l'agrément en tant qu'observatoire local des loyers.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-12

Contrats types de location de logement à usage de résidence principale et notice d'information

(décret n° 2015-587 et arrêté du 29.5.15 : JO du 31.5.15)

Mesure réglementaire d'application de la loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 1, I, 3°), le décret du 29 mai 2015 définit les contrats types applicables aux contrats de location vide et meublée, ainsi qu'aux colocations à bail unique. À compter du 1^{er} août 2015, les baux d'habitation à titre de résidence principale doivent être conformes au bail type. Certains logements ne sont pas concernés, notamment ceux faisant l'objet d'une convention APL (HLM), les logements-foyers, les logements de fonction, la location saisonnière, etc. Le bail type contient les clauses essentielles et obligatoires qui doivent être insérées dans le contrat de location.

Par ailleurs, l'arrêté du 29 mai 2015 détermine le contenu de la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, instaurée par la loi ALUR (loi du 6.7.89 : art. 1, I, 3°). Cette notice détaille, de la formation du contrat jusqu'à son extinction, l'ensemble des règles applicables au contrat de location. En fin de notice, sont listés les contacts utiles, parmi lesquels les ADIL. À compter du 1^{er} août 2015, elle doit être annexée aux nouveaux contrats de location de logement loué vide à titre de résidence principale.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-11

Liste complémentaire des territoires concernés par l'expérimentation de la garantie jeunes

(arrêté du 1.4.15 : JO du 10.4.15)

Mesure issue du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013, la « garantie jeunes » s'adresse aux jeunes âgés de 18 à 25 ans en situation de grande précarité (cf. [Habitat Actualité n° 136](#)). Matérialisé par un accompagnement individuel et collectif mis en place par les missions locales et d'une allocation forfaitaire prise en charge par l'État, ce dispositif s'applique sur 26 nouveaux territoires à compter du 1^{er} septembre 2015 portant à plus de 60 le nombre total des territoires couverts par cette expérimentation.

HLM / transfert du bail à une fratrie

(Cass. Civ III : 25.3.15)

Le transfert de bail peut se faire au profit d'une fratrie. La question posée à la Cour de cassation était de savoir si les trois enfants du locataire décédé pouvaient constituer un ménage et bénéficier du transfert du bail conjointement. La Cour de cassation répond favorablement à la question. La notion de ménage doit être entendue dans son acception de « cellule économique et familiale ». Ainsi, après avoir vérifié que le logement était adapté à la taille du ménage (quatre pièces pour trois personnes) et que les ressources des demandeurs ne dépassaient pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement HLM, la Cour a considéré que la demande de transfert devait être accueillie.

Vente à la découpe / irrecevabilité d'une QPC fondée sur l'accord collectif du 16 mars 2005

(Cass. Civ III : 17.6.15)

Selon l'accord collectif du 16 mars 2015 relatif aux congés pour vente par lots, lorsque le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement et qu'il justifie d'un revenu inférieur au plafond de ressources PLI en vigueur, aucun congé ne peut lui être délivré sans qu'une proposition de relogement ne lui soit proposée (accord du 16.3.15 : § 4.1). Cette proposition doit intervenir dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 (art. 15, III) : le logement proposé doit correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire. En outre, il doit être situé dans une certaine limite géographique (conditions géographiques déterminées par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948). Le décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006 a rendu obligatoire ce dispositif pour tous les logements des secteurs locatifs II et III (notamment, les logements des SEM, des collectivités publiques, des sociétés filiales d'un organisme collecteur d'Action Logement, des entreprises d'assurances, etc.). À l'occasion d'un litige, la constitutionnalité de ce dispositif était discutée : l'article 15, III, qui pose des limites géographiques strictes en distance à la proposition de relogement porte-t-il une atteinte disproportionnée au droit de propriété ? La Cour de cassation a jugé cette Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) irrecevable, au motif qu'elle tendait en l'espèce à discuter la conformité à la Constitution de l'accord collectif du 16 mars 2015. Cette mesure de nature réglementaire est hors champ du contrôle de constitutionnalité et seules les dispositions législatives peuvent en faire l'objet.

Publics en difficulté

Insalubrité / logements insalubres devenus vacants

(CE : 15.5.15)

Un arrêté préfectoral a déclaré insalubre réparable un logement et a prescrit au propriétaire la réalisation de travaux. Postérieurement à cette mesure de police, les locataires ont quitté les lieux.

La contestation formée contre l'arrêté par le propriétaire est rejetée par le tribunal administratif et la Cour d'appel.

Le Conseil d'État, saisi à son tour d'un recours en annulation de l'arrêté, considère que les dispositions du Code de la santé publique (L.1331-26 et L.1331-28) « n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés

et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins ».

Cette affirmation semble pourtant venir à l'encontre de la disposition explicite de l'article L.1331-26 du Code de la santé publique (CSP) qui prévoit que « lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, ... » et à l'article L.1331-29 selon lequel : si les mesures prescrites par l'arrêté pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, « les mesures peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants ».

Le Conseil d'État précise encore que le juge administratif, saisi d'un recours de plein contentieux

contre un arrêté d'insalubrité, doit tenir compte de la situation existant à la date à laquelle il se prononce et peut, au besoin, modifier les mesures ordonnées par l'autorité administrative. Lorsqu'il constate que les locaux qui ne menacent pas la santé des voisins, se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de

location, il lui appartient d'annuler l'arrêté en tant qu'il ordonne la réalisation de travaux par le propriétaire et de ne le laisser subsister qu'en tant qu'il interdit l'habitation et, le cas échéant, l'utilisation des lieux.

Cette décision a des conséquences importantes pour la stratégie de traitement des immeubles insalubres.

Contrats

Rétractation d'une promesse unilatérale de vente

(CE : 2.4.15)

Par la signature d'une promesse unilatérale de vente, le promettant s'engage à conclure une vente au profit d'un bénéficiaire dans des conditions déterminées, notamment de prix et de délai. Cet engagement est ferme : le promettant ne peut pas se rétracter. Selon le Conseil d'État, le promettant qui se rétracte avant que le bénéficiaire ait levé l'option engage sa responsabilité et encourt des dommages et intérêts (Code civil : art. 1142). Il en va autrement lorsque les parties ont contractuellement décidé d'écarter cette solution. En l'espèce, une commune avait consenti la faculté d'acquérir un terrain à un particulier, à un prix fixé, en lui concédant une option d'achat dans un délai de deux ans. Par délibération, elle a ensuite décidé de ne pas donner au maire l'autorisation nécessaire pour signer la vente. Le bénéficiaire de la promesse a contesté alors la validité de cette délibération et prétendu à la réalisation forcée de la vente. Son action en nullité fut accueillie par les juges du fond. Toutefois, leur décision est cassée par le Conseil d'État, au motif que le bénéficiaire de la promesse n'avait pas encore levé l'option d'achat avant la rétractation du promettant : il ne peut dès lors obtenir que des dommages et intérêts, en réparation de son préjudice issu de la non réalisation de la vente. Par cet arrêt, le Conseil d'État aligne sa jurisprudence sur celle de la Cour de cassation (Cass. Civ III : 15.12.93; Cass. Com : 13.9.11).

Mise en conformité de l'assainissement non collectif lors d'une vente d'un immeuble

(Rép. Min n° 12977 : JO Sénat du 19.3.15)

Interrogée sur l'opportunité de faire de la mise en conformité de l'Assainissement non collectif (ANC) un préalable à la signature de l'acte authentique de vente, la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE) a exclu cette possibilité tout en présentant les actions de sensibilisation et d'information récemment mises en place. Elle a d'abord rappelé que lors de la signature d'un acte de vente d'un immeuble comprenant un ANC, un diagnostic devait, depuis le 1^{er} janvier 2011, être joint au dossier de diagnostic technique. Celui-ci a pour double objectif d'informer l'acquéreur de l'état de l'installation d'ANC mais aussi de l'informer de la nature des travaux qu'il

doit réaliser au plus tard un an après la signature de l'acte de vente en cas de non-conformité. Cette information permet de discuter le prix de vente en connaissance de cause. Le vendeur a la possibilité de réaliser les travaux avant la vente mais n'en a pas l'obligation. Une telle obligation pourrait retarder la vente et il est souvent préférable que l'acquéreur réalise les travaux plutôt que le vendeur. En effet, l'installation d'assainissement non collectif doit être adaptée à l'usage qu'en fera le nouveau propriétaire (nombre d'habitants, utilisation en intermittence ou non, choix en termes d'entretien). De plus, le vendeur sera souvent tenté par une solution peu coûteuse en investissement mais dont les coûts de fonctionnement seront plus lourds, ce qui n'est pas dans l'intérêt de l'acquéreur. Le MEDDE réfléchit à la possibilité d'informer systématiquement les Services publics d'assainissement non collectif (SPANC) des transactions immobilières comprenant un ANC pour qu'ils puissent prévoir une contre-visite. Le nouveau Plan d'actions national sur l'assainissement non collectif (PANANC) permettra une réflexion sur ce sujet. Par ailleurs, le ministère a d'ores et déjà mis en place des mesures d'information et de sensibilisation des notaires ainsi que des acheteurs ou vendeurs d'immeubles. Une plaquette d'information à destination des usagers a notamment été co-rédigée avec le conseil supérieur du notariat.

En savoir plus : lire la plaquette

CCMI et défaillance du garant : travaux d'achèvement effectués par les maîtres de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 27.1.15)

Dans le cadre d'un Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI), l'achèvement de la construction est garanti par un tiers : le garant de livraison. En l'espèce, des maîtres de l'ouvrage ont décidé de procéder par eux-mêmes aux travaux d'achèvement de leur maison, en raison de la défaillance du garant. Celui-ci avait proposé pour la reprise des malfaçons de la charpente une solution insuffisante et n'avait pris aucune initiative pour faire achever les travaux après le dépôt du rapport de l'expert. Selon la Cour de cassation, l'initiative des maîtres de l'ouvrage ne fait pas obstacle à l'octroi de pénalités de retard : celles-ci restent dues jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Modalités de réception tacite

(Cass. Civ III n° 13-26896 14-10053 et n° 13-19997 : 10.3.15)

La réception d'un ouvrage est une date importante en ce qu'elle constitue le point de départ de la garantie des constructeurs. Elle est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Conformément à l'article 1792-6 du Code civil, « elle doit intervenir à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ». Toutefois, la jurisprudence admet que la réception puisse intervenir de façon tacite, si des éléments caractérisent la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage (par exemple, Cass. Civ III : 12.10.88 et, plus récemment, Cass. Civ III : 12.9.12). Par deux arrêts du 10 mars 2015, la Cour de cassation précise les modalités d'une telle réception tacite : dans un premier arrêt, elle affirme que le paiement partiel de la facture est insuffisant pour caractériser la réception. Dans un second, elle considère que l'achèvement de l'immeuble, un procès-verbal d'état des lieux et de remise des clés et une déclaration d'achèvement des travaux en mairie sont des éléments de nature à caractériser l'existence d'une réception tacite.

Différenciation entre prise de possession et réception de l'ouvrage

(Cass. Civ III : 6.5.15)

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, l'article L.231-8 du CCH entend protéger le maître de l'ouvrage non professionnel lors de la réception de l'ouvrage. Elle doit être expresse et si elle n'est pas faite avec l'assistance d'un professionnel assuré, le maître de l'ouvrage doit pouvoir émettre des réserves pendant un délai de huit jours. En l'espèce, un tel contrat liait des époux à une société et contenait une clause qui assimilait la prise de possession à une réception « de fait » et « sans réserve ». La Cour de cassation la considère comme abusive dans la mesure où la réception suppose la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir. Elle juge ainsi qu'une telle clause crée un déséquilibre significatif

entre les droits et obligations des parties en imposant aux époux une définition extensive de la réception, contraire à la loi. Cette clause supprime la protection expressément voulue par le législateur : elle est donc réputée non écrite. Cet arrêt vient ici interpréter la notion de déséquilibre significatif, critère de qualification de la clause abusive, alors que, sur ce point en matière immobilière, la jurisprudence est plutôt rare.

Information de l'acquéreur d'un immeuble construit dans un lotissement

(Cass. Civ III : 7.4.15)

L'acquéreur doit être informé de la nature et des caractéristiques du bien immobilier en cours d'acquisition. À défaut, la responsabilité du vendeur et/ou du notaire peuvent être recherchée. Ainsi, lorsque le bien est situé dans un lotissement, la Cour de cassation considère que l'acte de vente doit mentionner l'existence du cahier des charges.

En l'espèce, une SCI avait acheté un terrain dans un lotissement pour y édifier un immeuble collectif. Plusieurs colotis ont assigné la SCI en démolition de l'immeuble en raison de la violation du cahier des charges du lotissement. À l'issue de la procédure (intervenue plusieurs années après), le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires, ainsi que la SCI, ont été condamnés à indemniser les colotis, à démolir l'immeuble et, sous astreinte, à libérer les appartements.

Entre temps, la SCI avait vendu deux lots de copropriété à un particulier.

Ce dernier a assigné les colotis, la SCI et le notaire en indemnisation de ses préjudices du fait de la démolition à venir de l'immeuble. La Cour de cassation lui donne raison en retenant que la SCI avait manqué à son obligation de renseignement en ne l'informant pas de l'assignation en démolition délivrée un an auparavant. Elle approuve la Cour d'appel d'avoir retenu que le notaire avait commis une faute pour ne pas avoir rappelé, dans l'acte de vente, l'existence du cahier des charges du lotissement dont relevait la parcelle sur laquelle était construit l'immeuble.

Assurance construction / Assurance habitation

Responsabilité civile locative, des copropriétaires et des syndicats : conditions de garantie du Bureau central de tarification

(décret n° 2015-518 du 11.5.15 : JO du 12.5.15)

Lorsqu'une personne se voit opposer un refus d'assurance, elle peut saisir le Bureau central de tarification (BCT). Il s'agit d'un organisme paritaire comprenant des représentants des sociétés d'assurance et des représentants d'assujettis.

Il peut être saisi par les personnes soumises à une obligation d'assurance (notamment assurance construction, catastrophes naturelles, responsabilité civile médicale...). Le BCT fixe la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance désignée par le demandeur est tenue de garantir le risque.

Depuis la loi ALUR, la saisine du BCT est ouverte aux locataires, copropriétaires et syndicats de copropriété soumis à l'obligation d'assurance de responsabilité

civile. Cette réforme nécessitait la création d'une nouvelle formation au sein du BCT et la fixation des conditions de garantie.

Ainsi, le décret du 11 mai 2015 précise les conditions de fonctionnement de cette nouvelle formation et les modalités d'appel en garantie.

La formation comprend des représentants des sociétés d'assurance et des personnes soumises à l'obligation d'assurance (locataires, copropriétaires, syndicats / Code des assurances : R.250-1 et 250-5 / décret du 11.5.15 : art. 1^{er} et 4).

Par ailleurs, le BCT peut appliquer une franchise dont le montant maximum par sinistre est fixé à 1 000 € lorsqu'il statue en matière de responsabilité civile des locataires, des bailleurs et des copropriétaires. Pour les syndicats de copropriétaires, ce montant est fixé à 5 000 € par sinistre au maximum pour les petites copropriétés (syndicats de moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € / loi du 10.7.65 : art. 14-3) et à 10 000 € par sinistre au maximum pour les autres syndicats (Code des assurances : R.250-4-2 / art. 4).

Ces dispositions entrent en vigueur à la date de la première réunion des formations du BCT (Code des assurances : R.250-1).

Garantie décennale : éléments pour caractériser l'impropriété à la destination de l'immeuble

(Cass. Civ III : 20.5.15)

Au titre de sa garantie décennale, le vendeur d'immeuble à construire est tenu des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination (CCH : L.261-6 / Code civil : art. 1792). En l'espèce, l'acquéreur d'un appartement en l'état futur d'achèvement (VEFA) se plaignait de divers désordres et, notamment, d'un problème d'isolation phonique. Son action en réparation fût rejetée par les juges du fond ; ils ont jugé le non-respect des normes phoniques insuffisant : le dépassement sonore était faible. Sur ce point, leur décision est cassée : la matérialité d'un désordre s'apprécie moins au regard des normes minimales que de la considération de la qualité de la construction promise (dans le même sens, Cass. Civ III : 10.10.12). Ensuite, l'acquéreur évoquait un trouble de jouissance concernant l'accès à sa place de parking. Selon la Cour de cassation, l'exiguïté de l'accès à une place de parking, qui rend celle-ci inutilisable pour une voiture de tourisme couramment commercialisée, constitue une impropriété à la destination, susceptible d'engager la garantie du vendeur. Il en serait autrement si le descriptif des prestations de l'immeuble vendu en VEFA mentionnait une indication particulière sur ce point.

Copropriété

Modalités d'habilitation du syndic pour agir en justice au nom des copropriétaires

(CE : 6.5.15)

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale (décret du 17.3.67 : art. 55 al. 1^{er}). Sauf dispense de l'assemblée générale, cette obligation ne souffre aucune exception y compris lorsque l'action porte sur la contestation d'une sanction infligée par la CNIL.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires contestait une sanction de la CNIL portant sur un système de vidéosurveillance mise en place dans l'immeuble. Le Conseil d'État rejette cette requête en raison de l'absence d'autorisation formelle de l'assemblée générale.

En effet, le syndic, pour agir en justice au nom de la copropriété, doit y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale (sauf cas expressément prévus par la loi). Lorsque cette autorisation est requise, le syndic doit disposer d'une habilitation formelle de l'assemblée générale, indiquant l'objet et la finalité du contentieux engagé. À défaut, la demande est irrecevable.

Respect de l'obligation de mise en concurrence et charge des frais de tenue d'une assemblée convoquée sur demande d'un copropriétaire

(Cass. Civ II : 15.4.15)

Lorsque le montant d'un marché ou d'un contrat (sauf contrat du syndic) dépasse un seuil fixé par les copropriétaires en assemblée générale, le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises (loi du 10.7.65 : art. 21).

Cet arrêt est l'occasion de constater que la Cour de cassation continue à interpréter avec souplesse le respect de cette obligation (cf. Cass. Civ. III du 26.3.14). Ainsi, en l'espèce, une assemblée générale avait désigné une entreprise de nettoyage sur la base du devis de l'entreprise A et du contrat (sans devis) de l'entreprise B (prestataire en place).

Un copropriétaire avait saisi le tribunal pour obtenir la nullité de la décision ayant désigné l'entreprise A en fondant sa demande sur le non-respect de l'obligation de mise en concurrence, un seul devis ayant été adressé aux copropriétaires.

Pour la Cour de cassation, le remplacement de la société chargée du nettoyage de l'immeuble est régulier même s'il n'y a pas eu mise en concurrence de plusieurs devis, dès lors que les copropriétaires disposaient du devis de

l'unique société candidate et du contrat du prestataire en place.

La Cour se prononce également sur la charge des frais de tenue d'une assemblée générale convoquée sur demande d'un copropriétaire. Elle retient que ces frais incombent au copropriétaire à l'initiative de l'assemblée. Ils doivent faire l'objet d'une écriture comptable, le fait de ne pas figurer dans l'état des dépenses étant une cause d'annulation de la décision approuvant les comptes de la copropriété.

Contestation d'une assemblée générale pour non-respect des délais de convocation et qualité de copropriétaire opposant ou défaillant

(Cass. Civ III : 24.3.15)

Sauf urgence, la convocation à l'assemblée générale est notifiée aux copropriétaires au moins 21 jours avant la date de la réunion (décret du 17.3.67 : art. 9 al. 2). Le non-respect de ce délai entraîne la nullité de l'assemblée générale.

Pendant longtemps, la Cour de cassation a interprété avec souplesse les conditions d'ouverture de cette action. Elle considérait que la nullité pouvait être invoquée sans que le copropriétaire n'ait à justifier d'un préjudice ou de sa présence à l'assemblée générale (Cass. Civ III : 17.4.91 et Cass. Civ III : 13.2.07). La Cour fait preuve désormais d'une application restrictive de la loi.

En effet, dans la mesure où les actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants (loi du 10.7.65 : art. 42 al. 2), la Cour en tire les conséquences et considère que les copropriétaires ayant participé à l'assemblée générale ne sont pas fondés à demander la nullité pour non-respect du délai de convocation. Cette même solution avait été retenue dans un arrêt antérieur (Cass. Civ III : 7.9.11).

En l'espèce, des copropriétaires demandaient la nullité d'une assemblée générale à laquelle ils avaient participé au motif de la méconnaissance du délai de convocation. Alors que les juges d'appel avaient accueilli la demande, la Cour de cassation confirme sa position et retient que les actions en annulation des décisions d'assemblée générale ne sont ouvertes qu'aux copropriétaires « opposants ou défaillants » (autrement dit ceux qui

étaient absents lors de l'assemblée générale ou qui ont voté contre la décision contestée).

Changement de destination d'un lot : contrôle du juge en cas de refus des copropriétaires

(Cass. Civ III : 17.12.14)

Tout copropriétaire peut, en principe, modifier la destination de ses parties privatives sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et aux autres copropriétaires. Le règlement de copropriété peut, par ailleurs, prévoir de soumettre cette modification à l'accord des copropriétaires réunis en assemblée générale. Dans ce cas, la décision est prise à l'unanimité des copropriétaires lorsqu'elle risque de compromettre la destination de l'immeuble. Dans les autres cas, la décision est prise à la double majorité (majorité des voix de tous les copropriétaires représentant les deux tiers / loi du 10.7.65 : art. 26).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle la nature du contrôle du juge lorsqu'il doit se prononcer sur la nullité d'une telle décision en raison de son caractère abusif. Le juge doit, en effet, vérifier le juste équilibre entre le respect des intérêts collectifs et celui de chaque copropriétaire.

En l'espèce, le propriétaire d'un local à usage professionnel situé dans un centre d'affaires avait sollicité l'autorisation de transformer son lot en habitation. L'assemblée générale ayant refusé, le copropriétaire a demandé la nullité de cette décision devant les tribunaux.

La Cour d'appel fait droit à la demande du copropriétaire. Elle considère la décision de l'assemblée générale comme abusive. En effet, « *la modification de la destination du lot [n'était] pas contraire à la destination de l'immeuble, [n'était] pas interdite par le règlement de copropriété et ne port[ait] pas atteinte aux droits des autres copropriétaires* ».

La Cour de cassation réfute cette solution. Elle rejette la demande du copropriétaire en annulation de la décision. En effet, pour caractériser l'abus de droit, le juge doit vérifier en quoi la décision est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou en quoi la décision est prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires.

Qualité de l'habitat

Protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

(arrêté du 19.6.15 : JO du 24.6.15)

Dans le cadre des mesures du plan de relance de la construction et dans une démarche de simplification de la réglementation, l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la

protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation a été modifié. De nombreuses prescriptions techniques imposées aux constructeurs évoluent et s'appliqueront aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} octobre 2015.

L'arrêté du 19 juin 2015 introduit les mesures suivantes :

- les bâtiments d'habitation sont classés en plusieurs familles en matière de sécurité incendie : pour les immeubles de la 3^{ème} famille A (notamment sept étages maximum...), l'arrêté étend la distance dans les circulations horizontales des bâtiments. La distance maximale entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès à l'escalier d'évacuation passe de sept à dix mètres ;
- suppression de l'interdiction du bois en façade, pour les grands immeubles d'habitation (3^{ème} famille B et 4^{ème} famille). Elle avait été mise en place pour les parements extérieurs de ces bâtiments à l'époque car les caractéristiques de performance et de résistance au feu du matériau n'étaient pas connues ;
- suppression de la limite haute pour les parcs de stationnement : le règlement de sécurité-incendie concerne tous les parcs de stationnement couverts annexes des bâtiments d'habitation, ayant une surface de plus de 100 m². La limite haute de 6 000 m², prévue jusqu'à présent par l'article 1^{er}, est supprimée à compter de la date susmentionnée.

Amiante : transmission au préfet du rapport de repérage des matériaux de la liste A

(arrêté du 1.6.15 : JO du 25.6.15)

Lorsque les résultats de l'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages et faux plafonds) conduisent à la réalisation de mesure d'empoussièrement dans l'air ou à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, le diagnostiqueur, doit en principe transmettre une copie du rapport de repérage au préfet de département (Code de la santé publique : R.1334-23, al. 2). Cette obligation de transmission, mise en place dès 2011 (décret du 3.6.11), était toutefois subordonnée à la publication du présent arrêté.

Elle concerne les rapports de repérage réalisés dans tout ou partie d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, mais ne s'applique pas aux immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement et aux parties privatives des immeubles collectifs d'habitation. Cette obligation de transmission au préfet s'applique aux rapports remis au propriétaire depuis le 1^{er} juillet 2015. Le présent arrêté contient en annexe les informations devant obligatoirement figurer dans le courrier de transmission.

Illégalité des coupures d'eau

(Cons. Constit QPC n° 2015-470 du 29.5.15)

Tout au long de l'année, les distributeurs d'eau ne peuvent procéder à l'interruption de la fourniture dans les résidences principales, même en cas d'impayés (CASF : L.115-3 al. 3). Pour la société requérante à

l'origine de la question prioritaire de constitutionnalité, cette mesure portait une atteinte excessive à la liberté contractuelle, à la liberté d'entreprendre ainsi qu'aux principes d'égalité devant la loi et les charges publiques. Dans la décision du 29 mai 2015, le Conseil constitutionnel a déclaré la disposition conforme à la Constitution. Il a souligné, notamment, que le législateur a poursuivi l'objectif de valeur constitutionnelle qu'est la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent. Ainsi, il pouvait modifier le cadre légal applicable aux contrats de distribution d'eau, y compris pour les conventions en cours. Par ailleurs, les fournisseurs d'eau ne sont pas privés des moyens de recouvrer les créances correspondant aux factures impayées, puisque la dette des usagers n'est pas effacée.

Le Conseil constitutionnel a ajouté que l'accès à l'eau répond à un « besoin essentiel de la personne » ; qu'en interdisant les coupures quelle que soit la situation des personnes titulaires du contrat de fourniture, le législateur a entendu s'assurer qu'aucune personne en situation de précarité ne soit privée d'eau. En outre, les distributeurs d'eau (pour lesquels l'interdiction de coupure dure toute l'année) ne sont pas placés dans la même situation que celle des fournisseurs d'électricité, de gaz ou de chaleur qui se voient imposer une interdiction d'interrompre la distribution du 1^{er} novembre au 15 mars, car les règles applicables à la distribution de l'eau sont en rapport direct avec l'objectif poursuivi par le législateur d'assurer la continuité de la distribution de cette ressource.

La société requérante soutient que l'interdiction faite aux distributeurs d'eau d'interrompre l'exécution du service, y compris par résiliation du contrat en cas d'impayés, les contraint à reporter le surcoût sur l'ensemble des usagers. Le Conseil constitutionnel conclut que cette interdiction est sans effet sur les créances des distributeurs sur les usagers.

Délimitation des missions de contrôle effectuées par le SPANC

(Rép. Min n° 71168 : JO AN du 7.4.15)

Interrogée sur la délimitation des missions de contrôle des Services publics d'assainissement non collectifs (SPANC), la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE) rappelle que la commune, au travers du SPANC, assure le contrôle des installations d'Assainissement non collectif (ANC). Il s'agit des installations d'assainissement des eaux usées des immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées (CGCT : L.2224-8, III). Cet article ne limite pas le champ de compétence de la commune aux seules installations destinées à traiter les eaux usées domestiques ou assimilées mais à toutes les installations non collectives. Cependant, pour les eaux usées domestiques ou assimilées, les arrêtés du 7 septembre

2009 modifié et du 27 avril 2012 apportent des précisions sur les prescriptions techniques et les modalités de contrôle des installations d'ANC. En effet, ces installations y sont définies de la manière suivante : « toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R.214-5 du Code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées ». Les règles définies dans ces arrêtés sont donc restreintes aux installations d'ANC destinées à traiter les eaux usées domestiques ou assimilées au sens du Code de l'environnement.

Installation des détecteurs de fumée pour les personnes sourdes et malentendantes

(Rép. Min n° 14525 : JO Sénat du 23.4.15)

Interrogée sur les modalités d'adaptation des détecteurs de fumée pour les personnes sourdes ou malentendantes, la Secrétaire d'État chargée des

personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion a répondu qu'un détecteur de fumée spécialement adapté au handicap auditif peut être défini comme une « aide technique ». Il s'agit en effet d'un système technique adapté ou spécialement conçu pour compenser une limitation d'activité rencontrée par une personne du fait de son handicap. Pour faciliter la prise en charge de cet équipement, deux sources de financement peuvent être mobilisées : d'une part, les fonds départementaux de compensation du handicap et, d'autre part, la Prestation de compensation du handicap (PCH) conformément à l'article L.245-3 du Code de l'action sociale et des familles. Dans le cadre de la PCH, les aides techniques prises en charge ainsi que leur tarif sont listés expressément dans l'arrêté du 28 décembre 2005. Le montant maximal accordé au titre des aides techniques est de 3 960 € pour trois ans. Dans le cas précis du détecteur de fumée adapté, la PCH peut intervenir à hauteur de 75 % du prix dans la limite d'une enveloppe s'élevant à 3 960 € pour trois ans.

Urbanisme

Changement de destination non autorisé et constructions nouvelles

(CE : 16.3.15)

Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire, qui envisage d'y faire de nouveaux travaux, de faire les démarches nécessaires. Il doit déposer une déclaration ou présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment (initialement approuvé) ou de changer sa destination. Le Conseil d'État estime qu'il en va ainsi même lorsque la construction nouvelle ne prend pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation.

De plus, même si le pétitionnaire doit toujours présenter une demande portant sur l'ensemble d'un bâtiment irrégulièrement édifié, l'autorité administrative a toutefois la faculté d'autoriser certains travaux. En effet, lorsque les éléments de construction non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, elle peut autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes.

L'exhaustivité de la liste des catégories de destination

(CE : 30.12.14)

Le Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut imposer la réalisation de places de stationnement dont le nombre peut différer selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt (CU : R.123-9). Le Conseil d'État estime que même si les auteurs du PLU peuvent préciser le contenu des catégories énumérées à l'article R.123-9, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories aux règles applicables à une autre catégorie. En l'espèce, le règlement du PLU avait créé une catégorie nouvelle de destination en prévoyant que les services (y compris les agences bancaires et bureaux d'assurance) et les restaurants étaient soumis aux règles relatives au nombre d'aires de stationnement applicables à la catégorie des bureaux.

Collectivités locales

Commission nationale consultative des gens du voyage

(décret n° 2015-563 du 20.5.15 : JO du 22.5.15)

La Commission nationale consultative des gens du voyage constitue, depuis sa création en 1992, l'instance de réflexion et de concertation sur les actions à conduire en faveur des gens du voyage. Le présent décret réforme cette instance et conforte sa place dans le pilotage des politiques publiques, (compétence consultative sur les projets de textes législatifs et réglementaires intéressant les gens du voyage). Il resserre la composition de la commission pour la rendre plus opérationnelle et lui donne les moyens de participer efficacement aux réflexions en renforçant ses capacités d'analyse et d'expertise.

Le décret précise en particulier que la commission veille à associer les gens du voyage à ses travaux, contribuant ainsi à développer sur de larges bases leur participation à l'élaboration et au suivi des politiques publiques. Outre son président, la commission comprend 32 membres dont huit élus et huit représentants des associations des gens du voyage. Les CAF participent à cette commission pour y apporter leur expertise sur les questions familiales et sociales et leur connaissance des problématiques des territoires.

À noter qu'une circulaire CNAF du 10 juin 2015 présente l'état des lieux de la situation des gens du voyage et les actions mises en place par les CAF. Il est précisé que les aides personnelles sont mobilisées uniquement au titre des caravanes dépourvues de moyens de mobilité et des logements qualifiés d'habitat mixte. Ainsi, le soutien financier porte essentiellement sur le versement de l'ALT pour financer le fonctionnement des aires d'accueil. Les CAF financent également des projets spécifiques comme l'achat de caravanes ou d'équipements (groupe électrogène).

À noter également qu'une proposition de loi relative au statut, à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a été adoptée en première lecture, par l'Assemblée nationale, le 9 juin 2015. Elle abrogerait la loi du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe. Cette loi fait obligation aux gens du voyage de détenir un livret de circulation, sous peine d'amende et à être inscrits dans une commune de rattachement pour pouvoir voter. Le maire pouvait refuser leur inscription si le seuil de 3 % de la population était dépassé.

Ce texte renforcerait également les pouvoirs du préfet en matière de construction d'aires d'accueil pour les gens du voyage. Après une mise en demeure aux communes et aux intercommunalités défaillantes, le préfet pourrait consigner les sommes nécessaires dans

les budgets locaux, puis, après une nouvelle mise en demeure, se substituer à elles avec ces fonds.

Mise en œuvre effective des obligations des communes en déficit de logements sociaux

(instruction du 30.6.15)

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux (CCH : L.302-5). Le seuil minimal est fixé à 20 % ou 25 % en fonction des territoires. Des obligations de rattrapage sont également prévues pour les communes déficitaires.

Conformément aux orientations du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015, cette instruction vise à renforcer l'application des obligations pour les communes en déficit de logements sociaux (2/3 des 1 022 communes déficitaires ont atteint leur objectif de rattrapage, 387 communes n'ont pas satisfait à leur obligation de rattrapage triennal et 137 communes sont nouvellement carencées). Elle définit le cadre du plan d'actions que les préfets de département sont invités à remettre à la ministre du Logement d'ici fin 2015 et la présentation des outils mobilisables par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les établissements publics fonciers, les bailleurs sociaux et les services de l'État pour favoriser le développement de l'offre de logements sociaux dans ces communes.

Politique de la ville : convention de partenariat entre l'Anah et l'ANRU

Alors que le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) doit, selon la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (cf. *Habitat Actualité* n° 138), participer au traitement des copropriétés dégradées et de l'habitat indigne en quartiers anciens, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ont signé une convention de partenariat visant à renforcer leur coopération dans les quartiers concernés par une action conjuguée des deux agences.

Cette convention, établie pour la durée du NPNRU, porte uniquement sur la métropole et sera complétée par la suite par une convention de partenariat associant les deux agences et le ministère de l'Outre-mer. Dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau PNRU, la convention vise à définir les modalités d'organisation et d'articulation entre l'Anah et l'ANRU, selon cinq objectifs principaux :

■ Partager la connaissance des quartiers relevant du NPNRU et ayant des enjeux importants sur le parc privé

Tous les quartiers de la politique de la ville présentant les indices de fragilité propres au parc privé les plus élevés seront identifiés.

■ Définir une stratégie d'intervention commune sur les quartiers concernés par le NPNRU

Cette stratégie sera formalisée dans le cadre des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain, que celles-ci soient d'intérêt national ou régional ; les protocoles et conventions indiqueront précisément les engagements, notamment financiers des deux agences, les objectifs poursuivis par les actions qu'elles soutiennent et la gouvernance des dispositifs opérationnels. La déclinaison opérationnelle des actions accompagnées par l'Anah sera précisée dans des conventions spécifiques.

■ Préciser les champs d'intervention de chaque agence au service des projets portés par les collectivités locales, permettant de traiter les copropriétés en difficulté et l'habitat dégradé

Concernant les copropriétés fragiles ou en difficulté, et pour l'ensemble des quartiers inscrits au NPNRU :

- relèvent de l'Anah les actions visant à accompagner les copropriétaires privés dans le redressement ou la consolidation de leurs copropriétés : aides aux travaux de réhabilitation, à la gestion, à la résidentialisation, au portage de redressement, à la scission sans suppression du statut de la copropriété, réalisation de diagnostics, ingénierie de redressement, ingénierie d'OPAH Copropriétés, de plan de sauvegarde, de Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)...

- relèvent de l'ANRU les actions visant à mettre fin au statut de la copropriété ou à modifier durablement et profondément sa structure et son fonctionnement : démolition, transformation en monopropriété, portage massif, restructuration des espaces et des équipements, accompagnement social des copropriétaires et habitants pendant les périodes transitoires d'acquisition de logements...

Pour les quartiers dont les projets de renouvellement urbain ciblent les problématiques d'habitat ancien dégradé et sont soumis à l'instruction du comité d'engagement relatif au NPNRU :

- relèvent de l'Anah les actions visant à améliorer l'habitat existant notamment en luttant contre l'habitat indigne et la précarité énergétique : aides aux travaux, ingénierie d'opérations programmées ;
- relèvent de l'ANRU les actions visant à recycler l'habitat dégradé via des opérations de restructuration foncière ou immobilière.

Pour les quartiers de la politique de la ville ne relevant pas du NPNRU, l'ensemble des actions visant le redressement des copropriétés ainsi que l'ensemble des opérations d'amélioration et de recyclage de l'habitat dégradé relèvent de l'Anah.

■ Organiser un suivi partagé des projets ; coordonner les actions d'animation des réseaux professionnels

Ces quatrième et cinquième objectifs créent des mécanismes de suivi commun des projets via notamment l'identification de référents ou encore la constitution d'un réseau de chefs de projets de renouvellement urbain relatifs à des quartiers « ayant des enjeux forts ou importants d'habitat privé ».

En savoir plus : lire la convention du 4 mai 2015 sur le site de l'Anah et sur le site de l'ANRU



Professionnels

Géomètre-expert et géomètre-topographe

(décret n° 2015-649 du 10.6.15 : JO du 12.6.15)

Le géomètre-expert est un professionnel dont l'activité est encadrée par la loi, il est inscrit à l'ordre des géomètres-experts. La loi prévoit que les géomètres-topographes peuvent demander leur inscription à l'ordre des géomètres-experts. Le présent décret en fixe les conditions. Il prévoit en particulier que, pour intégrer l'ordre des géomètres-experts, les géomètres-topographes sont autorisés à réaliser leur stage au sein de l'entreprise où ils exercent leur activité. Ils doivent à cet effet souscrire une assurance.

Réforme des professions immobilières à compter du 1^{er} juillet 2015 : cartes professionnelles / plafonnement de la clause pénale / marchands de listes / liens d'intérêts

(décrets n° 2015-702 et n° 2015-703 du 19.6.15 : JO du 21.6.15 ; décret n° 2015-724 du 24.6.15 : JO du 26.6.15 ; arrêtés [rémunération CCI, informations carte professionnelle, modèle unique carte professionnelle] du 19.6.15 : JO du 21.6.15 ; arrêté du 19.6.15 : JO du 23.6.15)

La loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972 règlementent les activités des professions immobilières (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes).

Le texte législatif, d'ordre public, a été modifié substantiellement par la loi ALUR du 24 mars 2014 ([art. 24](#) - cf. [Habitat Actualité, numéro spécial ALUR](#)). Six

textes d'application relatifs aux nouvelles procédures de délivrance et de renouvellement de la carte professionnelle, aux mandats exclusifs et aux contrats conclus avec des marchands de listes ont été publiés au Journal Officiel des 21, 23 et 26 juin 2015. À noter que certains textes réglementaires qui étaient jusqu'alors des textes conjoints des ministères de la justice et de l'intérieur relèvent désormais du ministère de l'économie, la délivrance des cartes relevant désormais des CCI.

■ Nouvelles procédures de délivrance et de renouvellement des cartes professionnelles

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 24) prévoit que la délivrance des cartes professionnelles qui était jusqu'alors confiée aux préfets (ainsi que les attestations d'habilitation aux collaborateurs et les récépissés de déclaration de succursales) revienne désormais aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou au président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France.

Le législateur a également prévu qu'un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle est établi et tenu à jour par l'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie (*).

La publication de cinq textes réglementaires permet la mise en place de ces nouvelles règles applicables depuis le 1^{er} juillet 2015.

Le décret n° 2015-702 modifie le décret du 20 juillet 1972 en définissant les procédures d'instruction de la demande de carte professionnelle, de délivrance et de renouvellement de cette carte. Les cartes professionnelles délivrées dans le cadre de ce nouveau dispositif sont valables pendant trois ans (au lieu de dix ans depuis le 1^{er} janvier 2006). Elles seront renouvelées pour la même durée.

La demande de carte professionnelle comme la demande de renouvellement de carte doit être conforme à un modèle unique (cf. arrêté du 19 juin 2015 : JO du 23.6.15). Elle est présentée au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France. L'arrêté du 23 décembre 2009 qui fixait jusqu'alors le modèle des cartes professionnelles est abrogé.

L'instruction de la demande et la délivrance de carte professionnelle n'est plus gratuite. La rémunération est fixée pour cet acte à 120 € (arrêté du 19.6.15 : JO du 21.6.15).

Par ailleurs, une nouvelle carte professionnelle S, à côté de la carte T (pour les transactions sur immeubles et fonds de commerce, G (pour la gestion immobilière) et de la carte « marchands de listes » est effective depuis le 1^{er} juillet 2015. Jusqu'ici, les syndicats professionnels devaient être titulaires d'une carte portant la mention « gestion immobilière ».

Au titre des mesures transitoires, il est prévu que :

- les cartes délivrées avant le 1^{er} juillet 2008 seront valables jusqu'à leur date d'expiration ;
- les cartes délivrées entre le 1^{er} juillet 2008 et le 30 juin 2015 seront valables jusqu'au 1^{er} juillet 2018 ;
- les titulaires d'une carte portant la mention « gestion immobilière » en cours de validité et exerçant la fonction de syndic de copropriété le 1^{er} juillet 2015 pourront continuer à exercer cette fonction sous réserve des dispositions transitoires ci-dessus.

■ Fichier automatisé des titulaires de la carte professionnelle

Un fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle doit être mis en place par CCI-France (*). Le décret n° 2015-703 du 19 juin 2015 prévoit les données à caractère personnel et les informations qui doivent être enregistrées dans le fichier.

CCI-France met également en ligne un site public permettant d'avoir accès gratuitement à l'ensemble des informations contenues dans ce fichier, à l'exception de celles relatives à la date et au lieu de naissance, à la nationalité des personnes physiques et aux décisions d'interdiction temporaire ou définitive d'exercer. Les cartes en cours de validité, délivrées par les préfectures, ne sont pas référencées sur le [site public](#).

(*) Par décret en date du 15 mai 2015, la dénomination « CCI France » est substituée à celle d'« assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie ».

■ Contrats avec les professionnels

Les mandats d'entremise (transaction et location) peuvent être assortis d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou d'une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire. Le décret du 24 juin modifie le décret du 20 juillet 1972 et prévoit que la somme due en application de ces clauses aux termes desquelles des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, ne peut être supérieure au montant des honoraires de l'agent immobilier prévus dans le mandat en cas de réalisation de l'opération.

■ Contrats avec les marchands de listes

En application de la loi Hoguet modifiée par la loi ALUR, la convention conclue entre le marchand de listes et le client doit prévoir les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme aux prévisions. Pris en application de la disposition légale, le décret prévoit que la clause de remboursement doit être mentionnée en caractères très apparents.

Par ailleurs, pour la mise en œuvre de la clause de remboursement, le client doit le demander au marchand de listes par écrit remis contre signature ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À compter de la remise ou de la première présentation de la lettre recommandée, le professionnel dispose d'un délai de 15 jours pour procéder au remboursement ou motiver son refus. Le remboursement intervient en une fois et sans aucuns frais.

■ Modalités de l'obligation d'information sur les liens d'intérêt

Le décret du 24 juin 2015 précise également les conditions dans lesquelles les professionnels de l'immobilier, s'acquittent de leur obligation d'information lorsqu'ils proposent à leurs clients les services d'une entreprise, d'un établissement bancaire ou d'une société financière. L'information doit se faire par un écrit, adressé en même temps que la proposition de services. La preuve de la délivrance de cette information peut être faite par tout moyen et doit être conservée par le professionnel. Pour mémoire, le non-respect de cette obligation est passible d'une peine de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial ALUR](#)).

Modalités d'établissement, de transmission et de publication des rapports de contrôles de l'Agence nationale de contrôle du logement social

(décret n° 2015-537 du 13.5.15 : JO du 16.5.15)

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est un établissement public de l'État chargé d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction. Pour mémoire, il est issu de la fusion de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) et répond au besoin d'unifier le contrôle et d'évaluer de manière plus globale l'action de l'ensemble des opérateurs du logement social. Le présent décret modifie les règles d'élaboration et de communication des rapports de contrôle que l'agence établit à ce titre et rend leur publication systématique.

Inspirée des règles appliquées par la Cour des comptes, la procédure démarre par un rapport provisoire de contrôle qui est transmis aux organismes contrôlés et à toute personne mise en cause. Chaque intéressé peut y répondre. Après examen de ces éléments, un rapport définitif est notifié. Ce rapport est transmis aux membres du conseil de surveillance, d'administration ou de l'organe délibérant. Il est adressé aux ministres en charge du Logement et de l'Économie, à la caisse de garantie du logement locatif social et au préfet du siège de l'organisme. Il est rendu public par l'agence.

Absence de responsabilité du notaire instrumentant un acte de vente et nullité relative de l'acte

(Cass. Civ I : 15.1.15)

Lorsqu'un locataire, destinataire d'un congé pour vendre, accepte l'offre de vente, mais entend recourir à

un emprunt, la vente doit se réaliser dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation (loi du 6.7.89 : art. 15, II al. 5). En l'espèce, un locataire avait refusé l'offre de vente initiale du logement qu'il occupait. Le bailleur, qui avait recouvré sa liberté de choisir son acquéreur, avait proposé le bien à des tiers à un prix plus avantageux. Mais dans une telle situation, un nouveau droit de préemption naît au bénéfice du locataire. Le locataire avait donc accepté cette seconde offre, écartant ainsi la promesse de vente consentie à des tiers. Le délai de quatre mois fut dépassé mais le notaire instrumenta tout de même la vente au profit du locataire. Arguant une fraude à leurs droits, les tiers bénéficiaires de la promesse ont alors assigné le notaire, notamment en dommages et intérêts. La Cour d'appel les avait déboutés en retenant que seul le bailleur pouvait se prévaloir de la nullité de l'acceptation de l'offre de vente. La Cour de cassation a confirmé le raisonnement des juges : le notaire avait instrumenté l'acte de vente à la demande du bailleur après l'expiration des quatre mois. Il n'avait manqué à aucune de ses obligations professionnelles envers les particuliers évincés de la vente par l'exercice du droit de préemption du locataire. La Cour a ainsi considéré que l'acte ne souffrait que d'une nullité relative, que seul le bailleur pouvait invoquer et à laquelle il avait nécessairement renoncé en acceptant de conclure la vente avec le locataire.

Absence de responsabilité du notaire concernant l'opportunité économique d'un placement immobilier défiscalisé

(Cass. Civ III : 8.4.15)

Des époux avaient opté pour une opération de défiscalisation visant une résidence de tourisme. Mais la société à qui le bail commercial avait été cédé fut mise en liquidation judiciaire. Les acquéreurs avaient alors assigné le notaire (entre autres) en paiement de dommages et intérêts. Pour la Cour de cassation, le notaire chargé de l'établissement d'actes de vente immobiliers n'avait pas vocation à s'exprimer sur l'opportunité économique d'une opération de défiscalisation comportant des aléas que les investisseurs ne pouvaient ignorer. Ainsi, aucune demande indemnitaire ne pouvait aboutir à l'encontre du notaire dès lors qu'il n'était pas le rédacteur du bail et que l'efficacité juridique de l'acte de vente qu'il avait instrumenté n'était pas remise en cause.

Double mandatement de l'agent immobilier : double rémunération

(Cass. Civ I : 9.4.15)

Dans cette décision, la Cour de cassation rappelle une solution connue depuis 1998 (Cass. Civ I : 13.5.98).

Aucune disposition des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 73 du décret du 20 juillet 1972 ne fait obstacle à

ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour une même opération. Dans ce cas, et en présence de mandats qui respectent les exigences de la loi Hoguet, l'agent immobilier a le droit de cumuler les deux rémunérations

pour la même opération. Son intervention devra avoir été déterminante pour la réalisation de l'opération. Cette solution s'applique même si chaque mandant ignore l'existence de l'autre.

▼ Droit général

Paiement en espèces : abaissement du seuil à compter du 1^{er} septembre 2015

(décret n° 2015-741 du 24.6.15 : JO du 27.6.15)

À compter du 1^{er} septembre prochain, le paiement en espèces de toute dette (exemple : paiement d'un loyer) est limité à 1 000 € (au lieu de 3 000 €). Cette limitation concerne les débiteurs qui ont leur domicile fiscal en France ou ceux qui agissent dans le cadre de leur activité professionnelle. Cette mesure est prise dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Son non-respect est passible d'une amende maximale de 5 % des sommes réglées en liquide. Le débiteur et le créancier sont solidairement responsables du paiement de l'amende.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2015

(arrêté du 24.6.15 : JO du 28.6.15)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, deux taux de l'intérêt légal, actualisés semestriellement (et non plus annuellement), coexistent :

- le premier est applicable aux créances des particuliers (personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels),
- le second est applicable à tous les autres cas (principalement aux entreprises) et calculé sur le taux de refinancement des sociétés non financières.

L'arrêté du 24 juin 2015 fixe respectivement ces taux à 4,29 % (au lieu de 4,06 % pour le premier semestre) et 0,99 % (au lieu de 0,93 %).

Simplification de la procédure civile, communication électronique et résolution amiable des différends

(circulaire du 20.3.15 : BOMJL du 30.4.15)

Cette circulaire précise les modalités d'application du décret du 11 mars 2015 relatif à la simplification de la procédure civile, à la communication électronique et à la résolution amiable des différends (cf. [Habitat Actualité n° 144](#)).

Elle s'adresse aux magistrats des tribunaux, des Cours d'appel et de la Cour de cassation afin de leur permettre d'appliquer les nouvelles dispositions du décret. Sont notamment présentés les règles simplifiées d'envois par les greffes des avis et des convocations, les modalités de communication électronique (utilisation de nouveaux moyens comme les SMS ou courriel) ainsi que les cas où une tentative de règlement amiable du litige doit être mentionnée dans l'acte de saisine du juge.

Ces dispositions sont applicables depuis le 16 mars 2015, à l'exception des mesures concernant la résolution amiable des différends (décret du 11.3.15 : art. 18, 19, 21 et 22) applicables depuis le 1^{er} avril 2015.

Propositions, Projets

Mise en œuvre de la réforme structurelle d'Action Logement par ordonnance

(projet de loi sur l'emploi et le dialogue social : art. 23 quater)

En avril dernier, les partenaires sociaux d'Action Logement ont proposé à l'État une refonte de la gouvernance d'Action Logement en vue de renforcer l'efficacité du réseau d'Action Logement.

La mise en œuvre du nouveau dispositif nécessite des adaptations législatives. Dans le cadre du projet de loi sur l'emploi et le dialogue social, le Gouvernement a déposé un amendement visant à le permettre. L'actuel article 23 quater du projet de loi sur l'emploi et le dialogue social, adopté en deuxième lecture à l'Assemblée nationale le 8 juillet, prévoit d'autoriser le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure de nature législative permettant la rationalisation et la

simplification de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et services financés au moyen de cette participation. Le détail de l'article reprend pour l'essentiel des dispositions annoncées par Action Logement à la suite de ses conseils d'administration en avril et en juin.

La nouvelle organisation d'Action Logement s'appuierait sur une nouvelle structure « faîtière » paritaire (structure dénommée couramment « structure A ») qui piloterait l'ensemble du dispositif, et qui serait chargée de définir dans le cadre de la loi les orientations générales de l'ensemble et de piloter et de contrôler les structures le composant.

Les règles de gouvernance devraient garantir l'absence de discrimination dans la distribution des différents emplois. Un second et nouvel organisme unique (structure B) serait chargé de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction. Ce nouvel organisme serait chargé de délivrer les aides et services d'Action Logement. Enfin, une troisième structure unique (structure C) porterait l'ensemble des

participations actuellement détenues par les collecteurs dans les entreprises sociales de l'habitat et autres sociétés immobilières.

Aux termes du projet de loi, l'ordonnance devrait être prise dans les douze mois suivant la promulgation de la loi.

Pour mémoire, ce projet de loi est examiné dans le cadre de la procédure accélérée.

Personnes âgées : lancement de la préfiguration de la conférence des financeurs

Le projet de loi relatif au vieillissement prévoit la mise en place dans chaque département, d'une conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, au 1^{er} janvier 2016. Cette conférence sera présidée par le président du conseil départemental, la vice-présidence étant assurée par l'ARS. Y siègeront notamment des représentants des régimes de base d'assurance vieillesse et d'assurance maladie, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) via ses délégations locales, des fédérations des institutions de retraite complémentaire et des organismes régis par le code de la mutualité. La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) en assurera le financement et l'animation nationale.

L'objectif de la conférence des financeurs est de coordonner les financements de la prévention de la perte d'autonomie autour d'une stratégie commune. Pour ce, après l'élaboration d'un diagnostic des besoins en matière de prévention des personnes âgées de soixante ans et plus et un recensement des initiatives locales, un programme coordonné de financement des actions individuelles et collectives de prévention sera réalisé. Ce programme portera sur l'amélioration de l'accès aux équipements et aux aides techniques individuelles et le développement d'autres actions

collectives de prévention ; l'attribution d'un forfait autonomie attribué via un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens par le conseil départemental aux résidences autonomie (nouvelle dénomination des foyers logements) ; la coordination et l'appui des actions de prévention mises en œuvre par les Services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) et les Services polyvalents d'aide et de soins à domicile (SPASAD) ; le soutien aux proches aidants.

Avant l'entrée en vigueur de la loi d'adaptation de la société au vieillissement, la secrétaire d'état aux personnes âgées a installé, le 2 juin, un comité des préfigurateurs de cette conférence pilotée par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS). 26 départements ont été choisis après appel à candidature : l'Allier ; les Alpes-de-Haute-Provence ; les Alpes-Maritimes ; l'Ardèche ; les Bouches-du-Rhône ; le Cher ; le Doubs ; la Gironde ; l'Hérault ; l'Ille-et-Vilaine ; l'Indre-et-Loire ; l'Isère ; les Landes ; la Loire ; le Lot ; le Meurthe-et-Moselle ; la Nièvre ; le Puy-de-Dôme ; les Pyrénées-Atlantiques ; la Sarthe ; la Seine-Maritime ; les Deux-Sèvres ; la Seine-Saint-Denis ; le Val-de-Marne. Et dans les DOM : la Guadeloupe et la Réunion.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

(décret du 15.5.15 : JO du 16.5.15)

Paul Delduc est nommé directeur général de l'aménagement, du logement, de la nature (DGALN) en remplacement de **Jean-Marc Michel**.

Direction générale de la cohésion sociale

(décret du 10.6.15 : JO du 12.6.15)

Jean-Philippe Viquant est nommé directeur général de la cohésion sociale (DGCS). Il remplace **Sabine Fourcade**.

Anah

(arrêté du 9.6.15 : JO du 12.6.15)

Nathalie Appéré, députée d'Ille-et-Vilaine et maire de Rennes, est nommée présidente du conseil d'administration de l'Anah. Elle succède à **Claude Dilain**, décédé le 3 mars dernier.

Syndicat national des aménageurs lotisseurs

Pascal Poiret a été élue à la présidence du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL). Elle succède à **Roger Bélier**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

UNIOOSS

Patrick Doutreligne a été élu, le 5 juin, président de l'Uniooss. Il succède à **Dominique Balmay**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Crédit immobilier de France

Jérôme Lacaille est directeur général du Crédit immobilier de France depuis le 1^{er} juin 2015. Il succède à **François Morlat**.

Qualitel

Bertrand Delcambre, président du plan de transition numérique dans le bâtiment, a été élu à la présidence de l'association Qualitel, le 16 juin 2015. Il succède à **Raphaël Slama**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

CCMSA

Pascal Cormery est élu président de la Caisse centrale de la MSA, le 28 mai 2015. Il succède à **Gérard Pelhâte**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Ordre des géomètres-experts

Jean-François Dalbin a été élu président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, le 15 juin 2015. Il succède à **François Mazuyer**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Fédération des promoteurs immobiliers de France

Alexandra François-Cuxac a été élue présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI), le 24 juin 2015. Elle succède à **François Payelle**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

UNAF

Marie-Andrée Blanc a été élue présidente de l'Union nationale des associations familiales (UNAF) le 26 juin 2015. Elle succède à **François Fondard**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

SOLIHA

La fusion entre les fédérations des PACT et Habitat et développement a donné naissance à SOLIHA (Solidaires pour l'habitat), le 20 mai 2015.

En savoir plus : consulter le site

Les institutions

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Le conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique a été installé le 15 juin 2015 par **Sylvia Pinel**. Il se prononce sur les projets de lois et les textes réglementaires qui modifient les règles applicables aux constructions et veille à la bonne articulation des réglementations entre elles. Il est présidé par **Christian Baffy**, président de la fédération nationale des ESH. Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique est composé de 30 membres nommés par l'arrêté du 19 juin 2015 (cf. *Habitat Actualité n° 144*).

En savoir plus : lire l'arrêté de nomination des membres

Édition

Personnes âgées

Comme le prévoit le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, le ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) lancent un portail Internet rassemblant l'ensemble des informations disponibles sur les solutions existantes en cas de perte d'autonomie et proposant des outils pratiques pour guider les personnes âgées et leurs proches dans leur parcours.

Les rubriques concernant l'habitat sont notamment : « vivre à domicile » (aménager son logement, changer de domicile, partager son logement), vivre ailleurs temporairement, choisir un hébergement (vivre dans un logement indépendant et bénéficier de services, vivre dans un établissement médicalisé, vivre en accueil familial) ou encore bénéficier d'aides (aides à l'adaptation du logement).

En savoir plus : accéder au portail Internet

CEREMA

Dans sa collection « expériences et pratiques », CEREMA a édité une série de fiches pratiques portant sur l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. La fiche n° 3 porte sur la mise en accessibilité des logements existants.

En savoir plus : lire la fiche n° 3



Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM



Un guide pratique portant sur le Prêt social location accession (PSLA) et destiné aux élus vient d'être édité par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Intitulé « Favoriser l'accession sociale sécurisée par le PSLA », il propose notamment sept questions réponses pour comprendre ce qu'est l'accession sociale sécurisée et le PSLA et comment les favoriser et les mettre en œuvre. Une déclinaison sous forme de diapos powerpoint personnalisables est également mise à disposition des élus locaux pour alimenter leurs présentations.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 17 juillet 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