

N° 153

Novembre 2016

## SOMMAIRE

### ÉTUDES ET COMMENTAIRES

<b>De l'ANIL et des ADIL</b>	<b>2</b>
Accéder à la propriété : les aides des collectivités locales en 2016, éléments de synthèse	
Résultats 2015 des observatoires locaux des loyers	
<b>De nos partenaires</b>	<b>2</b>
Prix des terrains à bâtir, une analyse spatiale	
Améliorer l'accès au logement des jeunes - Des initiatives locales aux propositions	
Impayés et prévention des expulsions - Résultats de l'enquête 2015 sur les données 2014	
Taux d'intérêt et politique monétaire en zone euro	

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

<b>Loi</b>	<b>4</b>	<b>Assurances</b>	<b>15</b>
<b>Financement</b>	<b>5</b>	<b>Copropriété</b>	<b>16</b>
<b>Fiscalité</b>	<b>10</b>	<b>Urbanisme</b>	<b>19</b>
<b>Location</b>	<b>10</b>	<b>Collectivités locales</b>	<b>20</b>
<b>Publics en difficulté</b>	<b>11</b>	<b>Professionnels</b>	<b>21</b>
<b>Habitat dégradé</b>	<b>11</b>	<b>Droit général</b>	<b>22</b>
<b>Contrats</b>	<b>13</b>		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2017	<b>23</b>
Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2017	<b>24</b>

### FENÊTRE SUR...

<b>Les acteurs</b>	<b>25</b>
Ministère du Logement et de l'Habitat durable	
USH	
Conseil supérieur du notariat	
FPI	
CLCV	

### ÉDITION

Ministère du Logement et de l'Habitat durable	<b>25</b>
ANIL	<b>25</b>
CDC	<b>25</b>
Anah	<b>25</b>

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

### Accéder à la propriété : les aides des collectivités locales en 2016, éléments de synthèse

ANIL, novembre 2016

Cette étude exploite les données fournies par les 79 ADIL entre mars et mai 2016. 86 aides directes locales à l'accession ont été recensées pour 76 collectivités (hors communautés de communes et villes). Plus d'un tiers de ces collectivités réservent leurs aides au seul parc de logements neufs, 20 % au parc de logements anciens et près de 45 % visent les deux types de parc. Si une trentaine d'aides locales sont articulées avec les dispositifs nationaux du PTZ et du PSLA (obtention ou respect des mêmes plafonds de

ressources), ce recensement montre que les collectivités adoptent des critères d'éligibilité au regard des enjeux propres à leur territoire, en poursuivant des objectifs divers au-delà de la seule question de l'accession à la propriété (revitalisation d'un centre ancien, accession des jeunes, ...). L'étude revient de manière non exhaustive sur quelques exemples d'aides indirectes locales, souvent complémentaires des aides directes apportées aux particuliers.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Résultats 2015 des observatoires locaux des loyers

Le réseau des observatoires locaux des loyers couvre 35 agglomérations en 2016. Pour l'année 2015, 18 observatoires (Agences d'urbanisme, ADIL, OLAP) ont collecté des données sur les niveaux de loyers dans 25 agglomérations et 13 ont publié une synthèse de leurs résultats en plus de la publication de leurs données sur le site [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org). Ces publications présentent les niveaux

de loyer à l'échelle de chaque agglomération et selon le zonage retenu pour y observer les loyers. Généralement, les publications décrivent les loyers selon le type d'habitat (maison / appartement), le nombre de pièces, l'époque de construction, ou l'ancienneté d'emménagement du locataire.

*En savoir plus : lire les publications des observatoires locaux des loyers*

## Études & commentaires... De nos partenaires

### Prix des terrains à bâtir, une analyse spatiale

CGEDD, octobre 2016

Cette étude développe une analyse économétrique des prix des terrains à bâtir en France entre 2006 et 2014. Les données utilisées dans le cadre de cette étude sont principalement l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) ainsi que les données notariales sur les terrains agricoles PERVAL. Afin d'expliquer la disparité spatiale des prix fonciers, l'échantillon de terrains a été organisé en trois espaces distincts : l'espace des pôles des grandes et moyennes aires urbaines, l'espace périurbain autour de ces pôles et l'espace rural constitué par les communes restantes.

Les résultats montrent une hausse du prix au m<sup>2</sup>, des terrains à bâtir de 11 % en moyenne entre 2006 et 2012 suivie d'une légère baisse depuis 2012. Cette hausse est plus marquée dans l'espace rural (+19 %) que dans les pôles (+12 %) ou l'espace périurbain (+8 %). Ce constat doit toutefois être nuancé puisque l'évolution brute des prix des terrains est plus importante. L'évolution brute du prix au m<sup>2</sup> pourrait donc trouver son explication dans la modification du type de terrains vendus et de leur localisation. En outre, les prix en euros du m<sup>2</sup> sont plus élevés en moyenne dans les pôles des grandes et moyennes aires urbaines (69 € / m<sup>2</sup>) que dans l'espace périurbain (47 € / m<sup>2</sup>) et l'espace rural (37 € / m<sup>2</sup>).

Entre pôles urbains, les écarts de prix peuvent s'expliquer par la taille des aires urbaines correspondantes : à superficie équivalente, une aire urbaine plus peuplée comporte des prix plus élevés en raison de la concurrence entre ménages. Ainsi, les aires urbaines de plus de 500 000 habitants se distinguent nettement en raison de leurs prix élevés alors que les aires urbaines de moins de 50 000 habitants présentent des prix inférieurs à la moyenne nationale. Un second effet permettant d'expliquer les disparités des prix d'un pôle à l'autre est lié à l'attractivité et au dynamisme démographique de la ville entraînant ainsi une pression sur le foncier disponible. En outre, le montant des revenus semble également expliquer ces écarts de prix puisque les résultats de l'étude montrent un accroissement de l'ordre de 1,5 % lorsque le revenu moyen des ménages augmente de 1 % et ce, quelle que soit la taille de la ville. Enfin, l'accessibilité à l'emploi d'autres pôles voisins joue également un rôle inflationniste sur la variabilité des prix.

Par ailleurs, l'étude montre qu'une commune dont l'accessibilité à l'emploi est deux fois plus grande qu'une autre présente des prix plus élevés de 16 % et cet effet est plus marqué dans l'espace périurbain. Enfin, dans l'espace rural, l'accès aux pôles d'emploi

est moins valorisé par les ménages dans leur choix de localisation. En revanche, un mauvais accès aux services et équipements affecte la valeur des terrains. Une comparaison des prix y montre aussi des différences de prix importantes entre terrains agricoles et terrains à bâtir. Ainsi en 2014,

le prix moyen d'un terrain constructible dans les communes rurales est de 30 € le m<sup>2</sup> ce qui reste élevé par rapport au prix moyen des terrains agricoles (1 € le m<sup>2</sup>). L'accessibilité à l'emploi joue un effet inflationniste sur les terrains agricoles mais de façon moins sensible que pour les terrains à bâtir.

## **Améliorer l'accès au logement des jeunes - Des initiatives locales aux propositions**

Cerema et Dihal, septembre 2016

Cette étude réalisée par le CEREMA et pilotée par 18 partenaires, structure l'analyse approfondie de 19 expériences locales autour de quatre enjeux :

- l'amélioration de la connaissance des besoins,
- l'organisation de la gouvernance locale pouvant favoriser l'élaboration d'une stratégie commune,
- la consolidation des pratiques d'accompagnement des jeunes dans leurs parcours,
- le développement d'une offre diversifiée répondant

aux besoins et aux attentes des jeunes dans leur diversité.

Cette démarche s'enrichit de la formulation de 11 propositions pour améliorer tant l'action et le pilotage local que le cadre juridique et institutionnel. Le document se veut ainsi utile pour mettre en œuvre localement une stratégie d'amélioration de l'offre d'information et de services pour le logement des jeunes en mobilisant les savoir-faire existants.

## **Impayés et prévention des expulsions - Résultats de l'enquête 2015 sur les données 2014**

USH, septembre 2016

L'Union sociale pour l'habitat présente pour la troisième année consécutive les résultats d'une enquête sur les impayés et la prévention des expulsions dans le logement social. Entre fin 2013 et fin 2014, le nombre de ménages en difficultés de paiement et en impayés de loyers de plus de trois mois a diminué, après avoir été en hausse sur l'année précédente.

Globalement, le nombre de ménages en situation d'impayés depuis plus de 12 mois reste stable depuis 2012. Ces locataires en difficultés occupent 1,3 % du parc en 2014 (comme en 2012).

Les bailleurs sociaux ont pérennisé leurs efforts de prévention en direction des locataires les plus vulnérables afin de résoudre les difficultés à l'amiable. Ainsi, 440 000 plans d'apurements ont

été signés en 2014, soit un chiffre identique à celui enregistré en 2013 mais supérieur à celui de 2012 (310 000).

Pour autant, l'enquête montre que l'activité contentieuse s'est accrue en 2014 après avoir déjà connu une hausse l'année précédente. Aussi, le nombre de commandements de payer (+ 18 000 ménages en 2014) et d'assignations en justice (+ 11 000 ménages) a fortement augmenté. Par ailleurs, 21 000 ménages ont bénéficié d'un effacement de dette dans le cadre d'un plan de redressement ou d'une procédure de rétablissement personnel au titre du surendettement, un nombre identique à celui 2012. La dette moyenne alors effacée augmente par rapport à 2012, passant de 2 200 € à 2 530 €.

## **Taux d'intérêt et politique monétaire en zone euro :**

**(1/2) Taux monétaires négatifs : une situation appelée à durer et taux d'intérêt et politique monétaire en zone euro**

**(2/2) La banque centrale parvient à réduire les taux de long terme**

Caisse des Dépôts, Septembre 2016 1/2 / Septembre 2016 2/2

Les actions de la Banque centrale européenne (BCE) pour maîtriser l'inflation entraînent, entre autres, une baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers, et ont donc des conséquences sur l'économie du logement, notamment pour les bailleurs sociaux et les futurs accédants. Les deux articles de la direction des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts proposent une analyse du rôle de la BCE et des différents mécanismes qu'elle met en place, pour expliquer les évolutions passées et

futures des taux d'intérêt.

La première publication rappelle qu'une banque centrale fait habituellement varier à la baisse ses taux d'intérêt sur le refinancement pour faire baisser les taux d'intérêt proposés par les banques aux agents économiques, et ainsi relancer l'activité et générer de l'inflation. À l'inverse une hausse des taux cherche à réduire l'inflation.

Depuis fin 2013, la situation est particulière : dans un contexte économique difficile et avec une

inflation proche de zéro, les agents économiques pourraient avoir tendance à reporter leurs dépenses d'investissement ou leur consommation de biens et de services, ce qui induirait une baisse durable des prix.

Le taux directeur de refinancement des banques étant quasi nul et ne pouvant être négatif, la BCE a décidé d'enrayer cette logique, en facilitant le refinancement des banques, par un allongement jusqu'à quatre ans de la durée de ce type de prêt habituellement au jour le jour et un taux à 0 %, et en rémunérant les réserves excédentaires des banques placées à la BCE à un taux inférieur à 0 % (-0,4 %). L'objectif est d'éviter que les banques commerciales ne déposent leur excédent sur les comptes de la BCE, et ainsi de faire augmenter l'offre de liquidité sur le marché monétaire.

Ces décisions ont bien eu un impact positif sur l'activité économique : les charges d'intérêt ont diminué pour les entreprises comme pour les particuliers. Ceci a induit un redressement du PIB dans la zone euro et renforcé la confiance dans la BCE, dans un contexte de dépréciation de l'euro

et d'une chute des prix du pétrole.

Cependant l'augmentation de l'activité reste faible, les objectifs d'inflations ne sont pas atteints, et les prévisions de croissance sont sans cesse revues à la baisse. Cela implique que les taux d'intérêts à court terme pourraient rester négatifs pendant plusieurs années : les anticipations actuelles prévoient d'ailleurs des taux négatifs jusqu'en 2021.

La seconde publication propose l'analyse de la stratégie de la BCE depuis 2015 pour réduire les taux d'intérêt à moyen et long terme. L'institution a mis en place un programme innovant d'achat massif d'obligations (politique de quantitative easing) qui entraîne une diminution des taux souverains en zone euro, et également des taux auxquels peuvent s'endetter les entreprises et les ménages. Ce programme qui a eu des effets positifs sur l'activité économique doit officiellement s'arrêter en mars 2017. Cependant au vu de l'inflation toujours proche de 0 %, il semble peu probable que la BCE y mette un terme.

## Actualité juridique



### Loi pour une République Numérique et logement

(loi n°2016-1321 du 7.10.16 : JO du 8.10.16)

Promulguée le 7 octobre 2016, la loi pour une République numérique comporte trois titres : le premier est consacré à la circulation des données et du savoir, le second à la protection des droits dans la société numérique et le dernier à l'accès au numérique pour tous.

Cette loi a pour ambition de « proposer un cadre nouveau qui combine soutien à l'innovation et aux nouveaux modèles économiques, ouverture élargie des données, protection renforcée des personnes, renforcement de la loyauté des plateformes et déploiement de l'accès au numérique » (exposé des motifs de la loi).

Elle comporte plusieurs dispositions intéressant le logement :

- la location meublée de courte durée : une procédure de télé-déclaration des locations de courtes durées est créée et les obligations des intermédiaires sont renforcées ;

- la dématérialisation : le gouvernement est habilité à prendre deux ordonnances portant sur le développement de la dématérialisation dans le domaine de l'immobilier (relations entre l'acquéreur et le vendeur, le bailleur et le locataire, etc...) et des services (crédits, assurances...);

- l'ouverture des données publiques : la liste des personnes ayant la possibilité de demander à titre gratuit la transmission des données foncières auprès de l'administration fiscale est étendue (chercheurs, ADIL/ANIL, professionnels de l'immobilier et « personnes dont l'activité économique consiste à développer des services contribuant à l'information des vendeurs et des acquéreurs et à la transparence du marché immobilier »);

- le recommandé électronique : l'envoi par lettre recommandée électronique est reconnu comme un moyen de communication équivalent à la lettre recommandée « papier »;

- les réseaux de communications électroniques et servitudes de passage sur les propriétés privées : des mesures sont instaurées afin d'accélérer la

généralisation sur tout le territoire des réseaux de communication électronique à très haut débit en fibre optique ;

- la simplification du raccordement à la fibre optique des copropriétés ;
- l'entretien et le renouvellement du réseau des lignes téléphoniques : un dispositif est créé en vue d'organiser et de faciliter l'entretien des réseaux de téléphonie fixe entre l'exploitant et le propriétaire du terrain sur lequel ils se situent ;
- le droit à internet pour tous : le maintien de la connexion internet est dorénavant garanti à toute personne.

À l'exception des mesures dont l'application nécessite la publication de textes (procédure de télé-déclaration des locations de courtes durées, dématérialisation dans le domaine de l'immobilier, recommandé électronique) ou dont l'entrée en vigueur est différée (accès aux données foncières à partir du 1<sup>er</sup> avril 2017), la loi est entrée en vigueur au lendemain de sa publication, soit le 9 octobre 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-28.*

## ▼ Financement

### Crédit immobilier : renforcement de la protection des emprunteurs

(ordonnance n°2016-351 du 25.3.16 : JO du 26.3.16 ; décret n°2016-607 du 13.5.16 : JO du 15.5.16 ; décret n°2016-884 du 29.6.16 : JO du 30.6.16 ; arrêté du 26.9.16 : JO du 2.10.16)

Le régime du crédit immobilier, réglementé par le Code de la consommation, a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la transposition de la directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (directive MCD).

Pour mémoire, un cadre juridique harmonisé est institué à l'échelle européenne pour la distribution du crédit immobilier et du crédit hypothécaire, visant à garantir un niveau élevé de protection des consommateurs notamment dans les relations précontractuelles.

Plusieurs textes portent transposition de la directive et modifient le régime du crédit immobilier :

- l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation ;
- le décret n°2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation ;
- le décret n°2016-622 du 19 mai 2016 portant transposition de la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) 1093/2010.

De plus, dans le cadre de la recodification du Code de la consommation :

- l'ordonnance du 14 mars 2016 a procédé à la recodification de la partie législative du Code ;
- le décret du 29 juin 2016 en a recodifié la partie réglementaire (notamment les dispositions réglementaires des deux décrets cités ci-dessus).

Désormais, le régime du crédit immobilier fait l'objet du livre III du nouveau Code de la consommation. Les dispositions relatives au crédit immobilier sont codifiées aux articles L.313-1 et suivants ; celles sur le crédit à la consommation aux articles L.312-1 et suivants.

Les modifications du régime concernent :

- le champ d'application du crédit immobilier (CC : L.313-1 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> ; L.314-10) ;
- les règles en matière de publicité (CC : L.313-3 à L.313-5, R.313-1 et 313-2) ;
- l'assiette et le mode de calcul du TAEG (CC : L.314-1 et 2 R.314-1 et suivants) ;
- le formalisme de l'offre de prêt (CC : L.313-24 et L.313-34) ;
- les obligations d'information en cas de prêt à taux révisable, de remboursement anticipé et de prêts en devises étrangères à l'Union européenne (CC : L.313-46, L.313-47 à 49 ; L.313-64 et R.313-30 à 32) ;
- le régime des sanctions (CC : L.341-21 à 51 et R.341-20 à 27).

Par ailleurs, de nouvelles obligations, qui, pour certaines, existaient déjà en pratique (notamment dans le cadre du code de bonne conduite adopté par de nombreux établissements prêteurs) sont inscrites dans le Code de la consommation. Elles concernent :

- la mise à disposition pour les consommateurs d'informations générales sur les prêts (CC : L.313-6 et R.313-3) ;
- l'information précontractuelle personnalisée de l'emprunteur : remise d'une fiche d'information standardisée européenne (CC : L.313-7 annexe I R.314-4 à 7) ;
- l'encadrement de la décision du prêteur : évaluation de solvabilité, évaluation (facultative) du bien, devoir de mise en garde, devoir d'explications. Enfin, un nouveau service est mis en place : le

service de conseil, distinct de l'octroi de crédit ou de l'intermédiation (CC : L.313-13, R.313-11 et 12). Ces nouvelles dispositions sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, hormis pour certaines dispositions entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (publicité, informations générales, TAEG, FISE).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-30*

## Réforme d'Action Logement

(ordonnance n°2016-1408 du 20.10.16 : JO du 21.10.16 ; arrêtés du 28.10.16 : JO du 30.10.16)

Prise en application de la loi d'habilitation du 1<sup>er</sup> juin 2016 pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la Participation aux employeurs à l'effort de construction (PEEC) et la distribution des emplois de cette participation (cf. [Habitat Actualité n°151](#)), l'ordonnance du 20 octobre 2016 modifie les dispositions législatives du Code de la construction et de l'habitation relatives à la PEEC. Elle réorganise le réseau Action Logement en créant trois nouvelles entités à gouvernance paritaire qui constituent avec leurs filiales, le groupe Action Logement : Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

Action Logement Groupe, sous la forme d'une association loi de 1901, est chargée de définir dans le cadre de la loi, les orientations générales du dispositif d'ensemble, de piloter et de contrôler les structures le composant. Cette entité, qui vient en substitution de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), a notamment pour mission :

- de conclure la convention quinquennale avec l'État et de veiller à sa mise en œuvre par les entités du groupe Action Logement ;
- de fixer, aux deux nouvelles sociétés créées, Action Logement Services et Action Logement Immobilier, des objectifs d'emploi de la PEEC, le cas échéant répartis territorialement, pour la mise en œuvre de la convention quinquennale avec l'État (cf. [Habitat Actualité n°142 et n°152](#)). Les modalités de mise en œuvre des emplois, leurs objectifs, ainsi que la stratégie d'offre de services du groupe (mise en œuvre par la nouvelle entité « Action Logement services ») donnent lieu à des directives émises par l'association. Ces directives sont rendues publiques et s'imposent aux entités du Groupe Action Logement ;
- de définir la stratégie d'offre de services du groupe Action Logement mise en œuvre par Action Logement Services et la stratégie patrimoniale et immobilière mise en œuvre par Action Logement Immobilier.

Les dispositions législatives consacrées à cette entité figurent aux articles L.313-18 à L.313-18-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance, l'UESL est dissoute à compter du 31 décembre 2016 (arrêté du 28.10.16 : JO du 30.10.16).

Action Logement Services vient en substitution des organismes collecteurs (CIL) et prend la forme d'une société par actions simplifiées. La nouvelle entité est notamment chargée :

- de collecter la PEEC, la PEEC Agricole et dans des conditions fixées par décret (à paraître), la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction et à leur emploi. Cette participation supplémentaire est composée des versements des employeurs non soumis à la PEEC ou à la PEEC Agricole, et, pour les employeurs soumis à la PEEC, de la part de leurs versements supérieure au montant minimum obligatoire ;
- de distribuer les emplois de ces trois participations, dans le cadre de la convention conclue avec l'État et de directives susmentionnées, en cohérence avec les politiques locales de l'habitat ; pour mémoire, actuellement, la convention du 2 décembre 2014 conclue entre l'État et l'UESL-Action Logement et son avenant n°1 du 21 juillet 2016 fixent, pour les années 2015 à 2019, la nature et les règles d'utilisation des emplois ainsi que les enveloppes minimales consacrées aux sept catégories d'emplois établies par les lois du 25 mars 2009, du 21 février 2014 et du 24 mars 2014 (CCH : L.313-3 a à g) et bénéficiant aux opérateurs du logement social, du logement intermédiaire, du logement libre, du renouvellement urbain, à des organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de l'hébergement ainsi qu'aux personnes physiques. Dans le cadre de la distribution des emplois, la société peut attribuer des subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État, à la société Action Logement Immobilier. Elle peut également attribuer des prêts à l'Association Foncière Logement, prendre des participations dans des sociétés intervenant exclusivement dans le domaine du logement et des services y afférents, octroyer des prêts aux personnes physiques ou morales ;
- d'assurer une concertation avec les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat, les départements et les régions afin de permettre une répartition des emplois de la PEEC en adéquation avec les besoins des territoires. À cette fin, Action Logement Services peut financer des activités relevant de l'ingénierie et visant à identifier les besoins locaux en logement, en particulier des salariés.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance, l'agrément des CIL à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction est retiré de plein droit à compter du 31 décembre 2016 (arrêté du 28.10.16 : JO du 30.10.16). Ce retrait

d'agrément entraîne de plein droit la dissolution desdits organismes.

Les dispositions législatives consacrées à cette entité figurent aux articles L.313-19 à 19-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Action Logement Immobilier qui, prend également la forme d'une société par actions simplifiées et recueille l'ensemble des participations des actuels CIL dans les organismes de logements social (SA d'HLM, SACPHLM (Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré), SEM de construction et de gestion des logements sociaux, Sacicap et d'autres sociétés immobilières. Elle a pour mission d'acquérir, de détenir, de gérer et de céder des participations dans ces sociétés, sans pouvoir organiser de concentration excessive du patrimoine immobilier sur un nombre restreint de ces sociétés. Elle doit mettre en œuvre sa stratégie patrimoniale en conformité avec les orientations définies par Action Logement Groupe, en cohérence avec les politiques locales de l'habitat. Les dispositions législatives relatives à cette entité sont codifiées aux articles L.313-20 à L.313-20-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Les statuts de ces nouvelles entités devront être approuvés par décret dans un délai de neuf mois.

Ces trois entités exercent leurs compétences en se conformant aux principes de l'économie sociale et solidaire (cf. chapitre 1<sup>er</sup> de la loi du 21.7.14).

Par ailleurs, un comité des partenaires du logement social est chargé d'émettre des avis sur les orientations applicables aux emplois de la PEEC relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et au suivi de ces emplois (CCH : L.313-3b). Le comité comprend des représentants du groupe Action Logement, de l'USH regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, des collectivités territoriales et de leurs groupements, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes en application de l'article L.365-2.

Les modalités de désignation des membres de ce comité sont fixées par décret.

Une seconde ordonnance (art. 2 de la loi du 1.6.16) modifiera l'objet des deux associations que sont l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), afin d'élargir le champ et leurs modalités d'intervention. Pour mémoire, elles ont respectivement une mission d'opérateur spécifique pour la mixité sociale et de pilotage de VISALE, nouveau dispositif de sécurisation locative.

## Habitat participatif : garantie financière d'achèvement de l'immeuble

(décret n°2016-1433 du 24.10.16 : JO du 26.10.16)

Afin de faciliter et sécuriser le développement des projets d'habitat participatif, la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 47) met en place deux sociétés spécifiques d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ALUR pages 31 et 32](#)). Les nouveaux projets peuvent se réaliser via ces nouvelles formes de société et les sociétés existantes peuvent adapter leurs statuts.

Avant le commencement des travaux de construction d'un immeuble, l'assemblée générale de toute société d'habitat participatif doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution. Les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer leurs prix respectifs. Chaque société doit également justifier, avant le commencement des travaux, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Le décret du 24 octobre 2016, pris en application de l'article 47 de la loi ALUR, définit la nature et les modalités de cette garantie (CCH : R.200-8).

La garantie prend la forme d'une ouverture de crédit par laquelle un tiers s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement :

- des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction ;
- des appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant, dans l'attente de la cession des parts de cet associé.

Le montant de cette ouverture de crédit, ainsi que sa durée, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus.

La garantie est donnée par une banque, un établissement financier, une société de caution, ou un établissement d'assurance.

Pour en bénéficier, la société d'habitat participatif est tenue de remettre au garant une liste minimale de pièces, permettant d'apprécier la situation et la solidité financière de la société et de son projet de construction dont la composition est fixée par arrêté conjoint du ministère de l'Économie et ministère du Logement et de l'Habitat durable.

Pour mémoire, un dernier décret sur l'apport en industrie est attendu.

## APL /AL : prise en compte du patrimoine

(décret n°2016-1385 du 12.10.16 :JO du 16.10.16)

Pour calculer le montant d'une aide au logement (APL /AL), sont prises en compte les ressources perçues par l'allocataire, son conjoint (son concubin ou son partenaire lié par un PACS) et les personnes vivant habituellement au foyer pendant l'année civile de référence (c'est-à-dire, l'avant-dernière année précédant la période de paiement). La loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 a introduit un critère patrimonial dans ce calcul (LF : art. 140).

Pris en application de cette disposition, le décret n°2016-1385 du 12 octobre 2016 précise les modalités d'application de cette mesure (CCH : L.351-3 / CSS : L.542-2 et L.831-4). Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, le patrimoine est intégré dans l'évaluation des ressources pour le calcul du montant des aides au logement dues à compter de cette date, lorsque sa valeur est supérieure à 30 000 €.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-29*

## Éco-prêt à taux zéro « Habiter Mieux » : convention État-SGFGAS

(arrêté du 25.10.16 :JO du 3.11.16)

La convention entre l'État et la Société de gestion des financements et de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) relative à la mise en œuvre de l'éco-prêt à taux zéro est modifiée afin de permettre la distribution de l'éco-prêt « Habiter Mieux ». Créé par la loi de finances pour 2016, cet éco-prêt est accordé aux ménages modestes ayant bénéficié des aides du programme « Habiter Mieux » de l'Anah pour financer le reste à charge des travaux. L'arrêté du 25 octobre 2016 portant approbation d'un avenant à la convention signée entre l'État et la SGFGAS modifie l'arrêté du 4 mai 2009. La SGFGAS qui assure la gestion et le suivi des crédits d'impôts dus aux établissements de crédit au titre des éco-prêts à taux zéro devra communiquer à l'Anah les données relatives à ce prêt (article 5 de l'annexe de l'arrêté du 25.10.16).

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2009-04 et n°2014-01.*

## Prêts immobiliers à taux fixe : nouveaux seuils de l'usure à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

(arrêté du 26.9.16 :JO du 1.10.16)

Actuellement, on distingue pour les seuils de l'usure de la catégorie des prêts immobiliers aux personnes physiques, trois types de prêts : les prêts à taux fixe, les prêts à taux variables et les prêts relais.

L'arrêté du 26 septembre 2016 introduit, pour les prêts à taux fixe, des seuils de l'usure définis en fonction de leur durée : moins de 10 ans, de 10 à

moins de 20 ans, 20 ans et plus. Ces trois tranches s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En outre, comme souhaité dans l'avis du Comité consultatif du secteur financier (CCSF) du 12 juillet 2016, les services de la direction générale du Trésor et de la Banque de France assureront le suivi et l'évaluation de l'impact sur les taux de l'usure et leur évolution de l'introduction des trois tranches de maturité et remettront conjointement un rapport d'évaluation au ministre chargé de l'économie ainsi qu'au président du Comité consultatif du secteur financier, le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Pour mémoire, les prêts travaux d'un montant supérieur à 75 000 € font partie de cette catégorie.

*En savoir plus : lire Habitat Actualité n°151 et l'analyse juridique n°2016-30.*

## Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers / Adaptation de l'arrêté du 26 octobre 2010

(arrêté du 26.9.16 :JO du 2.10.16)

Le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), géré par la Banque de France, a pour objet de fournir aux établissements de crédit des informations afin qu'ils apprécient au mieux les risques découlant de l'octroi de crédits aux particuliers. Il recense les incidents de paiement liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels ainsi que les situations de surendettement. Le contenu et les règles de fonctionnement du FICP sont définies aux articles L.751-1 à 6 et L.752-1 à 3 du nouveau Code de la consommation et par l'arrêté du 26 octobre 2010. Ce dernier texte est modifié pour tenir compte de deux mesures entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 : la consultation obligatoire du fichier avant toute décision effective d'octroyer un crédit immobilier, la réduction de huit à sept ans maximum de la durée des mesures prises dans le cadre du plan conventionnel ou des mesures imposées ou recommandées par la commission de surendettement.

### Consultation obligatoire du FICP avant l'octroi d'un crédit immobilier

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les prêteurs ont l'obligation de consulter le fichier avant d'accorder un crédit à la consommation. En revanche, dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, la consultation était facultative. En pratique, les établissements de crédit usaient presque systématiquement de cette faculté. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, l'interrogation du fichier devient obligatoire (*cf. analyse juridique n°2016-30*). L'arrêté du 26 octobre 2010 qui prévoit les modalités d'alimentation et de consultation du fichier est modifié en ce sens.



### **Durée maximale d'inscription au FICP des mesures prescrites par la commission de surendettement**

L'arrêté du 26 octobre 2010 tient également compte de la réduction, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, de huit à sept ans maximum de la durée des mesures prises dans le cadre d'un plan conventionnel ou des mesures imposées ou recommandées par la commission de surendettement. Ainsi, les mesures conventionnelles, imposées ou recommandées sont enregistrées au FICP pendant toute la durée de leur exécution, sans pouvoir excéder sept ans. Pour mémoire, les mesures de traitement du surendettement peuvent excéder sept ans :

- lorsqu'elles concernent le remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur dont elles permettent d'éviter la cession ;
- ou lorsqu'elles permettent au débiteur de rembourser la totalité de ses dettes tout en évitant la cession du bien immobilier constituant sa résidence principale.

### **Aides de l'Anah aux copropriétés fragiles**

Le Conseil d'administration de l'Anah du 5 octobre 2016 s'est prononcé sur l'ouverture pour l'année 2017 du programme « Habiter Mieux » en faveur des copropriétés fragiles et sur un régime d'aide sur le portage ciblé en copropriété.

#### **L'évolution du programme « Habiter Mieux » en faveur des copropriétés fragiles**

L'Agence propose un régime d'aides adapté aux copropriétés fragiles en cohérence avec les objectifs de rénovation annoncés par la ministre du Logement et de l'Habitat durable pour l'année 2017. En effet, sur les 100 000 logements à rénover en 2017, 20 à 30 % devront être situés dans des copropriétés fragiles.

Actuellement, l'aide du programme « Habiter Mieux » permet aux propriétaires occupants, aux bailleurs (en contrepartie du conventionnement de leur logement pendant neuf ans) et aux syndicats de copropriétaires en difficulté inscrits dans un dispositif public opérationnel (OPAH, plan de sauvegarde notamment) de bénéficier, pour des travaux de rénovation permettant un gain énergétique, d'une aide financière (complétée par l'Aide de solidarité écologique) et d'un accompagnement technique, financier et social. Avec cette extension du programme « Habiter mieux », les copropriétés présentant des signes de fragilités pourront alors bénéficier d'une aide financière pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de la copropriété permettant un gain énergétique de 35 % et d'une assistance à la maîtrise

d'ouvrage. D'un montant maximum de 3 930 euros par logement cette aide sera complétée par une prime forfaitaire dont le montant sera défini par décret (dans le cadre du FART).

#### **Régime d'aide sur le portage ciblé en copropriété**

Pour faciliter le recours au portage de lots situés dans des copropriétés en difficulté, l'Anah crée une aide pour l'ingénierie du portage ciblé, pour compléter le financement qu'elle assure déjà pour les travaux.

Cette aide sera disponible en 2017 pour un montant maximum de 21 000 euros par logement sur 6 ans et permettra de couvrir la maîtrise d'ouvrage, la conduite de projets, l'accompagnement social, le relogement, les frais de gestion.

Le portage ciblé facilite le traitement de la dette de la copropriété en offrant un soutien aux copropriétaires les plus endettés, avec le plus fréquemment le rachat de leurs lots, souvent par l'opérateur missionné à cet effet. Il permet également la réalisation des travaux nécessaires, le redressement des comptes de la copropriété en conservant pendant un temps limité la propriété du logement avant de le revendre à prix maîtrisé. Les ménages dont le logement a été acquis sont accompagnés pour être relogés.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse de l'Anah*

### **Action en recouvrement des intérêts suite à un titre exécutoire : application de la prescription biennale du Code de la consommation**

(Cass. Avis : 4.7.16)

Le recouvrement des sommes dues par un emprunteur défaillant en vertu d'une décision de justice peut s'inscrire dans un temps relativement long. En effet, le délai d'exécution d'un titre exécutoire est de dix ans (Code des procédures civiles d'exécution : L.114-4). Par ailleurs, jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard au taux contractuel (Code de la consommation : L.313-51 pour le crédit immobilier et L.312-39 pour le crédit à la consommation). Ces intérêts constituent pour le prêteur des créances périodiques.

Dans le cadre d'une demande d'avis, un juge d'instance a saisi la Cour de cassation pour connaître le délai de prescription applicable à ces créances périodiques dont bénéficient le professionnel à l'égard d'un emprunteur, personne physique.

Faut-il appliquer :

- le délai de prescription du jugement soit 10 ans ?
- le délai de droit commun (délai de 5 ans) prévu à l'article 2224 du Code civil ?
- le délai de deux ans prévu à l'article L.137.2 du Code de la consommation (L.218-2 dans la nouvelle version du code) ?

Dans son avis, la Cour de cassation rappelle tout d'abord la solution retenue par un arrêt publié du 8 juin 2016 : une créance non échue à la date du jugement ne suit pas le délai d'exécution du titre mais le délai qui lui est applicable en fonction de sa nature. En l'espèce, et en présence d'indemnités d'occupation, le délai quinquennal avait été retenu. Ensuite, elle se prononce, en faveur de la prescription prévue à l'article L.137.2 du Code de la consommation (L.218-2 dans la nouvelle version du code) relatif aux actions des professionnels

pour les biens et services qu'ils fournissent aux consommateurs. L'action en recouvrement d'intérêts dus en vertu d'un jugement mais exigibles postérieurement à celui-ci s'analyse bien en une action du professionnel (en l'espèce le prêteur) pour les biens et services qu'il fournit aux consommateurs. En conséquence, elle est soumise à la prescription biennale.

Enfin, elle rappelle qu'aux termes de l'article L.141-4 du Code de la consommation, le juge peut soulever d'office toutes les dispositions dudit code.

## Fiscalité

### Économie collaborative et location touristique

(BOFIP : 30.8.16)

L'article 12 du Code général des impôts détermine les conditions d'imposition de l'ensemble des revenus que le contribuable réalise ou dont il dispose. Des conditions particulières sont prévues pour les revenus provenant d'activités de « co-consommation » sous réserve qu'ils correspondent à un partage de frais. En effet, l'économie collaborative (co-voiturage, organisation de repas ou location de son habitation principale ou secondaire) s'est largement développée grâce à l'essor des plateformes numériques. Certains revenus de la « co-consommation » entre particuliers ne sont pas concernés par l'imposition des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou par celle des Bénéfices non commerciaux (BNC) à deux conditions : d'une part, ils doivent être perçus dans le cadre d'un échange entre particuliers ; d'autre part, les revenus réalisés ne doivent pas dépasser « le montant des coûts directs engagés à l'occasion de la prestation objet du partage de frais, part du contribuable non comprise ». La circulaire exclut de cette exonération les revenus de la location saisonnière ou non d'une résidence principale ou secondaire (BOI-IR-BASE-10-10-10-10 § 60).

### Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et taux réduit de TVA : le cas des portes de garage isolées

(Rép. Min. n°66999 : JO AN du 23.8.16)

Les propriétaires peuvent bénéficier d'avantages fiscaux tels que le CITE et le taux de TVA réduit pour les travaux liés à l'amélioration énergétique de leur logement. Un parlementaire s'interroge sur le champ d'application des deux dispositifs en cas d'isolation des portes de garage. La ministre de l'Écologie revient sur les évolutions apportées par les lois de finances pour 2015 et 2016 concernant le CITE. Ce dernier a été prolongé avec les mêmes modalités d'application jusqu'au 31 décembre 2016. Concernant les portes de garage, elles ne sont pas éligibles au CITE à l'image « des portes d'entrée donnant sur un palier, un couloir, un vestibule ou une partie close d'un immeuble ». Seules les portes d'entrée donnant sur l'extérieur le sont à condition qu'elles respectent le critère technique suivant :  $U_d = 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ . Ainsi, le garage n'est pas assimilé à une pièce chauffée du logement. Toutefois, le remplacement d'une porte de garage peut bénéficier d'un taux de TVA à 10 %.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2014-22 et n°2015-38.*

## Location

### Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire

(décret n°2016-1282 du 29.9.16 : JO du 30.9.16)

La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a

introduit un régime d'autorisation tacite du bailleur lorsque les travaux de transformation réalisés par le locataire et à ses frais permettent l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Le décret du 29 septembre 2016 fixe la liste limitative des travaux concernés ainsi que les

modalités de mise en œuvre de la demande (contenu et information du bailleur à l'achèvement des travaux). Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016, il s'applique aux logements loués meublés ou non meublés, quelle que soit la date de conclusion du bail.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-27.*

## Revalorisation des loyers soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948

(décret n°2016-1448 du 26.10.16 :JO du 28.10.16)

Le décret du 26 octobre 2016 revalorisant les prix de base au mètre carré des locaux soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est paru. Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 est de 0,06 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C restant soumis à la loi de 1948. Ce taux s'applique jusqu'à ce que les loyers atteignent la valeur locative définie dans ce même décret.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2007-49*

## Vente d'un bien loué : la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur

(Cass. Civ III : 4.5.16)

La loi précise qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de locaux loués, la restitution du dépôt de garantie au locataire incombe au nouveau bailleur et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre le vendeur et l'acquéreur (loi n°2009-323 du 25.3.09 : art. 103 / loi du 6.7.89 : art. 22, al. 8).

L'arrêt du 4 mai 2016 vient apporter une précision : cette règle s'applique également lorsque qu'un nouveau bail est conclu entre l'acquéreur et le locataire et qu'il indique un montant de dépôt de garantie différent de celui du bail d'origine. Au départ du locataire, le nouveau bailleur doit restituer le montant du dépôt de garantie indiqué dans le bail initial.

## Publics en difficulté

### Instances de concertation pour la participation des personnes prises en charge

(décret n°2016-1440 du 26.10.16 :JO du 27.10.16)

Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a posé un principe de participation des personnes en situation de pauvreté, à l'élaboration et au suivi des politiques publiques les concernant. La loi ALUR assure cette participation aux personnes prises en charge ou l'ayant été dans le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile (ALUR : art. 40-1).

Pris en application de cette disposition, le présent décret détermine les instances de concertation permettant d'assurer cette participation, leur mission, leur composition ainsi que leurs modalités

de fonctionnement (CASF : D.115-7 à D.115-12).

Il s'agit du Conseil national des personnes accueillies ou accompagnées (CNPA) et des Conseils régionaux des personnes accueillies ou accompagnées (CRPA). Ils réunissent les personnes accueillies ou accompagnées volontaires, sollicitées par les associations qui œuvrent dans le domaine de l'insertion et de la lutte contre les exclusions avec lesquelles l'État a conclu une convention.

Le décret précise que les instances nationales ou locales qui prévoient dans leur composition des représentants de personnes accueillies ou accompagnées dans le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement feront appel au CNPA et aux CRPA qui désigneront des délégués pour les représenter au sein de ces instances.

## Habitat dégradé

### Copropriété en difficulté / Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national à Grigny

(décret n°2016-1439 du 26.10.16 :JO du 27.10.16)

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements

pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification, sous certaines conditions : l'opération doit présenter des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessiter de lourds investissements, le site doit comporter une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan

de sauvegarde et le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur.

Le quartier de Grigny 2 réunit toutes ces caractéristiques : sa requalification est déclarée d'intérêt national.

La mise en œuvre de cette opération est confiée à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui est ainsi autorisé par ce décret à mobiliser une partie de ses ressources fiscales affectées pour financer la requalification du quartier et peut bénéficier, à titre exceptionnel et pour les besoins de l'opération, de subventions de la part de l'Anah.

Afin d'assurer un déroulement opérationnel coordonné et cohérent de l'opération, le site de Grigny 2 est ajouté à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R.102-3 du Code de l'urbanisme, ce qui permet à l'État d'accorder les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération. Le décret permet également la mise en place d'un pilotage et de moyens d'accompagnement renforcés et adaptés à la situation particulière de Grigny 2. Ce renforcement des moyens consacrés par l'État et ses Agences est matérialisé par la convention de mise en œuvre mentionnée à l'article 3 dont les collectivités territoriales et leurs groupements pourront également être signataires.

## Habitat indigne

### Mise en œuvre de l'astreinte administrative

(instruction interministérielle du 26.10.16 : JO du 7.11.16)

Cette instruction précise le dispositif mis en place par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 79, 80, 83 et 84) et le décret n°2015-1608 du 7 décembre 2015 relatif aux règles de progressivité et de modulation de l'astreinte administrative.

Elle souligne que l'astreinte administrative permet à l'administration de faire peser une nouvelle contrainte sur les propriétaires n'ayant pas exécuté les travaux prescrits par un arrêté de police administrative de LHI, pour les inciter à agir et que le dispositif s'inscrit pleinement dans la politique de suivi exhaustif des arrêtés « vivants » mise en place ces dernières années. En annexes, deux notes définissent, d'une part, les orientations en matière de traitement des arrêtés échus et non suivis d'effet et, d'autre part, les modalités de mise en œuvre de l'astreinte administrative.

### Obligation de relogement à la charge de l'aménageur

(Cons. Constit. : QPC n°2016-581 du 5.10.16)

Les dispositions relatives à l'obligation de reloger les occupants de bonne foi dans le cadre d'opérations

d'aménagement urbain (Code de l'urbanisme : L.314-1 et L.314-2) ou d'éradication de l'habitat indigne (CCH : L.521-1) ont fait l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) transmise au Conseil constitutionnel, la Cour de cassation ayant retenu le caractère sérieux de la question posée (Cass. Civ III : 13.7.16).

Dans sa QPC, le demandeur faisait valoir qu'en imposant le relogement des occupants de bonne foi en situation irrégulière sur le territoire français au propriétaire d'un immeuble acquis en vue d'une opération d'aménagement dans un but d'intérêt général, ces dispositions étaient susceptibles de porter aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée. En effet, le relogement de ces personnes ne pouvant, de par la loi, intervenir dans le parc social, le demandeur soulignait la difficulté pratique à mettre en œuvre cette obligation (relogement dans le parc privé via l'intermédiation locative ou logement de transition dans l'attente d'un relogement définitif).

Le Conseil constitutionnel a considéré :

- que l'obligation de relogement instituée par les dispositions contestées n'entraîne aucune privation de propriété (au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789) ;

- qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu protéger les occupants évincés et compenser la perte définitive de leur habitation du fait de l'action de la puissance publique. Ainsi, l'obligation de relogement, en cas d'éviction définitive, met en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ;

- qu'à supposer que le relogement des occupants évincés soit susceptible de se heurter à des difficultés pratiques, celles-ci ne sauraient être retenues pour l'examen de la constitutionnalité des dispositions contestées ;

- qu'il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation que le fait de reloger dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L.314-2 du Code de l'urbanisme ne peut caractériser une infraction pénale. L'obligation de relogement prévue par les dispositions contestées ne peut donc exposer à des poursuites pénales pour délit d'aide au séjour irrégulier.

En conclusion, la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L.314-2 du Code de l'urbanisme, est déclarée conforme à la Constitution.

La même analyse vaudrait en habitat indigne : le propriétaire étant tenu dans les mêmes conditions à une obligation d'hébergement ou de relogement.

## Arrêté de péril sur les parties communes de copropriété / Suspension des loyers

(Cass. Civ III : 20.10.16)

Les dispositions législatives de lutte contre l'habitat indigne prévoient, que lorsqu'un immeuble a été déclaré insalubre ou en état de péril, la suspension du paiement des loyers s'applique jusqu'à la levée de l'arrêté qui correspond à l'exécution des travaux (CCH : L.521-2).

S'agissant de l'arrêté de péril pris uniquement sur les parties communes de l'immeuble en copropriété (en l'espèce, la façade), certaines Cours d'appel refusaient d'appliquer cette suspension dès lors que la sécurité du locataire n'était pas compromise par l'état du bâtiment, qu'il ne subissait pas une privation dans l'occupation de son logement du fait des désordres ou des travaux à entreprendre pour y remédier, ou encore que l'arrêté ne prévoyait pas une interdiction d'habiter.

La Cour de cassation tranche cette question. Elle censure les juges du fond en ce qu'ils ont ajouté une condition à la loi : l'article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation ne subordonne pas la dispense de l'obligation de payer le loyer à ces conditions particulières. Ainsi, lorsqu'un arrêté de péril vise les parties communes d'un immeuble en copropriété, la suspension des loyers concerne la totalité des lots comprenant une quote-part dans les parties communes et s'applique même si l'arrêté ne porte que sur les parties communes de l'immeuble.

La solution aurait peut-être été différente et la suspension des loyers limitée au seul bâtiment visé par l'arrêté, si la copropriété, composée de plusieurs bâtiments, était soit organisée en plusieurs syndicats secondaires, soit comportait des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

## Suspension des loyers / Opposabilité des conséquences d'un arrêté aux acquéreurs successifs

(Cass. Civ III : 22.9.16)

Un propriétaire fait l'acquisition d'un bien et le met en location. Se fondant sur l'existence d'un arrêté d'insalubrité pris antérieurement à la vente, le locataire demande le remboursement des loyers versés indument pendant le cours de cet arrêté.

En appel sa demande est rejetée, la Cour retient que l'arrêté n'est pas opposable à l'acquéreur dans la mesure où la preuve n'est pas rapportée que l'arrêté ait été notifié à l'acquéreur bailleur ou que celui-ci en ait eu connaissance, ni même qu'il ait fait l'objet d'un affichage sur l'immeuble et en mairie. L'acte de vente n'en mentionne pas l'existence et les vendeurs ne l'ont pas signalé à l'acquéreur.

Le pourvoi en cassation du locataire souligne que l'arrêté d'insalubrité avait été notifié à l'ancien propriétaire de l'immeuble dont le bailleur tient ses droits et que la Cour d'appel a ajouté à l'article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation, une condition qu'il ne prévoit pas.

La Cour de cassation retient cet argument considérant que la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision en rejet en statuant, sans rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié au précédent propriétaire de l'immeuble.

Il semble possible de déduire de cette décision que la notification de l'arrêté faite au propriétaire à ce moment là suffit pour que ses effets de droit (ici, la suspension des loyers) continuent à s'appliquer même après une vente, sans que l'arrêté soit nécessairement notifié aux acquéreurs successifs, ou que ceux-ci en aient eu personnellement connaissance.



## Contrats

### Réforme du droit des contrats et logement

(ordonnance n°2016-131 du 10.2.2016)

#### Présentation générale

L'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016. Les contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions resteront soumis à la loi en vigueur au jour de leur conclusion (sauf exceptions : actions interrogatoires des articles 1123 (pacte de préférence), 1158 (représentation), 1183 (nullité)).

Elle modifie la structure des titres III, IV et V du Livre III du Code civil relatifs aux contrats et obligations

conventionnelles. L'intitulé, le plan et le contenu de ces titres sont restructurés : le nouveau titre III est dédié aux sources des obligations, le titre IV au régime général des obligations et le titre IV bis à la preuve des obligations.

Cette nouvelle présentation clarifie les règles applicables en reprenant des solutions dégagées par la jurisprudence. En outre, l'ordonnance introduit de nouvelles mesures à destination des acteurs économiques et des particuliers.

Ces règles forment le droit commun des contrats : elles ont notamment vocation à s'appliquer aux contrats immobiliers (vente immobilière, VEFA, CCM) de financement, (crédit, cautionnement, etc.), mais également aux baux.

Comme le rappelle l'article 1105 du Code civil, « les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre. Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à chacun d'eux. Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières » (textes hors Code civil, par exemple : loi du 6 juillet 1989).

Parmi les apports de l'ordonnance, plusieurs mesures à destination des particuliers peuvent être soulignées :

- la consécration de l'exigence de bonne foi à tous les stades de la vie du contrat, notamment lors de la formation du contrat ;
- l'introduction d'un devoir général d'information ;
- la protection de la personne en état de dépendance ;
- la généralisation de la lutte contre les clauses abusives dans les contrats d'adhésion.

D'autres mesures visent plus spécialement les acteurs économiques. Elles prévoient, par exemple, l'allègement du régime des cessions de créances, l'introduction dans le code de la révision pour imprévision et la consécration d'une action en résiliation unilatérale du contrat.

Par ailleurs, l'ordonnance transfère dans le code des procédures civiles d'exécution la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, créée par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CPCE : L.125-1 et R.125-1).

Les incidences dans le domaine du logement et de l'habitat et l'articulation du droit général avec le droit spécifique devront être analysées et la jurisprudence en la matière suivie. Sont proposées ci-dessous des premières réflexions en matière de rapports locatifs.

### **Réforme des contrats et rapports locatifs (loi 89 et location saisonnière)**

Comme rappelé ci-dessus, l'article 1105 du Code civil prévoit que « les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre. Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à chacun d'eux. Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières ».

Aussi, les règles générales issues de l'ordonnance seront écartées lorsqu'il sera impossible de les appliquer simultanément avec certaines règles prévues par le Code civil pour régir les contrats spéciaux (en matière locative : Code civil : art. 1709 et s.) ou celles résultants d'autres textes (loi du 6.7.89 / Code de la consommation / CCH).

Dans le domaine des rapports locatifs, quelques règles générales méritent ainsi une attention particulière :

**Un devoir général d'information est introduit à l'article 1112-1 du Code civil :** « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ». Il s'agit d'une règle d'ordre public dans la mesure où « les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir ». En cas de non-respect de ce devoir d'information, le texte prévoit deux sanctions : « la responsabilité de celui qui en était tenu » et « l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ». La loi du 6 juillet 1989 (art. 3-3) prévoit déjà un certain nombre d'informations devant être portées à la connaissance du locataire par le bailleur à travers le dossier de diagnostic technique (performance énergétique, exposition au plomb, amiante, gaz, électricité, risques naturels et technologiques). De même, le bailleur a la possibilité de demander certaines pièces au candidat locataire avant la conclusion du bail (décret n°2015-1437 du 5.11.15). Aussi, il reviendra à la jurisprudence d'identifier les cas dans lesquels ce devoir général pourrait s'appliquer.

En tout état de cause, une application dans le domaine de la location saisonnière pourrait être retenue, les obligations spécifiques d'information à la charge du bailleur étant peu précisées par ailleurs.

**La notion de contrat d'adhésion fait son entrée dans le Code civil.** Il s'agit du contrat « dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties » (art. 1110, alinéa 2). En présence d'un tel contrat, l'article 1171 prévoit que « toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation ». Ce type de contrat s'interprète « contre celui qui l'a proposé » (Code civil : art. 1190).

Le Code civil contient dorénavant des règles sanctionnant les clauses dites « abusives » déjà connues en droit de la consommation (Code de la consommation : L.132-1). La protection contre ce type de clauses est étendue car elle ne concerne plus seulement les rapports avec un professionnel (au sens du droit de la consommation).

La question se pose de savoir si le contrat type de bail peut être qualifié de « contrat d'adhésion ». Le contenu du contrat type est déterminé par voie réglementaire (décret n°2015-931 du 29.7.15) et non « par l'une des parties », aussi, le bail d'habitation ne semble pas pouvoir être qualifié de contrat d'adhésion.

Il en est autrement des contrats de location saisonnière dont les conditions générales ne sont

pas précisément déterminées par les textes. Dans ce cas, le nouvel article 1171 pourrait trouver à s'appliquer dans les rapports entre particuliers (c'est d'ailleurs, l'exemple donné par le communiqué de presse du ministère de la Justice). Pour mémoire, dans le cas où le bailleur est un professionnel, les dispositions du Code de la consommation sanctionnant les clauses abusives peuvent également être mobilisées.

**L'ordonnance précise clairement la liste des sanctions de l'inexécution du contrat** (Code civil : art. 1217) et indique que lorsqu'elles « ne sont pas incompatibles », elles « peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter ».

Parmi celles-ci, certaines méritent d'être analysées au regard de leur application en matière de droit des baux :

- l'exception d'inexécution (art. 1219) : il s'agit d'une consécration de la jurisprudence qui permet au débiteur de ne pas exécuter son obligation, alors même qu'elle est exigible, lorsque l'autre partie n'exécute pas la sienne et que cette inexécution est suffisamment grave. En matière de bail d'habitation, l'exception d'inexécution (le locataire cesse de payer les loyers car le logement n'est pas habitable) est difficile à invoquer, la jurisprudence ne la retenant que lorsque le logement est complètement inhabitable.

- l'exécution forcée en nature (art. 1221 et 1222) : cette sanction, déjà reconnue en jurisprudence, est introduite dans le code civil. L'ordonnance vient par ailleurs préciser le contenu et les modalités de mise en œuvre de la faculté de remplacement offerte au

créancier lorsque le débiteur est défaillant. Le texte précise qu'« après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin ».

La nouveauté procède du fait que l'autorisation préalable du juge n'est plus nécessaire pour recourir à cette faculté de remplacement. En matière locative, il s'agira par exemple de la réalisation de travaux obligatoires demandés par le locataire auprès du bailleur. L'exercice d'une action en justice était auparavant nécessaire, sauf urgence (Cass. Civ : 12.6.01)

- la réduction du prix : dorénavant, « le créancier peut, après mise en demeure, accepter une exécution imparfaite du contrat et solliciter une réduction proportionnelle du prix. S'il n'a pas encore payé, le créancier notifie sa décision de réduire le prix dans les meilleurs délais ». À noter qu'en matière de bail d'habitation, cette disposition ne peut s'appliquer pour le locataire qui, en présence d'un local imparfaitement entretenu, déciderait de diminuer le montant du loyer. En effet, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (obligation de délivrance d'un logement décent et en bon état par le bailleur) s'oppose à une telle application.

NB : les autres sanctions sont la résolution du contrat (application d'une clause résolutoire, résolution unilatérale (nouveauté) ou judiciaire - art. 1224 à 1230) et la réparation du préjudice résultant de l'inexécution (art. 1231 et suivants).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Assurance de responsabilité : la preuve des activités garanties

(Cass. Civ III : 30.6.16)

Après la rénovation de sa piscine comportant notamment la pose d'un enduit spécifique, un maître d'ouvrage constatant une malfaçon avait assigné le constructeur et son assureur en indemnisation de ses préjudices. Ce dernier lui avait opposé une non-garantie pour les travaux de pose de revêtements spéciaux, activité non déclarée à l'assurance et de ce fait non couverte. À l'occasion du contentieux l'opposant au maître d'ouvrage, l'assureur avait produit la photocopie des conditions particulières de la police d'assurance (contrat conclu avec le constructeur), alors même qu'elle n'était pas signée. Les juges du fond, suivis par la Cour de cassation, ont considéré qu'elle établissait suffisamment la teneur

de l'activité déclarée par le constructeur et justifiait le refus de garantie opposé par l'assureur au maître d'ouvrage. Cet arrêt marque une rupture dans la jurisprudence sur la notion d'activités déclarées par l'assuré (et donc couvertes par la garantie) dans le domaine de l'obligation d'assurance de responsabilité décennale. Pendant longtemps, la notion d'activité garantie était entendue largement. Depuis, les assureurs ont établi une nomenclature complète des activités pouvant être déclarées par les constructeurs, reprise dans les polices d'assurance et dans les attestations remises aux maîtres d'ouvrage. Ainsi, la mention des activités clairement définies dans la police est considérée comme informant correctement le constructeur et le maître de l'ouvrage sur l'étendue du risque couvert.

NB : La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a édicté une obligation de remise des attestations d'assurance conformes à un modèle applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (arrêté du 5.1.16). Elles doivent être jointes aux devis et factures des professionnels assurés (Code des assurances : L.243 al. 2) afin de garantir une parfaite information des maîtres d'ouvrage sur l'activité garantie. L'article A 243-5 du Code des assurances prévoit également qu'aucune mention de l'attestation ne peut faire référence à des dispositions contractuelles si ces dernières ne sont pas reproduites dans l'attestation.

### Sinistralité des maisons individuelles due au gonflement des argiles

(Rép. Min n°84062 : JO AN du 13.9.16)

Les sinistres liés aux fondations superficielles représentant 20 % du coût total des réparations des désordres entre 1995 et 2013. Interrogé sur la question de la sécurisation des occupants et la limitation des coûts de la sinistralité des maisons individuelles, particulièrement impactées par

le risque de retrait gonflement des argiles, où les fondations superficielles sont inopérantes, le gouvernement n'a pas souhaité systématiser l'étude de faisabilité géotechnique. Source de renchérissement des coûts de construction, cette étude ne serait pas utile sur l'ensemble du territoire. En effet, le risque de retrait gonflement des argiles est limité à quelques zones particulières. Le gouvernement souhaite cependant améliorer la connaissance des particuliers et des professionnels sur cette question. Plusieurs guides techniques consacrés à cette problématique et aux dispositions à prendre dans le cadre d'une construction sur ces zones seront disponibles avant la fin de l'année : le premier traitera de la caractérisation d'un site argileux en vue d'y établir une construction, le second présentera les principes de construction d'une maison individuelle sur un site plus ou moins exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ces guides comprendront des conseils à destination des constructeurs sur la bonne prise en compte de la qualité des sols.

## Copropriété

### Registre national d'immatriculation des copropriétés

(décret n°2016-1167 du 26.8.16 : JO du 28.8.16 / arrêté du 10.10.16 : JO du 26.10.16)

Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014. Il a vocation à réunir les informations essentielles sur les copropriétés, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures.

Les informations à déclarer ainsi que les conditions de consultation du registre sont définies par le décret n°2016-1167 du 26 août 2016, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (délibération n°2016-064). Un arrêté du 10 octobre 2016 désigne l'Anah comme le teneur du registre et précise les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.

La procédure d'immatriculation est réalisée par voie dématérialisée sur le site Internet du registre national ([voir le site internet www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-26*

### Résidences-services en copropriété

(décret n°2016-1446 du 26.10.16 : JO du 28.10.16)

Les copropriétés avec services, appelées également « résidences-services de 1<sup>ère</sup> génération » sont des résidences qui offrent un cadre de vie adapté notamment aux personnes âgées en leur proposant le maintien à domicile et la possibilité de bénéficier d'un appui au quotidien par la fourniture de services (blanchisserie, repas, ménage, ...). Avec la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015, le régime des résidences-services en copropriété a fait l'objet d'évolutions pour renforcer la protection des occupants, en particuliers lorsqu'ils sont âgés et pour prévenir leurs difficultés de fonctionnement, comme les conflits d'intérêt entre l'activité de prestation de services et le syndic, le niveau de charges élevé ou l'opacité dans la facturation des services et la répartition des dépenses ([cf. étude d'impact de la loi ASV](#)).

Le décret du 26 octobre 2016 définit les modalités d'application de la loi ASV pour les résidences-services en copropriété (décret du 17.3.67 : art.11, 39-2 à 39-9 et 66-2 modifiés). Une liste limitative de services et de prestations non individualisables est fixée (accueil, mise à disposition de personnel ou accès aux espaces communs), des précisions sur le rôle de contrôle du conseil



syndical et sur le fonctionnement du conseil des résidents sont apportées.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-31*

## Annulation partielle du décret du 26 mars 2015 fixant le contenu du contrat de syndic

(CE : 5.10.16 /décisions n°390465 et 390491)

Le Conseil d'État, par un arrêt du 5 octobre 2016, s'est prononcé sur l'annulation de certaines clauses du contrat type de syndic figurant en annexe du décret du 26 mars 2015. Cette décision fait suite à des recours en excès de pouvoir à l'encontre de ce texte formés par la CLCV, la Fnaim, l'UNIS et le SNPI.

Le Conseil d'État a censuré une partie du décret et prononcé, pour tous les contrats conclus depuis le 2 juillet 2015, la nullité des clauses suivantes :

- dans l'article 9 du contrat type, consacré aux « frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires », la mention « et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre » est supprimée : le Conseil d'État a considéré qu'il n'y a avait pas lieu de conserver ce libellé dans un paragraphe consacré aux prestations imputables au seul copropriétaire concerné (points 7 à 11 de l'arrêt) ;

- dans l'article 9.2 du contrat type, consacré « aux frais et honoraires liés aux mutations », le Conseil d'État a supprimé la mention relative au certificat adressé au notaire par le syndic (la loi du 10.7.65 : art. 20 II) qui l'informe de la qualité de copropriétaire de l'acquéreur et de l'existence d'éventuels impayés. Le Conseil d'État a considéré que les frais liés à la délivrance de ce certificat ne constitue pas des frais imputables au copropriétaire concerné (loi du 10.7.65 : art. 10-I), comme par exemple l'état daté ou les frais de recouvrement notamment (cf. points 7 à 11 de l'arrêt). En pratique, en première analyse, cela pourrait signifier que la délivrance du certificat ne pourrait donner lieu à une facturation individuelle par le syndic aux copropriétaires.

Le Conseil d'État pointe également un oubli dans le contrat type sur les frais afférents au compte bancaire séparé (cf. point 12 de l'arrêt). Ce point est sans effet, la loi du 6 août 2015 (art. 88) ayant supprimé l'obligation de mentionner le montant des frais du compte bancaire séparé dans le contrat de syndic.

D'autres griefs ont également été soulevés à l'encontre du contrat type, en particulier concernant l'archivage, les frais d'extranet, la rémunération des syndics non professionnels ou celles de tiers. Le Conseil d'État a toutefois rejeté ces griefs et a déclaré ces clauses conformes à la loi.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2015-07 et la fiche sur les points clés*

## Entretien courant de l'immeuble assuré bénévolement par les copropriétaires

(Cass. Civ III : 22.9.16)

L'entretien de la copropriété est assuré par le syndic, tenu en vertu de la loi et du mandat de gestion qui le lie au syndicat, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien (loi du 10.7.65 : art. 18 I al. 3).

Les copropriétaires peuvent, à l'occasion de travaux dont ils demandent la réalisation à leur frais, être amenés à intervenir sur les parties communes ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 25 b).

La question soumise à la Cour de cassation porte sur la possibilité de transférer l'entretien courant de la copropriété aux membres du conseil syndical. En l'espèce, des copropriétaires avaient sollicité la nullité d'une décision prise en assemblée générale autorisant les membres du conseil syndical à réaliser eux-mêmes des travaux d'entretien des parties communes de la copropriété. Ces derniers considéraient, en effet, que l'assemblée générale avait dépassé ses pouvoirs en confiant l'entretien de l'immeuble à certains propriétaires, ceci constituant un transfert d'une compétence propre au syndic. Les demandeurs soulèvent également le caractère non-conforme de cette autorisation d'assemblée générale, qui doit préciser son contenu, sa durée et l'identité des copropriétaires concernés.

La Cour de cassation rejette la demande en nullité de la décision et confirme que l'assemblée des copropriétaires peut autoriser les membres du conseil syndical à participer bénévolement à l'entretien courant des parties communes de l'immeuble (petits travaux d'électricité, nettoyage, entretien des espaces verts...). Cette décision n'est pas constitutive d'un abus de pouvoir, ni d'un transfert des compétences du syndic au profit des copropriétaires. Ces derniers pouvaient donc autoriser certains d'entre eux à participer bénévolement à l'entretien courant de l'immeuble sans remettre en cause la mission d'entretien du syndic.

## Illicéité d'une clause d'imputation de surprimes d'assurance à certains copropriétaires

(Cass. Civ III : 8.9.16)

Le règlement de copropriété a pour objet de déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties communes et privatives de la copropriété. Il ne peut imposer de restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 8 I).

En l'espèce, une copropriété a assigné, en paiement de surprimes d'assurance en application du règlement de copropriété, une société propriétaire

de deux lots correspondant à un local commercial à usage de dancing et à une réserve-bar.

Le règlement de copropriété prévoyait en effet une police globale multirisque pour garantir l'ensemble de l'immeuble (parties privatives et communes) avec une imputation aux seuls copropriétaires concernés par les surprimes, justifiée par l'utilisation ou la nature particulières de certaines parties privatives ou communes spéciales.

La Cour d'Appel a fait droit à la demande de la copropriété et a condamné la société au paiement des surprimes. La Cour de cassation censure cette solution en raison du caractère non écrit de la clause du règlement de copropriété qui a pour effet de faire supporter la surprime d'assurance par un seul copropriétaire ou certains d'entre eux seulement.

Cette dépense constitue donc une charge commune générale devant être répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part de charges communes (loi du 10.7.65 : art. 10 al 2)

### **Obligation d'audit énergétique des copropriétés raccordées à un réseau de chaleur**

(Rép. Min n°82003 : JO AN du 14.6.16)

Cette réponse ministérielle fait le point sur le champ d'application de l'audit énergétique, en particulier pour les copropriétés raccordées à un réseau de chaleur.

L'article L.134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'un audit énergétique pour tout bâtiment à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001.

Les copropriétés de plus de cinquante lots raccordées à un réseau de chaleur (également appelé réseau de chauffage urbain) sont bien concernées par cette obligation. Un réseau de chaleur est une installation distribuant à plusieurs utilisateurs / clients de la chaleur produite par une ou plusieurs chaufferies, via un ensemble de canalisations de transport de chaleur. Il s'agit donc bien d'une installation collective de chauffage.

### **Obligation du syndic et fonctionnement du compte séparé**

(Rép. Min n°92975 : JO AN du 23.8.16)

Cette réponse ministérielle fait le point sur le cadre législatif et réglementaire applicable au compte bancaire ouvert au nom de la copropriété ainsi que sur les moyens de contrôle dont disposent les membres du conseil syndical.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le syndic a

l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (loi du 10.7.65 : art. 18 II), sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Les fonds versés sur ce compte bancaire sont protégés avec l'interdiction de convention de fusion ou de compensation avec tout autre compte. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Pour permettre le contrôle par le conseil syndical et la vérification des opérations réalisées, il est également prévu la mise à disposition des relevés par le syndic aux membres du conseil syndical et leur communication au président du conseil syndical.

Les établissements bancaires sont tenus de transmettre au syndic tous les mois le relevé des opérations effectuées sur le compte (CMF : D.3125). En cas d'interrogation sur la régularité des comptes, tout membre du conseil syndical peut prendre connaissance et demander la copie de la convention de compte et des pièces comptables pertinentes (loi du 10.7.65 : art. 21 / décret du 17.3.67 : art. 26). Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des modalités de gestion du compte du syndicat afin d'obtenir toutes informations utiles concernant les opérations financières réalisées (décret du 17.3.67 : art. 10).

Enfin, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) veille notamment « à la protection des clients, assurés adhérents et bénéficiaires des personnes soumises à son contrôle » (CMF : L.621-1). Son service d'information et de réclamation peut donc être saisi pour signaler tout document douteux ou litigieux émanant de la banque du syndic détenant les comptes du syndicat des copropriétaires.

### **Fonds de travaux**

(Rép. Min n°94652 : JO AN du 13.9.16)

Le fonds de travaux a été instauré par la loi ALUR afin de permettre la constitution d'une enveloppe financière dédiée aux travaux de copropriété à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (loi du 10.7.65 : art. 14-2). Le montant de la quote-part de ce fonds attaché au lot n'est pas remboursé par le syndic lors de la vente de lots. Le vendeur peut donc faire valoir l'existence de ce fonds de travaux au moment de la négociation du prix de vente. Ces négociations entre vendeur et acquéreur sont possibles sans qu'il soit nécessaire que la loi ne le précise.

## Individualisation des frais de chauffage

(Rép. Min n°95489, n°93850 et n°92496 : JO AN du 27.9.16)

Ces trois réponses ministérielles font le point sur la réglementation applicable à l'individualisation des frais de chauffage.

Le principe de l'individualisation est rappelé : il consiste, dans les immeubles chauffés collectivement, à calculer une partie de la facture de chaque occupant en fonction de ses consommations réelles obtenues par mesure et permet ainsi de valoriser les comportements vertueux, de sensibiliser à l'importance de la réduction des consommations d'énergie en prenant en compte les situations thermiquement défavorables (exemple des logements orientés au nord).

La réponse ministérielle rappelle également le cadre législatif et réglementaire du dispositif : en premier lieu, l'article 26 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a modifié l'article L.241-9

du Code de l'énergie dans le sens d'un renforcement des exigences en matière d'individualisation des frais de chauffage ; en second lieu l'arrêté du 27 août 2012 venant compléter le précédent décret a également été modifié par l'arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

Il est également précisé que l'individualisation des frais de chauffage conduit en pratique à l'installation d'appareils de régulation (robinets thermostatiques) et d'appareils de mesures dédiés (compteurs ou répartiteurs) dans les logements concernés par l'obligation légale.

La réponse ministérielle rappelle enfin en conclusion que les obligations en matière d'individualisation des frais de chauffage ont pour but de contribuer à l'objectif de baisse des consommations d'énergie poursuivi par la loi TECV.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2012-10 et page du site de l'ANIL*



## Urbanisme

### Conditions pour bénéficier du bonus de constructibilité

(arrêté du 12.10.16 : JO du 16.10.16)

L'arrêté relatif au « bonus de constructibilité pour les bâtiments durables » vient compléter le décret 2016-856. Ce dernier a été pris en application de l'article 8 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Il précise selon les types de bâtiments, les critères énergétiques et environnementaux permettant d'accéder au bonus de constructibilité dès lors que la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme a mis en place cette disposition.

Il abroge et remplace l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction. Cet arrêté est entré en vigueur le 17 octobre 2016.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-20*

### Mise en œuvre des actions nationales dans les territoires en matière de risques naturels et hydrauliques pour 2016-2017

(instruction du 26.7.16)

L'instruction publiée par le ministère de l'Écologie vise à développer la cohérence des actions de l'État dans la mise en œuvre de la politique de prévention des risques naturels et hydrauliques.

Cette dernière nécessite l'engagement de divers acteurs à toutes les échelles : les services centraux et déconcentrés (DREAL, DEAL, et DDT(M)), les collectivités territoriales. À cet effet, elle précise, pour 2016/2017, les thématiques privilégiées pour guider l'action des services de l'État. L'annexe jointe à l'instruction présente les axes suivants :

- mise en œuvre de la Directive inondation (DI) : il s'agit d'élaborer les volets départementaux des plans régionaux nommés « Plans de gestion des risques d'inondation » (PGRI). La mise en œuvre devrait être effective en 2017 ;
- accompagnement des collectivités territoriales : par exemple, les Programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) seront développés tout en s'intégrant dans les PGRI ;
- missions prioritaires de l'administration étatique : ainsi, elle souhaite accroître la maîtrise de l'urbanisation sur les territoires exposés en assurant la prise en compte des risques dans les différents documents d'urbanisme (SCOT et PLU) et les autorisations de construire ;
- mise en œuvre d'actions ciblées dans les territoires spécifiques : cela concerne la réalisation de la 2<sup>ème</sup> phase du plan séisme Antilles (période 2016-2020) en visant les travaux de renforcement parasismique pour les bâtiments les plus fragiles, la prévention du risque sismique dans les autres territoires (instruction du 17.07.15) ou la prise en compte des territoires de montagne (risques géologiques et/ou d'inondations) ;
- développement de la culture du risque : il s'agit de

développer les mesures d'information préventive envers les collectivités et les populations menacées par les catastrophes naturelles notamment dans l'arc méditerranéen (crues cévenoles) ;

- promotion de projets d'aménagements innovants (par exemple, le grand prix d'aménagement intitulé « Comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles ») et des observatoires régionaux des risques naturels ;

- traitement des situations relatives aux campings exposés aux risques naturels (instruction du 6.10.14).

### Articulation de la loi Littoral avec la carte communale lors de l'octroi d'un certificat d'urbanisme

(CE:3.10.16)

La loi Littoral du 3 janvier 1986 vise à assurer la préservation des équilibres biologiques et écologiques tout en maintenant des activités économiques. Elle instaure notamment un principe relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants: une construction ne peut être autorisée dans les

territoires où l'urbanisation est diffuse (CU : L.121-8 et suivants). En l'espèce, un propriétaire demandait un certificat d'urbanisme pré-opérationnel dans une commune littorale régie par une carte communale. La dite parcelle était située dans un espace naturel et à une cinquantaine de mètres d'un hameau. La carte communale la classait en zone constructible. Toutefois, le maire a octroyé un certificat d'urbanisme négatif en anticipant les dispositions du futur PLU : la parcelle sera située sur une zone naturelle et, par conséquent inconstructible. La Haute juridiction rejette la demande du propriétaire contestant cette décision et lui demande de verser une indemnité à la commune.

En effet, le Conseil d'État précise l'articulation de la loi Littoral avec la carte communale : le juge ne doit pas méconnaître ses principes tel que l'article L.121-8 du CU lorsqu'il examine la légalité d'un certificat d'urbanisme. Ce principe vaut également pour la carte communale qui ne peut méconnaître les dispositions de la loi Littoral et permet de justifier la délivrance du certificat d'urbanisme négatif.



## Collectivités locales

### Habitat III : le logement et le développement urbain durable

La troisième conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable s'est déroulée à Quito (Équateur) du 17 au 20 octobre 2016 sur le thème du développement urbain durable : l'avenir de l'urbanisation.

Cette conférence vise à favoriser l'engagement mondial en faveur d'un nouvel agenda urbain. Après un bilan des réalisations depuis l'établissement de l'agenda urbain en 1996, il s'agit de répondre aux enjeux de lutte contre la pauvreté et les inégalités et d'identifier les nouveaux défis pour les 20 prochaines années. La Conférence Habitat III, articulée aux résultats du sommet sur les objectifs de développement durable et de la conférence climat en 2015 a permis d'échanger sur les politiques et les stratégies permettant de réaffirmer le rôle des villes et des territoires en tant que moteurs d'un développement durable. Le Nouvel Agenda Urbain adopté par 197 pays établit de nouvelles normes mondiales pour les politiques de logement et de développement urbain durable. Ce document d'orientation confirme la reconnaissance du rôle

des villes et des acteurs locaux dans l'élaboration des politiques urbaines et intègre les trois grandes priorités portées par la France :

- la lutte contre la pauvreté et l'exclusion urbaine, pour faire du droit à un logement convenable le moteur de toute politique urbaine ;
- la transition écologique et énergétique, pour protéger les ressources naturelles des territoires : la ville durable sera une ville sobre, compatible avec une planète aux ressources limitées ;
- la promotion d'un urbanisme démocratique et citoyen, qui fabrique la ville pour et avec ses habitants, quel que soit leur sexe, leur religion ou leur origine ; la défense des biens communs passera en effet de plus en plus par les territoires et par la reconnaissance de l'expertise de tous leurs habitants.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse du ministère du Logement et du Développement durable*



## Professionnels

### Bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux

(arrêtés : LHALI625577A et LHALI625579A du 30.9.16 : JO du 2.10.16)

La loi contenant organisation du notariat (loi 25 ventôse an XI), dans sa version modifiée par la loi de modernisation des professions judiciaires ou juridiques du 2 mars 2011 (art. 15), prévoit que « les notaires contribuent à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux. Ils transmettent au Conseil supérieur du notariat (CSN) les données nécessaires à l'exercice de cette mission de service public dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État ».

Un décret du 3 septembre 2013 (cf. [Habitat Actualité n°135](#)) précise les grandes catégories d'informations transmises par les notaires au CSN, pour toute mutation d'immeuble à titre onéreux (art. 1) ainsi que la rémunération du professionnel pour l'accomplissement de cette formalité obligatoire (art. 2). Par ailleurs, le texte réglementaire prévoit les conditions de la diffusion par le notariat d'informations générales gratuites sur Internet concernant le marché immobilier ainsi que la fourniture de tableaux statistiques et de références anonymisées à tout demandeur, moyennant le paiement d'une redevance (art. 3 à 6).

Deux arrêtés conjoints (ministère de la Justice et ministère du logement et de l'habitat durable) viennent préciser le dispositif. Il sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017. Cependant, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les notaires auront l'obligation de transmettre au CSN les informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux.

### Transmission par les notaires des informations relatives aux mutations à titre onéreux d'immeubles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

(art. 1 et 2 de l'arrêté du 30.9.16 : LHALI625577A)

#### Acte de vente portant sur des immeubles

Dans un délai de 60 jours à compter de la signature d'un acte authentique, le notaire devra transmettre au CSN, pour toute mutation à titre onéreux portant sur un immeuble (appartement situé dans une copropriété, maison individuelle, terrain à bâtir, emplacement de stationnement, ...), des informations relatives à sa situation (nom de la commune), ses références cadastrales, le montant hors taxes de la transaction, le cas échéant, le montant des honoraires en cas de négociation, le caractère occupé ou non du bien vendu...

D'autres informations (non financières) seront transmises en fonction du type de bien. Ainsi, pour

un appartement en copropriété, les informations concerneront notamment : le type d'appartement, le nombre de pièces d'habitation, la surface (loi Carrez), le nombre de caves, l'étage, la présence ou absence d'ascenseur desservant l'appartement...

À ce titre, le notaire percevra des émoluments de 15,60 € HT (Code du commerce : A.444-171).

#### Avant-contrat portant sur un logement

Concernant les avant-contrats de vente de logements ne relevant pas de la TVA immobilière (appartement ou maison individuelle), les notaires devront transmettre, dans les 30 jours de la signature de l'acte en leur office ou lorsqu'ils ne l'ont pas dressé, de la remise à leur office de cet acte, les informations prévues à l'article 2 de l'arrêté et relatives à cet avant-contrat : montant hors taxes de la transaction, montant des honoraires de négociation le cas échéant, occupation du bien vendu ou absence d'occupation, résultat du diagnostic de performance énergétique (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018). À ce stade, les informations transmises relatives aux caractéristiques du bien sont moins nombreuses qu'au stade de l'acte de vente.

Le CSN complètera les informations collectées avec celles contenues dans le Code officiel géographique tenu par l'INSEE.

### Mise à disposition de résultats statistiques relatifs aux transactions relatives aux logements et terrains constructibles à usage d'habitation individuelle à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017

(art.3 de l'arrêté du 30.9.16 : LHALI625577A)

Concernant la mise à disposition du public des résultats statistiques prévu à l'article 3 du décret du 3 septembre 2013, l'arrêté prévoit, pour tout intéressé, la possibilité, en renseignant un ou plusieurs des critères de sélection établis par l'arrêté (localisation, type de bien, le cas échéant ancienneté, surface habitable, nombre de pièces...), de connaître, sur un secteur donné, et sous réserve que le nombre de mutations occurrentes soit au moins égal à 20 :

- le nombre de mutations ;
- le prix médian par mètre carré (surface habitable pour les appartements et les maisons) des biens objets des mutations ;
- le niveau de prix par mètre carré au-dessous duquel se situe 25 % des mutations ;
- le niveau de prix par mètre carré au-dessus duquel se situe 25 % des mutations.

Les informations seront mises à disposition du public dans un délai de 90 jours suivant la fin de

chaque trimestre civil. Aussi, l'entrée en vigueur des dispositions étant prévue au 1<sup>er</sup> avril 2017, ces informations seront disponibles à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### **Transmission de tableaux de résultats statistiques obtenus par croisement des informations rassemblées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017**

(art. 5 de l'arrêté du 30.9.16 : LHALI625577A)

Le CSN délivrera à toute personne qui en fait la demande et moyennant le paiement d'une rémunération un ou plusieurs tableaux de statistiques obtenus par croisement des informations rassemblées, pour un ensemble de mutations portant sur une période d'un ou de plusieurs trimestres civils consécutifs et pour tout type de biens, observées sur un secteur donné (région, département, communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, commune, arrondissement, unité urbaine) et sous réserve que chaque case du ou des tableaux se rapporte à au moins 20 mutations.

En pratique, ces informations seront disponibles à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### **Informations relatives à la transaction, au prix et aux caractéristiques essentielles de chaque bien pour au moins vingt mutations à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017**

(art 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 30.9.16 : LHALI625579A)

Toute personne pourra demander et moyennant le paiement d'une rémunération au CSN pour au moins vingt transactions (tous types de biens) les informations relatives à la transaction, au prix, aux caractéristiques essentielles de chaque bien. Les informations transmises ne doivent pas permettre d'identifier directement ou indirectement l'acheteur ou le vendeur. Elles portent sur des trimestres civils antérieurs de 90 jours ou plus par rapport à la fin du trimestre au cours duquel est formulée la demande.

La période de mutations ne peut être inférieure à un trimestre ni supérieure à huit trimestres civils. Ainsi, pour un appartement en copropriété, les informations transmises concerneront : le montant hors taxes de la transaction, le nombre de pièces d'habitation, la présence éventuelle d'au moins un emplacement de stationnement, la surface (loi Carrez), l'étage, la période de construction de l'immeuble, la présence éventuelle d'une cave, d'une terrasse, d'un balcon, éventuellement la classification résultant du diagnostic de performance énergétique (DPE et gaz à effet de serre). En pratique, ces informations seront disponibles à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

### **Agent immobilier / paiement de l'indemnité au titre d'une clause pénale / référé provision**

(Cass. Civ III : 6.7.16)

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le Président du tribunal de grande instance peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire (CPC : art. 809).

Cette règle du Code de procédure civile permet à un agent immobilier d'assigner son cocontractant en paiement de l'indemnité due au titre de la clause pénale dans le cadre d'un référé-provision. En revanche, la décision donne l'occasion de rappeler que cette possibilité ne peut concerner que les situations pour lesquelles l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ce qui n'est pas le cas en présence d'un mandat qui n'indique pas certaines mentions obligatoires : nom et adresse du garant. Le juge des référés, en allouant à l'agent immobilier la provision demandée et en jugeant que l'absence de ces mentions n'était pas susceptible d'entraîner la nullité du mandat a tranché une difficulté sérieuse. La décision est, donc, censurée par la Cour de cassation.

## ▼ Droit général

### **Exceptions au droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique**

(décrets n°2016-1491 et 2016-1494 du 4.11.16 : JO du 6.11.16)

Toute personne, dès lors qu'elle s'est identifiée préalablement auprès d'une administration, peut, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État, adresser à celle-ci, par voie électronique, une demande, une déclaration, un document ou une information, ou lui répondre par la même voie. Cette administration est régulièrement saisie et traite la demande, la déclaration, le

document ou l'information sans lui demander la confirmation ou la répétition de son envoi sous une autre forme. À ce titre, l'administration met en place un ou plusieurs téléservices, dans le respect des dispositions de loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique et aux libertés et des règles de sécurité et d'interopérabilité prévues aux chapitres IV et V de l'ordonnance n°2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives (Code des

relations entre le public et l'administration : L.112-8 et 9). Certaines démarches administratives peuvent être écartées de cette faculté, par décret, pour des motifs d'ordre public, de défense et de sécurité nationale, de bonne administration, ou lorsque la présence personnelle du demandeur apparaît nécessaire.

Le décret n°2014-1491 recense les démarches réalisées auprès des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des établissements publics de coopération intercommunale qui sont exclues du champ d'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique à titre définitif, comme par exemple : la demande de dérogation aux règles d'accessibilité applicables aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination, l'autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur (accessibilité et sécurité / CCH : L.122-1 et R.122-11-1 à R.122-11-4). L'annexe 2 du décret donne la liste des exceptions fixées à titre transitoire jusqu'au 7 novembre 2018 comme par exemple : la déclaration d'ouverture de chantier (Code de l'urbanisme : art. L.421-1 à L.424-9 et R.424-16), la demande de permis de démolir (Code de l'urbanisme : L.451-1 à L.451-3), la demande de certificat d'urbanisme (Code de l'urbanisme : R.410-1 à R.410-3), la demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes (Code de l'urbanisme : L.421-1 à L.424-9 et R.421-1), la demande de construction, restauration ou extension des bâtiments à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors de communes / (Code général des collectivités territoriales : L.2223-5 et Code de l'urbanisme : R.425-13). Il s'agit de prolonger certaines dérogations de deux ans et de conférer à d'autres un caractère définitif puisque depuis le 7 novembre 2016, les collectivités territoriales et les établissements publics locaux peuvent, au même titre que l'État être saisis par voie électronique sauf exceptions prévues par décret.

Le décret n°2016-1494 recense les démarches

réalisées auprès d'un organisme de sécurité sociale exclues du champ d'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique comme par exemple la demande de la prime de déménagement (Code de la sécurité sociale : L.542-8), la demande d'un prêt à l'amélioration de l'habitat (Code de la sécurité sociale : L.542-9) ou la demande de remise de dette pour des indus prestations logement, qui sont exclues à titre transitoire jusqu'au 7 novembre 2019.

*En savoir plus : voir le site de la saisine des services de l'État en département*

## Recouvrement d'une créance souscrite en devises étrangères

(Cass. Civ II : 23.6.16)

La question du recouvrement d'une dette en devises étrangères peut soulever des interrogations en pratique, notamment sur la possibilité de sa conversion en euros afin de permettre au créancier d'en obtenir le paiement à l'appui d'un titre exécutoire.

En l'espèce, un particulier a emprunté 323 000 francs suisses à un établissement bancaire pour l'acquisition d'un appartement à Annecy. Après lui avoir délivré un commandement de payer valant saisie immobilière, le créancier (la banque) a vu annulé le commandement de payer par le juge de l'exécution qui a également ordonné la mainlevée de la saisie immobilière de l'appartement.

Le juge avait considéré la créance comme n'étant pas liquide (et ainsi non recouvrable), faute d'éléments dans le contrat permettant de l'évaluer en euros.

La Cour de cassation considère qu'à défaut de précisions dans le titre exécutoire, le principe de sa conversion en euros au jour de la délivrance du commandement valant saisie est valable. Le commandement délivré en euros était donc possible, pour engager l'exécution forcée, de sorte que la créance, dont le montant était déterminable à cette date, se trouvait, par là-même, liquide.

## Propositions, projets

### Projet de loi de finances pour 2017

Le projet de loi de finances pour l'année 2017 enregistré le 28 septembre 2016 à la présidence de l'Assemblée nationale contient plusieurs dispositions intéressant le logement. Celles analysées ci-dessous sont issues de la version initiale du projet de loi de finances :

- prorogation du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et mise en œuvre du cumul avec

l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) sans condition de ressources (art. 10 / CGI : art. 200 quater) ;

Le CITE serait prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 à droit constant. Conformément aux annonces faites la ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, la condition de ressources permettant de bénéficier du cumul du CITE et de l'éco-PTZ, pour les offres d'avances émises à partir du 1<sup>er</sup> mars 2016,

serait supprimée. Toutefois, à la suite de la première lecture, deux amendements adoptés reviennent sur cette suppression ;

- prorogation de l'investissement locatif Pinel (art. 40 / CGI : art. 199 novovicies) ;

L'investissement locatif Pinel serait prorogé « à paramètres constants » jusqu'au 31 décembre 2017.

- prorogation du dispositif Censi-Bouvard et création d'un volet relatif à la réhabilitation des résidences de tourisme (art. 41 / CGI : art. 199 sexvicies et 199 decies G) ;

L'investissement dit « Censi-Bouvard » ou Loueurs en meublé non professionnels (LMNP) bénéficie aux personnes physiques qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2016 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Cela concerne les établissements de santé à vocation sociale, les résidences à destination des personnes âgées, handicapées ou pour étudiants et les résidences de tourisme classées (CGI : art. 199 sexvicies). L'article 41 prolonge, à droit constant, le dispositif jusqu'au 31 décembre 2017 sauf pour les résidences de tourisme classées.

En effet, le volet relatif à la construction de nouvelles résidences de tourisme serait supprimé à compter 31 décembre 2016. Il serait, néanmoins, réorienté afin de valoriser l'amélioration du parc existant des résidences de tourisme classées achevées depuis plus de quinze ans. Cet avantage serait centré sur des travaux de grande ampleur portant sur l'ensemble de la résidence et adoptés en assemblée générale de copropriété. Les travaux éligibles à la réduction d'impôt devraient respecter des critères de performances énergétiques, favoriser l'adaptation aux personnes à mobilité réduite ou permettre le ravalement (CGI : nouvel art. 199 decies G bis).

Le taux applicable serait de 20 % du montant des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses

de 22 000 € par logement. La réalisation des travaux devra être adoptée en assemblée générale de copropriété entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

- suppression de certaines niches fiscales liées au logement (art. 13 / CGI : art. 156 quater II, 2<sup>o</sup> quater, art. 1387 A bis et art. 200 nonies).

Dans un objectif de simplification et de clarification de la législation, l'article 13 propose la suppression de certains avantages fiscaux. Ils disparaîtraient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Sont visés :

- la disposition prévue au 2<sup>o</sup> quater de l'article 156 quater du CGI permettant aux nus propriétaires de déduire les réparations importantes (voûtes, poutres) du revenu global dans la limite de 25 000 euros par an ;

- l'exonération pour 7 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties les installations et bâtiments liés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation (art. 1387 A bis du CGI) ;

- le crédit d'impôt accordé aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés ayant souscrit une assurance contre les impayés de loyer (CGI : art. 200 nonies).

- dégrèvement de taxes locales en faveur des ayants droits victimes d'actes de terrorisme (art. 3 / CGI : nouvel art. 1691 ter).

L'article 3 du projet de loi finances créerait une mesure relative à la solidarité à l'égard des ayants droit des victimes d'acte de terrorisme (création dans le CGI d'un titre IV au sein de la section I du Livre II). Ainsi, le nouvel article 1691 ter instaurerait un dégrèvement de la taxe d'habitation et de la contribution audiovisuelle pour les héritiers des victimes d'actes de terrorisme. Cette mesure vise également les ayants droits des forces de l'ordre, les militaires, les sapeurs-pompiers, les policiers, les gendarmes et les agents des douanes (CGI : art. 796, I, 1<sup>o</sup> à 2<sup>o</sup> bis et 7<sup>o</sup> à 10<sup>o</sup>), sous réserve que le décès soit survenu après le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## **IP**rojet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2017

Le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2017, adopté en 1<sup>ère</sup> lecture par l'Assemblée nationale le 2 novembre 2016 contient une disposition intéressant le logement.

**Obligation pour les loueurs meublés non professionnels de s'affilier au régime social des indépendants (RSI) à partir d'un certain seuil de recettes (PJLFSS : art. 10)**

Le projet de loi de financement pour la Sécurité sociale organise l'affiliation au RSI des particuliers louant leur logement pour de courtes durées grâce aux plateformes numériques. Ainsi, l'article

10 étendrait l'obligation d'affiliation au RSI (Code de la sécurité sociale : L.613-1, 8<sup>o</sup>) aux loueurs de meublés non professionnels. Seuls les particuliers ayant perçu des revenus fonciers supérieurs à 23 000 euros par an seraient concernés (CGI : art. 155, disposition 2<sup>o</sup> du 2 du IV). Pour faciliter la mise en œuvre de cette mesure, les plateformes seraient autorisées, avec l'accord des particuliers, à réaliser les démarches d'affiliation, de déclaration sociale et de paiement des cotisations (Code de la sécurité sociale : nouvel art. L.133-6-7-3).

*En savoir plus : lire le projet de loi*



## Fenêtre sur...

## Les acteurs

**Ministère du Logement et de l'Habitat durable**

(arrêté du 4.11.16 :JO du 11.11.16)

**Eric Thébaud** est nommé conseiller hébergement au cabinet de la ministre du Logement. Il succède à Aurélien Taché.

**USH**

**Jean-Louis Dumont** a été réélu le 9 novembre 2016 président de l'Union sociale pour l'habitat pour une nouvelle période de 4 ans.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

**Conseil supérieur du notariat**

**Didier Coiffard**, notaire à Oyonnax, a été élu Président du Conseil supérieur du notariat (CSN) au cours de l'Assemblée générale qui s'est déroulée le 25 octobre 2016.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

**FPI France**

**Alexis Rouque** est nommé Délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers. Il succède à Jean-Michel Mangeot.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

**CLCV**

**Jean-Yves Mano** a été élu président de l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV). Il succède à Reine-Claude Mader.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## Édition

**Ministère du Logement et de l'Habitat durable****Bien accueillir les personnes handicapées**

Guide de présentation des différents types de handicap et de préconisations à destination des gestionnaires d'ERP et de leurs équipes qui accueillent des clients ou usagers.

*En savoir plus : lire le guide*

**ANIL**

Quatre nouveaux dépliants ont été publiés, deux concernant les rapports locatifs, un portant sur les impayés des loyers et un présentant le rôle de conseil des ADIL sur les différentes thématiques du logement :

- *Prévenir et faire face aux impayés de loyers : propriétaires, les solutions amiables (pdf - 3.4 Mo)*
- *Fin du bail et sortie du logement (pdf - 137.6 Ko)*
- *Charges et réparations locatives (pdf - 145.7 Ko)*
- *Frappez à la bonne porte (pdf - 143.6 Ko)*

**CDc****L'Atlas 2016 du logement et des territoires**

La direction des prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts actualise son Atlas du logement et des territoires. Pour chaque nouvelle région, il présente les chiffres clés du logement, et plus particulièrement du logement social, en fournissant

également un éclairage selon les départements et les intercommunalités.

*En savoir plus : lire l'Atlas*

**Anah****Cahier de l'Anah n°151**

Le dernier numéro de ce bulletin trimestriel dédie notamment un dossier à l'habitat indigne et dégradé, un décryptage au registre d'immatriculation des copropriétés et présente l'action renforcée de l'Anah et d'Action Logement pour faciliter l'accès aux

logements privés des salariés.

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 15 novembre 2016

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Naima Kherbouche, Mélisande Langeard, Sandy Lucier, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Marion Tonat, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Perrine de Joux

