



**N° 158**  
**Septembre 2017**

**SOMMAIRE**

**ÉTUDES & COMMENTAIRES**

De nos partenaires			
Des pressions plus fortes en bord de mer, surtout dans les territoires ruraux et périurbains			2
Compte du logement 2016 - Rapport de la commission des comptes du logement			2
Les conditions de logement des bénéficiaires de revenus minima garantis			3
En 2014, un quart de la population qui déménage change de département			3
Métroscope : 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises			4

**ACTUALITÉ JURIDIQUE**

Financement	5	Assurance construction / Assurance habitation	11
Fiscalité	6	Copropriété	11
Location	7	Urbanisme	12
Publics en difficulté	9	Collectivités locales	14
Habitat dégradé	10	Professionnels	15
Contrats	10	Droit général	15

**FENÊTRE SUR...**

Les acteurs			
Conseil national de l'habitat	17	CGET	17
Ministère de la Cohésion des territoires	17		

**ÉDITION**

ADEME	17	Fondation Abbé Pierre	17
FNAU	17	FFB	17
AQC	17		

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Des pressions plus fortes en bord de mer, surtout dans les territoires ruraux et périurbains

Sébastien Colas, CGDD, juin 2017

Cet article décrit les pressions démographiques, touristiques et foncières des communes rurales de bord de mer et lagunaires au sens de la loi « littoral » du 3 janvier 1986. Ces dernières années, la construction de logements est 3,5 fois plus élevée dans les territoires ruraux littoraux que dans le reste des territoires ruraux métropolitains. Ainsi, lorsque 100 m<sup>2</sup> par km<sup>2</sup> sont construits dans les territoires ruraux, 350 m<sup>2</sup> par km<sup>2</sup> sont construits en bords de mer. La spécificité du littoral métropolitain réside dans la forte concentration des territoires artificialisés et de la population (résidente et touristique). Les pôles urbains sont ainsi trois fois plus nombreux en bord de mer que sur l'ensemble du territoire métropolitain.

En 2012, les communes littorales sont 2,4 fois plus densément peuplées que la moyenne métropolitaine. Trois fois plus de terres agricoles y disparaissent et le

prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir y est deux fois supérieur par rapport à la moyenne des territoires ruraux.

Cette différenciation entre communes littorales et ensemble du territoire métropolitain est encore plus nettement marquée si on les compare en termes de lits touristiques par communes. Il est ainsi 16,5 fois plus élevé en bord de mer que la moyenne hexagonale en 2012. Les plus fortes pressions observées en milieu rural littoral se vérifient également dans les couronnes périurbaines. L'accueil touristique y est par exemple 20 fois plus élevé en bord de mer que la moyenne métropolitaine des communes périurbaines. Les pressions démographiques, touristiques et foncières sont par ailleurs plus fortes sur l'arc Atlantique, s'étendant du Morbihan à la Charente-Maritime.

*En savoir plus : lire la publication*

### Compte du logement 2016 - Rapport de la commission des comptes du logement

CGDD, juillet 2017

La nouvelle édition du compte de logement 2016 retranscrit les points clés de la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2016, le parc compte 35,6 millions de logements ordinaires. En 2016, la dépense totale en logement qui inclut à la fois les dépenses courantes des occupants (loyers, charges, redevances, ...) et les dépenses d'investissements (logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière), a progressé de 2,2 % en un an, tirée par un rebond de l'investissement (+2,7 %, après une baisse de 2,1 %) tandis que les dépenses courantes ont progressé au même rythme les deux dernières années (près de +2 %).

Après quatre années consécutives de baisse, l'investissement, de 124,7 milliards d'euros, augmente en 2016. Cela résulte d'une part de conditions de crédit favorables et de la construction de logements neufs, et d'autre part, de la progression de l'investissement en gros travaux qui s'élève à 49,7 milliards, en hausse de 2,1 %, soutenu notamment par des aides telles que le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Du côté des dépenses courantes, avec 344,9 milliards en 2016, la masse totale des loyers s'élève à 253,1 milliards d'euros, soit une hausse de +1,4 %. Cette croissance ralentit par rapport à celle constatée entre 2014 et 2015 (+1,7 %). En revanche, la croissance des charges acquittées par les ménages pour leur logement accélère en 2016 (+3,3 % contre +2,3 %) principalement à cause de la dépense en énergie et d'un rebond des volumes de dépense en eau.

Enfin, l'ensemble des aides au logement et avantages conférés représente 41,7 milliards d'euros en 2016, soit une progression de 2,6 % après une baisse de 1,4 % en 2015. Cette inversion de tendance est principalement due à l'effet des avantages fiscaux, notamment du CITE, et des subventions d'investissement concernant le parc privé. La progression du budget des aides personnelles au logement (ALF, ALS, APL, ...) diminue : +1,8 % en 2015 et +0,8 % en 2016.

Les avantages de taux sont en léger recul : la hausse liée au développement du PTZ ne compense pas la baisse concernant les prêts locatifs sociaux pour lesquels l'avantage est réduit du fait de la stabilité du taux du livret A.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les conditions de logement des bénéficiaires de revenus minima garantis

DREES, juin 2017

Cette étude s'appuie sur l'enquête relative aux bénéficiaires de minima sociaux réalisée par la DREES fin 2012. En 2012, près d'un quart des bénéficiaires de revenus minima garantis interrogés ne disposent pas de leur propre logement ordinaire. 18 % sont hébergés par des proches, 2 % habitent dans des foyers ou résidences sociales et 3 % sont confrontés à des situations de logement marginales (hôtel, centre d'hébergement, habitation mobile ou sans abris). Parmi ces bénéficiaires, ceux qui touchent le RSA socle non majoré sont les plus confrontés aux situations de logement les plus précaires (5 %), alors que les bénéficiaires du RSA socle majoré ou du RSA activité sont ceux qui disposent le plus souvent de leur propre logement ordinaire au même titre que les bénéficiaires de l'Allocation solidarité spécifique (ASS) (respectivement 86 %, 89 % et 82 %). Les bénéficiaires de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH) et du minimum vieillesse vivent quant à eux davantage en structures collectives (respectivement 4 % et 6 %).

Parmi les ménages qui disposent de leur propre logement ordinaire, les bénéficiaires du RSA socle majoré et du RSA activité sont les plus nombreux à louer un logement social (respectivement 45 % et 46 %) et à louer un logement privé ou à payer un loyer à une association (respectivement 37 % et 32 %). Les allocataires de l'ASS, plus âgés et ayant eu un parcours professionnel moins heurté, sont plus souvent propriétaires ou accédants à la propriété (23 %).

Les logements occupés par des bénéficiaires de revenus minima garantis disposent moins fréquemment d'éléments de confort que les logements occupés par l'ensemble de la population française fin 2011. Leurs conditions d'habitat sont plus difficiles et près d'un bénéficiaire sur cinq vit dans un logement surpeuplé, soit trois fois plus que l'ensemble de la population française en 2011. Ils sont deux fois plus nombreux que l'ensemble de la population française à juger leur logement en mauvais état.

*En savoir plus : lire l'étude*

## En 2014, un quart de la population qui déménage change de département

David Levy, Christophe Dzikowski, direction régionale de Provence-Alpes-Côte d'Azur, INSEE, juin 2017

L'Insee analyse les migrations résidentielles en France à partir des données issues du recensement de la population. En 2014, 7,3 millions de personnes, soit 11 % de la population ont changé de résidence. Les déménagements au sein d'un même département sont les plus fréquents : ils représentent 74 % de l'ensemble des mobilités résidentielles. Lorsque les personnes changent de département de résidence (1,9 million), elles s'installent dans la majorité des cas (56 %) dans une autre région. À la différence des retraités ou « autres personnes inactives », les étudiants ainsi que les actifs sont surreprésentés dans ces migrations interdépartementales. Les événements familiaux, les contraintes ou aspirations liées à l'emploi et au cadre de vie sont autant de facteurs qui expliquent ces mobilités résidentielles.

Les migrations résidentielles concernent davantage de départs que d'arrivées dans les départements du Nord et de l'Est. Inversement les départements du Sud et de la façade Atlantique présentent des soldes migratoires positifs. En effet, les départements du Nord affichent, dans l'ensemble, des soldes migratoires négatifs pour les actifs et les retraités alors que ceux du Sud et de l'Ouest ont des soldes positifs pour ces mêmes catégories de population. Les départements franciliens des Hauts-de-Seine et de la Seine-et-Marne font figure d'exception avec des soldes migratoires fortement positifs pour les actifs.

Les résultats montrent également que les départements attractifs, c'est-à-dire présentant un flux

d'entrants importants, ont généralement un solde migratoire excédentaire. C'est le cas notamment des départements de l'Hérault et de l'Ille-et-Vilaine qui ont des taux d'entrants élevés situés entre 35 et 38 pour 1 000 et des soldes migratoires positifs. En revanche, les départements de Paris, du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine font exception avec des taux d'entrants élevés compris entre 38 et 45 pour 1 000 et des départs importants des plus de 40 ans qui ne sont pas compensés par l'arrivée importante de jeunes de moins de 25 ans.

L'étude souligne également que 310 000 étudiants se sont installés dans un nouveau département en 2013 lors de leur entrée dans l'enseignement supérieur ou en cours d'études. Cette mobilité interdépartementale est plus importante pour les étudiants de 18 ans. Ces migrations étudiantes s'expliquent principalement par l'offre de formations d'enseignement supérieur qui se trouve être plus riche et diversifiée dans les plus grandes villes et métropoles.

Enfin, les résultats montrent des taux de solde migratoire parmi les plus élevés dans les communes peu denses et très peu denses correspondant à un surplus de 104 000 habitants. Inversement, les communes denses perdent 114 000 habitants. Seuls les communes de densité intermédiaire affichent un solde proche de l'équilibre avec 10 000 habitants supplémentaires.

*En savoir plus : lire la publication*

## Métroscope : 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises

FNAU, juin 2017

Dans le cadre du pacte État-métropoles signé le 6 juillet 2016, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), France urbaine et l'Assemblée des communautés de France (AdCF), associées au Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), ont initié une démarche de connaissance et d'observation du réseau des métropoles françaises. Cette démarche, baptisée « Métroscope », s'appuie sur l'expertise de l'observation territoriale de l'ingénierie publique et parapublique en mobilisant des spécialistes des agences d'urbanisme, des métropoles, des associations d'élus et du CGET avec le soutien du ministère de la Cohésion des Territoires et de la Caisse des Dépôts.

À travers la construction d'indicateurs à l'échelle nationale, à partir de statistiques nationales ou de données collectées sur les territoires, cette publication s'attache à mettre en perspective une cinquantaine d'indicateurs qui rendent compte des dynamiques métropolitaines, de la qualité de vie et de la cohésion sociale ainsi que de l'attractivité et du rayonnement des 15 premières métropoles françaises. Ces comparaisons associent analyses, cartographies, data-visualisation et zooms locaux. L'enjeu de cette publication est de permettre aux acteurs locaux comme nationaux, de situer la spécificité de chaque métropole dans le contexte national, mais aussi de saisir les tendances communes et les différenciations à l'œuvre.

Au sein de la thématique « qualité de vie et cohésion sociale », cette publication s'attache à décrire les modalités d'accès au logement à travers l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien, les loyers du parc privé, l'accès au logement social et l'accès au logement des jeunes.

En termes d'accession à la propriété, l'indicateur du nombre d'années de revenu nécessaire à l'achat d'un

appartement de trois pièces révèle des marchés différents entre le neuf et l'ancien. Le marché de l'ancien semble plus disparate que celui du neuf. Ainsi, les écarts de prix au m<sup>2</sup> entre les métropoles y sont deux fois plus importants que dans le neuf.

En termes de marchés locatifs, l'étude mobilise les données des observatoires locaux des loyers et révèle que la part de revenu disponible consacrée au loyer par les ménages du parc privé varie très fortement d'une métropole à l'autre. L'étude souligne que dans les métropoles la demande en logement social est nettement plus importante que dans le reste de la France et illustre que la pression sur le parc locatif social est d'autant plus forte que les prix de l'immobilier sont élevés. Ainsi à Paris, à Nice, et dans une moindre mesure à Montpellier et à Aix-Marseille, les demandes en logement social sont les plus nombreuses. À l'inverse, dans les agglomérations les moins tendues (Nancy, Rouen et Brest), l'étude révèle que l'intensité de la pression sur le parc locatif social y est faible, voire nulle.

Par ailleurs, dans les métropoles où se conjuguent des prix élevés du logement, des loyers importants et / ou un accès au logement social contraint, l'étude interroge sur l'accès au logement des jeunes à des marchés immobiliers très sélectifs. Dans les métropoles d'Aix-Marseille, Paris et Nice, un jeune sur trois âgé de 18 à 34 ans habite chez ses parents. À contrario, dans des zones où les marchés immobiliers sont moins tendus, les jeunes quittent plus facilement le foyer familial. Ainsi à Rennes, Toulouse et Brest, où les loyers sont plus modérés et où le taux de pression sur le logement social est relativement faible pour des métropoles, moins de 19 % des jeunes vivent encore chez leurs parents contre 30 % en moyenne sur l'ensemble des métropoles.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Actualité juridique



### Financement

#### Maintien du taux du livret A à 0,75 % pour la période du 1<sup>er</sup> août 2017 au 31 janvier 2018

(arrêté du 27.7.17 : JO du 29.7.17)

Le taux du livret A est maintenu à 0,75 % pour la période considérée. Pour mémoire, plusieurs prêts liés au financement des logements ou de produits d'épargne ont un taux calculé en référence ou correspondant au taux du livret A. C'est notamment le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Cependant pour ces derniers, en application du taux plancher fixé à l'article R.313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le taux plafond des offres de prêts émises aux personnes physiques par Action Logement sera maintenu à 1 % pour toute l'année 2018.

Le taux de rémunération du compte épargne-logement, qui correspond aux 2/3 du taux du livret A, reste fixé, pour la même période, à 0,50 % (cf. [Analyse juridique n° 2008-08](#)).

Pour mémoire, les plans d'épargne-logement ne sont pas concernés par cette procédure de fixation du taux d'intérêt (cf. supra). Le taux d'intérêt du prêt obtenu au titre d'un CEL, pour les intérêts acquis pour cette période, s'établit à 2 % (taux d'intérêt du prêt et frais de gestion). En conséquence, et en application de l'article R.331-72, 5° du CCH, les prêts complémentaires au prêt conventionné ne devront pas avoir un taux supérieur à 2 % (taux actuariel correspondant à un taux proportionnel de 1,982 %).

#### TEG erroné : point de départ de la prescription de l'action en déchéance du droit aux intérêts

(Cass. Civ I : 1.3.17)

Lorsque le prêteur ne se conforme pas, dans l'offre de prêt, aux exigences légales et réglementaires en matière de Taux effectif global (TEG devenu TAEG depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016), il encourt la sanction spécifique prévue par le Code de la consommation de la déchéance du droit aux intérêts. Cette dernière présente un caractère facultatif et peut n'être que partielle, le juge conservant le pouvoir de moduler les effets de la sanction (Code de la consommation : L.312-33 devenu L.341-34 depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016). En présence d'un TEG erroné dans le contrat de prêt, la Cour de cassation admet que la sanction encourue est la nullité de la stipulation des intérêts conventionnels, le taux de l'intérêt légal étant substitué au taux d'intérêt conventionnel.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation sanctionne une Cour d'appel qui avait retenu que le point de départ de l'action en déchéance du droit aux intérêts était fixé au

jour de la conclusion du contrat de prêt. La Cour de cassation retient au contraire que le point de départ du délai de prescription de cette action court à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur affectant le TEG. En pratique, il reviendra aux juges du fond de fixer ce point de départ.

En l'espèce, le délai d'action était de 10 ans. On rappellera que ce délai a été ramené à cinq ans dans le cadre de la réforme de la prescription civile opérée par la loi du 17 juin 2008 (Code de commerce : L.110-4).

#### TEG erroné : marge d'erreur à la décimale

(Cass. Com : 18.5.17)

La règle est connue depuis longtemps : l'absence de taux effectif global (TEG, devenu TAEG depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016) ou la mention d'un TEG erroné dans un contrat de prêt est sanctionnée par la substitution du taux de l'intérêt légal au taux conventionnel. La solution est régulièrement rappelée par la Cour de cassation (Cass. Civ I : 15.10.14).

Dans un arrêt publié du 18 mai 2017, la chambre commerciale de la Cour de cassation admet, à propos d'un prêt professionnel, que pour être sanctionnée, l'erreur affectant le TEG doit être supérieure ou égale à une décimale.

En l'espèce, le TEG mentionné (avec trois décimales) dans le contrat était de 5,672 % alors que le taux exact était de 5,743 %. Pour les juges du fond, comme pour la Cour de cassation, les dispositions de l'article R.313-1 du Code de la consommation, dans sa version issue du décret du 10 juin 2002, permettent à l'organisme prêteur de bénéficier d'un seuil de tolérance d'une décimale.

Les dispositions de l'annexe de l'article R.313-1, précisent ainsi que « le résultat du calcul est exprimé avec une exactitude d'au moins une décimale. Lorsque le chiffre est arrondi à une décimale particulière, la règle suivante est d'application : si le chiffre de la décimale suivant cette décimale particulière est supérieur ou égal à 5, le chiffre de cette décimale particulière sera augmenté de 1 ». Jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2016, ces dispositions étaient communes aux prêts professionnels et aux prêts immobiliers.

On rappellera qu'à propos d'un prêt immobilier, la première chambre de la Cour de cassation s'est prononcée récemment dans le même sens que la chambre commerciale (Cass. Civ I : 25.1.17). En l'espèce, le montant des parts sociales n'avait pas été inclus dans le TEG. Le taux exact était de 3,748 % au lieu du taux mentionné à 3,746 %. L'écart entre le taux mentionné dans le contrat et le taux réel était inférieur à la décimale prescrite par le Code de la consommation. La première chambre de la Cour de

cassation a considéré que le taux n'était pas erroné dès lors que l'écart entre le taux mentionné et le TEG réel n'excédait pas une décimale.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, la règle de calcul du TAEG d'un crédit immobilier fait l'objet d'une annexe à l'article R.314-3 III ; celle relative au prêt professionnel est codifiée à l'article R.314-2 du Code de la consommation. Dans les deux cas, la règle de calcul avec une précision d'au moins une décimale est reprise.

### PLS, PLI, PSLA / établissements de crédit, taux et enveloppes 2017 des prêts

(document DGALN du 7.8.17)

Depuis 2011, il est fixé chaque année pour les établissements distributeurs de Prêts locatifs sociaux (PLS), de Prêts locatifs intermédiaires (PLI) et de Prêts sociaux de location-accession (PSLA) une enveloppe commune de refinancement auprès de la Caisse des dépôts et consignations par catégorie de prêts. Pour la Caisse des dépôts et consignations, une enveloppe est fixée pour le PLS et le PLI. Pour 2017, les caractéristiques des prêts PLS, PLI et PSLA (enveloppes et taux) ont été publiées début août. Pour

les établissements de crédit, les enveloppes sont respectivement de 2,580 milliards d'euros pour le PLS, de 1 milliard d'euros pour le PLI, de 600 millions d'euros pour le PSLA. Le taux des prêts aux organismes de logements sociaux est le même pour tous les établissements : 2,15 % pour le PLI, 1,86 % pour le PLS et 1,75 % pour le PSLA. Pour les autres investisseurs (emprunteurs personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM de logement social, personnes physiques), le taux du prêt pour 2017 varie entre 1,86 % et 2,16 % pour le PLS, entre 1,75 % et 2,05 % pour le PSLA et entre 2,15 % et 2,45 % pour le PLI. Les établissements de crédit distributeurs sont également renseignés dans le document. Pour mémoire, à la différence du PLS et du PLI qui sont distribués par la Caisse des dépôts et consignations et les établissements de crédit qui ont signé une convention annuelle avec elle, le PSLA peut être accordé par tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés. Pour ce prêt, les établissements distributeurs ont également la possibilité de refinancer les PSLA sur fonds propres. Dans ce cas, le taux d'intérêt est libre dans la limite du taux des prêts conventionnés.



## Fiscalité

### BOFIP : mise à jour de plusieurs commentaires

(BOFIP du 10.7.17 / BOFIP du 5.7.17 / BOFIP du 6.7.17 / BOFIP du 2.8.17 / BOFIP du 20.7.17 / BOFIP du 5.7.17)

L'administration fiscale intègre à la base BOFIP les commentaires relatifs à plusieurs textes intéressant le logement. Il s'agit des évolutions issues de la loi de finances pour 2017 et de la loi de finances rectificative pour 2016 relatives à (cf. [Analyse juridique n° 2016-36](#)) :

- la prorogation du dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2017 ainsi que l'extension de son champ d'application aux communes de la zone C (cf. [Habitat Actualité n° 156](#)) ;
- la possibilité d'exonérer de taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux ans détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) et les Sociétés d'économie mixte (SEM) et destinés à être attribués sous conditions de ressources ;
- la prorogation du dispositif dit « Censi-Bouvard » (ou location meublée non professionnelle) jusqu'au 31 décembre 2017 à l'exception de son volet « résidences de tourisme classées » ;

- la mise en œuvre du taux réduit de TVA à 5,5 % à certaines opérations réalisées dans le cadre du dispositif d'accession à la propriété du bail réel solidaire ;
- la majoration facultative de taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale (les résidences secondaires notamment) en zone tendue ;
- l'obligation de signer une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc immobilier locatif afin de bénéficier d'un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements sociaux situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En outre, ce commentaire intègre les dispositions de l'article 156 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté qui prévoit, qu'à compter des impositions dues au titre de l'année 2018, les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises par les organismes concernés doivent être transmis annuellement au conseil citoyen du QPV en plus des signataires du contrat de ville (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi EC](#)).



## Location

### Encadrement de l'évolution des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

(décret n° 2017-1198 du 27.7.17 : JO du 29.7.17)

Ce décret fixe la variation maximale des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. Il s'applique dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel (28 agglomérations concernées). Le texte reprend à l'identique le contenu du décret de 2016.

Ces dispositions visent les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989 (sauf, notamment, les logements HLM, logements conventionnés APL, etc.). Il s'applique aux loyers de relocation et aux loyers des baux renouvelés entre le 1<sup>er</sup> août 2017 et le 31 juillet 2018.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2017-18 et n° 2015-13*

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

(décret n° 2017-1140 du 6.7.17 : JO du 7.7.17)

Le décret du 6 juillet 2017 revalorisant les prix de base au m<sup>2</sup> 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 2017 est de 0,51 %. 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*

### Distinction entre le prix négocié pour un congé-vente et le paiement d'arriérés de loyers

(Cass. Civ III : 2.3.17)

Le juge ne peut porter atteinte à la substance des droits et obligations légalement convenus entre les parties. Cette règle est rappelée par la Cour de cassation dans cet arrêt. En l'espèce, bailleur et locataire s'étaient entendus sur le prix de vente, inférieur à celui fixé dans le congé. Le bailleur avait assigné par la suite le preneur en paiement d'un arriéré de loyer. Le bailleur avait été débouté de sa demande au motif qu'elle était postérieure à la date d'effet du bail et à la date de l'acte authentique et que, par conséquent, le bailleur ne pouvait prétexter un arriéré de loyer qui correspondait par ailleurs exactement au montant de la remise consentie pour récupérer cette dernière. La Cour de cassation sanctionne cette décision au visa de l'article 1134 du Code civil dans sa rédaction antérieure à celle de

l'ordonnance du 10 février 2016. La Cour de cassation estime que le contrat de bail doit s'appliquer dès lors qu'il comporte une clause d'indexation du loyer et que la demande en paiement a bien été faite dans le délai de prescription quinquennale.

### Nullité de la clause de remboursement de la fourniture d'électricité

(Cass. Civ III : 2.3.17)

Dans le cadre d'une location d'un logement vide soumis à la loi du 6 juillet 1989, la clause imposant au locataire le remboursement de la fourniture d'électricité est nulle. En l'espèce, la Cour de cassation rappelle d'une part que les consommations individuelles d'électricité ne relèvent pas de la liste limitative des charges récupérables établie par le décret du 26 août 1987. D'autre part, la Cour indique que la rétrocession par un bailleur de l'énergie électrique vendue par les producteurs ou fournisseurs d'électricité est prohibée en ce qu'elle prive le consommateur final de la faculté d'avoir un accès direct à la fourniture d'énergie à un tarif librement négocié avec les producteurs ou fournisseurs d'électricité. Par conséquent, une telle clause est nulle et appelle à des restitutions réciproques. Toutefois, ne pouvant pas restituer l'énergie fournie et consommée, le locataire doit s'acquitter d'une indemnité équivalente à la valeur de la prestation fournie.

### Décisions de la commission d'attribution des logements sociaux et responsabilité pénale

(Cass. Crim : 11.7.17)

Les logements du parc social sont attribués nominativement aux demandeurs par une commission d'attribution créée par chaque organisme d'HLM. Elle est composée de membres désignés par ledit organisme, du maire de la commune où se situe le logement, qui dispose d'une voix prépondérante, et d'autres membres avec voix consultative tels que le préfet.

La question posée à la Cour de cassation était de savoir qui devait être considéré comme pénalement responsable en cas d'infraction relative à une discrimination raciale. Le bailleur social soutenait qu'il ne pouvait être tenu responsable pénalement des infractions commises par la commission, celle-ci ne constituant pas un organe de l'organisme d'HLM.

Dans son arrêt du 11 juillet 2017, la Cour de cassation rappelle que les six membres désignés de la commission d'attribution sont des administrateurs ou des membres du conseil de surveillance de la société d'HLM, choisis par le conseil d'administration ou de surveillance et que le maire, membre de droit de la commission, n'a voix prépondérante qu'en cas de partage des voix. Elle relève également que la commission d'attribution était, lors de sa séance

litigieuse, présidée par un salarié de la société de l'organisme.

En conséquence, elle ne retient pas l'argumentation du bailleur social et considère qu'il résulte des termes de l'article L.441-2 du Code de la construction et de l'habitation que la commission d'attribution créée dans chaque organisme d'HLM en est un organe, même si des personnalités extérieures siègent en son sein.

L'arrêt de la Cour d'appel caractérisant, « à la charge de la société d'HLM l'infraction de discrimination raciale dans l'attribution d'un logement, commise pour son compte par un de ses organes » est donc « régulier en la forme ».

### Reprise illicite d'un logement : l'atteinte à la vie privée constitue un préjudice

(Cass. Civ III : 6.7.17)

L'article 1382 du Code civil (devenu l'article 1240) prévoit que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ». Ce principe de responsabilité extracontractuelle trouve une illustration dans le cas de l'intervention d'un huissier lors de la reprise d'un logement.

En l'espèce, un huissier avait procédé à la saisie conservatoire des meubles garnissant une habitation louée en l'absence du locataire. Constatant que ce dernier avait déjà quitté le logement, l'huissier avait adressé quelques jours plus tard un procès-verbal de reprise des lieux et fait changer les serrures sans avoir délivré de mise en demeure préalable et obtenu de décision de justice constatant la résiliation du bail.

Le locataire l'avait alors assigné en responsabilité pour reprise illicite du logement. La Cour d'appel avait alors rejeté ses demandes au motif qu'il ne rapportait pas la preuve que cette reprise lui avait causé un dommage matériel ou moral et par voie de conséquence un préjudice ouvrant droit à indemnisation.

Pour mémoire, la reprise des lieux en cas d'abandon d'un logement obéit à un formalisme prévu à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989. Ainsi, lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur met en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été donné suite à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut procéder à la constatation de l'état d'abandon du logement. Le juge peut ensuite constater la résiliation du bail. En l'espèce, l'huissier avait directement dressé un procès-verbal de reprise des lieux sans que le juge ait acté la résiliation du bail. En rappelant que « la violation de domicile constitue une atteinte au respect de la vie privée » et que « l'expulsion illégale par voie de fait constitutive d'une violation de domicile cause nécessairement un préjudice qui doit être réparé », la Cour de cassation considère que le droit à réparation existe même si le

départ du locataire est volontaire et qu'il dispose d'un nouveau logement.

### Mise en œuvre de la deuxième génération des CUS

(note technique du 12.7.17)

Le Conventionnement d'utilité sociale (CUS) a été rendu obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il s'agit d'une démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine et qui vise à définir le pilotage stratégique de l'organisme.

Le régime des CUS a été modifié par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté afin de renforcer la prise en compte des objectifs légaux de mixité sociale dans le parc locatif social. Cette réforme concerne les CUS de deuxième génération (2018-2023) qui seront applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle associe plus fortement les collectivités et les intercommunalités à l'élaboration des CUS. Elle adapte le contenu et le cahier des charges aux objectifs de mixité sociale et propose une nouvelle politique des loyers pour les bailleurs sociaux le souhaitant. Elle est complétée par un décret d'application du 9 mai 2017.

Dans ce contexte, cette note technique rappelle les évolutions réglementaires depuis la génération précédente. Elle explicite le Code de la construction et de l'habitation pour décrire les étapes que doivent mettre en place les parties prenantes, distingue le contenu de la CUS en fonction de l'activité de l'organisme de logement locatif (CUS ordinaire, CUS logements foyers, CUS accession), et précise le rôle des services de l'État.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-16*

### Conventionnement d'un immeuble occupé par des locataires titulaires de baux de droit privé

(Rép. Min n° 81482 : JO AN du 4.4.17)

Le bailleur social, qui procède au conventionnement d'un immeuble issu du secteur libre et occupé par un locataire titulaire d'un bail de droit privé, ne peut pas imposer à ce dernier la conclusion d'un bail conforme à la convention signée (CCH : L.353-7.)

La ministre rappelle que dans cette hypothèse, le bailleur doit d'abord proposer au locataire un bail conforme aux stipulations de la convention. Le locataire dispose alors d'un délai de six mois pour accepter ce nouveau bail. En cas d'acceptation, le locataire continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation. En cas de refus, les stipulations du bail de droit privé continuent de s'appliquer et le locataire ne bénéficie pas de l'APL. Le bailleur, quant à lui, peut demander une révision de ses engagements issus de la convention APL ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.



### Locations saisonnières : mode de calcul du délai de huit mois

(Rép. Min n° 21135 : JO Sénat du 11.5.17)

Cette réponse ministérielle précise les modalités de la location saisonnière d'une résidence principale. Pour être dispensée de l'autorisation administrative de changement d'usage, la location doit concerner un logement constituant la résidence principale du loueur (CCH : L.631-7-1 A). De plus, ce dernier doit l'occuper pendant une durée minimale de huit mois (loi 6.7.89 : art.2). La réponse ministérielle précise que cette durée de huit mois se calcule sur une année glissante et non civile, faute de précision légale.

Par ailleurs, la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique et le décret du 28 avril 2017 imposent à « toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un local meublé (...) de veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de 120 jours par an par son intermédiaire lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur. Au-delà de 120 jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours ».



## Publics en difficulté

### DALO : mise à jour de la liste des titres de séjour (arrêté du 7.8.17 : JO du 8.9.17)

Le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir (CCH : L.300-1). L'exigence de régularité du séjour suppose soit d'avoir la nationalité française, soit de disposer d'un titre de séjour régulier conformément au Code de l'entrée et du séjour des étrangers en France ou conformément à une convention bilatérale.

L'arrêté du 22 janvier 2013 fixant la liste des titres de séjour concernant les ressortissants de l'Union européenne (UE), de l'Espace économique européen (EEE) et Suisse d'une part et de droit commun d'autre part (Code de la construction et de l'habitation : art. R.300-1 et R.300-2) est abrogé et remplacé par le présent arrêté conformément aux dispositions de la loi du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France.

Trois cartes de séjour délivrées spécifiquement pour des ressortissants de l'EEE et ou de l'UE sont recevables dans le cadre du dépôt d'un dossier DALO. Elles portent les mentions :

- « carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'Union/EEE/Suisse toutes activités professionnelles » ;
- « carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'UE, toutes activités professionnelles sauf salariées » ;
- « Directive 2004-38/ CE Séjour permanent – toutes activités professionnelles ».

Pour les non ressortissants de l'EEE, les titres de séjour suivants sont désormais recevables :

- la carte de résident ;
- la carte de résident permanent ;
- la carte de résident portant la mention « résident de longue durée - UE » ;
- la carte de séjour pluriannuelle ;

- la carte de séjour « compétences et talents » ;
- la carte de séjour temporaire ;
- le certificat de résidence de ressortissant algérien ;
- le récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus ;
- le récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire » ;
- le titre de séjour délivré à un ressortissant andorran ou à un ressortissant de pays tiers membre de sa famille mentionnant la convention signée le 4 décembre 2000 entre la République française, le Royaume d'Espagne et la Principauté d'Andorre relative à l'entrée, à la circulation, au séjour et à l'établissement de leurs ressortissants ;
- le passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général de France à Monaco valant autorisation de séjour ;
- le visa de long séjour valant titre de séjour (VLS-TS) dès lors qu'il a fait l'objet d'une procédure spécifique décrite au 17<sup>e</sup> alinéa de l'article R.311-3 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

### Mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil

(circulaire interministérielle du 20.4.17)

Cette circulaire vise à la mise en place d'une programmation permettant de relancer l'offre tant de pensions de famille que de résidences accueil. L'objectif est de favoriser le développement pour les prochaines années de ce type de résidences, au vu du ralentissement constaté de la production.

Ce texte explique les conditions de mise en œuvre du plan de relance 2017-2021.

Les pensions de familles, aussi appelées maisons-relais, constituent une catégorie particulière de résidences sociales. Conformément à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce sont des « établissements destinés à l'accueil sans

condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire ». Elles se distinguent des autres résidences sociales par le fait qu'elles accueillent des personnes de manière durable et non pas temporaire ou de façon transitoire avant l'accès à un logement de droit commun. À l'issue de ce plan, ce sont au total 5 000 places de pensions de familles et 2 500 places de résidences accueil qui doivent être créées, au rythme de 1 000 places de pensions de familles « classiques » et de 500 places de résidences accueil par an.

La création des places de pensions de famille nécessite la mobilisation coordonnée des crédits programmés par le Fonds national des aides à la

Pierre (FNAP) et rattachés par voie de fonds de concours sur le programme 135 (aides à la Pierre PLAI) et des crédits de fonctionnement du programme 177 (hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables). L'implantation des projets doit s'inscrire dans une analyse des besoins révélés par les diagnostics à 360° et relevant des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Un comité national de suivi du plan de relance des pensions de famille et des résidences accueil est mis en place regroupant la DGCS, la DHUP et la DIHAL. Il se réunit à minima deux fois par an pour réaliser un état d'avancement et assurer le suivi de l'atteinte des objectifs du plan.



## Habitat dégradé

### Résorption de l'habitat insalubre / Conditions de l'expropriation

(CE : 18.1.17)

Dans le cadre de la procédure d'expropriation pour résorption de l'habitat insalubre, des immeubles non insalubres peuvent être expropriés alors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation dès lors que leur expropriation est indispensable à la démolition d'autres immeubles insalubres.

La décision du Conseil d'État est conforme à ce que prévoit le Code de l'expropriation à l'article L.511-1.

L'expropriation peut concerner :

- des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable (CSP : L.1331-28) ;
- des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-2 du Code de la

construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

- à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Par cette même décision, le Conseil d'État estime, par ailleurs, que la seule qualité de voisin d'un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable ne suffit pas à conférer un intérêt à agir contre cet arrêté.



## Contrats

### Vente d'immeuble : pollution du sol et garantie des vices cachés

(Cass. Civ III : 29.6.17)

Dans un arrêt du 29 juin 2017, et en présence de vices de pollution découverts postérieurement à la vente, la Cour de cassation retient la responsabilité d'un vendeur, qui, en sa qualité de dernier exploitant d'un garage récemment exploité par son père, ne pouvait ignorer les défauts affectant les locaux vendus.

En l'espèce, une SCI avait fait l'acquisition, avec l'intention de transformer les lieux en locaux d'habitation, d'un rez-de-chaussée d'un immeuble où avait été exploité un garage automobile. Le contrat de vente contenait une clause de non-garantie des vices cachés. À l'occasion d'un diagnostic de pollution

réalisé après la vente, l'acquéreur avait été informé de la présence, dans le sous-sol, d'hydrocarbures et de métaux lourds provenant de cuves enterrées et nécessitant une dépollution du site avant transformation des locaux en habitation.

Le juge du fond avait écarté la clause de non-garantie des vices cachés et condamné le vendeur et l'agent immobilier au paiement de diverses sommes (dont les frais relatifs à l'étude technique).

La Cour de cassation confirme l'inefficacité de la clause de non-garantie des vices cachés. Elle retient notamment que :

- le vendeur en qualité de dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux ;

- l'existence des cuves enterrées n'avait été révélée qu'après la vente.

En outre, la responsabilité de l'agent immobilier qui avait eu connaissance de la présence de cuves enterrées mais n'en avait pas informé les acquéreurs est confirmée. En revanche, la Cour de cassation juge qu'aucune faute ne peut être reprochée au notaire dès lors que ni le vendeur, ni les notaires n'avaient été informés de la présence des cuves.

### **VEFA : restitution d'une partie du prix de vente par le vendeur / pas d'action en garantie**

(Cass. Civ III : 18.5.17)

L'arrêt est l'occasion de rappeler une solution constante : la restitution partielle du prix pour erreur de surface à laquelle est condamné un vendeur, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable devant être garanti par le professionnel ayant assuré la maîtrise d'œuvre. En l'espèce, le juge du fond avait condamné le vendeur à payer, à titre de dommages et intérêts compensant la perte de surface, une somme au titre de la différence de surface, le maître d'œuvre

étant condamné lui à garantir le vendeur à hauteur de la même somme. La Cour de cassation sanctionne le juge du fond qui, « sous le couvert d'allouer des dommages et intérêts, a octroyé une somme au titre de la réduction du prix de vente ».

Cette solution n'exclut pas toute condamnation du professionnel responsable du mesurage erroné. Il reviendra cependant aux vendeurs d'établir leur préjudice sur un autre fondement devant la Cour de renvoi.

À propos de la vente d'un lot de copropriété, la Cour de cassation a consacré le principe de la responsabilité du professionnel ayant réalisé le mesurage erroné en reconnaissant au vendeur le droit de se prévaloir d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre. Dans le cadre d'une indemnisation fondée sur la perte de chance, le juge du fond apprécie dans le cadre de son pouvoir souverain l'étendue du préjudice subi au titre de cette perte de chance. En revanche, l'évaluation de ce préjudice ne doit pas se confondre avec le montant de la restitution partielle du prix (Cass. Civ III : 28.1.15).



## **Assurance construction / Assurance habitation**

### **Dommages-ouvrage : charge de la preuve de l'efficacité des travaux de réparation**

(Cass. Civ III : 29.6.17)

L'assureur dommages-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de nature décennale impactant l'ouvrage dans un délai de 10 ans à compter de sa réception (Code des assurances : art. A.243-1 Ann II).

En application des articles L.121-1 et L.242-1 du Code des assurances, il doit préfinancer les travaux de nature à remédier efficacement aux désordres, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce puisque les désordres étaient réapparus quelques années plus tard. En effet, un maître d'ouvrage avait fait édifier deux immeubles à usage d'habitation. Plus de neuf ans après la réception, un sinistre lié au pourrissement des garde corps en chêne des balcons avait été déclaré. L'assureur avait préfinancé le remplacement

total ou partiel des garde-corps mais quelques années plus tard les désordres réapparaissent. Face au refus de l'assureur d'intervenir en invoquant l'expiration du délai décennal, le propriétaire avait entamé une action. Après avoir été débouté en première instance et devant la Cour d'appel, la Cour de cassation lui donne raison et rappelle qu'il appartient à l'assureur de préfinancer les travaux de nature à remédier efficacement aux désordres et ajoute qu'il ne peut s'exonérer de cette obligation qu'en apportant la preuve de l'absence de faute ou de lien de causalité entre son intervention et le dommage réapparu. Elle impose donc à l'assureur dommages-ouvrage, en se fondant sur l'article 1315 du Code civil (devenu article 1353), de prouver que les travaux indemnisés étaient suffisamment efficaces pour éradiquer les dommages déclarés et que le nouveau dommage résultait d'une cause sans lien avec sa première intervention.



## **Copropriété**

### **Ajout par le syndic d'un point complémentaire à une assemblée générale demandée par les copropriétaires**

(Cass. Civ III : 22.6.17)

Les copropriétaires se réunissent au moins une fois par an à la demande du syndic, chargé d'organiser une assemblée générale et de convoquer les

propriétaires (loi du 10.7.65 : art. 14-1 / décret du 17.3.67 : art. 7). Si tel n'est pas le cas, la réunion peut être organisée, sur demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix ou par le conseil syndical s'il en existe un. Cette demande précise les questions à inscrire à l'ordre du jour (décret du 17.3.67 : art. 8).

La Cour de cassation se prononce, à l'occasion de cet arrêt, sur le point de savoir si le syndic peut mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale demandée par les copropriétaires en vertu l'article 8 du décret l'examen d'une question complémentaire, cette possibilité étant réservée par principe aux copropriétaires ou au conseil syndical (décret du 17.3.67 : art. 10).

La Cour y répond favorablement en considérant que « l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires ».

En l'espèce, des copropriétaires avaient contesté la décision de renouveler le mandat du syndic, question inscrite à l'ordre du jour par le syndic à la suite de la demande formulée par les copropriétaires.

Cette solution ne remet pas en cause le principe selon lequel l'ordre du jour d'une assemblée est fixé par l'auteur de la convocation (Cass. Civ III du 25.1.12 n° 10-19554) ; elle étend au syndic la possibilité d'inscrire un point complémentaire et ce, quelle que soit la personne à l'origine de la tenue de l'assemblée générale (en l'espèce, les copropriétaires).

### Valeur contractuelle de l'état descriptif de division

(Cass. Civ III : 6.7.17)

Les copropriétaires peuvent user librement de leur lot à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble, celle-ci étant définie par le règlement de copropriété (loi du 10.7.65 : art. 8 et 9).

Lorsque l'état descriptif de division (EDD) définit la destination de l'immeuble, celle-ci s'impose-t-elle aux copropriétaires en raison de sa valeur contractuelle ? L'EDD est un document technique obligatoire en copropriété (décret du 17.3.67 : art. 2 et 3) qui

comporte les informations essentielles sur l'immeuble (situation géographique, référence cadastrale, superficie...) et sur chaque lot (numéro d'identification, description, situation, quote-part de parties communes, ...). Il est le plus souvent annexé au règlement de copropriété.

À l'occasion de cet arrêt, la Cour de cassation semble retenir la valeur contractuelle de l'EDD, et par conséquent revenir sur sa dernière position. Elle le considérait jusqu'alors comme un simple document exigé pour les besoins de la publicité foncière, sans lui conférer de valeur contractuelle (Cass. Civ III : 8.7.92, n° 90-11578).

En l'espèce, un copropriétaire contestait la décision d'assemblée générale lui ayant refusé d'apposer sa plaque professionnelle sur l'immeuble pour l'exercice de son activité au deuxième étage. Pour débouter sa demande, la Cour d'appel avait considéré que la disposition de l'EDD, qui prévoyait pour les lots situés au-dessus du premier étage, un usage d'habitation, s'imposait aux copropriétaires.

Le copropriétaire lésé avait formé un pourvoi en cassation considérant qu'il y avait lieu d'appliquer le règlement qui affectait l'immeuble à un « usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation ».

La Cour de cassation le déboute : en vertu du règlement de copropriété auquel l'EDD est annexé, les locaux situés au deuxième étage, ainsi qu'aux étages supérieurs, ne pouvaient être occupés à titre professionnel. Les clauses du règlement et de l'EDD ne sont pas en contradiction, celles de l'EDD étant « plus précises en ce qu'elles portaient sur chaque lot alors que la destination énoncée au règlement l'était de manière générale, sans distinguer les étages au-delà du premier ». Il y a donc lieu de reconnaître une valeur contractuelle à l'EDD auquel les copropriétaires sont tenus.



## Urbanisme

### Précisions relatives à la réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public

(décret n°2017-626 du 25.4.17 : JO du 27.4.17)

L'objectif du décret du 25 avril 2017 est de rendre le processus d'élaboration des projets et la participation du public à la fois plus effectifs et plus transparents.

Pour rappel, ce décret s'inscrit dans le cadre de la réforme débutée par l'article 106 3° de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (cf. [Analyse juridique n° 2015-23](#) et [Habitat Actualité n°152](#)).

Cet article précise les principes de mise en œuvre de l'information et de la participation du public et adapte les modalités des enquêtes publiques en étendant la

possibilité de recourir à une procédure unique de participation du public pour plusieurs projets, plans ou programmes. Il prévoit également le développement du recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication afin de favoriser la participation du public.

À noter également, deux ordonnances du 3 août 2016 (n° 2016-1058 et n° 2016-1060) prises en application de l'article 106 3° de la loi du 6 août 2015 feront l'objet d'une ratification prochainement (projet de loi de ratification adopté par les députés le 18 juillet et actuellement en première lecture au Sénat).

La première ordonnance modifie les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Elle transpose la directive 2014/52/UE relative à l'évaluation

environnementale des projets et simplifie notamment le ciblage des évaluations environnementales en instaurant une évaluation par projet permettant d'éviter par exemple d'effectuer plusieurs études d'impact sur le même projet.

La seconde réforme les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. Le présent décret porte sur la mise en œuvre des dispositions de la seconde ordonnance. Ainsi, il renforce la concertation en amont du processus décisionnel. Il étend le domaine du débat public aux plans et programmes (Code de l'environnement : R.121-1 et suivants). Dans cet objectif, il dresse une liste des plans et programmes nationaux faisant l'objet d'une évaluation environnementale (Code de l'environnement : R.121-1-1) et d'une saisie de la Commission nationale de débat public (CNDP), pour les futurs plans et programmes créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et ne figurant pas dans la liste en question. La CNDP devra être automatiquement saisie lorsque ce programme s'applique dans au moins trois régions. La CNDP peut également être saisie sur un projet de réforme « relatif à une politique publique ayant un effet important sur l'environnement ou l'aménagement du territoire » (Code précité : L.121-10) selon des modalités précisées par l'article R.121-6-2.

Ensuite, le décret détaille le dispositif de conciliation déjà posé dans l'ordonnance n° 2017-1060 (Code de l'environnement : R.121-18). Il s'agit de faciliter l'élaboration d'un accord sur les modalités de participation du public au processus décisionnel. Un droit d'initiative est également ouvert au public pour demander au préfet d'organiser une concertation préalable (Code de l'environnement : L.121-17, III / R.121-25 et suivants). Des mesures de publicité sont mises en œuvre (par exemple, pour un projet, le maître d'ouvrage rend publique la déclaration d'intention grâce à un affichage dans les mairies des communes concernées).

Enfin, il facilite la dématérialisation des enquêtes publiques (Code précité : R.123-46-1 et suivants) tout en tenant compte du déséquilibre numérique et réaffirme par conséquent l'importance de la présence du commissaire enquêteur au stade de la concertation en aval.

### Abrogation de certaines dispositions du Code de l'urbanisme

(décret n° 2017-1322 du 5.9.17 : JO du 7.9.17)

Le décret du 5 septembre 2017 abroge plusieurs dispositions obsolètes du Code de l'urbanisme (CU). D'une part, il abroge l'article R.431-15 du CU qui obligeait le pétitionnaire à mentionner, lorsque le projet était situé dans un secteur délimité en application de l'article L.151-20 du CU (opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé,

antérieure au XX<sup>e</sup> siècle ayant conservé leur caractère remarquable de parc), dans la demande de permis de construire, la surface de plancher des bâtiments existants à la date de la division sur les autres terrains issus de celle-ci, lorsque la règle du contrôle des droits à construire résultant du COS s'appliquait. Cette disposition visait à contrôler la densité. De même, l'article R.431-36 du CU précisant les pièces à joindre au dossier de déclaration préalable qui citait cet article est modifié afin de ne plus faire référence aux documents mentionnés à l'article R.431-15.

D'autre part, il abroge les articles R.442-22 à R.442-25<sup>1</sup> du CU précisant la procédure relative au maintien des règles d'urbanisme spécifiques (notamment contenues dans le cahier des charges) au lotissement si celui-ci était couvert par un PLU(i). Pour mémoire, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la faculté de demander le maintien de ces règles pouvant réduire le droit de construire afin de favoriser la densification.

### Annulation de certains articles réglementaires du Code de l'urbanisme pour insuffisance du champ de l'évaluation environnementale

(CE : 19.7.17)

Le Conseil d'État a annulé, le 19 juillet dernier, une série d'articles réglementaires du Code de l'urbanisme à la suite d'un recours déposé par une association contre le décret du 28 décembre 2015 modernisant le plan local d'urbanisme.

Cette décision précise quatre points importants.

D'une part, le Conseil d'État juge qu'une évaluation environnementale est nécessaire lorsque la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur a un impact important sur l'environnement.

Par conséquent, il relève que les articles R.104-1 à R.106-16, issus dans leur rédaction du décret du 28 décembre 2015, ne contiennent pas de dispositions suffisantes permettant d'assurer une mise en compatibilité avec l'environnement. En effet, selon le Conseil d'État, elles n'imposent pas de procédure d'évaluation environnementale préalable ou, du moins, pour les projets moins importants, d'examen au cas par cas prévus par les articles L.123-18, L.131-1 et L.131-4 du Code de l'urbanisme (CU) des documents d'urbanisme avec des documents supérieurs, en particulier dans le cas où elle est réalisée d'office par le préfet en application des articles L.123-20, L.143-42 et L.153-51. À ce titre, le Conseil d'État les annule.

D'autre part, il souligne qu'en cas de recours à la procédure de modification (la révision ou la mise en compatibilité) des Plans locaux d'urbanisme (PLU), le décret ne prévoit pas, dans la plupart des cas ni d'évaluation environnementale, ni d'examen au cas par cas afin de mesurer l'impact de la modification sur l'environnement. En effet, il n'existe que deux cas où l'évaluation est nécessaire : lorsque la modification

<sup>1</sup> Suppression de la section 7 du chapitre II du titre IV du livre IV de la partie réglementaire du CU.

permet la réalisation de travaux, d'ouvrages, d'installations ou d'aménagements susceptibles d'affecter un site Natura 2000, et lorsque la modification porte sur la réalisation d'une unité touristique nouvelle dans les zones de montagne (CU : R.104-8 et R.104-12).

Le Conseil d'État estime que ces dispositions sont insuffisantes puisque dès lors que la révision, la modification ou la mise en compatibilité du PLU est susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement, chaque projet doit être soumis à une évaluation environnementale ou au moins un examen au cas par cas comme cela est prévu à l'article L.104-3 du CU.

La Haute juridiction juge également que les dispositions transitoires du décret relatives aux cartes communales (art.12 II) ne permettent pas une application conforme à la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 parce qu'elles ne soumettent pas à évaluation environnementale ou examen au cas par cas, celles ayant une incidence notable sur l'environnement. Étant donné que le délai de transposition de la directive est écoulé et qu'il n'existe pas de motifs impérieux qui pourraient justifier l'octroi d'un délai supplémentaire de transposition, le Conseil d'État annule le II de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015.

Enfin, il confirme l'annulation, prononcée plus tôt dans l'arrêt du 26 juin 2015 (n° 365876), des articles R.104-21 et R.104-22 en ce qu'ils désignent l'État comme autorité compétente en matière d'environnement concernant l'élaboration du chapitre individualisé du schéma de cohérence territoriale valant schéma de mise en valeur de la mer et la mise en compatibilité d'office par le préfet du PLU ou du schéma de cohérence territoriale avec les documents supérieurs.

### **Exhaussement de sol : sanctions pénales contre l'auteur de la réalisation irrégulière et le propriétaire du terrain**

(Cass. Crim : 3.5.17)

La réalisation d'exhaussement du sol (ou de remblais de terre) est soumise à déclaration préalable (CU :

R.421-23,f) ou à permis d'aménager (CU : R.421-19, k) en fonction de la hauteur, de la surface ou de la localisation des travaux. En cas d'exhaussement sans autorisation, des sanctions pénales peuvent être prononcées à l'encontre des responsables.

En l'espèce, dans une zone définie comme agricole par le Plan local de l'urbanisme (PLU), l'époux de la propriétaire du terrain avait entassé des gravats depuis 2010 engendrant un exhaussement du sol sur une hauteur supérieure à deux mètres et sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> sans avoir déposé une déclaration préalable. L'administration avait constaté les deux infractions : le dépôt de gravats sans déclaration préalable et la réalisation de travaux non conformes aux règles du PLU.

La Cour de cassation suit les juges du fond en condamnant chaque protagoniste à verser une amende : l'époux est condamné pour avoir réalisé des travaux sans avoir demandé l'autorisation requise et la propriétaire du terrain pour avoir méconnu les dispositions réglementaires en vigueur (CU : L.480-4). Ils devront respecter l'injonction du tribunal correctionnel afin de remettre le terrain dans son état initial sous astreinte (CU : L.480-5 et L.480-7).

### **Droit de préemption : modalités de notification de la décision en présence d'un notaire mandataire du vendeur**

(Rép. Min n°92031 : JO AN du 9.5.17)

Dans le cadre des différents droits de préemption du Code de l'urbanisme, la décision du titulaire du droit de préemption est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. La réponse ministérielle envisage le cas spécifique où le notaire du vendeur serait également son mandataire. Dans ces situations, la notification accomplie à l'égard du mandataire sera réputée accomplie tant à l'égard du vendeur que de son mandataire sous réserve que la copie du mandat soit jointe à la déclaration d'intention d'aliéner et que le propriétaire vendeur y ait fait élection de domicile.



## **Collectivités locales**

### **Consultation des communes préalablement à la vente de logements HLM**

(Rép. Min n°7229 : JO AN du 16.5.17)

Les collectivités locales peuvent rencontrer des difficultés à maîtriser l'évolution de l'habitat sur leur territoire, en l'absence d'un dispositif leur apportant une connaissance précise et fiable des stratégies des bailleurs sociaux engagés dans la vente d'une partie de leur patrimoine. Cette réponse ministérielle vient rappeler les textes applicables en cas de vente du parc social.

La commune est consultée à deux reprises : lors de l'aliénation et lors de la fixation du prix.

La vente des logements HLM est régie par l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que la décision d'aliéner des logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans est prise par l'organisme propriétaire. La décision d'aliéner est transmise au préfet qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. Depuis la loi du 18 janvier 2013, l'avis de la commune d'implantation n'est plus purement consultatif. En effet, en cas de désaccord entre la commune et le préfet, la décision ne devient exécutoire qu'après autorisation par le

ministre chargé du Logement. L'avis de la commune d'implantation du logement vendu est également sollicité mais uniquement à titre consultatif sur le prix

de vente. Par ces deux consultations, les communes ont donc une connaissance des logements vendus sur leur territoire et un pouvoir d'intervention sur le sujet.



## Professionnels

### Informations précontractuelles sur les prix : possibilité pour les professionnels de demander une prise de position formelle à l'administration

(arrêté du 9.8.17 : JO du 17.8.17)

Le Code de la consommation met à la charge des vendeurs ou des prestataires de services une obligation d'information sur les prix et les conditions particulières de vente selon des modalités fixées par arrêtés du ministère de l'Économie, après consultation du Conseil national de la consommation (Code de la consommation : L.112-1).

Ainsi, en application de l'arrêté du 10 janvier 2017, tout professionnel, soumis ou non à la loi Hoguet, qui intervient dans une transaction de vente, de location ou de sous-location immobilière (agent immobilier, administrateur de bien, notaire, huissier,...) doit respecter de nouvelles règles, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2017, quant à la présentation et au contenu des annonces et à l'affichage de leurs honoraires (cf. [Analyse juridique n° 2017-08](#)). Ces règles se substituent à celles précisées par un arrêté du 29 juin 1990.

Dans le secteur du dépannage, de la réparation, et de l'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison, les professionnels doivent respecter depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, les prescriptions de l'arrêté du 24 janvier 2017 relatives à l'information du

consommateur (cf. [Habitat Actualité n° 155](#)). Ces prescriptions se substituent à celles énoncées dans l'arrêté du 2 mars 1990.

Le présent arrêté précise les conditions dans lesquelles, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, tout professionnel pourra demander à l'Autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation de prendre formellement position sur les modalités d'information sur les prix de vente qu'il envisage de mettre en place.

La demande du professionnel s'effectue au moyen du formulaire téléchargeable sur le site internet de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr) et sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

Elle est accompagnée de tout document, notamment de photos, permettant à l'autorité administrative de prendre position sur les modalités d'information du consommateur sur les prix des biens, produits et services, proposés par le professionnel.

Pour mémoire, le professionnel qui ne respecterait pas les prescriptions en matière d'information sur les prix s'expose à une amende administrative de 3 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale (Code de la consommation : L.131-5).



## Droit général

### Implantation de services d'accueil unique du justiciable dans certaines juridictions

(arrêté du 13.7.17 : JO du 22.7.17 modifié par arrêté du 29.8.17 : JO du 30.8.17)

Le Service d'accueil unique du justiciable (SAUJ) a été créé par la loi de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle du 18 novembre 2016 (art. 2 / Code de l'organisation judiciaire : L.123-3) pour permettre à tout citoyen d'obtenir des informations concernant une procédure ou d'introduire une instance judiciaire depuis n'importe quel site judiciaire.

Ces arrêtés précisent les lieux d'implantation des SAUJ au sein des juridictions de première instance (tribunaux d'instance, tribunaux de grande instance ou conseils de prud'hommes).

Ils comportent en annexe trois tableaux (annexes A, B et C) applicables respectivement jusqu'au 30 août 2017, à partir du 31 août 2017 et enfin à partir du 31 décembre 2017.

Pour mémoire, le fonctionnement du SAUJ est précisé par le décret du 9 mai 2017 (cf. [Habitat Actualité n° 157](#)).

### La prescription biennale et la notion de consommateur

(Cass. Civ I : 1.3.17 ; Cass. Civ : 29.3.17)

La prescription biennale prévue à l'article L.137-2 devenu L.218-2 du Code de la consommation s'applique uniquement au consommateur. Dans ces deux arrêts, la Cour de cassation rappelle les conditions d'application de ladite prescription en précisant la notion de consommateur.

Dans le premier arrêt, le litige opposait une banque à une personne physique ayant souscrit un crédit afin d'acquérir un bien immobilier destiné à la location. En l'espèce, le juge avait relevé que l'emprunteur était enregistré au Registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur meublé professionnel et qu'il réalisait ce type d'opération immobilière pour la

dixième fois. Dès lors il en déduit que « le prêt litigieux était destiné à financer une activité professionnelle, fût-elle accessoire et donc exclusive de la prescription biennale » réservée au consommateur.

Dans le second cas, le litige opposait une banque à une Société civile immobilière (SCI). En l'espèce le juge rappelle que la prescription biennale ne s'applique qu'au consommateur qui est nécessairement une personne physique comme le précise l'article liminaire du Code de la consommation et la jurisprudence récente.

### **Débroussaillage des terrains**

(Rép. Min n°101745 : JO AN du 7.2.17)

L'article L.134-6 du Code forestier prévoit une obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé des terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Le propriétaire a également

l'obligation de maintenir les abords d'une construction en état débroussaillé dans une profondeur de 50 mètres, même si les travaux de débroussaillage doivent s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée.

Le ministre de l'Agriculture est sollicité sur les conséquences de cette réglementation relative aux propriétaires de parcelles contigües non bâties qui laissent à la charge de leur voisin les travaux de débroussaillage. Il confirme l'obligation prévue par le Code forestier même si celle-ci peut occasionner des frais aux propriétaires.

Il rappelle par ailleurs que le propriétaire du bâtiment concerné est le principal bénéficiaire de cette disposition, en diminuant les risques d'incendie et la vulnérabilité de sa construction, ces frais étant en outre sans comparaison avec les dommages causés aux biens et aux personnes en cas de sinistre.



## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### CNH

(arrêté du 8.8.17)

**Aurélien Taché** est nommé président du Conseil national de l'habitat par arrêté du 8 août 2017. Il succède à Michel Piron.

#### Ministère de la Cohésion des territoires

(arrêtés du 6.9.17 et du 30.8.17 et arrêté du 24.7.17)

Deux nominations sont intervenues au cabinet du ministre :

**David Philot**, directeur du cabinet

**Soraya Hamriou**, conseillère budgétaire, finances et Grand Paris.

Sont nommés au cabinet du secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires :

**Marc Chappuis**, directeur du cabinet ;

**David Rey**, chef de cabinet ;

**Anouck Paumard**, conseillère presse et communication ;

**Antoine Hardy**, conseiller prospective et discours ;

**Olivier Weiss**, conseiller logement et politique sociale du logement.

#### CGET

(décret du 6.9.17)

**Jean-Benoît Albertini** est nommé commissaire général à l'égalité des territoires. Il succède à Jean-Michel Thornary.

## Édition

### ADEME



Ce guide fait le point sur les équipements permettant de protéger de la chaleur un logement, les comportements à adopter pour rafraîchir son intérieur et les systèmes de climatisation.

*En savoir plus : lire le guide*

### FNAU



#### Logement étudiant : observer pour décider

Ce guide donne des clés de compréhension de la diversité des profils étudiants et des besoins des territoires d'observer le logement étudiant. Il met en lumière les enjeux du logement étudiant et donne une méthodologie pour monter des observatoires locaux. Il s'appuie notamment sur les données des [Observatoires locaux des loyers](#).

*En savoir plus : lire le guide*

### AQC



#### Faire changer ses fenêtres

Comment choisir un professionnel ? Est-il nécessaire de faire réaliser une analyse technique de l'existant ? Quels sont les points importants du devis etc. ?

Cette plaquette a été réalisée avec tous les acteurs de la construction (artisans, entrepreneurs, industriels...) en partenariat avec l'INC et l'ANIL.

*En savoir plus : lire la plaquette*

### Fondation Abbé Pierre



#### Habitat indigne et droits des occupants : le guide de l'accompagnant

Quels droits pour les occupants en habitat indigne ? La Fondation Abbé Pierre et le Comité Action Logement publient un guide pour accompagner les personnes en situation d'habitat indigne.

*En savoir plus : lire le guide*

### FFB



#### Les 100 mots de la construction durable

C'est l'esprit de ces 100 mots qui sont autant d'occasions de préciser les concepts, les méthodes et les outils de la construction durable : un nouveau langage avec lequel se familiariser pour « Bâtir pour la planète ».

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 19 septembre 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Selma Fahlgren, Thibault Gauduchon, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sene, Marion Tonat, Christophe Trinh, Élise Verger, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Perrine de Joux