



**N°155
Mars 2017**

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	2
Les études des ADIL en 2016	2
De nos partenaires	2
Rapport d'information sur l'évaluation des aides à l'accèsion à la propriété	2
Les conditions de logement en France, édition 2017	3
État du mal-logement en France : publication du 22e rapport annuel	3
Le surendettement des ménages, enquête typologique 2016	4

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	5	Assurance construction / Assurance habitation	15
Financement	7	Copropriété	15
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	16
Location	9	Urbanisme	16
Publics en difficulté	12	Collectivités locales	17
Habitat dégradé	14	Professionnels	17
Contrats	14	Droit général	19

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	19	Fédération Française du Bâtiment	19
Commission nationale Écoquartiers	19	PUCA	19

ÉDITION

Mes-aides.gouv.fr	20	Plan bâtiment durable	20
Ministère de l'Économie et des Finances	20	ANIL	21
Ministère de l'Écologie	20	ADEME	21
Ministère du Logement et de l'Habitat durable	20	Anah	21
Le Défenseur des droits	20		

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

Les études des ADIL en 2016

Dans le cadre de leur mission d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.). Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 58 études parmi celles publiées par les ADIL en 2016. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Plusieurs ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Parmi les études recensées en 2016, huit portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par ailleurs, sept autres études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêt,

conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Ainsi, cinq études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment quand ils ont eu recours à un PTZ et une étude porte sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, deux études cherchent à améliorer la connaissance des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique ainsi que les profils des ménages et le type d'habitat concerné par ces problématiques. Elles mesurent l'impact des politiques publiques et ciblent géographiquement des zones où l'habitat indigne et les mauvaises performances énergétiques sont régulièrement soulevés par des ménages venus consulter en ADIL. Une autre étude se penche sur la rénovation énergétique des copropriétés.

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 16 études sont recensées dont certaines, dans le cadre des travaux menés en 2016 par les 12 ADIL membres du réseau des observatoires locaux des loyers. Les autres publications s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Par ailleurs, deux autres études portent sur le fonctionnement de ce secteur locatif, en particulier sur l'encadrement des loyers et le congé du bailleur.

Sur la thématique du parc locatif social, deux études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social tout en présentant les contextes locaux (démographie, loyers du parc privé...).

Enfin, sont recensées 14 études relatives aux difficultés de logement, dont quatre portant en particulier sur les problématiques d'expulsions locatives et leur prévention. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des PDALHPD.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Rapport d'information sur l'évaluation des aides à l'accession à la propriété

Audrey Linkenheld et Michel Piron - Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, Assemblée Nationale, février 2017

À partir d'une étude préalable de la Cour des comptes sur les aides à l'accession à la propriété et après l'audition des acteurs concernés par la thématique, les rapporteurs de la Commission d'évaluation et de contrôle des politiques publiques concluent que les spécificités des différentes aides de l'État doivent être préservées et soulignent la

nécessité de mieux les différencier en fonction des priorités locales pour en améliorer l'efficacité.

Les rapporteurs soulignent que le Prêt à taux zéro (PTZ) a « atteint un point d'équilibre » et que « son efficacité s'accroît ». Les statistiques sur les caractéristiques des

bénéficiaires de ce prêt bonifié montrent qu'il est distribué auprès de la cible recherchée, à savoir les primo-accédants aux revenus intermédiaires. L'aide ne se concentre effectivement pas sur les ménages à faibles ressources aux projets potentiellement plus risqués, et évite les ménages aisés. Le rapport souligne le succès rencontré par l'ouverture du PTZ à l'ancien avec travaux, qui présente comme avantages de s'adresser aux accédants modestes, pour lesquels l'achat dans le neuf est trop coûteux, de générer une activité de rénovation profitable aux entreprises et artisans locaux et de contribuer à réhabiliter le parc existant, à réduire la vacance et à lutter contre l'étalement urbain. Il préconise de stabiliser ses conditions et d'autoriser, dès l'acquisition du logement, le cumul entre le PTZ et les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans les centres villes dégradés.

De plus, les rapporteurs notent le rôle du Prêt à l'accession sociale (PAS) dans le financement des ménages jeunes ou modestes et proposent de porter de 50 % à 80 % la part garantie par l'État, notamment pour faciliter l'accession des ménages au profil atypique. Après avoir rappelé le rôle protecteur du Prêt social de location-accession (PSLA), ils

préconisent trois mesures pour faciliter le recours à cette aide : élargir le cumul PSLA/PTZ, rendre le produit plus attractif pour les collectivités locales en réduisant la durée de l'exonération de la Taxe sur les propriétés bâties (TFPB) et l'ouvrir au financement d'opérations dans l'habitat ancien de centres villes dégradés et de centres bourgs.

Les rapporteurs soulignent l'utilité des aides personnelles pour les accédants les plus modestes et souhaitent leur sanctuarisation afin de préserver l'équilibre des aides à l'accession dans leur ensemble.

Le rapport analyse ensuite les modalités d'une meilleure territorialisation des aides à l'accession. Il préconise d'améliorer la connaissance des marchés locaux de l'accession et des aides versées, en fournissant aux services déconcentrés et aux collectivités territoriales les données nécessaires. Enfin, les rapporteurs proposent l'expérimentation d'une décentralisation des prêts bonifiés, afin que des EPCI dotés d'un Plan local de l'habitat (PLH) puissent mieux articuler les aides locales et nationales en modulant les barèmes ou les zonages au plus près des besoins.

En savoir plus : lire le rapport

Les conditions de logement en France, édition 2017

Insee Références, février 2017

Cet ouvrage propose à la fois une vue d'ensemble pointant les évolutions liées à la place du logement dans la société en 30 ans, des fiches thématiques, ainsi que des dossiers proposant une analyse plus approfondie sur les parcs locatifs, l'accès à la propriété et les mobilités résidentielles, notamment celles des immigrés.

À partir de la comparaison entre les locataires du secteur social et ceux du secteur privé, les auteurs rappellent la plus faible mobilité des premiers. En conséquence, la part de ménages âgés de plus de 40 ans a progressé en secteur social au cours des 40 dernières années, alors qu'elle diminuait dans le secteur locatif privé ; les jeunes ménages ne sont plus surreprésentés dans le secteur social et leur accès y est plus difficile. Dans le même temps, les revenus des locataires ont stagné voire baissé, alors même que ce facteur est de plus en plus déterminant dans l'accès à la propriété. En particulier, du fait de revenus plus faibles et d'une moindre mobilité, les locataires du parc social accèdent de moins en moins fréquemment à la propriété.

L'étude met également en exergue la hausse des taux d'effort, notamment dans le secteur privé, et les facteurs qui influencent la probabilité d'habiter une zone favorisée pour chacun des secteurs locatifs.

L'étude suivante est consacrée à l'accession à la propriété. Si le taux de propriétaires occupants (57,9 % en 2013) n'a cessé de croître depuis 1973, la part de ménage qui a accédé à la propriété parmi les non propriétaires est en

recul depuis 2001, notamment pour ceux vivant dans une grande agglomération et pour les plus de 30 ans.

Dans un contexte de hausse des prix immobiliers, ces derniers ont notamment financé leur acquisition par des prêts plus longs à des taux plus bas, et au prix d'un endettement plus fort. Leur apport personnel était plus élevé, essentiellement grâce à la hausse de leur épargne.

Les nouveaux propriétaires s'implantent plus fréquemment que par le passé en zone rurale. De fait, les écarts croissants de revenus entre propriétaires et locataires et de prix de l'immobilier entre marchés locaux expliquent en grande partie le recul de l'accès à la propriété.

Enfin, il ressort que les ménages d'immigrés ont déménagé aussi fréquemment que les autres sur la période 2009-2013. Cependant, ils restent plus souvent dans le secteur locatif social et accèdent moins souvent à la propriété. De fait, en 2013, les ménages immigrés sont moins souvent propriétaires de leur résidence principale et plus souvent locataires dans le secteur social que les ménages non immigrés.

Ces différences sont largement liées à leurs caractéristiques sociodémographiques, comme le revenu ou l'âge. Mais le pays d'origine, la durée de présence en France ou la nationalité française ont des effets spécifiques sur leur situation de logement.

En savoir plus : lire l'ouvrage

État du mal-logement en France : publication du 22^e rapport annuel

Fondation Abbé Pierre, janvier 2017

Dans son 22^e rapport annuel la Fondation Abbé Pierre (FAP) fait le bilan du mal logement et propose 15 orientations aux candidats à la présidentielle.

Si le confort sanitaire de base continue de progresser, la situation des quatre millions de personnes mal-logées et

des 12 millions d'individus « fragilisés » identifiés dans le rapport de la Fondation semble s'aggraver.

À partir de l'Enquête nationale logement (ENL), le rapport souligne que les ménages sont plus nombreux qu'en 2006 à trouver excessif l'effort financier que représente le

logement (+ 42 %), à se priver de chauffage pour des raisons financières (+ 44 %), à vivre en surpeuplement accentué (+ 17 %) ou modéré (+ 6 %).

La Fondation estime que le parc social est de moins en moins accessible aux ménages les plus modestes : la part des Prêts locatifs sociaux (PLS) dans la production de logements sociaux continue de croître et 81 % des loyers en Prêts locatifs à usage social (PLUS) dépassent les loyers plafonds de l'Aide personnalisée au logement (APL), diminuant pour ces locataires le montant de l'aide perçue, qui n'a pas été revalorisée. Encore très marginale, la part du parc privé mobilisée à des fins sociales ne permet pas de compenser ces évolutions.

Par ses « 15 idées contre la crise du logement », la Fondation invite les candidats à la présidence de la République à poursuivre et à intensifier les efforts qui ont

été engagés afin d'enrayer la crise du logement. Elle appelle notamment à construire plus et en particulier du logement social abordable pour les ménages les plus en difficulté.

Elle attend que soient menées, en parallèle des actions de régulation des marchés immobiliers, une réforme de la fiscalité immobilière et une « industrialisation » de la mobilisation du parc privé à des fins sociales.

La Fondation plaide pour une action à la fois préventive (sur les expulsions, l'habitat indigne ou encore la précarité énergétique...) et territorialisée. Elle juge que les politiques du logement doivent continuer à être déclinées à l'échelle des EPCI en donnant à ces derniers les moyens d'agir efficacement contre le mal-logement.

En savoir plus : lire le rapport

Le surendettement des ménages, enquête typologique 2016

Banque de France, janvier 2017

L'enquête publiée par la Banque de France propose une comparaison sur cinq ans de la situation des ménages surendettés sur la base des données extraites des dossiers déclarés recevables par les commissions de surendettement de 2011 à 2016.

Pour 2016, on notera que 194 194 dossiers ont été déposés (soit une baisse de 10,6 % par rapport à 2015) et 174 894 ont été déclarés recevables par les commissions de surendettement. L'endettement global moyen des surendettés est de 42 334 €, en augmentation de 15 % par rapport à 2011.

Dettes financières

L'enquête indique d'abord que les situations de surendettement se caractérisent par une hausse de la part de l'endettement immobilier dans l'endettement global (35,3 % en 2016, + 12,7 points sur 5 ans) et une réduction importante de l'endettement lié à la consommation (39,3 % en 2016, - 8,9 points sur 5 ans).

S'agissant de l'endettement au titre immobilier (prêts immobiliers, arriérés, solde après-vente de la résidence principale), l'endettement moyen en 2016 est de 107 987 € (+ 12 735 € sur 5 ans) et concerne 13,8 % des dossiers.

Dettes de charges courantes et autres

La Banque de France remarque ensuite que les arriérés de charges courantes (loyers, énergie, transports) et des autres dettes (dettes familiales, caution...) ont progressé de 38 % en 5 ans. Ils représentent 23,6 % de l'endettement global contre 17 % en 2011.

Les dettes de logement (loyer, charges locatives, charges de copropriété, frais de maison de retraite et dépôt de garantie) représentent en moyenne 5,5 % de l'endettement global en 2016, pour un montant de 4 684 €. Elles concernent 49,9 % des dossiers en 2016.

Profil des ménages surendettés

Une constante entre 2016 et 2011 : les ménages surendettés sont souvent des personnes vivant seules (66,1 % en 2016) et n'ayant pas de personne à charge (53,9 %). La classe d'âge des « 45-54 » ans est la plus représentée (26,85%) devant les « 65 ans et plus » (9,1 %).

Concernant le logement, l'enquête 2016 confirme la présence forte de locataires (76,3 %) suivis par les ménages accédants à la propriété (8,3 % en 2016, contre 6,1 % en 2011).

Quant au niveau des ressources des ménages surendettés, il demeure faible : plus de la moitié des ménages ne disposent d'aucune capacité de remboursement (52,1 % en 2016, niveau quasiment stable par rapport à 2011).

L'enquête relève par ailleurs que 28,7 % des surendettés sont au chômage (25,6 % en 2011), 12,4 % n'ont pas de profession (11,7 % en 2011) et 10,1 % sont sans activité (invalidité, congé maladie de longue durée, congé parental) comme en 2011.

Enfin, il ressort que 51,1 % des ménages surendettés ont des ressources inférieures au SMIC et 14 % d'entre eux (10,6 % en 2011) ont des ressources inférieures au RSA pour deux personnes.

En savoir plus : lire l'enquête

Actualité juridique



Loi

Loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique

(loi n° 2017-256 du 28.2.17 : JO du 1.3.17)

La loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique, parue au Journal officiel du 1^{er} mars 2017, vise à garantir et à maintenir l'égalité entre les citoyens. Elle reconnaît aux populations d'outre-mer le droit à une égalité réelle au sein du peuple français (art. 1^{er}).

Pour atteindre cet objectif, l'État et les collectivités locales concernées peuvent adopter, dans le respect de l'unité nationale, un modèle propre de développement durable, conforme à la stratégie en faveur de l'égalité réelle avec l'élaboration d'un plan de convergence sur 10 ou 20 ans. Ainsi, ce plan doit définir, au plus tard le 1^{er} juillet 2018, les orientations, les mesures et les actions à mettre en œuvre pour atteindre une égalité réelle entre les citoyens, notamment en matière d'infrastructures, d'environnement, de développement économique et d'implantation des entreprises, de développement social et culturel, d'égalité entre les femmes et les hommes, de santé et d'accès aux soins, d'éducation, de lutte contre l'illettrisme, de formation professionnelle, d'emploi, de logement, d'accès à la justice, de sécurité, de télécommunications, d'accès aux services publics, à l'information, à la mobilité, à la culture et au sport (art. 7). Cette stratégie s'accompagne d'un volet relatif aux « contrats de convergence » ou aux autres mesures contractuelles nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle. Les documents de planification conclus entre l'État et les collectivités ou ceux adoptés unilatéralement par l'une ou l'autre des parties doivent être compatibles avec le plan de convergence.

À l'exception des mesures dont l'entrée en vigueur est conditionnée par la publication d'un texte réglementaire, les dispositions de la loi du 28 février 2017 sont applicables depuis le 2 mars 2017.

En matière de logement et d'urbanisme, différentes mesures ont été adoptées : un objectif de production de 150 000 logements sur dix ans, une adaptation du régime fiscal pour les particuliers et les bailleurs sociaux (extension de la taxe sur les logements vacants, rétablissement du Girardin, augmentation du crédit d'impôt pour les bailleurs sociaux), la prorogation du délai pour la révision de POS, et des mesures spécifiques à Mayotte pour mobiliser le foncier public et résorber les situations foncières complexes.

Les mesures en lien avec le logement figurent dans les titres suivants :

- [Titre Ier : Stratégie en faveur de l'égalité réelle outre-mer \(art. 3 et 4\)](#)
- [Titre II : Dispositions en faveur de la convergence \(art. 7 à 12\)](#)
- [Titre X : Dispositions juridiques, institutionnelles et judiciaires \(art. 100 et 101\)](#)

- [Titre XI : Dispositions relatives au foncier en outre-mer \(art. 114 à 118\)](#)
- [Titre XIII : Dispositions de nature fiscale \(art. 126, 128, 129, 134, 137\)](#)

Ces mesures font l'objet d'une analyse juridique détaillée.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-05

Loi de ratification des ordonnances relatives à la partie législative du Code de la consommation et sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers / Droit de résiliation annuel des contrats d'assurance-emprunteur

(loi n° 2017-203 du 21.2.17 : JO du 22.2.17)

Composée de 18 articles, la loi du 21 février 2017 ratifie deux ordonnances : les ordonnances n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation et n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation. En outre, elle comporte quelques dispositions qui modifient ou corrigent celles des ordonnances. Ainsi, la notion de non-professionnel, précisée dans l'article liminaire du Code de la consommation fait l'objet d'une nouvelle définition (art.3). Désormais, est non-professionnel « toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ». La disposition qui prévoyait un modèle d'offre de crédit immobilier fixé par arrêté est supprimée. Par ailleurs, la loi introduit dans le Code de la consommation un droit de résiliation annuel du contrat d'assurance-emprunteur pour les offres émises à compter du 22 février 2017 (art. 10). À compter du 1^{er} janvier 2018, ce droit de résiliation concernera les contrats d'assurance en cours d'exécution à cette date.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-07

Loi visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété

(loi n° 2017-285 du 6.3.17 : JO du 7.3.17)

La loi visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété adoptée le 21 février 2017 tend à résoudre la situation spécifique du foncier en Corse liée à l'application pendant plus de deux siècles d'un régime d'imposition des successions sur les biens immobiliers dérogeant au droit commun. Il existe une double problématique : des situations d'indivision complexes à laquelle s'ajoute une absence de titres de propriété. Par conséquent, sans titre, les possesseurs de biens ne peuvent jouir des droits liés à la propriété (donation entre vifs, vente, établissement de baux ou règlements successoraux). Cela pénalise également les collectivités territoriales qui ne peuvent identifier les propriétaires d'un bien rendant difficile le recouvrement des impôts locaux. En outre, elles ne peuvent prendre les mesures de santé et de sécurité nécessaires en cas d'immeubles menaçant ruine ou pour lutter contre les incendies.

Plusieurs dispositions permettent de sécuriser les procédures de reconstitution des titres de propriété

(art. 1^{er}) et de faciliter les règlements successoraux en cas d'indivision à la suite de la reconstitution d'un titre (art. 2). La loi comprend des mesures fiscales temporaires incitatives (art. 3 et 5). De même, l'article 4 prolonge de dix ans, jusqu'au 31 décembre 2027, l'exonération partielle des droits de succession, à hauteur de 50 %, sur les biens immobiliers situés en Corse. Enfin, l'article 6 concerne la mise en œuvre de la prescription acquisitive dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

■ **Actes de notoriété acquisitive : dispositif légal et temporaire pour les immeubles situés en Corse (art. 1^{er}).**

L'acte de notoriété acquisitive est un document, connu de la pratique notariale, qui peut être établi à la demande d'un possesseur souhaitant faire valoir l'acquisition d'un bien immobilier par le jeu de la prescription acquisitive. Cette pratique consiste pour le notaire à produire, à l'appui de l'acte, des témoignages d'au moins deux déclarants, dignes de foi, qui attestent de cette possession conforme aux exigences de l'article 2261 du Code civil. Ces témoignages sont appuyés par des pièces telles que des relevés cadastraux, des avis d'imposition foncière. En Corse, les notaires ont été encouragés, dès 1983, à développer cette pratique afin de faciliter la reconstitution des titres de propriété.

L'article 1^{er} de la loi instaure, pour les immeubles situés en Corse, un dispositif légal et temporaire pour ces documents. L'acte de notoriété fait foi de la possession, sauf preuve contraire. Il ne peut être contesté que dans un délai de cinq ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière.

Ce dispositif est temporaire et concerne les actes de notoriété dressés et publiés avant le 31 décembre 2027. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est soumise à la publication d'un décret en Conseil d'État. Pour mémoire, un dispositif identique a été mis en place par la loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique (art. 117).

■ **Assouplissement des règles de majorité pour certaines indivisions en Corse (art. 2)**

En matière de gestion de biens indivis, la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a expressément limité le recours à l'exigence d'unanimité qui était exigée jusqu'alors par la loi du 31 décembre 1976. Il s'agissait d'assouplir le régime juridique des indivisions et de prendre en compte la situation d'indivision qui s'inscrivait dans un temps long. Ainsi depuis ce texte, le Code civil (art. 815-3 1° à 4°) prévoit une majorité des deux tiers pour accomplir certains actes conservatoires et d'administration, l'unanimité de tous les indivisaires étant requise uniquement pour les actes qui ne ressortent pas de l'exploitation normale des biens indivis ou pour tout acte de disposition autre que la vente de meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision.

En complément de l'article 1^{er} qui permet la reconstitution des titres de propriété en Corse et avec l'objectif de faciliter les règlements successoraux en cas d'indivision, la loi assouplit les règles de majorité pour la gestion des biens appartenant à des indivisions constatées par un acte de notoriété établi dans les conditions de la loi (décret à paraître). Ainsi, les actes d'administration et les actes

conservatoires qui relèvent, dans le droit commun, de la majorité des deux tiers relèveront de la majorité simple (exemple : conclusion d'un bail d'habitation). La majorité des deux tiers (au lieu de l'unanimité) sera requise pour tout acte de disposition autre que la vente de meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision.

■ **Prorogation de dix ans de l'exonération partielle des droits de mutation lors de la première mutation postérieure à la reconstitution d'un titre de propriété (art. 3 / CGI : art. 793)**

La disposition de l'article 793 8° du CGI permet de bénéficier d'une exonération partielle des droits de mutation lors de la première mutation d'une propriété dont le titre a été reconstitué entre le 1^{er} octobre 2014 et le 31 décembre 2017.

Ce dispositif a été créé par l'article 15 de la loi du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 (cf. [analyse juridique n°2014-22](#)) afin d'inciter fiscalement les usagers d'un bien immobilier sans titre de propriété à entreprendre les démarches visant à clarifier leur situation. L'objectif est d'accélérer la reconstitution des titres de propriété sur l'ensemble du territoire français. L'article 3 de la présente loi augmente l'abattement des droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 50 % de la valeur du bien, contre 30 % auparavant. De même, la reconstitution des titres de propriété est possible jusqu'en 2027.

■ **Exonération pendant dix ans des droits de partage de succession sur les immeubles situés en Corse (art. 5 / CGI : nouvel art. 750 bis B)**

L'article 750 du CGI prévoit que le partage, acte par lequel les personnes qui possèdent des biens en indivision mettent fin à cette indivision et répartissent ces biens entre eux, est soumis à une imposition de 2,5 % sur la valeur nette des biens concernés. L'article 11 de la loi du 30 décembre 1985 de finances pour 1986 a inséré dans le CGI le nouvel article 750 bis A exonérant d'imposition, de manière temporaire, les actes de partage de succession des immeubles situés en Corse : « les actes de partage de succession et les licitations de biens héréditaires répondant aux conditions prévues au II de l'article 750 établis entre le 1^{er} janvier 1986 et le 31 décembre 1991 sont exonérés du droit de 1 % à hauteur de la valeur des immeubles situés en Corse. Ces exonérations s'appliquent à condition que l'acte soit authentique ». Ce dispositif avait été prorogé jusqu'au 31 décembre 2014.

Ainsi, l'article 5 rétablit cette exonération, en Corse, pour les actes de successions réalisés entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2027 en créant l'article 750 bis B du CGI.

■ **Application de la prescription acquisitive dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (art. 6 / loi du 31.3.1884 : art. 24)**

La prescription acquisitive (Code civil : art. 2258) est le fait pour le possesseur d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain, immeuble, etc...) d'acquérir juridiquement un droit réel (droit de propriété) sur ce bien, après l'écoulement d'un certain délai (10 ou 30 ans) durant lequel il s'est comporté comme le propriétaire, sans disposer du titre.

Le troisième alinéa de l'article 24 de la loi du 31 mars 1884 concernant le renouvellement du cadastre, la péréquation de l'impôt foncier et la conservation du cadastre des

départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin est modifié par l'article 6 de la présente loi afin de permettre la mise en œuvre dans ces départements de la prescription acquisitive aux empiètements excédant les limites cadastrales (agrandissement d'une propriété par prescription acquisitive).

Application de la loi ALUR : rapports d'information

(rapport n°4156 du 25.10.16 et rapport n°4401 du 25.1.17)
Deux rapports d'information ont été publiés par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale concernant l'application de la loi ALUR.

Le premier, présenté par Mme Linkenheld et M. Straumann, concerne l'application des titres III et IV de la loi. Il revient sur :

- la réforme de la gestion de la demande de logement social,
- la modernisation du secteur du logement social,
- le pilotage intercommunal des documents d'urbanisme,
- les outils de densification des zones urbaines.

Le second, présenté par MM. Goldberg et Tétard, concerne l'application des titres I^{er} et II de la loi. Il traite de :

- la nouvelle définition des rapports locatifs ;
- l'encadrement des loyers et la Garantie universelle des loyers (GUL) ;
- la réforme des métiers des professionnels de l'immobilier ;
- la copropriété ;
- les outils de lutte contre l'habitat indigne ;
- la prévention des expulsions et du rapprochement des politiques d'hébergement et d'accès au logement.

Financement

Modification de l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'Association foncière logement

(ordonnance n° 2017-52 du 19.1.17 : JO du 20.1.17)
Outre l'ordonnance portant sur l'organisation du groupe Action Logement ([ordonnance du 20.10.16](#), cf. [Habitat Actualité n°153](#)), la loi habilitant le Gouvernement à simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation aux employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation ([loi n° 2016-719 du 1.6.16](#)) prévoyait par ailleurs la possibilité de modifier l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de l'Association foncière logement (AFL) afin d'élargir le champ et les modalités de leurs interventions.

L'ordonnance du 19 janvier 2017 procède à cette modification :

- l'APAGL est confortée dans sa mission de pilotage des dispositifs de sécurisation locative, notamment la caution VISALE à destination des jeunes et des salariés entrant dans le parc locatif privé ([CCH : L.313-33, al. 3](#)) ;
- l'objet de l'AFL est élargi afin de lui permettre, au-delà de sa vocation première consistant à réaliser des programmes locatifs sociaux ou libres, de réaliser des programmes en accession à la propriété. Ces programmes pourront être réalisés dans les zones tendues ou dans les quartiers faisant l'objet d'une opération de rénovation urbaine. Cet élargissement a pour but de contribuer à la soutenabilité financière de l'AFL, qui peut également procéder à la cession d'une partie de son patrimoine immobilier ([rapport au président de la République relatif à l'ordonnance n° 2017-52 du 19.1.17, loi de finances rectificative n° 2013-1279 du 29.12.13 : art. 79](#)). Il est précisé que l'AFL peut gérer directement ou indirectement les programmes de logements qu'elle réalise et effectuer les transactions immobilières correspondantes ([CCH : L.313-34, al. 3](#)).

Accès au crédit et à l'assurance-emprunteur : information des accédants sur le dispositif du « droit à l'oubli » / sanctions

(décrets n° 2017-147 du 7.2.17 : JO du 9.2.17 et n° 2017-173 du 13.2.17 : JO du 14.2.17)

Dans le cadre du « droit à l'oubli », deux mesures sont destinées à faciliter l'accès des personnes présentant un risque aggravé de santé à l'assurance - emprunteur.

D'une part, le candidat à l'assurance n'a pas à déclarer d'informations médicales relatives à une pathologie cancéreuse dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est fixé à cinq ans. D'autre part, pour six pathologies (cinq cancers et l'hépatite C) figurant sur [une grille de référence](#), le dispositif permet aux anciens malades, passé un délai après la fin du protocole thérapeutique sans rechute, de souscrire une assurance-emprunteur sans surprime, ni exclusion liée à la pathologie concernée.

Ce dispositif conventionnel (cf. [Habitat Actualité n° 147](#)) est devenu légal avec la publication de la loi de modernisation de notre système de santé du 26 janvier 2016 (cf. [analyse juridique n° 2016-06](#)).

Pris en application du texte légal, deux décrets viennent compléter le dispositif. Tout d'abord, un décret du 7 février 2017 précise les sanctions applicables en cas de non-respect, par les organismes assureurs du dispositif dont le contrôle relève de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Les sanctions applicables sont les sanctions disciplinaires de droit commun prévues à l'article L.612-3 du Code monétaire et financier (avertissement, blâme ...). Ensuite, un décret en date du 13 février 2017 précise les modalités d'information des candidats à l'assurance sur le dispositif. Ces derniers sont informés par la remise, par les organismes assureurs d'un document d'information leur rappelant les dispositions relatives au droit à l'oubli (cf. ci-dessus) ainsi que les modalités de consultation de la grille de référence. Ce document doit être établi avant le 15 mars 2017 par la Commission de

suivi et de propositions existant dans le cadre de la convention AERAS. À défaut, le document sera fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'économie.

En outre, le texte prévoit que les organismes assureurs qui ont déjà intégré dans le questionnaire de santé une information relative au dispositif du « droit à l'oubli » peuvent, jusqu'au 1^{er} mai 2017 continuer à procéder de la sorte en lieu et place de la remise du document d'information.

On rappellera que le dispositif concerne les demandes d'assurance ayant pour objet le remboursement d'un crédit relevant de la convention AERAS à savoir :

- un financement en lien avec la résidence principale dont la part assurée, hors prêt relais, n'excède pas 320 000 € ;
- un financement immobilier sans lien avec la résidence principale dont la part assurée n'excède pas 320 000 € après avoir pris en compte s'il y a lieu, la part assurée des capitaux restant dus au titre des précédentes opérations de crédit de toute nature pour lesquelles le même assureur délivre déjà sa garantie ;
- un âge de l'emprunteur n'excédant pas 70 ans en fin de prêt.

En savoir plus : consulter le site d'Aeras

PC/PAS : taux maxima à compter du 1^{er} avril 2017

(avis SGFGAS n°69 du 1.3.17)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,95 % au lieu de 0,60 % depuis le 1^{er} février 2017. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,25 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,45 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,60 %
Prêts > 20 ans	3,70 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,25 %

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

Pour mémoire, le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne doit pas excéder un taux plafond qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt ([arrêté du 22.11.77 : art. 9](#)). En outre, ces marges sont communes aux PC ordinaires et aux PAS depuis le 1^{er} juillet 2015 (cf. [analyse juridique n°2015-16](#))

En savoir plus : voir le tableau des taux plafonds

Fiscalité

Obligations déclaratives communes et information de leurs utilisateurs par les plates-formes de mise en relation par voie électronique

(BOFIP du 3.2.17 et décret n° 2017-126 du 2.2.17 : JO du 3.2.17)

Depuis le 1^{er} juillet 2016, les plates-formes en ligne, notamment celles permettant aux particuliers de louer leur logement pour des courtes durées, doivent communiquer aux utilisateurs leurs obligations fiscales et sociales et le montant annuel des revenus qu'ils ont perçu au titre des transactions commerciales par leur intermédiaire (CGI : art. 242 bis).

En outre, la loi de finances rectificative pour 2016 a mis en place une déclaration automatique des revenus du contribuable par les plates-formes à l'administration fiscale afin d'alimenter sa déclaration pré-remplie et de calculer l'impôt dû en fonction des règles applicables à chaque catégorie de revenu.

Ainsi, le décret 2 février 2017 précise les conditions d'application de cette obligation. D'une part, les plates-formes sont tenues de mettre à disposition de leurs utilisateurs un lien électronique vers les sites des administrations portant ces informations. L'administration fiscale fixe la liste suivante :

- concernant les obligations fiscales, il s'agit du site [du ministère des Finances](#) ;
- concernant les obligations sociales, il s'agit du site de la [sécurité sociale](#).

D'autre part, chaque année, l'entreprise de mise en relation adresse à ses utilisateurs un document récapitulant le montant brut des transactions dont elle a connaissance et qu'ils ont perçu, via la plateforme, au cours de l'année précédente (CGI, ann. II : nouvel art. 171 AX). Ce document mentionne les informations suivantes :

- la date d'émission du document ;
- le nom complet et l'adresse de l'entreprise de mise en relation ;
- son numéro de taxe sur la valeur ajoutée intracommunautaire ou si le particulier ou l'entreprise en sont dépourvus, son numéro SIREN ou pour les entreprises non résidentes, son numéro d'immatriculation auprès de l'administration fiscale de son pays de résidence ;
- le nom complet, l'adresse électronique de l'utilisateur, et le cas échéant, son adresse postale ;
- le nombre de transactions réalisées par l'utilisateur au cours de l'année civile précédente ;
- le montant total des sommes perçues par l'utilisateur au cours de l'année civile précédente, à l'occasion des transactions réalisées sur la plate-forme, dont l'entreprise

de mise en relation a connaissance, hors commissions perçues par celle-ci.

Toutefois, l'administration admet une tolérance administrative : le délai de transmission de ce document récapitulatif est porté, en 2017, au 31 mars.

Un certificat en langue française atteste que l'entreprise a pris toutes les dispositions afin de se mettre en conformité avec les obligations mentionnées à l'article 242 bis du CGI. Il est transmis par courrier électronique au service des impôts des entreprises dont dépend la plate-forme de mise en relation par voie électronique avant le 15 mars de chaque année (pour l'année 2017, le délai de dépôt de ce certificat est porté au 15 mai).

Ce certificat est délivré par un tiers indépendant tel qu'« un commissaire aux comptes, un cabinet d'audit ou toute autre entité, personne physique ou morale, ayant son siège sur le territoire de l'Union européenne et respectant une méthode d'audit assurant un examen impartial et exhaustif » (CGI, ann. II : nouvel art. 171 AY). Il doit respecter des garanties d'indépendance, d'intégrité et d'honorabilité et accomplir sa mission en évitant tout conflit d'intérêts.

Taxe sur les micro-logements : actualisation pour 2017

(BOFIP : 25.1.17)

La taxe sur les micro-logements dite « Taxe Apparu » (CGI : art. 234) est applicable aux loyers perçus pour des logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 14 m² situés dans les communes classées en Zone A (zones tendues), lorsque le loyer mensuel hors charges du bien excède un plafond fixé par décret.

Ainsi, pour les loyers perçus en 2017, le seuil d'application de la taxe s'établit à 41,64 € par m² de surface habitable. Le seuil de la taxe en 2017 est identique à celui de l'année 2016, en raison de l'absence de variation annuelle de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année 2016.

Plafonds de loyer et de ressources des investissements locatifs : actualisation pour 2017

(BOFIP : 16.2.17)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale pour l'année 2017. Ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location des logements dont les loyers ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret. De même, ils sont

soumis à la mise en location des logements à un ménage disposant de ressources qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction des territoires et du dispositif fiscal concerné au 1^{er} janvier de chaque année. L'actualisation vise les sept dispositifs suivants :

- Besson neuf (CGI : art. 31, I-1°-g) ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I-1°-j) ;
- Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1°-h) ;
- Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1°-l) ;
- Borloo ancien ou conventionnement « Anah » (CGI : art. 31, I-1°-m) ;
- Scellier métropole et outre-mer (CGI : art. 199 septuiesc) ;
- Duflo / Pinel métropole et outre-mer (CGI : art. 199 novuiesc).

Concernant les baux conclus ou renouvelés en 2017, dans le cadre du dispositif Pinel, en métropole, les plafonds de loyer applicables en 2017 sont identiques à ceux de l'année 2016.

Zones	Loyer maximal mensuel des logements (en euros / m ² de surface utile)
Zone A bis	16,83
Zone A	12,50
Zone B1	10,07
Zone B2 et C (sur agrément)	8,75

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2013-01 et n°2013-12

Taxation des résidences secondaires détenues par des personnes morales

(Rép. Min n° 94515 : JO AN du 24.1.17)

Cette question porte sur le champ d'application de la majoration de 20 % de la part communale de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires situées dans des zones tendues. Cette majoration prévue à l'article 1407 ter du Code général des impôts s'applique-t-elle aux logements détenus par des personnes morales ?

Pour l'application de cette surtaxe, il est précisé que la qualité de propriétaire est indifférente : la taxation peut concerner une personne publique ou privée, morale ou physique à partir du moment où le logement n'est pas affecté à l'habitation principale et n'est pas occupé par une personne morale.

Location

Intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent

(décret n° 2017-312 du 9.3.17 : JO du 11.3.17)

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi TEPCV (loi n°2015-992 du 17.8.15 : art. 12) dispose que « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé,

répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée ». La loi prévoit ainsi que la performance énergétique doit être intégrée aux caractéristiques du logement décent.

Le décret du 9 mars 2017 précise les qualités minimales que le logement doit recouvrir pour pouvoir être qualifié d'énergétiquement décent au sens de la loi TEPCV. Il s'agit d'éléments intrinsèques à sa conception, indépendants du mode d'occupation du logement et du coût de l'énergie. Le [décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent est modifié en conséquence et un calendrier d'entrée en vigueur est précisé.

Deux éléments sont intégrés au décret du 30 janvier 2002 (« décret décence »). D'une part, à compter du 1^{er} janvier 2018, le logement décent doit être étanche à l'air (décret du 9.3.17 : art. 1^{er}) :

- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites ;
- les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante ;
- les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres ;
- les cheminées doivent être munies de trappes.

Il est indiqué que ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer. Elles s'ajouteront à celles contenues dans le « décret décence » actuellement en vigueur à propos de l'étanchéité à l'eau. En effet, le logement décent « assure le clos et le couvert », « protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau » et « les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords assurent la protection contre les infiltrations d'eau ».

D'autre part, à compter du 1^{er} juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante du logement sont précisées : les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent par ailleurs, en plus du renouvellement de l'air que le décret en vigueur prévoit déjà, « une évacuation de l'humidité », tous deux adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les dispositions du « décret décence » relatives au chauffage ne sont pas modifiées : le logement décent comporte une installation permettant un chauffage normal et adaptée aux caractéristiques du logement (décret du 30.2.02 : art. 3).

Conventions APL conclues en 2017 : loyers et redevances maximums

(Avis du 17.2.17)

L'avis du 17 février 2017 comporte 11 annexes et fixe les loyers et redevances maximums de l'ensemble des conventions APL conclues entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017. Les valeurs et redevances maximums sont réévaluées sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. La valeur de cet indice en 2016 étant égale à 0 %, les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en 2017 sont donc identiques aux valeurs de 2016.

À titre d'exemple, l'annexe 1 indique notamment les valeurs maximums des opérations financées avec un Prêt locatif social (PLS). Pour les conventions conclues au cours de l'année 2017 au titre de ce financement, les loyers maximums, exprimés en euros par m ² de surface utile, sont fixés dans la limite des valeurs suivantes : Zone (1)	Loyer maximal mensuel des logements PLS (en euros / m ² de surface utile)
Zone A bis	13,08
Zone A	10,07
Zone B1	8,67
Zone B2	8,32
Zone C	7,72

Les loyers des opérations conventionnées avec l'Anah au titre de l'article L.321.8 du Code de la construction et de l'habitation (conventionnement social et très social) et pour lesquelles la demande de conventionnement a été réceptionnée avant le 31 janvier 2017 s'établissent ainsi pour 2017 :

Type de conventionnement Anah	Loyer maximal mensuel des logements conventionnés Anah (en euros / m ² de surface fiscale)		
	Zone A	Zone B	Zone C
Social	6,63	6,02	5,40
Très social	6,27	5,85	5,21
Social dérogatoire	9,92	8,20	6,39
Très social dérogatoire	9,05	7	5,78

Pour mémoire, les valeurs ci-dessus constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, notamment en fonction de la situation des marchés locatifs. Pour ces logements, les règles d'adaptation ont été définies par une instruction Anah du 31 décembre 2007.

Pour l'application du nouveau dispositif de déduction fiscale « Louez abordable » introduit par la loi de finances rectificative pour 2016 (loi n°2016-19 du 29.12.16 : JO du 30.12.16), un décret à paraître fixera les niveaux de loyer.

L'avis sera publié au Bulletin officiel du ministère du Logement.

Un [guide pour la négociation des marges locales](#) a également été publié par le ministère. Ces marges, instaurées en 1995, « ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations et la mixité des quartiers en tenant compte des contextes locaux ».

Location et clauses abusives : l'exemple de la clause de solidarité

(Cass. Civ III : 12.1.17)

Dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties (Code de la consommation : L.212-1).

La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de sanctionner une clause abusive dans le domaine des rapports locatifs :

elle a ainsi retenu que « la clause qui fait peser sur le locataire la quasi-totalité des dépenses incombant normalement au bailleur et dispense sans contrepartie le bailleur de toute participation aux charges qui lui incombent normalement en sa qualité de propriétaire, a pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat » (Cass. Civ III : 17.12.15, cf. Habitat actualité n°149).

À noter que la loi du 6 juillet 1989 fixe une liste des clauses interdites dans les baux d'habitation et ce, quelle que soit la qualité du bailleur (professionnel ou non professionnel) : elles sont réputées non écrites (loi n°89-462 du 6.7.89 : art. 4).

Pour retenir qu'une clause de solidarité contenue dans un bail d'habitation conclu entre un Office public de l'habitat (OPH) et deux locataires, est abusive au sens du droit de la consommation et en conséquence nulle et non écrite, une Cour d'appel a retenu que :

- la clause était discriminatoire, les colocataires étant traités de manière différente par rapport aux couples mariés ou pacsés ;
- elle entraînait un déséquilibre entre les droits des preneurs et ceux du bailleur car ce dernier pouvait invoquer la clause à tout moment sans limitation de durée.

La Cour de cassation rejette ces arguments en rappelant que :

- « tous les co-preneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail, quelle que soit leur situation personnelle », que la solidarité soit légale (époux) ou conventionnelle (colocataires) ;
- « la stipulation de solidarité [...] n'est pas illimitée dans le temps », car elle s'éteint à la fin du bail.

Aussi, si la Cour de cassation n'a pas exclu l'application des règles relatives aux clauses abusives, elle a toutefois refusé de caractériser celle qui lui était présentée comme étant abusive.

Un autre point était discuté autour de la règle selon laquelle la solidarité ne se présume pas (Code civil : art. 1310). En effet, la clause qui la stipule doit être précise quant aux créances concernées. En l'espèce, la Cour d'appel a retenu que la clause de solidarité était imprécise car elle n'énonçait pas la liste des créances exclues du champ de la solidarité. La Cour de cassation rappelle simplement sur ce point que lorsqu'une créance (en l'espèce, les indemnités d'occupation) n'est pas visée par la clause de solidarité, cette dernière ne s'y applique pas.

Enfin, il est à noter, s'agissant de la solidarité des colocataires, que l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par la loi ALUR et la loi pour la croissance l'activité et l'égalité des chances économiques) prévoit désormais que la solidarité du colocataire ayant quitté le logement s'éteint à la date d'effet du congé lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elle s'éteint à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Cette disposition ne s'applique pas aux logements du parc social (loi n°89-462 du 6.7.89 : art. 40 I, II et III).

Action en recouvrement des loyers : la prescription biennale du Code de la consommation ne s'applique pas

(Cass. Civ III : 26.1.17)

Au visa des articles 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et L.137-2 du Code de la consommation (L.218-2 nouveau), la Cour de cassation juge que la prescription biennale relative aux actions des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs n'est pas applicable à l'action en recouvrement des « réparations locatives et des loyers impayés ».

Aussi, seule la prescription de trois ans prévue par la loi du 6 juillet 1989 trouve à s'appliquer à cette action. La Cour de cassation indique en effet, en s'inspirant de l'adage selon lequel les règles spéciales dérogent aux règles de droit commun, « que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés ».

Logement-foyer : exigence d'une mise en demeure et de la preuve de remise du courrier en cas de résiliation

(Cass. Civ III : 1.12.16)

Les résidents de logements-foyers peuvent héberger des tiers pour une durée maximale de trois mois (CCH : R.633-9) sous réserve de respecter les dispositions du règlement intérieur qui peuvent comporter des limitations quant à l'usage de certains espaces ou équipements collectifs.

En cas notamment d'inexécution d'une obligation contractuelle ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur, le gestionnaire ou le propriétaire d'un logement-foyer peut résilier le contrat d'un résident (CCH : L.633-2). Il doit dans ce cas lui adresser une signification par huissier de justice, une notification par courrier écrit remis contre décharge ou un courrier recommandé avec avis de réception (CCH : R.633-3).

En l'absence de précision dans les textes, la question se posait de l'opposabilité de la mise en demeure non réceptionnée (lettre recommandée non réclamée). En l'espèce, un contrat de résidence avait été conclu entre un particulier et un gestionnaire de logement-foyer pour la jouissance d'une chambre. Après lui avoir adressé une mise en demeure de cesser d'héberger un tiers sous quarante-huit heures, le gestionnaire l'avait assigné pour faire constater la résiliation de son contrat.

La Cour d'Appel n'a pas fait droit à la demande du gestionnaire en considérant, comme la Cour de cassation, que la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception n'ayant pas été réclamée par son destinataire, ne pouvait donc pas produire d'effets. De plus, le contrat conditionnait la mise en œuvre de la clause résolutoire à la remise effective du courrier.

Conservation de l'allocation de logement (AL) en cas de non-décence du logement

(note du 5.3.17)

Afin d'inciter les bailleurs de logements non-décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité, un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) a été mis en place par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et le décret n° 2015-191 du 18 février 2015.

La note du 5 mars 2017 en précise les modalités de mise en œuvre. Elle rappelle les points de convergence et d'articulation qui existent entre ce dispositif et la politique de lutte contre l'habitat indigne dont l'objet est de mettre fin aux situations de danger dans certains logements portant atteinte à la santé ou la sécurité de leurs occupants et qui a donc des répercussions éventuelles sur la procédure de conservation des AL. Elle souligne également les

complémentarités au niveau du repérage et du traitement des situations et qui doivent être exploitées dans un souci de bonne administration.

Après avoir rappelé le cadre juridique, la note présente la procédure de conservation, le rôle des organismes payeurs et les moyens mobilisés.

Les annexes comportent un schéma du cadrage général du dispositif, un modèle d'attestation sur l'honneur pour les organismes de droit privé demandant leur habilitation, un focus sur les différents cas possibles de fin de la procédure de conservation des AL, une présentation des autorités compétentes dans le cadre de la lutte et le traitement de l'habitat indigne, un schéma sur l'articulation entre les procédures de conservation des allocations de logement et de lutte contre l'habitat indigne et une note d'information du bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles (les ADIL) pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.



Publics en difficulté

Surendettement : délai d'opposition des créanciers à la proposition de plan conventionnel de redressement

(décret n° 2017-302 du 8.3.17 : JO du 10.3.17)

Le plan conventionnel de redressement est établi par la commission de surendettement à l'issue d'une phase de négociation entre le débiteur et ses créanciers ([Code de la consommation : L.732-1 et suivants](#)). Cette procédure s'adresse aux cas dans lesquels le débiteur n'est pas dans une « situation irrémédiablement compromise » et peut encore rembourser ses dettes.

Le plan peut comprendre le report ou le rééchelonnement de la dette, une remise de dettes, la réduction ou la suppression du taux d'intérêt, la consolidation, la création ou la substitution de garantie. Sa durée est fixée à sept ans depuis le 1^{er} juillet 2016.

L'accord du débiteur et des créanciers est un préalable nécessaire à la mise en œuvre du plan. Pour faciliter la procédure, le décret en date du 8 mars 2017 prévoit que les créanciers disposeront, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2018, d'un délai de 30 jours pour s'opposer au projet de plan conventionnel notifié par la commission de surendettement (notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception). En l'absence de refus des créanciers dans ce délai, leur accord sera réputé acquis ([loi n°2016-1691 du 9.12.16 : art. 66](#)). À ce jour, aucun texte ne fixe de délai dans lequel le créancier approuve ou refuse la proposition de plan. Il convient de noter par ailleurs, qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la phase de conciliation entre les parties sera réservée aux dossiers des débiteurs propriétaires d'un bien immobilier. Dans le cas contraire, la commission de surendettement pourra imposer des mesures sans phase de négociation préalable ([loi n°2016-1691 du 9.12.16 : art. 66](#)). Ces nouvelles dispositions procèdent de la loi du 9 décembre 2016 dite « Sapin II ».

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-35

Dispositif d'appartements de coordination thérapeutique « Un chez-soi d'abord »

(décret n° 2016-1940 du 28.12.16 : JO du 30.12.16)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le présent texte donne un cadre pérenne au dispositif des appartements de coordination thérapeutique comportant un logement accompagné « Un chez-soi d'abord », expérimenté depuis 2011 dans quatre agglomérations (Lille, Marseille, Toulouse et Paris). Le décret introduit ainsi dans le Code de l'action sociale et des familles (art. D.312-154-1 et suivants) les dispositions relatives aux conditions d'organisation et de fonctionnement de ce dispositif, qui favorise l'accès au logement des personnes sans abri et leur accompagnement. Le décret précise que l'accompagnement socio-médical de ces personnes est réévalué une fois par an.

DALO : optimiser le contingent de réservation de logements de l'État et des autres réservataires

(instruction du 23.12.16)

La présente circulaire qui s'adresse aux préfets de régions et de départements vise à donner des consignes de mobilisation du contingent de logements sociaux réservés de l'État, tendant à en optimiser son utilisation en faveur de l'accès au logement des ménages en difficulté par rapport au logement et en particulier ceux reconnus prioritaires au titre du DALO et à reprendre les délégations aux communes.

Dans le cadre de la loi relative à l'Égalité et Citoyenneté, l'instruction souligne qu'il convient de résilier de plein droit les conventions de délégation du contingent de logements réservés de l'Etat qui auraient été accordées à des communes carencées au titre de la loi SRU, un mois après la publication de la loi. Elle demande également de faire inscrire sans délai à l'ordre du jour du comité régional de l'hébergement et de l'habitat la résiliation des conventions

de délégation du contingent de l'Etat à des communes non carencées ainsi que la reprise du contingent de l'Etat dans les communes où il a été délégué "de fait".

La circulaire comprend en annexe une fiche technique sur les modes de gestion des contingents de réservation et un tableau de bord du logement des ménages prioritaires.

Procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016

(instruction du 23.12.16)

La présente circulaire s'adresse aux préfets de régions et de départements dont les territoires de compétence comprennent des communes soumises aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU pour l'élaboration de leur bilan triennal portant sur la période 2014-2016. Ces communes sont soumises à des obligations de rattrapage triennales devant leur permettre d'atteindre leurs objectifs à l'horizon 2025.

Cette circulaire vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal à mener en 2017 en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, sur les communes déficitaires en logements sociaux, et plus précisément :

- le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatifs et qualitatifs (le bilan 2017 sera le premier à contenir un volet qualitatif prenant acte des dispositions de la loi du 18 janvier 2013) ;
- la conduite et le calendrier de la procédure de constat de carence à conduire au titre de la 5^e période triennale 2014-2016 ;
- les modalités de notification des objectifs de rattrapage à assigner aux communes au titre de la 6^e période triennale 2017-2019.

Accès au logement des femmes victimes de violences ou en grande difficulté

(Instruction du 8.3.17)

L'instruction, d'application immédiate, prise dans le cadre du 5^e plan de mobilisation et de lutte 2017-2019 contre toutes les violences faites aux femmes, s'adresse aux préfets de régions et de départements. Partant du constat de la difficulté pour les femmes victimes de violences d'accéder à un logement, cette circulaire vise à mobiliser les acteurs du logement social afin de s'assurer que l'ensemble des bailleurs et réservataires de logements sociaux prennent mieux en compte ces situations particulières.

Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), une attention particulière devra être portée aux femmes cumulant les difficultés d'ordre familial, social et économique.

L'accès ou le maintien dans un logement sûr et pérenne des victimes de violence, parfois dans des situations d'urgence, devra être amélioré.

Pour ce faire, les principales pistes d'actions consistent à procéder à l'attribution en urgence d'un logement sur le

contingent de l'État aux victimes disposant d'une décision judiciaire, placer à un niveau élevé le critère « victime de violence » dans les grilles de cotation des demandes de logement, faciliter l'éviction du conjoint violent et développer les résidences sociales.

DALO : mesure d'hébergement complémentaire à une décision favorable pour un logement

(CE : 9.12.16)

Les dispositions du IV de l'article L.441-2-3 et du III de l'article L.441-2-3-1 du Code de la construction et de l'habitation permettent à la commission de médiation et au juge administratif, saisis d'un recours en matière de logement, de prévoir une mesure d'hébergement s'ils estiment qu'elle est plus adaptée à la situation de l'intéressé.

Dans cette décision, le juge a ordonné que le demandeur soit logé ou relogé et a également décidé que, dans l'attente de l'attribution d'un logement, il serait pourvu à son accueil temporaire dans une structure d'hébergement. Le Conseil d'État rejette le pourvoi au motif que le juge avait motivé cette mesure temporaire par la situation particulièrement précaire de l'intéressé, de son épouse et leur enfant en bas âge.

Refus d'une offre de logement DALO : un nouveau motif recevable

(CE : 10.2.17)

Le logement proposé à un bénéficiaire d'une décision favorable au titre du DALO, dont les caractéristiques sont fixées par la commission de médiation, doit répondre aux besoins et aux capacités du demandeur (CCH : L.441-2-3 II, R441-16-2). Sauf s'il repose sur des motifs impérieux, le refus d'une offre de logement adapté fait perdre au demandeur le bénéfice du caractère prioritaire de sa demande (CE : 28.3.13).

Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours contentieux spécifique, il est amené à apprécier si le refus est de pure convenance personnelle, ce qui n'est pas recevable dans le cadre du droit au logement opposable, ou si le refus repose sur des motifs légitimes.

Les décisions du juge administratif permettent de dégager schématiquement deux catégories de motifs de refus :

- ceux qui n'ont pas été retenus par le juge administratif comme légitimes : le quartier ou l'environnement du logement proposé ;
- ceux qui peuvent être retenus comme légitimes en fonction des circonstances de l'espèce : santé, configuration ou inadaptation du logement, scolarité des enfants et motifs liés à l'emploi.

Le présent arrêt admet un nouveau motif de refus, justifié par l'insécurité. En effet, le logement proposé présentait « une situation habituelle d'insécurité » créant « des risques graves pour lui ou sa famille » (agression pendant la visite dudit logement).

Habitat dégradé

Habitat indigne/Obligation de relogement du bailleur

(Cass. Civ III : 9.2.17)

Lorsqu'un logement locatif est frappé d'une mesure d'insalubrité, le bailleur peut être tenu d'héberger ou de reloger le locataire occupant les lieux, selon les prescriptions de l'arrêté (CCH : L.521-1 et suivants).

La Cour de cassation clarifie les modalités de mise en œuvre de ces obligations. Elle précise que le fait pour le propriétaire bailleur d'adresser une proposition de relogement à un seul des co-titulaires du bail ne suffit pas à honorer son obligation. La proposition de relogement de la

famille consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux donnés à bail doit être adressée par le bailleur à chacun des époux co-titulaires du bail.

L'arrêt rendu par la Cour d'appel qui validait la proposition de relogement adressée par le bailleur uniquement à l'épouse, « compte tenu de l'unicité du bail dont les deux époux étaient titulaires » est annulé.

Contrats

CCMI : actualisation des modèles type de notice d'information

(arrêté du 23.2.17 : JO du 4.3.17)

Dans le cadre d'un CCMI, la réglementation prévoit qu'une notice d'information conforme à un modèle type est jointe au contrat (CCH : L.231-9).

Un arrêté en date du 28 novembre 1991 a approuvé les modèles types de notice d'information et l'arrêté du 23 février 2017 modifie ces modèles types afin, principalement, de les mettre en conformité avec la nouvelle durée du délai de rétractation en vigueur depuis le 8 août 2015. Sur ce point, la notice précise, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation en date du 30 janvier 2008 qui réserve le bénéfice des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation aux immeubles à usage exclusif d'habitation, que le délai de rétractation de dix jours ne concerne que les contrats de construction de maison individuelle à usage exclusif d'habitation.

Pour mémoire, l'article 210 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a porté de sept à dix jours la durée du délai de rétractation ou de réflexion dont bénéficie l'acquéreur immobilier non professionnel (CCH : L.271-1).

Les deux modèles types mentionnent également le point de départ de ce délai qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception (et non à compter de la réception du contrat, depuis la modification introduite dans le cadre du dispositif de protection de l'acquéreur immobilier mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000).

Le texte prévoit que les notices d'information annexées aux contrats conclus postérieurement à la publication du texte doivent être conformes aux modèles types modifiés, au plus tard le 1^{er} avril 2017. On rappellera que :

- la faculté de rétractation du maître de l'ouvrage pour les immeubles neufs a été instituée par la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles puis codifiée au Code de la construction et de l'habitation par la loi du 19 décembre 1990 ;

- l'absence de notification de la notice d'information empêche le délai de rétractation de courir (Cass. Civ III : 8.10.14) ;
- le délai de rétractation de 14 jours qui concerne les contrats à distance ou hors établissement ne s'applique pas, depuis le 8 août 2015, au CCMI.

Délai de rétractation / insertion d'une clause modifiant la garantie des vendeurs / modification substantielle

(Cass. Civ III : 24.11.16)

Après l'introduction par la loi SRU du 13 décembre 2000 d'un délai de rétractation de sept jours (10 jours depuis la loi du 6.8.15) au profit de l'acquéreur non-professionnel, la question du traitement des modifications pouvant intervenir entre l'avant-contrat et l'acte de vente s'est posée.

La Cour de cassation a admis qu'un nouveau délai bénéficie à l'acquéreur dès lors qu'une modification substantielle est intervenue entre les deux actes (Cass. Civ III : 26.9.07). En l'espèce, la Cour de cassation avait approuvé les juges du fond d'avoir refusé le bénéfice d'un nouveau délai de rétractation à l'acquéreur qui avait découvert le caractère inconstructible d'une partie du terrain acheté avec la maison, au motif que le caractère constructible ou non du terrain n'était pas substantiel dans l'affaire qui était soumise au juge.

Dans cet arrêt du 24 novembre 2016, la Cour de cassation juge que l'insertion entre les deux actes d'une clause modifiant la garantie des vendeurs n'ouvre pas un nouveau délai de rétractation. Elle retient que la clause introduite dans l'acte authentique était sans objet dès lors que les fissures non garanties avaient disparu à l'occasion des travaux de peinture réalisés avant le compromis.

CCMI : financement global terrain et construction

(Cass. Civ III : 5.1.17)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle une solution connue depuis 2007 (Cass. Civ. III : 12.9.07). Un prêteur peut, sans craindre de voir engager sa responsabilité, débloquer la portion de prêt destinée à l'acquisition du terrain avant la réception de l'attestation de la garantie de

livraison. Les règles du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ne s'appliquent pas à l'achat du terrain même en présence d'un financement global de l'opération.

On rappellera que dans le cadre d'un CCMI, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison (CCH : L.231-4). L'offre de prêt peut être émise sur la base de ce contrat conclu sous conditions suspensives. Le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de crédit, l'obligation de vérifier que cette condition

s'est réalisée (Cass. Civ III : 6.9.11 par exemple). En revanche, le déblocage des fonds du contrat de prêt est conditionné par la communication de l'attestation de garantie de livraison.

En présence d'un prêt global (achat du terrain et construction de la maison), les fonds nécessaires à l'achat du terrain sont débloqués au moment de la signature de l'acte de vente. L'emprunteur ne peut reprocher au prêteur d'avoir débloqué cette partie de prêt.

Assurance construction / assurance habitation

Garantie décennale et défaut de performance énergétique : la preuve de l'impropriété à la destination doit être rapportée

(Cass. Civ III : 10.11.16)

Les constructeurs sont responsables envers le maître d'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement, le rendent impropre à sa destination (Code civil : art. 1792).

Depuis 2013, la Cour de cassation a ouvert le champ de la garantie décennale aux désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique (Cass. Civ III : 8.10.13).

Par ailleurs, la loi TEPCV (loi n°2015-992 du 17.8.15) a précisé les conditions dans lesquelles l'impropriété à la destination de l'ouvrage pouvait être caractérisée en cas de défaut de performance énergétique l'affectant

(CCH : L.111-13-1). La loi précise que la garantie décennale peut être mise en œuvre lorsqu'il existe :

- un dommage résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement ;
- conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.

Ces conditions sont à examiner au regard de l'usage et de l'entretien par le maître d'ouvrage ou acquéreur du bien.

Dans l'arrêt du 10 novembre 2016, la Cour de cassation précise que le maître d'ouvrage ne doit pas se contenter d'évoquer un inconfort thermique et une surconsommation de chauffage de l'ouvrage, dont il est relevé qu'il est situé en zone de montagne : il doit en démontrer la gravité, le « coût exorbitant ». Aussi, le défaut d'isolation de la dalle invoqué en l'espèce ne constitue pas en lui-même un désordre de nature décennale.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-26

Copropriété

La vente d'un lot dans une copropriété sans syndic ne constitue pas un vice caché

(Cass. Civ III : 8.12.16)

Le vendeur d'un bien immobilier est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (Code civil : art. 1641). Par cet arrêt, la Cour de cassation rejette la possibilité pour un acquéreur de lot(s) de copropriété de se prévaloir de vices cachés fondés sur l'absence de syndic afin d'obtenir la nullité de la vente.

En l'espèce, l'acquéreur de deux appartements a mis en jeu la garantie du vendeur sur le fondement des vices cachés notamment pour absence de syndic. La Cour de cassation rejette la demande : l'absence de syndic ne constitue pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage d'habitation ni à en diminuer

tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis à un prix moindre.

Le recouvrement des impayés de copropriété relève de la mission du syndic et ne peut être délégué à la DGFIP

(Rép. Min n° 92976 : JO AN du 29.1.17)

Interrogé sur la possibilité pour les comptables publics de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) de recouvrer directement les charges de copropriété lorsqu'elles comportent une proportion de TVA, le ministre des finances et des comptes publics a rappelé le cadre spécifique du statut de la copropriété pour conclure à l'impossibilité d'une telle délégation de mission.

Le recouvrement des avances et des provisions auprès des copropriétaires relève de la mission propre du syndic (loi n°65-557 du 10.7.65 : art. 18 et décret n°67-223 du 17.3.67 : art. 35). Il est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer. Par conséquent, les comptables publics de la DGFIP ne peuvent pas se substituer au syndic pour recouvrer des charges de copropriété.

Qualité de l'habitat

Bonification du volume des CEE pour certains travaux à destination des ménages en situation de précarité énergétique

(arrêté du 15.2.17 : JO du 21.2.17)

L'arrêté du 15 février 2017 complète l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application de la 3^e période des Certificats d'économies d'énergie (CEE). Ainsi, le nouvel article 3-4 permet de bonifier le volume des CEE lors de la réalisation de certains travaux, engagés entre le 1^{er} mars 2017 et le 31 mars 2018, en faveur des ménages connaissant une situation de précarité énergétique. Les demandeurs de CEE dits les « obligés » doivent être signataires de la charte d'engagement « Coup de pouce économies d'énergie » figurant à l'annexe III de l'arrêté du 29 décembre 2014.

Les opérations concernées et le montant minimal de l'incitation financière sont les suivantes :

- 800 €, au moins, pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière à haute performance énergétique, conformément à la fiche d'opération BAR-TH-106 ;
- 100 €, au moins, pour l'installation d'un système de régulation par programmation d'intermittence, conformément à la fiche d'opération BAR-TH-118 ;
- 50 €, au moins, pour l'installation d'un émetteur électrique à régulation électronique à fonction avancée, conformément à la fiche d'opération BAR-TH-158 ;
- 1 300 €, au moins, pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière biomasse neuve de classe 5, conformément à la fiche d'opération BAR-TH-113.

Les fiches d'opérations sont disponibles sur le [site du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer](#). Outre ces opérations, les obligés peuvent proposer une offre afin d'isoler les combles ou la toiture, conformément à la fiche d'opération BAR-EN-101, permettant un reste à charge à partir d'un euro en fonction des caractéristiques du logement et des revenus du ménage.

Plusieurs conditions doivent être respectées :

- les revenus des ménages sont inférieurs aux plafonds de l'appendice 1 de la charte (plafonds définis dans l'article 3-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014) ;

- le demandeur est signataire de la charte d'engagement « Coup de pouce économies d'énergie » ;
- les opérations respectent l'ensemble des dispositions prévues par la charte ;
- la date d'engagement est postérieure à la date de signature de la charte par le demandeur ;
- le demandeur transmet chaque mois à la Direction générale de l'énergie et du climat (DGCE) un point d'avancement sur l'opération comportant les éléments listés dans la charte d'engagement (nombre et montant des offres proposées, nombre de travaux engagés et achevés, nombre et montant des incitations financières versées, taux de bénéficiaires en situation de grande précarité énergétique).

Toutefois, cette bonification n'est pas cumulable avec les autres incitations mises en place dans le cadre du dispositif des CEE prévues aux articles 4 à 6-1 de l'arrêté du 29 décembre 2014.

Travaux d'isolation thermique par l'extérieur et droit de la propriété

(Rép. Min n° 63300 : JO AN du 13.12.16)

À la suite d'une interrogation sur la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pouvant engendrer un conflit avec les règles de propriété publique ou privée (empiètement, mitoyenneté, protection du domaine public), la ministre du Logement expose que l'article 7 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ne permet pas de s'affranchir des règles de propriété. Pour mémoire, le décret du 15 juin 2016, pris en application de l'article 7, facilite la délivrance d'une autorisation d'urbanisme notamment pour la réalisation de travaux d'isolation en dérogeant à certaines règles fixées dans le PLU (CU : L.152-5).

La loi n'envisage pas de pouvoir s'affranchir des règles relatives à l'occupation du domaine public. Ainsi, il est nécessaire d'obtenir de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public pour s'assurer que le projet ne nuit pas à la sécurité et ne gêne pas la circulation de la rue. De plus, lorsqu'un projet d'ITE empiète sur une parcelle voisine n'appartenant pas au porteur de projet, il doit soit obtenir l'accord du propriétaire de la parcelle concernée, soit conclure un contrat de vente, soit établir une servitude privée sur la partie de terrain concerné.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-19

Urbanisme

Recours à un architecte lors de l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement

(décret n°2017-252 du 27.2.17 : JO du 28.2.17)

Pris en application de l'article 81 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (« CAP ») visant à favoriser la qualité architecturale des futurs projets de lotissements, le décret du 27 février 2017 fixe le seuil de recours obligatoire à

l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement (PAPE). Ainsi, à compter du 1^{er} mai 2017, toutes les demandes de permis d'aménager dont la surface de terrain sera supérieure à 2 500 m² nécessitera le recours à un architecte lors de la réalisation du PAPE (CU : nouvel art. R.441-4-2).

Modalités de dérogation aux règles d'urbanisme pour les constructions favorisant la mixité sociale et l'innovation architecturale

(décret n° 2017-254 du 27.2.17 : JO du 28.2.17)

Plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme prévoient la possibilité de déroger aux règles de construction prescrites dans les documents d'urbanisme. Ainsi, l'article L.151-1-9 créé par la loi du 7 juillet 2016 dite « CAP » permet une dérogation supplémentaire dans la limite de 5 % du volume constructible ou des règles relatives au gabarit et l'article L.152-6 octroie la possibilité de déroger aux règles du gabarit et de la densité dans les zones dites « tendues » pour les projets favorisant la mixité sociale.

Le décret du 27 février 2017 définit une nouvelle obligation : lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation, le pétitionnaire doit déposer un exemplaire supplémentaire (CU : R.423-2). Le maire doit, ensuite, transmettre un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet de région dans la semaine suivant le dépôt (CU : nouvel art. R.423-12-1). La commission régionale du patrimoine et de l'architecture dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur la demande de dérogation (CU : R.423-60). En l'absence de réponse motivée passé ce délai, la commission est réputée avoir émis un avis favorable.

Lorsqu'une demande de dérogation au titre de l'article L.151-29-1 est jointe à la demande de permis de construire, le pétitionnaire doit également produire une notice justificative (CU : R.431-31-2).

Les dispositions du décret seront applicables aux demandes de permis de construire déposées dès lors que le décret déterminant la composition, les conditions de désignation des membres et les modalités de

fonctionnement de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (créée par l'article 74 de la loi du 7 juillet 2016) paraîtra.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-25

Publication du nouveau formulaire de « demande d'examen au cas par cas »

(arrêté du 12.1.17 : JO du 21.1.17)

L'évaluation environnementale sert à formaliser et à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les stratégies publiques et privées, qu'il s'agisse de projets (industrie, zone d'aménagement concerté, ...) ou de documents de planification (plan local d'urbanisme, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, ...). La procédure administrative d'examen au cas par cas doit être menée bien en amont du dépôt du dossier de demande d'autorisation ou d'approbation. L'ordonnance du 3 juillet 2016 et le décret du 11 juillet 2016 ont simplifié les règles relatives à l'évaluation environnementale dont celles s'appliquant aux projets relevant d'un examen au cas par cas (cf. [Habitat Actualité n°152, p. 20](#)). Ainsi, l'arrêté du 12 janvier 2017, prévu par l'article R. 122-3 du Code de l'environnement fixe le nouveau formulaire de demande d'examen au cas par cas afin de savoir si le projet sera soumis ou non à la réalisation d'une étude d'impact. Le formulaire vise les projets mentionnés dans la troisième colonne de [l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement](#).

Ce formulaire, obligatoire depuis le 22 janvier 2017 pour les projets concernés, prend la forme du document CERFA n°14734 (disponible sur le site [Service Public](#)). Ce document est accompagné de la notice explicative Cerfa n°51656. Il doit être adressé par le maître d'ouvrage à l'autorité environnementale qui décidera ou non de la réalisation d'une étude d'impact.

Collectivités locales

Avis du Préfet pour l'acquisition et la location par les collectivités publiques et divers organismes : seuil au 1^{er} janvier 2017

(arrêté du 5.12.16 : JO du 11.12.16)

Certaines opérations immobilières réalisées par les collectivités publiques, leurs groupements et leurs établissements publics (location et acquisition en particulier) doivent être précédées de l'obtention de l'avis de l'autorité compétente de l'État (Code général des collectivités territoriales : L.1311-9) lorsque le montant

dépasse un certain seuil déterminé par arrêté (Code général des collectivités territoriales : L.1311-10 et R.1311-4).

L'arrêté du 5 décembre 2016 fixe ce seuil à 24 000 € pour les locations réalisées par les collectivités et à 180 000 € pour les acquisitions.

Ces seuils s'appliquent aux opérations réalisées depuis le 1^{er} janvier 2017.

Professionnels

Adaptation du règlement de la profession de géomètre-expert et du Code des devoirs professionnels

(décret n°2017-103 du 27.1.17 : JO du 29.1.17)

Afin d'harmoniser les règles de la profession de géomètre-expert avec les textes nationaux et européens, le décret du 27 janvier 2017 modifie plusieurs dispositions du décret du 31 mai 1996. Ainsi, il modifie l'organisation de leur

profession notamment en prenant en compte les dispositions de l'ordonnance du 31 juillet 2015 relative à l'égal accès des femmes et des hommes au sein des ordres professionnels et celles de l'article 21 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations selon lesquelles le silence gardé pendant deux mois par l'autorité

administrative sur une demande vaut décision d'acceptation.

Enfin, il intègre les évolutions liées à la transposition de la directive 2013/55/UE modifiant la directive 2005/36/CE relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles et le règlement européen n° 1024/2012 concernant la coopération administrative par l'intermédiaire du système d'information du marché intérieur. Le texte est entré en vigueur le 30 janvier 2017.

Information des candidats à la location et à l'achat : affichage des honoraires des professionnels

(arrêté du 10.1.17 : JO du 18.1.17)

Jusqu'ici, un arrêté du 29 juin 1990 précisait les règles en matière d'affichage des prix et d'annonces immobilières pour les professionnels (agents immobiliers, notaires...) qui mettaient en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers.

À compter du 1^{er} avril 2017, ce texte est abrogé et le nouvel arrêté entre en vigueur. L'information des consommateurs est plus complète et régie par de nouvelles dispositions qui notamment tiennent compte des apports de la loi ALUR.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-08

Publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien

(arrêté du 24.1.17 : JO du 28.1.17 et arrêté du 28.2.17 : JO du 7.3.17)

Le présent arrêté précise les informations que le professionnel du dépannage, de la réparation et de l'entretien dans les secteurs du bâtiment et de l'équipement de la maison doit porter à la connaissance des consommateurs préalablement à la vente desdites prestations. Les prestations concernées sont listées en annexe de l'arrêté : sont reprises les prestations contenues dans l'arrêté du 2 mars 1990 (exemples : serrurerie, ramonage, électricité) et de nouvelles prestations sont ajoutées (exemples : dératisation, évacuation des eaux pluviales, entretien des extincteurs).

Le texte introduit, notamment, les dispositions nouvelles suivantes :

- le barème des prix des principales prestations proposées par les professionnels devra dorénavant être également publié sur son site internet ;
- le professionnel doit remettre au client des informations précontractuelles et contractuelles, issues de la fusion des deux documents dénommés antérieurement « devis » et « ordre de réparation », transmises sur papier ou sur support durable (exemple : mail), quel que soit le montant de la prestation et même en situation d'urgence ;
- les mentions obligatoires devant figurer dans le devis sont précisées : elles sont distinctes selon que le contrat est conclu hors établissement (au domicile du particulier)

ou dans les locaux du professionnel. S'agissant d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel doit notamment faire figurer les dispositions relatives au droit de rétractation de 14 jours. Pour mémoire, ce droit de rétractation ne s'applique pas s'agissant des travaux d'entretien et de réparation réalisés en urgence au domicile du consommateur. Il s'applique toutefois aux autres éléments fournis ou installés à cette occasion par le professionnel ([Code de la consommation : L.221-28](#)).

Le texte entre en vigueur le 1^{er} avril 2017 et remplace à compter de cette date l'arrêté du 2 mars 1990 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation, de rénovation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison.

Agent immobilier : pas d'indemnisation possible en l'absence d'opération conclue

(Cass. Civ I : 16.11.16)

Dans cet arrêt, la première chambre civile de la Cour de cassation reprend pour un mandat exclusif une solution qu'elle avait retenue en 2015 à propos d'un mandat simple (Cass. Civ I : 5.3.15).

Fondé sur les dispositions de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 (art.6-1) et de son décret d'application du 20 juillet 1972 (art.72), l'arrêt rendu le 16 novembre 2016 retient, à propos d'un mandat exclusif, qu'en l'absence de conclusion du contrat de vente, l'agent immobilier n'a droit à aucune indemnisation si le mandant refuse de conclure la vente aux conditions stipulées dans le contrat de mandat, et cela contrairement aux prévisions de la clause pénale contenue dans le mandat. En l'espèce, une clause du contrat prévoyait l'engagement du mandant à « signer au prix, charges et conditions convenus toute promesse de vente, éventuellement assortie d'une demande de prêt immobilier [...] avec tout acquéreur présenté par le mandataire ». Le non-respect de cet engagement était sanctionné par le versement d'une indemnité conventionnelle.

Pour mémoire, l'article 6 de la loi Hoguet prévoit que l'agent immobilier n'a droit à aucune somme d'argent lorsque l'opération n'est pas effectivement conclue. L'article 72 du texte réglementaire précise que, sauf mention spécifique dans le mandat, l'agent immobilier est titulaire d'un simple mandat d'entremise, consistant en la recherche de clients et la négociation. Ce mandat ne confère donc pas au mandataire le pouvoir d'engager son mandant pour conclure la vente.

Pour la Cour de cassation, il résulte des textes cités ci-dessus qu'aucune somme d'argent (honoraires mais également indemnité conventionnelle convenue au titre de la responsabilité contractuelle) ne peut être exigée par l'agent immobilier dès lors que le contrat n'est pas conclu. Aussi, le juge du fond ne pouvait retenir la faute contractuelle du mandant et le droit à indemnisation du professionnel. L'affaire est renvoyée devant la Cour d'appel de Versailles.

▼ Droit général

Modification du délai de prescription des infractions

(loi n°2017-242 du 27.2.17 : JO du 28.2.17)

La loi du 27 février 2017 portant réforme de la prescription en matière pénale a doublé les délais de prescription en matière de crimes et délits afin d'améliorer la répression des infractions. Ainsi, l'article 1^{er} modifie la durée de la prescription de l'action publique (Code de procédure pénale : art. 7 et 8) : elle passe de trois à six ans pour les délits et de 10 à 20 ans pour les crimes à compter du jour où l'infraction a été commise. Les infractions en matière d'urbanisme visées aux articles L.610-1 et L.480-4 du Code de l'urbanisme sont notamment concernées, ainsi que celles commises en matière d'habitat indigne. Cette loi est d'application immédiate, c'est-à-dire qu'elle s'applique pour la répression des infractions commises avant son entrée en vigueur, lorsque la prescription n'est pas acquise (Code de la procédure pénale : art. 112-2, 4°).

De même, l'article 1^{er} crée un régime dérogatoire concernant le délai de prescription de l'action publique de l'infraction occulte ou dissimulée : elle « court à compter du jour où l'infraction est apparue et a pu être constatée dans des conditions permettant la mise en mouvement ou l'exercice de l'action publique, sans toutefois que le délai de prescription puisse excéder 12 années révolues pour les délits et 30 années révolues pour les crimes à compter du jour où l'infraction a été commise » (Code de la procédure pénale : nouvel art. 9-1).

En outre, la loi ne modifie pas la prescription « des infractions qui, au moment de son entrée en vigueur, avaient valablement donné lieu à la mise en mouvement ou à l'exercice de l'action publique à une date à laquelle, en vertu des dispositions législatives alors applicables et conformément à leur interprétation jurisprudentielle, la prescription n'était pas acquise » (art. 4).

Aide juridictionnelle : plafonds de ressources pour 2017

(circulaire du 13.1.17 : BO du 31.1.17)

Pour faire valoir leurs droits en justice, les personnes ayant des revenus modestes peuvent bénéficier d'une prise en charge par l'État des frais de procédure ou de transaction, au titre de l'aide juridictionnelle, à condition de ne pas dépasser des plafonds de revenus actualisés chaque année.

Pour 2017, cette revalorisation s'élève à 0,6 % par rapport à l'an dernier : une personne seule sans enfant à charge doit avoir des ressources inférieures à 1 007 € par mois pour obtenir l'aide juridictionnelle totale et moins de 1 510 € par mois pour l'aide juridictionnelle partielle. Ces plafonds sont majorés de 181 € pour chacune des deux premières personnes vivant au domicile du demandeur et de 114 € à partir de la troisième. Pour mémoire, les plafonds de revenus sont révisés, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Le niveau de l'aide dépend à la fois des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose.

Pour les demandes d'aide juridictionnelle déposées à partir du 14 janvier 2017, le barème applicable figure en annexe 2 de la circulaire pour la métropole, les départements d'outre-mer, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon et à l'annexe 3 pour la Polynésie française. Les demandes déposées entre le 1^{er} et le 13 janvier restent soumises aux plafonds applicables en 2016.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Commission nationale Écoquartiers

Alain Jund, adjoint au maire de Strasbourg et vice-président de l'Eurométropole en charge de l'urbanisme, a été nommé à la présidence de la commission nationale Écoquartiers.

Fédération Française du Bâtiment

Jacques Chanut est réélu président de la Fédération Française du Bâtiment pour trois ans.

PUCA

Robert Herrmann, président de Strasbourg Eurométropole a été nommé président du Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA). Il succède à Clause Dilain.

En savoir plus : lire la lettre portant nomination

Édition

Mes-aides.gouv.fr

En savoir plus : consulter le site

Le portail du Gouvernement permet d'évaluer ses droits aux prestations et aides sociales en quelques minutes

Ministère de l'Économie et des Finances

En savoir plus : consulter les fiches pédagogiques

Des fiches pédagogiques sont mises en ligne pour informer les particuliers de leurs droits et démarches lorsqu'ils réalisent des activités économiques par l'intermédiaire des plates-formes en ligne. Une fiche est dédiée à la location meublée du logement.

Ministère de l'Écologie**Gonflement des argiles**

Le ministère a publié une version actualisée du guide. Une page du site Géorisque est également dédiée à cette même thématique.
En savoir plus : lire la publication et consulter le site

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

La publication décrit trois leviers mis en place en faveur du logement social, traités dans le titre II de la loi : les attributions de logements sociaux, les loyers dans le parc social et l'offre de logements sociaux.

En savoir plus : lire la publication

**Louer abordable**

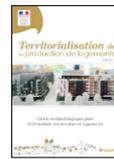
Réalisée en partenariat avec l'Anah et l'ANIL, cette publication présente le nouveau dispositif.

En savoir plus : lire la publication

**Propriétaires, locataires, ne négligez pas l'état des lieux !**

À quoi sert l'état des lieux ? Quand et comment le rédiger, ... La publication propose des conseils pratiques pour établir un état des lieux dans les règles.

En savoir plus : lire la publication

**Territorialisation de la production des logements**

Le Cerema et le ministère publient un guide méthodologique sur la nouvelle méthode statistique d'estimation des besoins de logement au niveau local.

En savoir plus : lire la publication

**Les ménages et la consommation d'énergie**

La publication du Commissariat général au développement durable comporte différentes contributions, élaborées à partir de l'enquête « Performances de l'Habitat, Équipements, Besoins et Usages ».

En savoir plus : lire la publication

Le Défenseur des droits**Rapport d'activité**

Le rapport annuel rend compte de l'activité 2016 en matière de protection des droits et libertés.

En savoir plus : lire le rapport

**Louer sans discriminer**

Le Défenseur des droits publie plusieurs supports au service des propriétaires et des professionnels de l'immobilier pour lutter contre les discriminations.

En savoir plus : consulter les supports

Plan bâtiment durable

Le huitième rapport d'activité du Plan bâtiment durable dresse le panorama du déploiement du programme d'efficacité énergétique des bâtiments et présente des perspectives pour l'année 2017.

En savoir plus : lire le rapport

ANIL

**Dépliants**

Les dépliants de la série fiscalité de l'ANIL ont été mis à jour pour tenir compte des dispositions issues des lois de finances, dont celles portant sur le dispositif « Louer abordable ».

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

L'intermédiation locative : Comment ça fonctionne ? Quels sont ses avantages ? Qui est concerné ?

Fiscalité du bailleur : Quel régime d'imposition, Quels avantages fiscaux applicables ?

La loi Égalité et Citoyenneté

L'ANIL a publié un numéro spécial d'Habitat Actualité consacré à la loi Égalité et Citoyenneté. Les contenus du titre II « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat » y sont analysés.

En savoir plus : lire le numéro spécial d'Habitat Actualité

ADEME

**Le guide « Aides financières 2016 »**

Le guide des aides financières 2017 réalisé par les ministères du Logement, de l'Écologie et l'ADEME, en collaboration avec l'ANIL et l'Anah est publié.

En savoir plus : lire le guide

Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces

Cette fiche détaille les conditions de l'obligation de coupler les travaux de rénovation des bâtiments avec des travaux d'isolation thermique.

En savoir plus : lire la fiche

Anah

**Les Chiffres clés 2016**

Au total, près de 582 millions d'euros d'aides ont été accordées en 2016 par l'Anah (y compris le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) pour un montant de 80 millions d'euros).

En savoir plus : consulter la publication

**Copropriétés fragiles**

L'Anah publie différents supports d'information dans le cadre du déploiement du régime d'aides en faveur des copropriétés fragiles.

En savoir plus : consulter la documentation

Date de publication : 21 mars 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Hilda Schmit, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marion Tonat, Selma Fahlgren, Mélisande Langeard, Dalila Mokrani, Béatrice Herbert, Clément Pavard, Thierno Diallo, Sandy Lucier, Aline Abauzit, Mélanie Sene

Assistante de rédaction : Perrine de Joux