HABITAT ACTUALITE N° 150

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Atlantiques

Siège administratif :
PAU :
7, rue Camy
64000 PAU
Tél : 05 59 02 26 26
Fax : 05 59 02 02 14

BAYONNE :
1, rue Ulysse Darracq
(Angle Quai de l'Amiral Bergeret)
64100 BAYONNE
Tél : 05 59 59 11 00
Fax : 05 59 64 11 35

Site : www.adil64.org

SOMMAIRE

LE RESEAU

Nouveau logo du réseau 2

ETUDES ET COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL
Le site Internet observatoires-des-loyers.org 2

De nos partenaires
Révision des valeurs locatives 3
Compte du logement 2014 et les premiers résultats 2015 3
Mobilisation du foncier privé en faveur du logement 4
L'égalité d'accès au logement à l'épreuve des territoires 4
En 2015, les prix en région parisienne dépassent de 9 % ceux de la province
En 2015, les prix dans les DOM restent plus élevés qu'en métropole 5

ACTUALITE JURIDIQUE

Financement 5
Fiscalité 8
Location 10
Publics en difficulté 12
Contrat 14
Assurances construction/ Habitation 15
Copropriété 16
Qualité de l'habitat 17
Urbanisme 18
Collectivités locales 20
Professionnels 21
Droit général 22

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi « Egalité et citoyenneté » 25

FENETRE SUR….

Les acteurs
Ministère du Logement et de l'Habitat Durable 26

Les institutions
Portail Internet : www.demande-logement-social.gouv.fr 26

EDITION

Eco-quartier / Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme – Ministère du Logement 27
La France face au défi de l'accessibilité – Ministères du Logement et de l'Ecologie 27
Favoriser l'accession sociale sécurisée avec le PSLA –USH et la fédération nationale des Sociétés coopératives d'HLM 27
Compteurs communicants d'électricité et de gaz – ADEME 27
Les aides en pratique 2016 – ANAH 27
La situation du logement dans l'union européenne en 2015 – Housing France 27
Prévention du risque amiante – Organisme professionnel de prévention du bâtiment Et des travaux publics 27

Le réseau

Nouveau logo du réseau

Ce 150e numéro d'Habitat Actualité est l'occasion de diffuser le nouveau logo du réseau adopté par le Conseil d'administration de l'ANIL du 29 mars dernier.

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

Le site Internet observatoires-des-loyers.org

Une bonne connaissance des loyers pratiqués dans le parc privé est utile aux bailleurs, aux investisseurs comme aux locataires : elle facilite le fonctionnement du marché. Elle sert également à concevoir et à déployer les politiques publiques du logement, locales comme nationales. Pour permettre une meilleure information des différents acteurs, professionnels ou particuliers, un réseau des observatoires locaux des loyers se constitue depuis 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du Logement. Au-delà de la diffusion des résultats au niveau local, le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) met à disposition les statistiques des niveaux de loyers du parc locatif privé afin d'offrir une vision fiable des marchés locatifs locaux via un nouveau site Internet, développé par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) avec l'ensemble des observatoires locaux et l'appui du ministère en charge du Logement : www.observatoires-des-loyers.org. Les résultats sont produits de manière homogène pour chacun des territoires couverts par un observatoire. Ils sont présentés par secteur géographique homogène (regroupant plusieurs quartiers d'une ville centre ou plusieurs communes à sa périphérie).

Les données sont d'ores et déjà disponibles pour 19 agglomérations : Alençon, Arles, Bayonne, Besançon, Draguignan, Fréjus-Saint-Raphaël, Lille (partiellement), Lyon, Marseille, Menton, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Paris, Saint-Denis (de la Réunion), Sète, Toulon, Toulouse.

Ultérieurement, les résultats pour Arcachon, Belfort, Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Grenoble, La Rochelle, Nancy, Nîmes, Saint-Étienne et Strasbourg seront également accessibles.

Les données proposées détaillent les loyers selon trois niveaux d'analyse (de la simple présentation du niveau des loyers, à la production de tableaux et graphiques personnalisés). Un glossaire et des notes de méthodes permettent une compréhension approfondie des données présentées. Le niveau des loyers et leur dispersion sont présentés pour chacun des territoires selon le zonage d'observation, en détaillant les résultats selon le type de logements, le nombre de pièces, l'ancienneté d'occupation et les périodes de construction en respectant la méthodologie du réseau des observatoires locaux des loyers.

L'ensemble des données diffusables sont également disponibles sur la plateforme www.data.gouv.fr.

Ce site Internet permet également de rendre accessibles les publications des observatoires issues des traitements menés selon la méthodologie nationale.

Quatre observatoires ont déjà publié leurs résultats pour 2015, sur la communauté urbaine d'Alençon, l'agglomération de La Rochelle, l'agglomération Toulousaine et l'Eurométropole de Strasbourg.

En savoir plus : consulter les publications disponibles

Études & commentaires ... De nos partenaires

Révision des valeurs locatives

La Direction générale des finances publiques (DGFiP) a publié la première partie du rapport sur l'expérimentation et les pistes d'améliorations en vue d'une éventuelle généralisation de la Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH).

La phase d'expérimentation s'est déroulée au premier semestre 2015 sur cinq départements représentatifs de la diversité des territoires français : la Charente-Maritime, le Nord, l'Orne, Paris et le Val-de-Marne. L'objectif était de tester de nouvelles modalités d'estimation des valeurs locatives de propriétés bâties à la date de référence du 1er janvier 2015 compte tenu de l'état du marché locatif. Une campagne déclarative bâtie sur le modèle de la campagne relative à la Révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) en 2013 a été mise en place. Ont pris part à cette expérimentation, les propriétaires bailleurs de locaux d'habitation (appartements, maisons individuelles et dépendances) au sein des cinq départements concernés qui ont rempli des déclarations pour déterminer le loyer annuel 2015 de chaque local. Le nombre d'habitations louées au sein des cinq départements expérimentateurs est de 2,1 millions ce qui représente 14 % du volume national. Pour s'assurer du bon déroulement de la campagne, les services nationaux ont diffusé des supports de communication et des consignes opérationnelles pour accompagner les Directions régionales et départementales des finances publiques concernées par l'expérimentation. Un dispositif de suivi spécifique a été mis en place pour les propriétaires gérant au moins cinq logements. Ces grands comptes regroupent essentiellement les bailleurs sociaux, les collectivités locales et les entreprises du secteur bancaire ou de l'assurance. Concernant le dispositif d'assistance, plusieurs actions d'information et de formation ont été organisées en interne auprès des entités ayant vocation à intervenir dans l'opération.

Enfin, l'expérimentation a été très satisfaisante avec un taux de retour de 77 % des déclarations attendues. À ce jour, la DGFiP dispose d'un échantillon d'informations solide en vue des simulations qui seront réalisées et dont les résultats feront l'objet de la deuxième partie du rapport.

En savoir plus : lire le rapport

Compte du logement 2014 et les premiers résultats 2015

CGDD, février 2016

La dépense totale en logement mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement. Elle est le premier poste de la consommation des ménages devant l'alimentation et les transports. De plus, cette part n'a cessé d'augmenter en 30 ans, même si la tendance s'infléchit depuis 2012. En 1984, 16,3 % de la consommation effective des ménages en valeur était consacrée au logement contre 20,1 % en 2014.

La dépense en logement est la somme des dépenses courantes et des dépenses d'investissement. Les dépenses d'investissement comprennent les achats de logements (neufs ou anciens), les achats de terrains, les travaux de gros entretien, ainsi que les frais liés à ces opérations. Ces dépenses entrent dans le calcul du PIB. Les dépenses courantes représentent quant à elles les dépenses que consacrent les ménages à l'usage courant, c'est-à-dire aux loyers (réels pour les locataires et imputés pour les propriétaires occupants), aux dépenses d'énergie, aux charges locatives, aux travaux d'entretien courant, et aux impôts et taxes (n'incluent pas les avantages fiscaux aux consommateurs).

Les dépenses courantes progressent en 2014 (+ 1,9 %) et devraient rester au même niveau de variation en 2015 (+ 2 %), ce qui représente un infléchissement par rapport aux années précédentes (+ 2,4 %). La masse totale des loyers, qui constitue la plus grande part des dépenses courantes, augmente mais moins rapidement que précédemment (à cause d'une modération des prix et par une croissance moindre du volume de logement). De plus, les dépenses en énergie et en eau stagnent (alors qu'elles étaient en forte augmentation avant 2013 : + 5,5 % avant contre + 1,3 % après).

Les dépenses d'investissement baissent en 2014 (- 2,4 %) et devraient augmenter en 2015 (+ 2,9 %), guidées par une diminution de la construction neuve (- 9,2 % en 2014, et - 11,1 % en 2015), mais aussi par l'augmentation attendue des acquisitions de logements anciens (- 0,6 % en 2014, + 9,6 % en 2015) et des dépenses de travaux.
Enfin, le document synthétise l'ensemble des publications et lois promulguées en 2014 relatives au logement.

En savoir plus : lire le rapport

Mobilisation du foncier privé en faveur du logement

Rapport parlementaire, Daniel Goldberg - Rapport à la ministre, Dominique Figeat

De nombreux acteurs et observateurs des marchés du logement et des marchés fonciers font le constat que l'accès à un foncier abordable est au cœur du processus de production de logements, en particulier dans les zones dites « tendues ». Afin d'identifier les facteurs susceptibles de favoriser la mise sur le marché de foncier constructible dans ces zones, deux missions récentes se sont penchées sur la politique de mobilisation du foncier privé pour la construction. Les deux rapports, parus en février et mars 2016, se concentrent sur l'analyse du processus de production et de libération du foncier privé. Ils s'articulent autour de quatre thématiques communes :

- le rôle clé de l'information sur les marchés fonciers et immobiliers et des processus d'établissement des prix fonciers ;
- les responsabilités des collectivités locales, leurs modes d'intervention et les instruments de planification urbaine sous leur pilotage ;
- une revue des outils de l'urbanisme opérationnel ;
- l'impact de la fiscalité immobilière et foncière sur les comportements des différents acteurs et son efficacité au regard des objectifs des politiques publiques.

Qu'il s'agisse de la mission dirigée par **Dominique Figeat** ou de celle présidée par **Daniel Goldberg**, les deux rapports révèlent que la connaissance des marchés fonciers doit être améliorée notamment en rendant les données disponibles accessibles à tous dans une logique d'open data. Ils préconisent également d'homogénéiser les méthodes et les approches d'évaluation et de rendre facilement identifiables les acteurs et les stratégies foncières des collectivités locales. Ils soulignent ainsi la nécessité de renforcer l'anticipation foncière des collectivités territoriales, principalement à l'échelle des intercommunalités, en améliorant notamment l'articulation des documents de planification tels que le PLU et le PLH dont le volet foncier est jugé insuffisamment opérationnel. Le renforcement des liens des collectivités locales avec des structures telles que les Établissements publics fonciers (EPF), à travers la création de filiales, est également souhaité par les rapporteurs des deux missions. D'autre part, ils soulignent que, si dans les zones tendues, le foncier mutable pour la réalisation de logements ne manque pas, les logiques d'acteurs diffèrent, principalement en ce qui concerne leurs intérêts économiques et financiers. Malgré la divergence d'avis sur ce point, le constat est partagé quant à une meilleure utilisation d'outils et de moyens juridiques existants permettant aux pouvoirs publics d'acquérir du foncier dans le but d'en maîtriser le coût, tels que le recours à la Déclaration d'utilité publique (DUP) ou encore à la dissociation du foncier et du bâti. Enfin, il apparaît nécessaire aux rapporteurs de réformer la fiscalité pour la rendre plus incitative et limiter la rétention du foncier constructible, notamment en révisant les valeurs locatives cadastrales ou en allégeant la fiscalité sur les cessions immobilières et foncières qui freinent la mobilité des ménages et conduisent à des effets inflationnistes ou de rétention.

En savoir plus : lire le rapport parlementaire et le rapport à la ministre

L'égalité d'accès au logement à l'épreuve des territoires

CGET, DDD, PUCA, mars 2016

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), le Défenseur des droits et le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) ont organisé, le 23 mars dernier au CGET, un séminaire de restitution d'une étude commandée aux chercheurs du Lab'Urba de l'université de Paris Est intitulée « L'égalité d'accès au logement à l'épreuve des territoires ». Fondée sur l'analyse des données statistiques issues de l'Enquête nationale logement (ENL 2006), des fichiers du Système national de l'enregistrement de la demande (SNE) et du SYstème Priorité Logement (SYPLO : un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre aux préfets de département de gérer le contingent réservé de l'État de logements locatifs sociaux), l'étude comprend également une analyse qualitative des systèmes locaux d'attribution sur cinq territoires : Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, Nevers, Paris, Plaine commune et Rennes métropole. Elle vise à comparer les délais d'attente des demandeurs selon leurs caractéristiques et les logements demandés dans des contextes locaux diversifiés.

L'étude montre que le délai d'attente ne peut être retenu comme indicateur simple mais dépend fortement de différents facteurs et en particulier du contexte local. Il convient d'étudier les délais d'attente pour obtenir un logement social comme l'ancienneté de la demande en les situant au sein d'un tryptique : contexte local, profil des demandeurs et nature de la demande. Dans ce cadre, deux facteurs semblent jouer un rôle particulier pour faciliter ou freiner la demande : le revenu et l'origine du ménage. Si l'effet propre de l'origine ne peut être évalué, celle-ci agit de manière conjointe avec d'autres facteurs, comme la taille de la famille ou le type de logement demandé. Ainsi, les familles à la fois immigrées et de grande taille sont parmi les catégories les plus exposées à une longue attente avant d'accéder à un logement. Les dispositifs visant à faire reconnaître comme prioritaires leur demande, comme le DALO, leur offrent plus de chances d'accès au logement social, au prix cependant de délais d'attente particulièrement longs.

L'étude démontre également que, au-delà de la diversité des pratiques et des modalités locales d'attribution, la mixité sociale, les liens avec la commune demandée et un revenu suffisant sont les trois éléments qui orientent les pratiques d'attribution des acteurs du logement. L'étude souligne la priorité quasi-systématique donnée à l'ancrage local. La prise en compte du lien avec la commune est fréquente au stade de l'attribution, notamment pour écarter certains demandeurs considérés comme « à risques » (comme les ménages DALO).

À partir de ces résultats, les chercheurs recommandent notamment la production de connaissances objectivées pour une meilleure compréhension des processus d'attribution, l'amélioration de la connaissance des motifs de refus des logements proposés, l'organisation de l'accès à l'information par les demandeurs et le développement de la formation des acteurs, notamment sur les stéréotypes et les préjugés ainsi que sur les risques d'inégalité de traitement.

En savoir plus : lire l'étude

En 2015, les prix en région parisienne dépassent de 9 % ceux de la province / En 2015, les prix dans les DOM restent plus élevés qu'en métropole

INSEE Première n° 1589 et n° 1590, avril 2016

Ces deux études étudient les écarts de prix sur le territoire français, l'une comparant la région parisienne à la province métropolitaine, l'autre les DOM-TOM à la métropole. Elles sont issues de l'exploitation de l'enquête « comparaison spatiale des niveaux de prix à la consommation entres territoires français » réalisée en mars 2015 ou de l'enquête logement 2013 de l'INSEE pour ce qui concerne les loyers.

Les dépenses relatives aux logements (loyer et ensemble des autres services liés au logement), qui correspondent à 14,1 % du budget des ménages métropolitains, sont supérieures de 24,7 % en Île-de-France par rapport à ceux du reste de la métropole. L'écart se concentre sur les loyers et atteint 48,9 % de plus en Île-de-France. Les écarts de prix DOM-TOM/métropole sont en grande partie imputables aux produits alimentaires : néanmoins, les loyers restent plus élevés dans les DOM-TOM qu'en métropole : 20 % supérieurs en Guadeloupe et en Guyane et 10 % à la Réunion et en Martinique.

Les services liés à la jouissance du logement, hors électricité et gaz (réglementés sur la métropole donc identiques), sont plus chers en Île-de-France qu'en province, alors que pour les DOM-TOM les prix sont moins élevés à la Réunion et beaucoup plus élevés pour les Antilles/Guyane (hors électricité et gaz, moins chers).

En savoir plus : lire les études n° 1589 et n° 1590

Actualité juridique

Financement

Contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

(ordonnance n° 2016-351 du 25.3.16 : JO du 26.3.16)

Prise en application de la loi n° 2014-1662 du 30 décembre 2014 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière (art. 14), l'ordonnance du 25 mars 2016 transpose la directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Pour mémoire, cette directive institue un cadre juridique harmonisé à l'échelle européenne pour la distribution du crédit immobilier et du crédit hypothécaire, en garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs.

Les nouvelles dispositions sont intégrées dans la partie législative du Code de la consommation (dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation) et dans le Code monétaire et financier. Des décrets d'application (à paraître) modifieront la partie règlementaire de ces codes, notamment, en ce qui concerne la liste, le contenu et les modalités de présentation des informations précontractuelles et contractuelles.

Entrée en vigueur (ordonnance : art. 13) : les dispositions de l'ordonnance entrent en vigueur le 1er juillet 2016. Des dates d'entrée en vigueur différées sont prévues, notamment :

- le 1er octobre 2016, en matière de publicité, d'information générale et précontractuelle (pour partie le 1er janvier 2017 s'agissant de la fiche d'information standardisée européenne, de prêts en devises étrangères et s'agissant des dispositions relatives au TAEG) ;
- le 20 mars 2017, pour les dispositions tenant à la formation continue des personnels des prêteurs et des intermédiaires.

Champ d'application (ordonnance : art. 1 à 3) : l'ordonnance redéfinit certaines notions déterminant le champ d'application des règles relatives au crédit aux

consommateurs, notamment celles d' « emprunteur », d'« acquéreur », d'« opération de crédit » et de « coût total du crédit pour l'emprunteur ». En outre, elle étend le régime du crédit immobilier, aujourd'hui strictement défini au regard de sa finalité et d'un seuil (crédit supérieur à 75 000 €), pour l'ouvrir à l'ensemble des crédits hypothécaires, quel que soit leur montant ou leur objet. En revanche, seront exclus à l'avenir de ce régime les crédits en matière de travaux, d'un montant supérieur à 75 000 €, non garantis par une hypothèque, qui relèveront du régime du crédit à la consommation.

Encadrement de la phase précontractuelle (ordonnance : art. 3) : l'ordonnance précise les règles applicables aux documents publicitaires portant sur une opération de crédit et aux offres de crédit. Celles-ci devront être accompagnées d'une « fiche d'information standardisée européenne », permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit. Par ailleurs, le texte introduit de nouvelles obligations, notamment, celle pour le prêteur de fournir gratuitement à l'emprunteur « les explications adéquates » lui permettant de déterminer si le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels services accessoires sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière. Il doit également mettre en garde gratuitement l'emprunteur lorsque, compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui. Avant de conclure le contrat de crédit, le prêteur est tenu de procéder à « une évaluation rigoureuse de la solvabilité de l'emprunteur » ; les modalités de cette évaluation sont précisées. Les diligences du prêteur qui procède à l'évaluation d'un bien immobilier sont définies. En outre, est reconnue la possibilité pour les établissements prêteurs de fournir à l'emprunteur un « service de conseil », consistant à la fourniture de recommandations personnalisées.

Encadrement des taux (ordonnance : art. 3 et 4) : l'ordonnance clarifie les obligations du prêteur lorsque le crédit est consenti à taux variable ou révisable, notamment en matière d'information de l'emprunteur. Le texte comporte également des dispositions relatives aux modalités de calcul et à l'assiette du TAEG.

Statut des prêteurs (ordonnance : art. 6) : l'ordonnance pose une règle de conduite pour les prêteurs, tenus d'agir « d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, au mieux des droits et intérêts des consommateurs ». La rémunération du personnel des établissements prêteurs est davantage encadrée. En outre, des exigences de formation du personnel placé sous l'autorité du prêteur sont introduites.

Statut des intermédiaires en opération de banque (ordonnance : art. 7) : conformément à la directive, un statut européen pour les intermédiaires en crédit immobilier est créé, afin qu'ils puissent exercer leurs activités sur l'ensemble du territoire européen (Code monétaire et financier : L.519-1-1 et s.). Leurs obligations sont précisées et alignées sur celles des prêteurs, notamment, en ce qui concerne les explications adéquates dues au consommateur et le devoir d'alerte.

Sanctions (ordonnance : art. 5) : la méconnaissance par le prêteur ou l'intermédiaire en opération de banque des dispositions est assortie de sanctions civiles et pénales.
En savoir plus : lire le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance

Prorogation du régime des avances de l'Anah

(délibération du CA du 25.3.16)

Lors de son conseil d'administration du 25 mars 2016, il a été décidé de proroger le dispositif des avances jusqu'au 31 décembre 2016 (initialement reporté au 31.12.15). Ce dispositif permet au bénéficiaire d'une subvention de l'Anah de recevoir les fonds avant le début des travaux, alors qu'en principe il devrait les recevoir une fois les travaux achevés. Cette avance peut être consentie pour lui permettre de financer la somme réclamée par l'entrepreneur au moment de la commande de travaux (un tiers de la facture en général).

Le conseil d'administration a décidé qu'à partir du 1er juillet 2016, les propriétaires occupants ayant bénéficié d'un Eco-prêt Habiter Mieux ne pourront solliciter une avance.
Les autres règles pour bénéficier d'une avance restent identiques : elle ne peut dépasser 70 % du montant prévisionnel de la subvention pour les propriétaires occupants aux ressources modestes ayant bénéficié d'une Aide solidarité écologique (ASE) ou d'une aide à la réalisation de travaux d'autonomie. Pour les syndicats de copropriétaires et les structures d'hébergement, le taux maximum demeure à 40 %.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2013-19

Orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Anah

(circulaire n° C2016-01 du 5.2.16 et circulaire de programmation complémentaire du 25.4.16)

Pour l'année 2016, les orientations pour l'utilisation des crédits de l'Anah et la mise en œuvre de ses actions prioritaires par les délégués de l'Agence dans les départements et, le cas échant par les présidents des délégataires de compétence des aides à la pierre, sont fixées dans la circulaire d'orientation C2016-01 du 5 février 2016.
À la suite du conseil d'administration du 25 mars 2016, les objectifs du programme Habiter Mieux étant portés à 70 000 logements rénovés, une circulaire de programmation complémentaire en date du 25 avril 2016 est parue.

De manière générale, les orientations décidées lors du conseil d'administration du 25 novembre 2015 (cf. Habitat Actualité n° 148) et du 25 mars 2016 s'inscrivent dans la continuité des objectifs et priorités fixés par le contrat d'objectif et de performance 2015-2017 de l'Agence.

La capacité d'engagement de l'Anah s'élève à 701 M€ pour l'année 2016, dont 680 M€ en faveur de l'habitat privé, 8 M€ destinés à l'humanisation des structures d'hébergement et 12 M€ dédiés à la résorption de l'habitat insalubre.
Ce budget doit permettre également la poursuite du plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et d'accompagner les territoires dans leurs projets de requalification de l'habitat privé dégradé, notamment dans le cadre des programmes nationaux de la politique de la ville, de rénovation urbaine et de revitalisation des centres bourgs. Elle permet enfin de faciliter la mise en œuvre du plan triennal 2015-2017 de mobilisation en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté annoncé par la ministre le 15 octobre 2015 lors des ateliers de l'Anah.

Les priorités d'interventions de l'Agence pour l'année 2016 sont :
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé avec un objectif national de rénovation de logements indignes ou très dégradés avec une enveloppe dédiée aux opérations de RHI-THIRORI stabilisée à 12 M€ ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles. Cette priorité constitue un axe majeur de l'Agence dans les territoires prioritaires de la politique de la ville et s'inscrit également dans le plan triennal ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), l'objectif au titre du programme Habiter Mieux étant fixé à 70 000 ménages (dont 56 000 propriétaires occupants) ;
- l'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement, avec un objectif stable de 15 000 logements adaptés ;
- la production d'un parc à vocation sociale avec l'aide aux propriétaires bailleurs ;
- l'humanisation des centres d'hébergement.

Anah / dispositifs de Veille et observation des copropriétés (VOC) et Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

(instruction Anah du 7.3.16)
Le VOC et le POPAC constituent des leviers d'intervention préventive sur des copropriétés fragiles avec une prise en charge par l'Anah des dépenses subventionnables à hauteur de 50 %, dans la limite de 120 000 € HT pour le VOC et de 100 000 € HT pour le POPAC.

Initialement mis en place à titre expérimental, leur financement a été généralisé par l'Anah à partir du 1er janvier 2016 (délibérations du conseil d'administration n° 2015-42 et n° 2015-43). Cette instruction précise les modalités d'application de ces délibérations et prévoit notamment des ajustements par rapport à la version antérieure des dispositifs :
- une instruction déconcentrée des demandes de financement, effectuée après avis, désormais, du délégué de l'Anah dans la région (DREAL) et non plus de l'Anah centrale ;
- la transmission d'un bilan en fin de dispositif de VOC ;
- la possibilité, dans le cadre des POPAC, de proroger à titre exceptionnel la convention pour une année supplémentaire, sur production d'un bilan justifiant la demande.
Cette instruction ainsi qu'une partie de ses annexes feront l'objet d'une publication au bulletin officiel.

CNAF : charte du contrôle sur place

(circulaire CNAF n° 2016-03 du 27.1.16)
Les Caisses d'allocations familiales (CAF) attribuent des prestations en fonction des informations déclarées, sur l'honneur, par les allocataires. En contrepartie, un dispositif de contrôle sur place est prévu. En faisant bénéficier chaque allocataire de ses droits et en luttant contre la fraude, l'objectif est d'assurer une gestion rigoureuse des deniers publics et une égalité entre les citoyens. Tous les ans, les CAF réalisent 200 000 contrôles sur place. Ces derniers s'imposent aux allocataires.
La présente charte a pour objet de rappeler la définition du contrôle sur place, son cadre et son déroulement ainsi que les droits et devoirs réciproques du contrôleur et de l'allocataire. Elle est accessible sur le site www.caf.fr et sera remise aux allocataires qui en font la demande.
Elle annule et remplace la version précédente (de 1998).

Crédit immobilier : point de départ de la prescription biennale pour une créance à échéances successives

(Cass. Civ I n° 14-28383, n° 14-27143, n° 14-22938, n° 14-29539 : 11.2.16)
L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans (Code de la consommation : L.137-2). Depuis 2012, il est acquis que cette disposition a vocation à s'appliquer à l'action des professionnels en matière de crédit immobilier (cf. Habitat Actualité n° 131). Ce texte ne donnant pas de définition du point de départ de cette prescription biennale, une jurisprudence constante en matière de crédit immobilier (Cass. Civ I : 10.7.14) considérait que l'action en paiement à l'encontre du particulier qui ne réglait pas les mensualités de son prêt pouvait être engagée à la date du premier incident de paiement. La première échéance impayée faisait courir le point de départ de la prescription pour l'ensemble des dettes issues du prêt. Cette solution était contestée par une partie de la doctrine.

Par ces quatre arrêts, rendus sur la base de circonstances similaires, la Cour de cassation modifie son appréciation de la notion de date du premier incident de paiement non régularisé en matière de créance à échéances successives. La prescription se divise comme la dette et court pour chaque fraction du prêt à compter de son échéance, soit chaque mois et à partir de l'exigibilité de la mensualité. Chaque mensualité fait donc courir un délai de prescription pour la somme due.
Par ailleurs, en cas de déchéance du terme, l'ensemble des sommes dues deviennent exigibles et les juges rappellent que « l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme qui emporte son exigibilité ».

Assurance-emprunteur : non application de la disposition générale du Code des assurances permettant la résiliation annuelle

(Cass. Civ I : 9.3.16)
Le Code des assurances pose un principe général de faculté de résiliation des contrats d'assurance (L.113-12) : l'assuré peut résilier son contrat à l'expiration d'un délai d'un an.
En doctrine, la question de l'application de cette disposition générale aux contrats d'assurance-emprunteur est discutée de longue date. À la suite de deux décisions rendues par les juges du fond en 2015 et admettant le bénéfice de la résiliation périodique du contrat d'assurance-emprunteur (CA Bordeaux : 23.3.15 et CA Douai : 17.9.15), la position de la Cour de cassation était attendue. Selon la première chambre civile, l'adhérent à un contrat d'assurance-emprunteur collectif n'a pas la possibilité d'invoquer la disposition générale du Code des assurances pour résilier le contrat d'assurance groupe.
Considérant le principe selon lequel les lois spéciales dérogent aux lois générales, au regard des dispositions prévues par l'article L.312.9 du Code de la consommation (dans sa version issue de la loi dite « Lagarde » du 1er juillet 2010 et antérieure à la loi du 17 mars 2014), la Cour de cassation casse la décision de la Cour d'appel de Bordeaux.
Pour mémoire, la possibilité pour un emprunteur de résilier un contrat d'assurance groupe à compter de la signature de l'offre de prêt a été introduite par la loi du 17 mars 2014 (art. 54 / Code de la consommation : L.312.9 puis L.313.30 dans la version à venir du Code de la consommation à compter du 1er juillet 2016) ou un contrat d'assurance individuel (Code des assurances : L.113-12-2) et concerne les offres de prêts émises à compter du 26 juillet 2014. Cette faculté ne peut être exercée que durant la première année de l'offre de prêt. Au-delà de cette période, le Code de la consommation renvoie aux dispositions contractuelles de l'offre de prêt.

Action en justice pour faire constater une créance objet d'un titre exécutoire

(Cass. Civ II n° 15-13991, n° 15-13945, n° 15-15778 : 18.2.16)
L'établissement financier titulaire d'un contrat de prêt sous forme notariée bénéficie d'un titre exécutoire et peut donc procéder à des mesures d'exécution sans avoir à obtenir au préalable une décision de justice. Toutefois, il lui est également possible d'agir en justice pour prévenir toutes contestations éventuelles sur la validité du titre. En effet, la Cour de cassation à travers trois arrêts considère que ce créancier a intérêt à agir dans la mesure où l'acte notarié ne revêt pas les attributs d'un jugement et que rien ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance.

PC/PAS : taux maxima depuis le 1er mai 2016

(avis SGFGAS n° 65 du 1.4.16)
Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,70 % au lieu de 0,95 % depuis le 1er janvier 2016. 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	3,00 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,20 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,35 %
Prêts > 20 ans	3,45 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,00 %

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

Fiscalité

ANRU : TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété en « zones ANRU » / mise à jour du tableau « faisant foi » pour le bénéfice du taux réduit de TVA

L'article 28 de la loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 permet de faire bénéficier les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU » concernées par le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) d'une TVA à taux réduit (dispositif inscrit au 11 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts).
À chaque modification du dispositif fiscal, l'ANRU met à disposition sur son site Internet les documents de référence et des supports d'informations relatifs à ce dispositif fiscal. Ainsi fin mars ont été mis en ligne :

- le tableau « faisant foi » pour l'application du taux réduit dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU (où à une distance de moins de 300 mètres). Actualisé le 7 mars 2016, le tableau liste l'ensemble des conventions pluriannuelles relatives au PNRU et indique la date limite de dépôt de la demande de permis de construire pour l'application du taux de TVA réduit. Pour mémoire, ce dispositif est prévu à l'article 278 sexies I 11 du Code général des impôts ;
- une note qui reprend les aménagements apportés au dispositif par la loi de finances pour 2016 (art. 11 et 12 ; cf. Analyse juridique n° 2015-38) et rappelle en synthèse les conditions permettant l'application de ce taux réduit ;
- enfin, un support d'information sur l'ensemble du dispositif est également consultable sur le site de l'agence.

Plafonds de loyer et de ressources des investissements immobiliers locatifs en outre-mer : actualisation pour 2016

(BOFIP : 18.3.16)

Les investissements locatifs dits « Girardin » (CGI : art. 199 undecies A) permettent de bénéficier de réductions d'impôt lorsqu'un ménage réalise, en outre-mer, avant le 1er janvier 2018, des investissements dans le secteur du logement (opérations de construction ou de travaux de réhabilitation) ou lorsqu'il souscrit au capital de certaines sociétés.

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources de ce dispositif d'incitation fiscale. Pour les baux conclus en 2016, avec un nouveau locataire ou faisant l'objet d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder : 170 €/m² de surface habitable dans les départements d'outre-mer, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin et 211 €/m² de surface habitable à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises. Pour les plafonds de ressources, il convient de se reporter au BOFIP (BOI-IR-RICI-80-10-20 § 270).

Location étudiante d'une durée de neuf mois et taxe d'habitation

(CE : 26.2.16)

La taxe d'habitation est établie au nom de la personne occupant le logement de manière privative et continue au 1er janvier. En l'espèce, une requête a été adressée afin de contester l'application de la taxe d'habitation à une location meublée pour une durée de neuf mois et à titre de résidence principale à un étudiant. Or, le Conseil d'État rappelle que les articles 1407, 1408 et 1415 du Code général des impôts prévoient que le locataire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition est redevable de la taxe d'habitation. Par dérogation à ce principe, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières, c'est le propriétaire du bien qui est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1er janvier de l'année de l'imposition, il entend en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année. La location à un étudiant pendant neuf mois ne peut, donc, être assimilée à une location saisonnière et le locataire étudiant ne peut être exonéré de taxe d'habitation.

Impôt foncier : paiement par chaque détenteur du bien indivis

(Cass. Civ I : 13.1.16)

L'impôt foncier est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire d'un bien. Ce dernier doit s'acquitter soit de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), soit de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). En l'espèce, un couple avait acquis en indivision un terrain sur lequel il avait fait édifier une maison. Puis, lors du partage de ce bien, une contestation avait surgi entre les deux indivisaires à propos du paiement de la taxe foncière. La Cour d'appel de Basse Terre avait rejeté la demande de Monsieur souhaitant que Madame assume sa part relative à la taxe foncière. Or, la Cour de cassation casse cet arrêt en réaffirmant que l'impôt foncier tend à la conservation du bien indivis au regard de l'article 815-13, alinéa 1er du Code civil. Cette dépense incombe donc à l'indivision jusqu'au jour du partage en dépit de l'occupation privative par Monsieur.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères et absence de ramassage des ordures dans les hameaux excentrés

(Rép. Min n° 91445 : JO AN du 2.2.16)

Les communes ou les EPCI disposent de deux modes de financement pour assurer l'élimination des ordures ménagères : la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et la Redevance des ordures ménagères (REOM) prévues par les articles L.2333-76 et L.2333-78 du Code général des collectivités territoriales. La TEOM dont la base est la même que celle de la taxe foncière, est due uniquement pour les locaux situés dans la partie de la commune où fonctionne le service d'enlèvement des ordures. Le calcul de la REOM s'effectue en fonction du service rendu (volume des ordures et déchets enlevés).

À la suite d'une question sur le financement de l'enlèvement des ordures ménagères dans les zones rurales où certains hameaux excentrés ne peuvent bénéficier de ce service, la ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie précise que les deux taxes sont calculées en fonction du service rendu dès lors que la collecte des déchets des ménages est assurée. Par ailleurs, l'article 1521 du CGI prévoit que « sauf délibération contraire des communes ou des organes délibérants de leurs groupements, les locaux situés dans la partie de la commune où ne fonctionne pas le service d'enlèvement des ordures sont exonérés de la taxe ». Par conséquent, les habitants ne bénéficiant pas du ramassage des ordures ménagères sont donc exonérés de ces redevances.

Modalités de plafonnement de la taxe d'habitation pour les chômeurs de longue durée

(Rép. Min n° 54641 : JO AN du 8.3.16)

À la suite d'une interrogation sur les conditions d'exonération de la taxe d'habitation pour les chômeurs de moins de 60 ans et bénéficiaires de l'Allocation de solidarité spécifique (ASS), le secrétaire d'état au budget clarifie les modalités de calcul de cet impôt. Ainsi, les ménages modestes y compris ceux bénéficiant de l'ASS sont soumis au régime de droit commun défini à l'article 1414 A du Code général des impôts : ils peuvent bénéficier d'un plafonnement de la taxe d'habitation pour la fraction de cotisation qui excède 3,44 % de leur Revenu fiscal de référence (RFR) diminué d'un abattement. Cet abattement est déterminé en tenant compte du nombre de parts de quotient familial retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu. Néanmoins, ce dégrèvement est possible à condition que le montant du RFR de l'année précédente n'excède pas une certaine limite (CGI : art. 1417, disposition II). L'État supporte le coût de ce dispositif.

Location

Assurance pour compte du locataire : majoration de la prime d'assurance

(décret n° 2016-383 du 30.3.16 : JO du 31.3.16)

Le locataire doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (principalement : dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement, vol des équipements), auprès de la compagnie d'assurance de son choix. Le locataire justifie obligatoirement de cette assurance lors de la remise des clefs (attestation d'assurance), puis chaque année à la demande du bailleur. À défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. À défaut de réponse du locataire, il peut, soit souscrire une assurance pour le compte du locataire, soit mettre en œuvre la clause résolutoire ou, à défaut, demander la résiliation judiciaire du bail.

S'il envisage de souscrire une assurance pour compte, comme la loi ALUR du 24 mars 2014 lui en ouvre la possibilité, il en informe le locataire dans la mise en demeure. Un mois après la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire, dont le coût est récupérable auprès de celui-ci. Le montant total de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur, par douzième à chaque paiement du loyer. Le décret du 30 mars 2016 précise que la prime peut être majorée dans la limite de 10 % de son montant. Cette possibilité est ouverte depuis le 1er avril 2016. Cette prime est mentionnée sur l'avis d'échéance et sur la quittance remise au locataire.

Modalités d'établissement de l'état des lieux

(décret n° 2016-382 du 30.3.16 : JO du 31.3.16)

Dans le cadre d'une location d'un logement (loué vide ou meublé) à titre de résidence principale, un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2). Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. En cas de refus de l'une des parties de dresser l'état des lieux, l'autre partie peut faire appel à un huissier de justice pour le réaliser.

Pris en application de l'article 1er de la loi ALUR du 24 mars 2014, le présent décret fixe les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie.

Il précise également les modalités de prise en compte de la vétusté, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état du logement qui incombent au locataire à sa sortie.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-10

Charte de prévention des expulsions

(décret n° 2016-393 du 31.3.16 : JO du 1.4.16)

Instaurées par la loi du 29 juillet 1998, les chartes pour la prévention des expulsions voient leur rôle réaffirmé par la loi ALUR afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre d'expulsions (loi du 24.3.14 : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-1).

Élaborée dans chaque département, la charte pour la prévention de l'expulsion est approuvée par le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Le décret du 31 mars 2016 en précise le contenu ainsi que les modalités d'élaboration et d'évaluation.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-11

Agrément de l'observatoire local des loyers de Rennes Métropole

(arrêté du 29.3.16 : JO du 31.3.16)

Par arrêté du 29 mars 2016 de la ministre en charge du Logement, l'ADIL d'Ille-et-Vilaine est agréée en qualité d'observatoire local des loyers. Le périmètre géographique de l'agrément est celui de Rennes Métropole, comprenant 43 communes. Il s'agit du quatrième agrément délivré dans le cadre de l'article 16

du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR (après Paris, Lille et la Communauté urbaine d'Alençon).

Conventions APL conclues en 2016 : loyers et redevances maximums

(avis du 12.4.16)

L'avis du 12 avril 2016 comporte 11 annexes et fixe les loyers et redevances maximums de l'ensemble des conventions APL conclues entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016. Les valeurs et redevances maximums sont réévaluées sur la base de l'IRL du deuxième trimestre, soit une hausse de 0,08 %.

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 2016 au titre de ce financement, les loyers maximums, exprimés en € par m² de surface utile, sont fixés dans la limite des valeurs suivantes :

Zone (1)	Loyer maximal mensuel des logements PLS (en €/m² 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 CCH (conventionnement social et très social) en 2016 s'établissent ainsi :

Type de logement	Loyer maximal mensuel des logements conventionnés Anah (en €/m² de surface fiscale)		
	Zone A	Zone B	Zone C
Conventionnement Anah « social »	6,63	6,02	5,40
Conventionnement Anah « très social »	6,27	5,85	5,21
Conventionnement Anah « social » dérogatoire	9,92	8,20	6,39
Conventionnement Anah « 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.

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

Conventionnement HLM et bail en cours

(Cass. Civ III : 22.10.15)

Dans le cadre du conventionnement APL, le Code de la construction permet (à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention APL) au bailleur HLM d'appliquer aux titulaires de baux en cours un nouveau loyer ainsi que de nouvelles modalités de révision des loyers (CCH : L.353.16).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation admet, en présence d'un engagement par le nouveau bailleur HLM de respecter une convention conclue en 1970 entre le précédent propriétaire et un Comité interprofessionnel du logement (CIL), que le loyer soit révisé selon les termes de la convention APL conclue par l'organisme HLM (révision le 1er juillet et le 1er janvier de chaque année). En revanche, dès lors que le bailleur HLM s'est engagé dans l'acte de vente à respecter le mécanisme de plafonnement de la convention initiale, le montant du loyer révisé dans les conditions de la convention APL ne doit pas excéder les plafonds des deux conventions.

Vente en bloc : champ d'application de la protection des occupants

(Cass. Civ III : 11.2.16)

La vente en bloc, c'est-à-dire dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte de plus de cinq logements, est réglementée (loi du 31.12.75 : art. 10-1). Préalablement à la vente, le propriétaire a le choix entre deux démarches : soit il obtient de l'acquéreur un engagement de proroger les baux d'habitation en cours, afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer de son logement pour six ans à compter de la signature de l'acte ; soit il fait bénéficier les locataires et occupants d'un droit de préemption.

La Cour de cassation précise le champ d'application de cette protection à travers la notion de « logement » : pour le calcul du nombre de logements rendant applicable la protection du locataire, seuls doivent être pris en compte les logements susceptibles d'être offerts à la location présentant les caractéristiques de décence (décret n° 2002-120 du 30.1.02). En l'espèce, il s'agissait de chambres de services au 6ème étage qui ne répondaient pas à ces critères qualitatifs. Elles ne peuvent donc être comptabilisées dans le calcul du nombre de logements dans l'immeuble.

Domiciliation de personne morale et destination des lieux loués

(Cass. Civ III : 25.2.16)

Selon la Cour de cassation, la domiciliation d'une personne morale (ici, une société commerciale) dans des locaux à usage d'habitation, pris à bail par son représentant légal, ne suffit pas à conférer à l'occupation un caractère commercial, incompatible avec l'obligation d'occuper bourgeoisement les lieux. Cette domiciliation n'entraîne pas de changement de destination des lieux si aucune activité n'y est exercée. En l'espèce, le locataire, représentant d'une société, avait établi le siège social de l'entreprise à l'adresse de son logement. Les juges du fond ont relevé qu'il n'y accueillait, ni secrétariat, ni clientèle, qu'il n'y avait aucune machine ni activité commerciale et qu'aucun trouble lié à une telle activité n'avait été constaté par les voisins. En conséquence, ils ont pu en déduire qu'aucune violation de la clause d'habitation bourgeoise de l'immeuble n'était démontrée.

Responsabilité du fait de la dégradation par des squatters

(Cass. Civ III : 14.1.16)

Le locataire répond des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (loi du 6.7.89 : art. 7, c). En l'espèce, des dégradations avaient été faites par des tiers introduits dans le logement alors que le locataire avait quitté les lieux. Pour les juges du fond, ces éléments sont de nature à limiter la condamnation du locataire au titre des réparations dues. Toutefois, leur décision est cassée par la Cour de cassation : ils auraient dû rechercher si, en quittant les lieux définitivement, sans en informer le bailleur, ni donner congé et restituer les clés, la responsabilité du locataire pouvait être engagée à l'égard du bailleur.

Protection des locataires âgés et date de l'offre de relogement

(Cass. Civ III : 28.1.16)

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé à un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond, sans lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (loi du 6.7.89 : art. 15, III). Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire se trouve lui-même dans la même situation d'âge ou de ressources.

Cette protection n'oblige pas le bailleur à présenter une offre de relogement en même temps qu'il lui délivre le congé ; il suffit que l'offre soit faite pendant la période de préavis (cf. déjà en ce sens, Cass. Civ III : 2.6.10, n° 09-66698).

En l'espèce, la Cour de cassation envisage même qu'elle puisse être présentée le dernier jour du préavis, dans l'hypothèse de locataires ayant tardé à informer le bailleur du niveau de leurs ressources.

Impayés locatifs / effacement de dettes par rétablissement personnel / effets sur la clause résolutoire du bail

(Cass. Civ II : 18.2.16)

La clôture de la procédure de rétablissement personnel pour insuffisance d'actif entraîne l'effacement des dettes non-professionnelles du débiteur qui sont antérieures à l'ouverture de cette procédure, à l'exception de celles qui ont été payées au lieu et place du débiteur par la caution ou le co-obligé personne physique (Code de la consommation : L.332-9).

Cependant, cet effacement de la dette locative n'a pas d'effet sur la résiliation du bail et l'expulsion de l'occupant dès lors que la clause résolutoire d'un bail est acquise avant l'effacement de la dette.

Supplément de loyer de solidarité : les personnes tenues au paiement

(Cass. Civ III : 29.9.15)

Les organismes d'habitation à loyer modéré doivent percevoir un Supplément de loyer de solidarité (SLS) dès lors qu'au cours du bail, les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements (CCH : L.441-3).

L'arrêt rendu le 29 septembre 2015 traite de la question du débiteur de ce supplément de loyer.

En l'espèce, l'occupant du logement n'était pas le titulaire du bail mais son fils qui occupait les lieux avec l'accord du père. Il n'est pas établi que le bailleur avait connaissance de la sous-location, ni prouvé que cette situation avait été acceptée par le bailleur.

La Cour d'appel avait condamné solidairement le père et le fils au paiement du SLS au motif que le fils en sa qualité d'occupant avait occasionné un préjudice au bailleur.

Cette décision est cassée en ce qu'elle a condamné le fils au paiement du SLS. Il est reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir donné de fondement à sa condamnation, ni précisé la faute commise par le fils. En conséquence seul le père, titulaire du bail reste tenu au paiement du SLS.

Publics en difficulté

Logements-foyers : seuil de mise en place du conseil de concertation et du comité de résidents

(décret n° 2016-300 du 14.3.16 : JO du 16.3.16)

La mise en place d'un comité de résidents au sein des logements-foyers a été rendu obligatoire par la loi ALUR (art. 49 / CCH : L.633-4). Le décret du 13 mars 2016 fixe à 30 résidents le seuil à partir duquel ce conseil doit être créé et précise les règles applicables à leur désignation (CCH : D.633-7, D.633-7-1, D.633-7-2 et D.633-8). Ce seuil de 30 résidents s'applique également à la mise en place du conseil de concertation, auparavant obligatoire pour les logements-foyers accueillant plus de 15 ménages (CCH : R.633-6 et D.633-6-1).

Ainsi, dans les structures accueillant 30 résidents et plus, un comité est élu par ces derniers. Il représente les personnes logées, au sein du conseil de concertation, dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement. Dans les structures de moins de 30 résidents, les règles sont plus souples. En effet, les modalités de désignation des représentants des résidents et les modalités de concertation entre le propriétaire, le gestionnaire et les résidents sont fixées par le règlement

intérieur. Le comité de résidents est alors directement constitué par l'assemblée des résidents.
Les comptes rendus des réunions du conseil des résidents sont communiqués à tous les résidents par voie d'affichage.

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

(arrêté du 29.2.16 : JO du 18.3.16)
Mesure issue du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013, la « Garantie jeunes » s'adresse aux jeunes âgés de 18 à 25 ans en situation de grande précarité (cf. Habitat Actualité n° 136 et n° 145). Matérialisé par un accompagnement individuel et collectif mis en place par les missions locales et d'une allocation forfaitaire prise en charge par l'État, ce dispositif s'applique sur de nouveaux territoires. Les communes situées dans la zone de couverture de ces missions locales sont également incluses dans le champ de l'expérimentation.

Convention de réservation de logements locatifs très sociaux

(arrêté du 23.2.16 : JO du 2.3.16)
L'arrêté du 23 février 2016 fixe le modèle de convention type pour l'attribution de logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (CCH : R.331-25-1). Pour mémoire, trois appels à projets dits « PLAI adaptés » (cf. Habitat Actualité n° 144) ont été lancés afin de développer une offre de logements très sociaux à bas niveau de quittance. Réservés aux ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI et qui rencontrent des difficultés sociales, ces logements bénéficient d'une subvention complémentaire. Cette convention type fixe les modalités d'attribution de ces logements.

Prise en charge de l'hébergement des personnes en difficulté

(CE : 30.3.16)
L'État est seul compétent en matière d'hébergement d'urgence, toutefois, cette compétence exclusive de l'État n'exclut pas l'intervention supplétive du département, par des aides financières, lorsque la santé des enfants, leur sécurité, leur entretien ou leur éducation l'exigent. En l'espèce, un département avait pris en charge, en urgence, les frais d'hébergement à l'hôtel d'une mère isolée avec trois enfants mineurs, puis décidé d'interrompre le versement de l'aide. L'intéressée avait saisi le tribunal administratif d'une demande d'annulation de cette décision.
Par un jugement du 8 janvier 2013, le tribunal a fait droit à sa demande. La Cour administrative d'appel avait confirmé le jugement, le 6 mai 2014. Le Conseil d'État a rejeté le pourvoi en cassation contre cet arrêt. Il a en effet jugé que « sans préjudice de la faculté qui lui est ouverte de rechercher la responsabilité de l'État en cas de carence avérée et prolongée, un département ne peut légalement refuser à une famille avec enfants l'octroi ou le maintien d'une aide entrant dans le champ de ses compétences, que la situation des enfants rendrait nécessaire, au seul motif qu'il incombe en principe à l'État d'assurer leur hébergement ». Ainsi, lorsqu'un département a pris en charge, en urgence, les frais d'hébergement à l'hôtel d'une famille avec enfants, il ne peut, alors même qu'il appartient en principe à l'État de pourvoir à l'hébergement de cette famille, décider de cesser le versement de son aide sans avoir examiné la situation particulière de cette famille et s'être assuré qu'en l'absence de mise en place, par l'État, de mesures d'hébergement ou de toute autre solution, cette interruption ne placera pas de nouveau les enfants dans une situation susceptible de menacer leur santé, leur sécurité, leur entretien ou leur éducation. Le Conseil d'État a décidé que le refus opposé à la mère de famille était illégal, dès lors qu'il était motivé par la seule compétence de principe de l'État en matière d'hébergement d'urgence, sans prise en considération de la situation des trois enfants mineurs de l'intéressée.

Arrêté d'insalubrité / suspension du paiement des loyers

(Cass. Civ III : 11.2.16)
Lorsqu'un immeuble a été déclaré insalubre ou en état de péril à l'issue d'une procédure contradictoire, le paiement des loyers est suspendu automatiquement à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble. Cette suspension se poursuit jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée (CCH : L. 521-2).
La Cour de cassation sanctionne la Cour d'appel qui a fait bénéficier le preneur titulaire d'un bail à usage exclusivement professionnel de la suspension des loyers alors que l'arrêté n'interdisait que l'occupation des locaux à usage d'habitation. Le paiement du loyer d'un bail professionnel ne peut être suspendu en application d'un arrêté d'insalubrité interdisant l'occupation à usage d'habitation.

Contrats

Garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

(décret n° 2016-359 du 25.3.16 : JO du 27.3.16)

L'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a supprimé la possibilité de garantir l'achèvement de l'immeuble par le recours à une garantie dite « intrinsèque », c'est-à-dire qui résulte de l'existence de conditions propres à l'opération et, notamment, de son financement. Cette ordonnance impose, qu'avant la conclusion d'une VEFA, le vendeur souscrive une garantie financière d'achèvement ou de remboursement.

La garantie de l'achèvement de l'immeuble nécessite l'engagement d'un tiers (une banque, le plus souvent) d'assurer en cas de défaillance du vendeur, le versement des sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (CCH : R.261-17). Cette garantie peut prendre la forme, soit d'une ouverture de crédit par laquelle la banque s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, soit d'un cautionnement par lequel la banque s'engage envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (CCH : R.261-21).

La garantie de remboursement est donnée par une banque ou un établissement financier ; elle revêt la forme d'un cautionnement par lequel la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement (CCH : R.261-17 et R.261-22).

Cette obligation de souscrire une garantie financière s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée depuis le 1er janvier 2015 (ordonnance du 3.10.13 : art. 3).

Pris en application de l'ordonnance du 3 octobre 2013, le décret du 25 mars 2016 harmonise les dispositions règlementaires avec la partie législative du CCH et abroge les dispositions relatives à la garantie intrinsèque.

Par ailleurs, le décret (art. 7) introduit une nouvelle obligation (CCH : R.261-24) : la personne qui constate l'achèvement de l'immeuble doit remettre au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du Logement (à paraître). L'un de ces exemplaires doit être remis par le vendeur à l'organisme garant ; un autre, au notaire chargé de la vente. Cette obligation entre en vigueur le 1er juillet 2016.

En outre, le décret précise les effets de la constatation de l'achèvement de l'immeuble (CCH : R.261-1) : elle n'emporte pas, par elle-même, renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L.242-1 du Code des assurances, lequel prévoit que l'assurance dommages-ouvrages bénéficie à tous les acquéreurs successifs de l'immeuble.

Application de la suspension du prêt en cas de vente d'immeuble à construire

(Cass. Civ I : 9.12.15)

« Lorsqu'il est déclaré dans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou des travaux immobiliers au moyen d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'œuvre ou d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation ou d'accidents affectant l'exécution des contrats et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation » (Code de la consommation : L.312-19).

Par cet arrêt, la Cour de cassation précise le champ d'application de cette disposition et l'ouvre aux contrats de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). En l'espèce, une société civile immobilière avait vendu en état futur d'achèvement à un couple un immeuble financé à l'aide d'un prêt bancaire. Le vendeur n'avait pas pu livrer l'appartement du fait de sa mise en liquidation judiciaire et les emprunteurs avaient sollicité la suspension de l'exécution du contrat de prêt, ce que contestait l'établissement financier. La Cour de cassation affirme que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement présente une nature hybride puisqu'il porte sur la vente mais aussi sur la construction d'ouvrages, dont l'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de leur exécution. Dès lors, l'acquéreur qui conteste l'exécution du contrat de VEFA peut demander au juge la suspension du contrat de prêt.

Qualification de VEFA et responsabilité du notaire

(Cass. Civ III : 18.2.16)

La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé, en transférant immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes (CCH : L.261-3). Lorsque des travaux de construction portent sur un immeuble à usage d'habitation, la conclusion d'une VEFA est impérative (CCH : L.261-10). Concernant des faits antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi ENL du 16 juillet 2006 qui crée la vente d'immeuble à rénover, la Cour de cassation précise qu'une VEFA devait également être conclue pour les travaux de réhabilitation. Le notaire qui ne propose pas le cadre juridique approprié commet une faute.

En l'espèce, un couple souhaitait acquérir un immeuble devant être lourdement réhabilité et transformé en résidence à usage d'habitation. À cette fin, il avait conclu un contrat de vente devant notaire. Le contrat distinguait le prix de l'immeuble existant ainsi que le prix des travaux à réaliser. Par ailleurs, un programme de réhabilitation avait été établi par le vendeur. Lesdits travaux n'étant pas réalisés, le couple assigna alors la société, le notaire ainsi que son assureur en annulation de la vente et dommages et intérêts. La Cour d'appel avait fait droit à cette demande pour non-respect du formalisme imposé par la VEFA. Le notaire et son assureur contestaient cette décision.
La Cour de cassation rejette leur demande et considère que le notaire aurait dû proposer aux parties la conclusion d'une VEFA, contrat s'imposant au titre d'une disposition d'ordre public, ce type d'opération comprenant une réhabilitation complète. Pour rappel, depuis la loi ENL du 13 juillet 2006, il est possible de recourir à la vente d'immeuble à rénover, contrat par lequel le vendeur de l'immeuble bâti s'engage à y réaliser des travaux et perçoit des sommes de l'acquéreur avant la livraison des travaux.

VEFA : prescription de l'action en paiement du solde du prix

(Cass. Civ I : 17.2.16)
Le Code de la consommation pose un délai de prescription spécifique pour encadrer l'action en justice que peuvent intenter des professionnels à l'encontre de consommateurs : leur action, « pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans » (L.137-2). Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise le champ d'application de cette règle de prescription, en affirmant qu'elle ne distingue pas selon la nature meuble ou immeuble des biens fournis par les professionnels. En conséquence, ce délai de deux ans s'applique à l'action d'un vendeur d'un immeuble (en l'espèce, il s'agissait d'une vente en l'état futur d'achèvement) en règlement du solde du prix de l'immeuble.

Opposition à la vente séparée d'appartements et de places de parking

(Rép. Min n° 17134 : JO Sénat du 18.2.16)
Cette réponse ministérielle fait le point sur la possibilité pour une commune de s'opposer à la vente séparée d'appartements et d'aires de stationnement. Alors que le Plan local d'urbanisme (PLU) prescrit, le plus souvent, la réalisation de deux aires de stationnement par appartement, selon la proximité d'un réseau de transport en commun, la pratique révèle que ceux-ci sont souvent vendus séparément de l'appartement, par les promoteurs. Ce qui s'explique par le fait que certains acquéreurs n'ont pas systématiquement l'usage de ces aires de stationnement alors que des propriétaires voisins, eux, n'en bénéficient pas au sein de leurs immeubles.
La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité rappelle que les ventes immobilières conclues entre des personnes morales ou physiques de droit privé, sont régies par l'article 544 du Code civil. Le droit de propriété confère à son titulaire le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.
Il en résulte que l'obligation faite au promoteur de réaliser deux places de stationnement n'entrave pas sa liberté d'en disposer librement. Dans une telle hypothèse, cela reviendrait à contraindre l'acquéreur à acheter, en plus de l'appartement, une place de stationnement, ce qui aurait pour effet de renchérir le prix de l'investissement.
Ainsi, il n'existe aucun fondement juridique permettant à la commune de s'opposer à la vente séparée d'appartements et d'aires de stationnement.

Assurance construction / Assurance habitation

Exclusion des garanties de constructeur pour une toiture végétalisée

(Cass. Civ III : 18.2.16)
Un syndicat de copropriétaires se plaignait d'une insuffisance de végétation sur des toitures terrasses végétalisées. Il a donc assigné en responsabilité le promoteur et le cabinet d'architectes en qualité de maître d'œuvre qui ont eux-mêmes sollicité leur garantie. La Cour de cassation affirme que les désordres qui affectent le revêtement végétal d'une toiture ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage, et ne le rendent pas impropre à sa destination. Ce revêtement végétal ne constitue pas non plus un élément d'équipement dissociable de l'immeuble destiné à fonctionner. Ainsi, en qualité de simple élément décoratif, il ne peut être couvert par les garanties décennales et de bon fonctionnement.
Mais la responsabilité contractuelle de droit commun des professionnels aurait pu être mise en jeu au titre des désordres intermédiaires.

Non-garantie par l'assureur de l'entrepreneur qui se comporte en entreprise générale

(Cass. Civ III : 10.3.16)
Pour la réalisation de travaux de rénovation et de construction d'une extension de sa maison, un particulier fait appel à une société de travaux qui sollicite elle-même d'autres entreprises pour la partie démolition, maçonnerie et terrassement. À la suite de malfaçons,

cette société est mise en cause. Il s'avère qu'elle est assurée pour des activités d'ingénieur-conseil tous corps d'état, pour des missions limitées à l'exécution des travaux sans conception. Comme elle a établi un descriptif des travaux ainsi que les factures des travaux réalisés par les entreprises, cette même société s'est comportée comme une entreprise générale, activité exclue de sa garantie. La Cour de cassation donne donc raison à l'assureur d'avoir opposé une non-assurance pour défaut d'activité déclarée.

Copropriété

Conséquences du changement d'usage de lots sur la répartition des charges

(Cass. Civ III : 28.1.16)

Le montant des charges auxquelles les copropriétaires sont tenus de participer pour entretenir l'immeuble ou rémunérer le syndic correspond à la quote-part de propriété de leurs lots précisée dans le règlement de copropriété (loi du 10.7.65 : art. 10 al. 2). Lorsqu'elle n'est pas mentionnée ou en cas de contradiction avec d'autres documents comme un acte de vente ou une décision d'assemblée générale, les charges sont déterminées proportionnellement à la valeur de chaque lot par rapport à l'ensemble des lots privatifs (loi du 10.7.65 : art. 5). Tout copropriétaire en désaccord avec la répartition des charges appliquée, peut, à tout moment, faire constater devant le juge l'absence de conformité au règlement de copropriété, à un acte modificatif ultérieur ou à une décision d'assemblée générale et demander l'établissement d'une nouvelle répartition conforme (loi du 10.7.65 : art. 43).

En l'espèce, un propriétaire a vendu quatre lots créés à partir de la réunion de deux lots privatifs avec des parties communes. Les acquéreurs ont ensuite procédé à la division de l'un d'eux en deux nouveaux lots situés sous les combles afin de transformer leur appartement situé au cinquième étage de l'immeuble en un duplex avec plusieurs pièces supplémentaires.

Le vendeur, en qualité de propriétaire d'autres lots, assigne la copropriété pour avoir rejeté sa demande en assemblée générale de nommer un géomètre-expert et de modifier le règlement de copropriété pour avoir une nouvelle répartition conforme à la réalité. Il demande également la suppression des clauses de répartition des charges générales, d'ascenseur et d'escalier du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. La Cour de cassation admet que la transformation de l'appartement vendu avait eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de leurs lots en augmentant la valeur relative de ceux-ci par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Le vendeur pouvait donc solliciter une nouvelle répartition des charges.

Action en diminution du prix et connaissance de la surface réelle avant la vente

(Cass. Civ III : 10.12.15)

Lors de la cession de lot(s) de copropriété, la superficie doit obligatoirement figurer dans la promesse de vente ou d'achat et dans l'acte de vente. Lorsque la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à la surface mentionnée, l'acquéreur peut demander au vendeur le remboursement de la différence (loi du 10.7.65 : art. 46).

Cet arrêt est l'occasion de préciser si la connaissance par l'acquéreur de l'existence d'une surface erronée avant la vente a des conséquences sur son droit à agir en diminution de prix. En l'espèce, l'acquéreur d'un appartement dont la surface indiquée était de 159,40 m², alors qu'il mesurait en réalité 101,25 m², a assigné le vendeur en remboursement de la différence de prix. Mais avant l'issue de la procédure, il a revendu l'appartement pour une superficie de 163,91 m². Le dernier acquéreur ayant à son tour assigné son vendeur en remboursement du différentiel, les procédures ont été jointes.

La Cour d'appel rejette la demande de l'acquéreur initial. Elle considère que ce dernier, professionnel de l'immobilier et exerçant l'activité de marchand de biens, ne pouvait ignorer qu'une partie du séjour avait été construite sur une partie commune à usage privatif et que compte tenu de la superficie de 163,91 m² mentionnée dans l'acte de vente, la société connaissait la superficie réelle des parties privatives du lot vendu.

La Cour de cassation revient sur cette solution. Elle considère que la connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien ne le prive pas de son droit à diminution du prix. Le droit d'agir n'est donc pas conditionné par l'ignorance de la superficie réelle avant la conclusion de la vente.

Jouissance exclusive partagée d'une terrasse et délimitation des droits des copropriétaires

(Cass. Civ III : 3.12.15)

Les copropriétaires et leurs ayants cause à titre particulier, comme par exemple un acquéreur, un locataire, ou un occupant à titre gratuit, peuvent se prévaloir du contenu du règlement de copropriété et de ses éventuelles modifications à partir de leur publication au fichier immobilier (loi du 10.7.65 : art. 13).

En l'espèce, deux copropriétaires possédaient la jouissance exclusive et partagée d'une terrasse.

Un des copropriétaires a saisi le tribunal pour obtenir la délimitation entre les deux parties de terrasse. L'expert désigné relève dans son rapport qu'un plan figurant en annexe de l'état descriptif de division prévoyait déjà une limite séparative (avec angle droit et non horizontal comme le réclamait l'un des propriétaires). La Cour d'appel a refusé d'utiliser ce plan en raison du caractère non contractuel de l'état descriptif de division. Mais la Cour de cassation ne tient pas le même raisonnement. Elle considère que la délimitation des droits d'usage privatif entre les deux copropriétaires doit résulter du plan joint à l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. L'annexion du plan à ces documents entraîne l'opposabilité aux copropriétaires et à leurs ayants cause.

Prescription de l'action en démolition de travaux irréguliers sur les parties communes

(Cass. Civ III : 5.11.15)

En copropriété, la recevabilité d'une action en justice est encadrée dans des délais fixés par la loi (loi du 10.7.65 : art. 42) : les actions personnelles comme le recouvrement de créances ou l'application du règlement de copropriété notamment, doivent être engagées dans les dix ans ; pour les actions réelles, par exemple la reconnaissance d'un droit de propriété, ce délai est porté à 30 ans.

La distinction entre les deux actions peut parfois être difficile. En l'espèce, la Cour de cassation s'est prononcée sur la nature de l'action en démolition de travaux réalisés par un copropriétaire et le délai dans lequel l'action doit être introduite.

Dans cette affaire, une copropriété a assigné des propriétaires en démolition de mezzanines installées dans leur logement depuis 1991 et partiellement situées sur des parties communes. Les copropriétaires, considérant être devenus propriétaires de la partie commune annexée, ont demandé au juge de reconnaître leur droit de propriété.

Les demandes sont rejetées du fait du caractère tardif de l'action : selon la Cour d'appel, elle se prescrit par dix ans en raison de son caractère personnel. La Cour de cassation confirme cette analyse. L'appui des mezzanines édifiées par un copropriétaire sur des murs, parties communes, ne constitue pas une appropriation de nature à lui donner la qualité de propriétaire. Les droits à construire de la copropriété étant épuisés dès la construction de l'immeuble, les copropriétaires ne pouvaient se prévaloir de droits potentiels susceptibles de naître de l'évolution dans le temps du coefficient d'occupation des sols pour revendiquer un droit de propriété. L'action en démolition des travaux irréguliers constitue une action personnelle à engager dans les dix ans. La jurisprudence s'est également prononcée dans d'autres décisions sur le point de départ de ce délai : elle considère de manière constante qu'il court à compter de la connaissance des désordres et non de leur apparition (Cass. Civ III : 24.5.06).

Représentation à l'assemblée générale des propriétaires des associations syndicales libres : interdiction des pouvoirs en blanc

(Rép. Min n° 89681 : JO AN du 9.2.16)

Les Associations syndicales libres (ASL) sont créées par des propriétaires fonciers qui se regroupent en vue de défendre leurs intérêts et de décider de la réalisation, de l'entretien d'ouvrages ou de travaux collectifs sur leur propriété commune afin de la préserver et de la mettre en valeur.

Ces associations se distinguent du régime de la copropriété (loi du 10.7.65 et décret du 17.3.67) qui ne leur est pas applicable, à l'exception de certains articles. Un parlementaire souhaitait mettre en lumière les difficultés concernant le recours aux pouvoirs en blanc au cours des assemblées générales de propriétaires des ASL. Les pouvoirs en blanc confèrent un mandat de représentation sans indication du mandataire. Le ministre de l'Intérieur rappelle que conformément à l'article 19 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 mettant en application l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, cette pratique est interdite. Ainsi, les pouvoirs en blanc sont exclus dans les assemblées générales et cette interdiction doit apparaître dans les statuts des associations syndicales depuis le 6 mai 2008 (délai de deux ans à partir de la publication du décret de 2006). En cas de non-respect de cette interdiction, les manquements peuvent être transmis au juge administratif.

Qualité de l'habitat

Mise à disposition de données de comptage d'énergie aux propriétaires ou gestionnaires d'immeuble par les gestionnaires de réseau d'énergie

(décret n° 2016-447 du 12.4.16 : JO du 14.4.16)

Pris pour l'application des articles L.341-4 et L.453-7 du Code de l'énergie dans leur rédaction issue de l'article 28 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (cf. Analyse juridique n° 2015-26), le présent décret précise les conditions de mise à disposition des propriétaires ou gestionnaires d'immeubles à usage résidentiel ou tertiaire, par les gestionnaires de réseau public de distribution d'électricité, des données de consommation des occupants de ces immeubles. Pour mémoire, les gestionnaires des réseaux sont tenus de mettre à la disposition du propriétaire ou du gestionnaire de l'immeuble, les données de consommation, sous forme anonymisée et agrégée à l'échelle de l'immeuble. Le

propriétaire ou le gestionnaire doit en formuler la demande et justifier de la mise en œuvre d'actions de maîtrise de la consommation d'énergie engagées pour le compte des consommateurs de l'immeuble. Le coût de l'agrégation des données de comptage peut être facturé au propriétaire ou au gestionnaire de l'immeuble (et non pas au consommateur).

CEE : actualisation des opérations standardisées et validation du programme « ADVENIR »

(arrêté du 8.2.16 : JO du 12.3.16 ; arrêté du 4.3.16 : JO du 17.3.16 et arrêté du 14.3.16 : JO du 30.3.16)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la troisième période d'obligations d'économies d'énergie, un arrêté du 8 février 2016 procède à une actualisation des critères rendant certaines opérations standardisées éligibles aux certificats d'économies d'énergie en modifiant l'arrêté du 22 décembre 2014. Il modifie sept fiches qui concernent notamment les travaux d'isolation de combles, de toitures et des murs en outre-mer et les travaux d'isolation des réseaux hydrauliques de chauffage ou d'eau chaude sanitaire. Pour tenir compte de l'orientation du dispositif des CEE vers les ménages en situation de précarité énergétique, les mentions contenues dans les tableaux récapitulatifs associés à 27 autres fiches sont par ailleurs mises à jour.

L'arrêté du 4 mars 2016 abroge la fiche d'opération standardisée relative aux systèmes hydroéconomes et modifie la fiche d'opération standardisée relative aux lampes à LED.

Enfin, l'arrêté du 14 mars 2016 porte validation du programme « ADVENIR » (Aide au développement des véhicules électriques grâce à de nouvelles infrastructures de recharges) comme programme d'innovation portant sur la mobilité économe en énergies fossiles dans le cadre de la troisième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie. Porté par l'association AVERE-France, ce programme vise à faciliter l'installation et le financement partiel de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides en dehors des voies publiques et de l'habitat privé.

Absence d'obligation de fourniture d'un constat de risque d'exposition au plomb pour les parties communes

(Cass. Civ III n° 14-29751, n° 14-28812 : 28.1.16)

Dans les immeubles anciens (construits avant le 1.1.49), la vente d'un lot de copropriété ou la réalisation de travaux sur les parties à usage commun pouvant provoquer une altération substantielle des revêtements, doit être précédée d'un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP / CSP : L.138-4). Ce document permet notamment à l'entreprise qui réalise les travaux de mettre en œuvre les techniques adéquates pour endiguer une éventuelle propagation et identifier les situations de dégradation du bâti.

En l'espèce, la question de la qualification de partie à usage commun d'une courette s'était posée. Dans le silence du règlement de copropriété, la Cour d'appel avait relevé que la courette était certes une partie commune au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, mais qu'elle n'était pas une partie à usage commun, dans la mesure où elle était dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble. La Cour de cassation censure cette analyse et adopte une interprétation extensive de l'obligation de réaliser un CREP : il n'y a pas lieu de rechercher l'existence d'un moyen d'accès pour qualifier la courette de partie à usage commun, soumise à l'obligation de réaliser au préalable un CREP.

Urbanisme

Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec certaines procédures relatives au Code de l'environnement

(ordonnance n° 2016-354 du 25.3.16 : JO du 26.3.16 et décret n° 2016-355 du 25.3.16 : JO du 26.3.16)

L'ordonnance et le décret du 25 mars 2016, pris en application de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (art. 106, I., 1°, b), visent à harmoniser les autorisations d'urbanisme avec les procédures de déclaration ou d'autorisation nécessaires au titre de la loi sur l'eau et celles permettant de déroger à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées.

L'objectif, pour l'autorité locale, est d'être informée dès la réception de la demande d'autorisation, des caractéristiques du projet si ce dernier concerne des activités ayant un impact majeur sur les milieux aquatiques. Ainsi, le pétitionnaire indiquera si le projet relève soit d'une Installation, d'un ouvrage, de travaux ou d'une activité (IOTA) soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la police de l'eau, soit d'une IOTA soumis à autorisation unique, soit faisant l'objet d'une dérogation au titre des espèces protégées. Ainsi, l'autorité compétente en matière de droit des sols sera en capacité d'indiquer, selon les cas de figure, un différé des travaux de construction, d'aménagement ou de démolition dans l'arrêté accordant l'autorisation d'urbanisme.

Plus spécifiquement, le maître d'ouvrage ne peut entreprendre les travaux avant d'avoir obtenu :

- l'autorisation ou la décision d'acceptation exigée pour la loi sur l'eau (Code de l'environnement : L.214-1 et suivants),
- la dérogation préfectorale à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées (Code de l'environnement : L.411-2, disposition 4).

Par conséquent, plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme sont modifiées (R.431-5, R.431-35, R.441-1, R.441-9 et R.451-1).

Certaines évolutions concernent la demande d'autorisation unique IOTA (ordonnance du 12.6.14 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement) :

- le porteur de projet ne peut exécuter son permis ou sa décision de non-opposition à déclaration préalable tant qu'il n'a pas obtenu son autorisation unique IOTA. Une exception est toutefois admise : les permis de démolir peuvent recevoir exécution avant la délivrance de l'autorisation unique si la démolition ne porte pas atteinte aux intérêts que l'autorisation unique vise à protéger. Elle est applicable aux projets pour lesquels des permis de démolir ont été demandés ou délivrés mais n'ont pas encore été exécutés au 27 mars 2016,
- l'extension au permis d'aménager d'une mesure initialement réservée aux permis de construire : lorsque l'autorisation unique vaut autorisation de défrichement, le permis d'aménager peut être délivré préalablement à l'autorisation de défricher.

À compter du 27 mars 2016, la mesure d'harmonisation s'applique aux déclarations préalables, aux demandes de permis de construire, d'aménager et de démolir. Les demandes d'autorisation en cours d'instruction à cette date ne sont pas impactées.

En savoir plus : lire le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance

Refus d'un permis de construire d'un terrain en partie classé en zone constructible dans un PPRN

(CE : 15.2.16)

Le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) constitue une Servitude d'utilité publique (SUP) délimitant les zones particulièrement exposées aux risques naturels. Ainsi, le juge considère que le PPRN peut être assimilé à un document d'urbanisme au sens de l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions de ce document s'imposent directement aux demandes d'autorisation du sol. En l'espèce, un tiers avait demandé une autorisation d'urbanisme sur un terrain classé en zone constructible visé par un PPRN. La commune a refusé de délivrer cette autorisation aux motifs des risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique en s'appuyant sur des éléments connus lors de l'élaboration du PPRN (fort risque d'inondation). Ce refus était fondé sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir. Le juge a admis ce raisonnement bien qu'une partie du terrain soit classée dans une zone constructible.

Financement des équipements propres et raccordement au réseau d'électricité

(CE : 30.12.15)

Les équipements propres sont ceux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain jusqu'au branchement sur le réseau public d'électricité. La commune ou l'EPCI délivrant les autorisations d'urbanisme peut exiger du bénéficiaire qu'il les réalise et les finance (Code de l'urbanisme : L.332-15). Ce raccordement peut emprunter, le cas échéant, des voies privées ou user des servitudes, ou emprunter des voies ou emprises publiques, toutefois, il ne doit pas excéder une distance de 100 mètres entre la construction et le branchement. En l'espèce, le Conseil d'État condamne le syndicat mixte d'électricité à verser un indu au lotisseur ayant réalisé les raccordements sur une distance supérieure à 100 mètres en s'appuyant sur l'article L.332-30 du Code de l'urbanisme. Cette action en répétition de l'indu s'exerce contre la personne bénéficiaire des contributions aux dépenses d'équipements publics imposées aux constructeurs sous la forme de participations financières.

Prise en compte du rapport de présentation afin d'interpréter les dispositions du PLU

(CE : 10.2.16)

Le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU) a pour vocation d'expliquer les choix contenus dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : il contient un diagnostic présentant les prévisions économiques, démographiques, environnementales ou relatives à l'équilibre social de l'habitat. En l'espèce, des tiers s'opposaient à certaines règles de constructibilité selon que le projet de construction est situé dans une bande de 20 mètres de profondeur le long d'une voie, ou au-delà de cette bande contenue dans le règlement du PLU. La conformité d'une autorisation de construire aux règles de ce PLU doit être appréciée compte tenu des voies publiques et privées existantes à la date de cette autorisation, sans tenir compte des droits à construire qui résulteraient des voies créées pour la mise en œuvre de cette dernière. Le Conseil d'État considère que les indications contenues dans le rapport de présentation d'un PLU ne sont pas, par elles-mêmes, opposables pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (à la différence du règlement ou des OAP). Toutefois, elles peuvent être prises en compte par le juge pour interpréter les dispositions relatives au règlement d'un PLU si certaines interprétations manquent de clarté à la seule lecture du texte.

Paiement de l'astreinte lors d'une régularisation du permis de construire

(Cass. Crim : 15.12.15)

Le pouvoir judiciaire sanctionne les propriétaires ayant édifié des constructions en infraction avec les dispositions relatives au respect du droit du sol. Ainsi, les mesures de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation sont assorties d'un délai et peuvent donner lieu à une astreinte financière. Cette dernière expose le bénéficiaire des travaux au paiement d'une somme « de 500 € au plus par jour de retard » (Code de l'urbanisme : L.480-7). En l'espèce, le propriétaire ayant réalisé des travaux sans permis de construire et en violation de la loi Littoral qui s'applique dans cette commune de Corse avait été condamné à démolir, en 1994, avec une astreinte pour chaque jour de retard. Les constructions réalisées dans la bande littorale de 100 mètres avaient été détruites par l'autorité locale. Les autres constructions avaient été régularisées grâce à un permis de construire tardif. Le propriétaire contestait le paiement de l'astreinte. Or, le bénéficiaire des travaux doit régler le montant de l'astreinte sur l'ensemble de la durée jusqu'au jour où le permis de construire de régularisation est obtenu. En outre, seul l'achèvement des travaux de mise en conformité ou de démolition peut mettre fin à l'astreinte. La chambre criminelle de la Cour de cassation a fait une stricte application de l'article L.480-7 du Code de l'urbanisme.

Modalités de communication au tiers d'un dossier de permis de construire

(Rép. Min n° 18075 : JO Sénat du 31.12.15)

À la suite d'une interrogation sur les conditions de consultation d'un permis de construire qui a été accordé et pour lequel le délai de contestation devant le tribunal administratif a expiré, la ministre du Logement expose les modalités de consultation des documents d'urbanisme. Ainsi, tous les documents liés aux autorisations d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une diffusion aux personnes qui en font la demande (Commission d'accès aux documents administratifs (CADA), conseil n° 20062797 - séance du 29.6.06). Au regard du principe d'unité du permis de construire, chaque document du permis de construire peut faire l'objet de ce droit à communication. Néanmoins, il existe des restrictions, notamment pour les actes préparatoires à la décision ou les documents pouvant porter atteinte au droit à la protection de la vie privée (CADA, avis n° 20081120 – séance du 20.3.08).

Collectivités locales

Aides aux maires bâtisseurs : nouvelles communes éligibles

(arrêté du 11.4.16 : JO du 17.4.16)

Instaurée par le décret du 24 juin 2015, l'aide aux maires bâtisseurs a pour objet d'encourager l'effort de construction de logements pour les communes situées en zone tendue, dont le niveau de richesse par habitant ne dépasse pas un certain plafond. Dès lors qu'un seuil de construction est dépassé, chaque permis de construire pour un logement peut ouvrir droit à une aide forfaitaire de 2 000 € par logement (cf. Habitat Actualité n° 147). Les communes éligibles sont celles situées en zones A, A bis et B1, qui ne font pas l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU (art. 55) et qui ont un potentiel financier par habitant inférieur à 1 030 €. L'arrêté du 11 avril 2016 complète la liste des communes éligibles. Quatre nouvelles communes bénéficient de l'aide (pour un montant entre 33 600 € et 389 340 €) et le montant pour une commune du Nord est modifié à la hausse. Pour 2015, 472 communes ont bénéficié de cette aide.

Directive nationale d'orientation sur l'ingénierie de l'État

(directive du 10.3.16)

La Directive nationale d'orientation (DNO) sur l'ingénierie de l'État dans les territoires, destinée à clarifier le rôle et le positionnement des services de l'État vis-à-vis des collectivités locales, a été publiée le 10 mars 2016.

À la suite de la réforme territoriale, cette directive précise explicitement que le recours à « l'ingénierie technique concurrentielle » relève de la responsabilité des collectivités locales : « les intercommunalités s'organisent en matière d'appui et de conseil aux communes » ; les conseils départementaux voient leur rôle en matière d'assistance technique conforté (loi Notre du 7.8.15) et les régions « deviennent un acteur incontournable dans le cadrage et la cohérence des projets infra-régionaux ». Dans ce contexte, l'État doit se montrer « expert, incitateur et facilitateur » :

- État expert : par la mobilisation de ses compétences spécialisées, l'État contribue avec les porteurs de projets privés et publics à co-construire des réponses adaptées aux territoires et ainsi mettre en œuvre les politiques publiques prioritaires ;
- État incitateur : l'État doit veiller à favoriser l'existence et la bonne organisation d'une ingénierie adaptée aux besoins des territoires ;
- État facilitateur : il s'agit d'organiser l'expertise des services de l'État afin d'accompagner les projets depuis leur émergence jusqu'à leur concrétisation (rôle de veille, de conseil, de sécurisation juridique...).

D'ici le 1er juillet 2016, chaque ministre déclinera la directive nationale en directive ministérielle ou par politique publique interministérielle ; au préalable, en concertation avec les collectivités territoriales, les préfets devront établir une cartographie des acteurs et un état des lieux des enjeux, des outils disponibles localement et des besoins. Une première liste des acteurs de l'ingénierie figure en annexe de la directive.

Professionnels

Réforme tarifaire de certaines professions juridiques réglementées

(décret n° 2016-230 du 26.2.16 : JO du 28.2.16 et arrêté du 26.2.16 : JO du 28.2.16)

Dans son article 50, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques réforme, pour sept professions juridiques réglementées (notaires, huissiers mais aussi commissaires-priseurs judiciaires, greffiers de tribunal de commerce, administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires et avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de suretés judicaires), les dispositions liées à la fixation des tarifs (cf. Analyse juridique n° 2015-27). Elles sont codifiées dans le Code de commerce dans le titre IV bis du livre IV « de la liberté des prix et de la concurrence » (L.444-1 à 7).

Pris en application de l'article 50 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, un décret en Conseil d'État du 26 février signé conjointement par le ministre de l'Économie et le garde des Sceaux met en place les nouvelles dispositions relatives à la fixation des tarifs pour les professions réglementées du droit. Le texte réglementaire fixe également les règles de fonctionnement et de gouvernance du fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice institué par la loi du 6 août 2015 et définit les modalités de transmission des informations statistiques nécessaires à la régulation tarifaire.

Deux arrêtés du même jour, adoptés dans les conditions de l'article 121 du décret du 26 février 2016 fixent, pour une période transitoire de deux ans comprise entre le 1er mars 2016 et le 28 février 2018, les tarifs réglementés des notaires et des huissiers.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-08

Tarification des huissiers et procédure d'expulsion

(décret n° 2016-230 du 26.2.16 : JO du 28.2.16 et arrêté du 26.2.16 : JO du 28.2.16)

Un décret, commun à plusieurs professions (cf. Analyse juridique n° 2016-08), fixe les nouvelles règles de tarification des huissiers et un arrêté précise les tarifs réglementés pour une période transitoire de deux ans entre le 1er mars 2016 et le 28 février 2018.

Ce mode de tarification conserve la structure générale de l'ancien. Cependant, le taux de base qui servait précédemment aux calculs est remplacé par un montant en euros. Les tarifs seront révisables tous les deux ans en fonction de critères définis par décret.

L'analyse juridique précise les principes généraux applicables aux nouveaux tarifs ainsi que les principaux éléments permettant la détermination du montant des émoluments et des remboursements forfaitaires dus à l'huissier.

Les éléments du tarif sont ensuite appliqués à quelques actes les plus courants de la procédure d'expulsion pour une dette locative égale à 3 000 € :

- commandement de payer les loyers ;
- signalement à la CCAPEX des commandements de payer ;
- assignation en justice ;
- notification au préfet de l'assignation aux fins de constat de résiliation ;
- notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-09

Responsabilité de l'agent immobilier en cas de découverte d'une servitude conventionnelle / pouvoir du juge de réduction des honoraires

(Cass. Civ I : 14.1.16)

Le droit à rémunération des agents immobiliers est défini par la loi Hoguet du 2 janvier 1970. Les professionnels de l'immobilier sont également tenus à un devoir de conseil. Ils doivent s'assurer de la régularité de la transaction et ainsi transmettre toutes les informations techniques nécessaires aux parties. En l'espèce, un agent immobilier, titulaire d'un mandat de vente exclusif en bonne et due forme, avait trouvé des acquéreurs et avait mené à bien les négociations. Un compromis de vente avait été signé puis réitéré par acte authentique, lui ouvrant droit au paiement de sa commission.

Le terrain s'étant avéré d'une surface inférieure à celle annoncée et frappé d'une servitude *non aedificandi*, les acquéreurs invoquaient des manquements de l'agent immobilier à ses obligations d'efficacité, d'information et de conseil. Ils avaient donc refusé de lui régler la commission fixée conventionnellement. Assignés en paiement par le professionnel, ils ont demandé, à titre reconventionnel, la réduction de la commission, l'allocation de dommages-intérêts et la restitution de l'acompte conservé par l'agent immobilier.

La Cour de cassation énonce que l'ouverture du droit à rémunération de l'agent immobilier, dans les conditions impératives de la loi Hoguet, ne fait pas obstacle au pouvoir que le juge tient du Code civil (1991, 1992 et 1993), de réduire, voire de supprimer cette rémunération,

en considération des fautes qu'il a commises dans l'exécution de sa mission. Pour mémoire, il est de jurisprudence constante que l'intermédiaire professionnel qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, même à l'égard de l'autre partie , envers laquelle il engage sa responsabilité délictuelle en cas de manquement.

Devoir de conseil du banquier et assurance facultative

(Cass. Com : 9.2.16)

Le banquier qui consent un crédit immobilier doit informer l'emprunteur des risques pouvant être garantis. Selon la première chambre civile de la Cour de cassation, ce devoir d'information en matière d'assurance bénéficie à tous les emprunteurs, fussent-ils avertis, et s'impose indépendamment de tout risque d'endettement excessif. Pour justifier sa solution, la chambre civile précise que la souscription d'une assurance destinée à garantir le remboursement d'un prêt n'est pas déterminée par le niveau d'endettement de l'emprunteur, mais par la perspective d'un risque dont la couverture apparaît opportune lors de la souscription du prêt (Cass. Civ I : 30.9.15, n° 14-18854).

Dans le présent arrêt, la chambre commerciale de la Cour de cassation limite la portée de cette exigence, en énonçant que l'établissement de crédit qui consent un prêt n'est pas tenu à l'égard de l'emprunteur d'un devoir de conseil sur l'opportunité de souscrire une assurance facultative. Cette solution s'éloigne de la position de la chambre civile et d'une précédente décision qui retenait, à l'inverse, que l'information des emprunteurs devait également porter sur les assurances facultatives dont l'assurance perte d'emploi (Cass. Com : 31.1.12, n° 11-11700).

En outre, cet arrêt souligne la différence entre le manquement au devoir de mise en garde, et la sanction civile que constitue le dol (Code civil : art. 1116). Selon la Cour, le seul manquement au devoir de mise en garde ne constitue pas en soi un dol. Dès lors, l'emprunteur ne peut invoquer la nullité du contrat de prêt sur ce fondement.

Droit général

Protection du patrimoine immobilier du particulier ayant une activité professionnelle indépendante (agriculteur, commerçant, entrepreneur, artisan...)

(décret n° 2016-296 du 11.3.16 : JO du 13.3.16)

La loi du 1er août 2003 sur l'initiative économique a institué la déclaration d'insaisissabilité pour protéger les biens personnels des particuliers à leur compte (agriculteurs, commerçants, entrepreneurs, artisans... / Code de commerce : L.526-1 et suivants). Cette déclaration, établie devant notaire, permet d'identifier les biens que le particulier entend protéger de ses créanciers.

La loi du 6 août 2015 a modifié le dispositif d'insaisissabilité pour le rendre automatique lorsque le bien constitue la résidence principale du particulier (Code de commerce : L.526-1 al. 1). Elle systématise, en effet, la protection de la résidence principale du professionnel sans qu'il ait à effectuer de formalités particulières. La déclaration d'insaisissabilité devant notaire n'est donc plus exigée pour la résidence principale. Pour les autres biens immobiliers, le dispositif est maintenu. Ses biens seront ainsi protégés après une déclaration d'insaisissabilité.

La loi a également prévu la possibilité pour le particulier de revenir à tout moment sur l'insaisissabilité de sa résidence principale ou sur la déclaration d'insaisissabilité de tout autre bien non affecté à l'usage professionnel (Code de commerce : L.526-3 al. 2).

Le décret du 11 mars 2016 (art. 7 à 13) précise les modalités d'application de ces mesures pour la résidence principale de l'entrepreneur. Il est ainsi prévu que la demande d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS) doit désormais mentionner la déclaration d'insaisissabilité sur tout bien immobilier (terrain, maison, appartement, ...) non affecté à son usage professionnel ou la renonciation à l'insaisissabilité de ses droits sur sa résidence principale (art. 11 / Code de commerce : R.526-1). Dans tous les cas, la demande d'inscription au RCS précise le lieu de la publication de ces déclarations.

Ce décret est applicable depuis le 14 mars 2016.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-24

Création des maisons de services au public

(décret n° 2016-403 du 4.4.16 : JO du 6.4.16)

Les « Maisons de services au public » (MSAP) sont des espaces mutualisés de services au public. Elles délivrent une offre de proximité et de qualité à l'attention des habitants de tous les territoires. Dans ce lieu unique, les usagers-particuliers ou professionnels accèdent aux premières informations et orientations grâce à un ou des animateurs-médiateurs. Ils sont accompagnés dans leurs démarches de la vie quotidienne : prestations sociales ou d'accès à l'emploi, transports, énergie, prévention santé, ...

Pris en l'application de l'article 27 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, modifié par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, ce décret définit la procédure de création des maisons de services au public.

Il précise le contenu de la convention-cadre conclue entre le gestionnaire de la maison de services au public et les personnes morales associées par les participants qui définit les services rendus aux usagers, la zone dans laquelle la maison de services au public exerce son activité, les missions qui y sont assurées et les prestations qu'elle peut délivrer, dans le respect des prescriptions du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public.

En savoir plus : consulter le portail des maisons de services au public

Simplification et modernisation du droit de la famille

(décret n° 2016-185 du 23.2.16 : JO du 25.2.16)

Le décret prévoit les dispositions nécessaires à l'application de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015. Il apporte des modifications à la procédure actuellement prévue par le Code de procédure civile, pour tenir compte des nouvelles conditions d'intervention du juge du divorce en matière de liquidation et de partage, dans les divorces contentieux.

Par ailleurs, le décret clarifie les règles relatives à la procédure devant le juge des tutelles des mineurs saisi en matière d'administration légale, notamment en créant une nouvelle section consacrée à l'exercice de l'autorité parentale relativement aux biens de l'enfant.

Enfin, il précise les modalités d'application de l'habilitation familiale, nouveau dispositif de protection juridique des mineurs et des majeurs instaurée par l'ordonnance.

■ **Mesures sur le divorce (art. 2 et 3 / CPC : art. 1108 modifié et 1116 nouveau)**

Dans le cadre d'une procédure de divorce sans consentement mutuel, le juge peut prendre des mesures provisoires pour protéger les intérêts matrimoniaux et patrimoniaux de la famille (CC : art. 255 1, 2 et 10°). Par exemple, il peut imposer aux époux de rencontrer un médiateur familial ou désigner un notaire pour élaborer le projet de liquidation du régime matrimonial et partager les biens. En cas de désaccord entre les époux, il peut prononcer le partage judicaire des biens à la demande d'un des époux (CC : art. 267 al. 2). L'ordonnance du 15 octobre 2015 apporte des clarifications quant au rôle du juge à ce stade et renforce ses pouvoirs liquidatifs pour accélérer la procédure.

Pour justifier la demande de partage judicaire, l'époux devait ainsi communiquer une déclaration commune d'acceptation précisant les points de désaccord entre les époux ou le projet de liquidation partage établi par le notaire sur demande du juge. La recevabilité de cette demande est désormais conditionnée à la justification par les parties et par tous moyens, de leurs désaccords subsistants lorsque cette justification intervient au moment de l'introduction de l'instance. Le juge dispose donc de pouvoirs élargis pour apprécier la demande en partage formée par l'un des époux.

Le décret apporte également des précisons lorsque le juge demande la désignation d'un notaire pour établir le projet de liquidation du régime matrimonial et le partage des biens (CC : art. 255 10°). Le projet notarié peut désormais être annexé ultérieurement aux conclusions dans lesquelles la demande de liquidation et de partage est formulée.

La déclaration commune d'acceptation (CC : art. 267 al. 3) est faite par écrit et signée par les deux époux et leurs avocats respectifs. Le décret précise que les points de désaccord mentionnés dans la déclaration ne constituent pas des prétentions.

Ces mesures sont applicables depuis le 26 février 2016 (date d'entrée en vigueur du décret) pour les procédures n'ayant pas fait l'objet d'une demande introductive d'instance, comme une assignation ou une requête (art. 18). Pour les procédures en cours, elles ne s'appliquent pas.

■ **L'habilitation familiale (art. 16 / CPC : art. 1260-1 à 1260-12)**

L'ordonnance du 15 octobre 2015 instaure un mécanisme de mandat judiciaire familial dit « habilitation familiale » (CC : art. 494-1 à 494-12) qui permet à un proche d'une personne hors d'état de manifester sa volonté de la représenter sans avoir à accomplir les formalités relatives aux mesures de protection judiciaire telles que la sauvegarde de justice, la curatelle ou la tutelle (cf. Habitat actualité n° 147).

L'habilitation peut être accordée aux ascendants, descendants, frères et sœurs, partenaire de PACS ou concubin. Le conjoint n'est pas concerné car il peut mettre en œuvre une procédure similaire spécifiquement prévue pour les personnes mariés (CC : art. 217 et 219).

La demande d'habilitation doit être présentée par requête remise ou adressée au greffe du tribunal d'instance. Le juge des tutelles territorialement compétent est celui de la résidence habituelle de la personne à l'égard de qui l'habilitation est sollicitée.

La requête comporte, à peine de nullité un certain nombre de mentions et notamment un certificat médical circonstancié rédigé par un médecin inscrit sur une liste établie par le procureur de la République.

Le juge procède à l'audition de la personne faisant l'objet de l'habilitation (sauf si cette audition risque de porter atteinte à sa santé ou si la personne est hors d'état de s'exprimer) ainsi que de la personne demandant à être habilitée. La décision statuant sur une demande de délivrance d'une habilitation familiale est notifiée à la personne à l'égard de qui l'habilitation est sollicitée, aux proches (CC : 494-4 al. 2) et avis en est donné au procureur de la République.

Un extrait de toute décision accordant, modifiant, renouvelant ou ordonnant la mainlevée d'une habilitation familiale générale est transmis par tout moyen au greffe du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est née la personne faisant l'objet de l'habilitation.

Refonte de la partie législative du Code de la consommation

(ordonnance n° 2016-301 du 14.3.16 : JO du 16.3.16)

Pris en application de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation (art. 161), l'ordonnance du 14 mars 2016 procède à la refonte du Code de la consommation.

L'essentiel de la refonte intervient à droit constant pour proposer une nouvelle architecture du code. 1 087 articles législatifs ont été redistribués dans 8 nouveaux Livres (5 auparavant) :

- livre Ier - Information du consommateur et pratiques commerciales ;
- livre II - Formation et exécution des contrats ;
- livre III - Crédit ;
- livre IV - Conformité, sécurité des produits et services ;
- livre V - Pouvoirs d'enquête et suites données aux contrôles ;
- livre VI - Règlement des litiges ;
- livre VII - Traitement des situations de surendettement ;
- livre VIII - Associations agréées de défense des consommateurs et institutions de la consommation.

Conformément à l'habilitation, le texte va au-delà du droit constant en matière de pouvoirs d'enquête des agents de contrôle (Livre V).

L'ordonnance apporte également quelques précisions quant au champ d'application du droit de la consommation (art. préliminaire) : la définition du « consommateur » est complétée afin de préciser qu'une activité agricole est considérée comme une activité professionnelle ; le « non-professionnel » est défini comme « toute personne morale qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole » ; le professionnel est entendu comme « toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel ».

L'ensemble des dispositions législatives renumérotées ou nouvelles est annexé à l'ordonnance.

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1er juillet 2016 (ordonnance : art. 36).

En savoir plus : lire le rapport remis au président de la République

Promoteur immobilier et règlementation des clauses abusives

(Cass. Civ III : 4.2.16)

Le dispositif de lutte contre les clauses abusives bénéficie aux consommateurs et aux non-professionnels. Selon l'article L.132-1 du Code de la consommation, « 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 au contrat ». Le « consommateur » et le « non-professionnel » appartiennent à deux catégories différentes (cf. par exemple, Cass. Civ I : 15.3.05, n° 02-13285). Le consommateur est défini comme « toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole » (Code de la consommation : article préliminaire, rédaction issue de la loi n° 2014-344 du 17.3.14 et de l'ordonnance n° 2016-301 du 14.3.16). Au regard de cette définition légale, une personne morale ne peut être assimilée à un consommateur.

En revanche, jusqu'à récemment, le « non-professionnel » n'était pas défini par la loi.

La jurisprudence a considéré que cette catégorie n'excluait pas les personnes morales (cf. par exemple, concernant un syndic professionnel : Cass. Civ I : 25.11.15, n° 14-20760 et Cass. Civ I : 23.6.11, n° 10-30645). Toutefois, la personne morale ne semblait pouvoir être considérée comme « non-professionnel » qu'à la condition que l'acte accomplit ne soit pas en « rapport » direct avec son activité professionnelle (cf. par exemple : Cass. Com : 16.2.16, n° 14-25146).

Le présent arrêt de la Cour de cassation s'éloigne de cette dernière position : la qualité du non-professionnel y est appréciée, non par rapport au lien entre le contrat et l'activité de l'entreprise, mais par rapport à la compétence professionnelle de la personne morale.

En l'espèce, une Société civile immobilière (SCI), promoteur immobilier, avait réalisé un ensemble de villas avec piscine, vendues en l'état futur d'achèvement. Elle avait confié à une société tierce la mission de contrôle technique portant sur la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement. Des désordres étant apparus sur certaines piscines, le promoteur avait engagé une action en indemnisation à l'encontre du contrôleur technique. Celui-ci lui opposa une clause limitative de responsabilité prévue au contrat. Selon la Cour de cassation, la SCI promoteur immobilier est un professionnel de l'immobilier, mais pas un professionnel de la construction. En conséquence, les juges du fond ont pu retenir que celle-ci devait être considérée comme un non-professionnel vis-à-vis du contrôleur technique ; elle bénéficie donc de la protection contre les clauses abusives.

Cependant, cette solution ne parait plus compatible avec la définition légale du non-professionnel posée par l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, selon laquelle le « non-professionnel » est « toute personne morale qui agit à des fins qui n'entre pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ». Cette définition retient donc le critère du rapport direct entre le contrat et l'activité exercée ; elle exclut celui de la compétence.

Par ailleurs, l'arrêt se prononce sur le caractère de la clause litigieuse : elle avait pour objet de fixer, une fois la faute contractuelle établie, le maximum de dommages-intérêts que le promoteur pouvait recevoir en fonction des honoraires perçus. Selon la Cour, elle s'analyse comme une clause de plafonnement d'indemnisation, qui contredit la portée de l'obligation essentielle souscrite par le contrôleur technique en lui permettant de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle. Dès lors, elle est considérée comme abusive et doit être déclarée nulle et de nul d'effet.

Propositions, Projets

Projet de loi « Égalité et citoyenneté »

Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » a été présenté au Conseil des ministres du 13 avril 2016. Il est organisé en trois titres. Le premier est consacré à la citoyenneté et à l'émancipation, le deuxième à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat et le dernier à l'égalité réelle. Les dispositions de ce projet reprennent les mesures annoncées lors des deux comités interministériels à l'égalité et à la citoyenneté de mars et octobre 2015.
Le volet « Logement » contenu dans le titre II du projet de loi est réparti en quatre chapitres.

Le premier porte sur les modalités d'attribution des logements sociaux. L'article L.441-1 du CCH serait modifié pour mettre en cohérence les différents textes portant sur les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social, à savoir le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.441-1), la loi du 31 mai 1990 (art. 4) avec les critères d'éligibilité au Droit au logement opposable (DALO). À une exception près cependant, pour les personnes handicapées, elles sont prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, alors que pour être éligibles au DALO, elles doivent répondre à un autre critère lié à la décence ou à la sur-occupation, ce qui ne changerait pas. Seraient ajoutées parmi les catégories des personnes prioritaires, celles qui sont menacées de mariage forcé et les chômeurs de longue durée reprenant une activité professionnelle. De plus, aux éléments à prendre en compte lors de l'examen de la demande serait ajoutée la mobilité professionnelle. Le projet de loi précise les conditions dans lesquelles les critères de priorité seraient déclinés au niveau local par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et les accords collectifs d'attribution.
Ce chapitre prévoit également que les accords collectifs intercommunaux d'attribution seraient désormais obligatoires. Par ailleurs, le préfet aurait la possibilité d'imposer aux bailleurs sociaux l'attribution de logements réservés par l'État à toutes les personnes éligibles et non plus seulement aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO. Il lui serait, désormais, interdit de déléguer son contingent aux maires et serait mis fin aux délégations en cours. En revanche, il pourrait déléguer son contingent aux présidents des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à la condition de la prise de responsabilité du DALO. En outre, pour favoriser un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social entre les différentes catégories de demandeurs et entre les territoires, tous les réservataires auraient l'obligation de consacrer au moins 25 % de leurs attributions, en dehors des quartiers politique de la ville, aux ménages les plus défavorisés, c'est-à-dire les demandeurs du premier quartile ou des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain (dont les bénéficiaires du DALO). Un pouvoir de substitution du préfet serait prévu en cas de non-atteinte de ces objectifs.
Le projet de loi prévoit de compléter les dispositions de la loi ALUR relatives au Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, en ajoutant Action Logement dans les partenaires associés à son élaboration et en complétant son contenu sur la qualification du parc social.

Le deuxième chapitre du titre II vise à favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs en donnant plus de souplesse à la politique des loyers. Ainsi, le classement des immeubles selon le critère de service rendu aux locataires serait remplacé par le critère de mixité sociale. Les organismes d'HLM auraient la possibilité de mettre en place une nouvelle politique des loyers dans le cadre de leurs conventions d'utilité sociale. Ce chapitre prévoit également que le droit au maintien dans les lieux en zones tendues serait limité pour les ménages dont les revenus dépassent fortement les plafonds de ressources (150 % du plafond de ressources au lieu de 200 %) et le délai à partir duquel le ménage perd son droit au maintien dans les lieux ramené de 3 ans à 18 mois. Les dispositions relatives au Supplément de loyer de solidarité (SLS) seraient modifiées afin de mettre en place un SLS renforcé (ex : plafonnement de façon uniforme à 35 % des ressources).

Le troisième chapitre, dont l'objet est de mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et de favoriser le développement de stratégies foncières, viendrait notamment recentrer le dispositif mis en place par la loi SRU (loi du 13.12.00 : art. 55) sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée. Des dispositions spécifiques seraient prévues pour les communes nouvellement entrantes dans ce dispositif. Par

ailleurs, les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial seraient pris en compte dans le décompte des logements sociaux. Ce chapitre prévoit également d'imposer dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) un volet « plan d'intervention foncière » qui serait applicable à l'échelle des EPCI. Le diagnostic du PLH devrait désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

Dans **le quatrième chapitre** intitulé « mesures de simplification », il est prévu d'habiliter le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnances plusieurs mesures de nature législative. Il est envisagé, notamment, d'aligner les règles relatives au montant du dépôt de garantie dans le parc locatif social, quel que soit le statut du bailleur, sur celles du secteur privé (le montant de dépôt de garantie correspondrait à un mois de loyer) et d'alléger le formalisme de la caution locative pour les personnes morales. L'obligation de mentions manuscrites n'incomberait désormais plus qu'aux personnes physiques se portant caution, et non aux personnes morales. Par ailleurs, le projet de loi prévoit d'unifier les règles applicables aux trois aides personnelles au logement (APL/ALS/ALF) en les regroupant dans le CCH, (actuellement dans deux codes : Code de la sécurité sociale et CCH). Il prévoit également de simplifier les modalités de publication des conventions APL. Le Gouvernement serait, en outre, habilité à prendre une ordonnance afin de conforter et simplifier la mise en place d'une autorité unique exerçant l'ensemble des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne et de procéder à diverses corrections des dispositions de la loi ALUR relatives aux procédures du mandat ad hoc et d'administration provisoire applicables aux copropriétés en difficulté.
Ce chapitre prévoit également la possibilité de modifier par ordonnance la nature juridique de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières créée par la loi ALUR (loi du 2.1.70 : art. 13-5), afin notamment de lui conférer la personnalité morale et de fixer les modalités de son financement et son organisation.
Le projet de loi, faisant l'objet d'une procédure accélérée, devrait être examiné par le Parlement en juin, pour une adoption définitive à l'automne.
En savoir plus : lire le projet de loi

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

(arrêté du 1.3.16 : JO du 26.3.16 et arrêté du 4.4.16 : JO du 14.4.16)

Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat Durable, a nommé au sein de son cabinet :

- **Marie Dutertre**, conseillère parlementaire ;
- **Lionel Capel**, conseiller presse.

Les institutions

Portail Internet www.demande-logement-social.gouv.fr

Depuis le 6 avril 2016, une nouvelle rubrique sur le portail Internet accessible à l'adresse www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques permet de télécharger plusieurs milliers de jeux de données statistiques relatives aux demandes de logement social. Elles renseignent sur les caractéristiques des demandes de logement actives et/ou satisfaites à l'échelle de la commune et sont disponibles, par exemple, par composition familiale, type de logement demandé, niveau de revenu... En application de la stratégie « d'open data » du Gouvernement, la publication de ces données vise à permettre à l'ensemble des acteurs du logement tels que les collectivités locales, organismes de logement social, entreprises du bâtiment, citoyens, etc. d'obtenir un état objectif, précis et territorialisé de la demande de logement social.

Le portail Internet www.demande-logement-social.gouv.fr est le fruit d'une collaboration entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat au travers du GIP SNE (Système national d'enregistrement) créé par la loi ALUR.

Lancé en avril 2014, le portail Internet www.demande-logement-social.gouv.fr permet depuis avril 2015 de déposer en ligne sa demande de logement social, de la suivre et d'assurer son renouvellement. Le site donne aussi accès à deux autres services : l'annuaire des guichets dans lesquels les demandeurs peuvent se rendre et les chiffres clés du logement social de chaque commune pour mieux cibler les communes où concentrer ses recherches.
En savoir plus : lire le communiqué

Édition

Éco-Quartier / Modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme - ministère du Logement

Le ministère du Logement a publié en mars deux brochures de huit pages.

La première est dédiée à la démarche Éco-Quartier.
En savoir plus : lire la brochure

La seconde brochure concerne la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme.
En savoir plus : lire la brochure

La France face au défi de l'accessibilité - ministères du Logement et de l'Écologie

Cette publication éditée en février 2016 par la délégation ministérielle à l'accessibilité retrace l'histoire de la politique d'accessibilité en France en revenant sur les trois dates importantes : 1975, 2005, 2015.
En savoir plus : lire la publication

Favoriser l'accession sociale sécurisée avec le PSLA - USH et la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

Ce guide pratique propose notamment sept questions réponses pour comprendre ce qu'est l'accession sociale sécurisée et le PSLA (Prêt social location accession), comment les favoriser et les mettre en œuvre.
En savoir plus : lire la publication

Compteurs communicants d'électricité et de gaz - ADEME

Un nouveau guide de l'ADEME pour expliquer les bénéfices de ces compteurs vient d'être publié.
En savoir plus : lire la publication

Les aides en pratique 2016 - Anah

Destiné aux propriétaires occupants d'une maison, ce nouveau guide de l'Anah permet de savoir comment solliciter une aide financière de l'Anah pour effectuer des travaux importants de réhabilitation, de rénovation énergétique, d'adaptation à une situation de vieillissement ou de handicap.
En savoir plus : lire la publication

La situation du logement dans l'Union européenne en 2015 - Housing Europe

Housing Europe, Fédération européenne du logement social, public et coopératif, a produit en juin 2015 une étude sur la situation du logement dans l'Union européenne. L'USH, la Fédération des ESH et l'association nationale des directeurs d'ESH en propose une traduction, afin de contribuer à la compréhension des modèles existant dans chaque pays pour le logement social.
En savoir plus : lire l'étude

Prévention du risque amiante - rôle et responsabilités du donneur d'ordre - Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP)

Cet ouvrage accompagne les donneurs d'ordre dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions réglementaires concernant l'amiante.
En savoir plus : lire la publication

Date de publication : 9 mai 2016
N° ISNN : 09996-4304
Directrice de la publication : Géraldine Chalencon
Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Louis du Merle, Béatrice Herbert, Naima Kherbouche, Sandy Lucier, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Delphine Pereira, Mélanie Sene, Hilda Schmit, Marion Tonat, Noémie Wagner
Assistante de rédaction : Virginie Lefebvre