



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 120
Mars
2011

SOMMAIRE

■ ETUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Absence de DPE ou erreur dans son contenu : conséquences et recours ? 2

De nos partenaires

Le prix des terrains en France : la localisation, toujours la localisation 4

Compte du logement, édition 2010 5

Les effets des normes : un sujet qui fait débat 5

Forte hausse des droits de mutation en 2010 6

Conditions de logement en Europe en 2009 6

Bilan et adaptation de la législation relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage 7

Producteur d'énergie et modes de consommation d'énergie ? 8

■ ACTUALITE JURIDIQUE

Financement 8 *Copropriété* 19

Fiscalité 10 *Qualité de l'habitat* 20

Location 12 *Urbanisme* 20

Démunis / Insalubrité 15 *Professionnels* 21

Contrats 16 *Droit général* 22

Assurance construction / Assurance habitation 18 *Collectivités locales* 22

■ PROPOSITIONS, PROJETS

Modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées 23

Prévention des inondations / plan national submersions rapides 24

■ FENETRE SUR...

Les acteurs

FFB : Didier Ridoret 24

USH : Thierry Bert, délégué général 25

FNESH : Dorothee Pineau, directrice générale 25

Les institutions

FNAIM/UNIS / les Etats généraux des professions immobilières 25

Observatoire national de la précarité énergétique 25

Foncière Logement : bilan d'activité 2010 26

Qualitel / augmentation de 10% des demandes de certifications du logement en 2010 26

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Absence de DPE ou erreur dans son contenu : conséquences et recours ?

Les récentes enquêtes¹ mettant en cause les diagnostics de performance énergétique et la qualité de l'affichage du classement énergétique, ainsi que les questions régulièrement posées aux ADIL sur la valeur du DPE, nous ont conduits à faire un point sur les recours et sanctions possibles en cas de diagnostic ou d'affichage du classement énergétique erronés ou en l'absence de l'un ou l'autre de ces éléments obligatoires.

La montée en puissance du DPE, dont la création demeure relativement récente, a donné naissance à une nouvelle profession qui, avec l'intervention des pouvoirs publics, s'est organisée et a été progressivement réglementée. Mais face à la pression de la demande, notamment à chacune des grandes étapes de l'évolution législative, comment éviter les dysfonctionnements ou les pratiques abusives de certains intervenants ?

Dans l'état actuel des textes, le diagnostic de performance énergétique (DPE) précise l'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement. Suivant le cas, il est établi à partir des consommations réelles (sur factures) ou selon une méthode conventionnelle. Il porte sur les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il indique le classement du logement en fonction des valeurs de référence.

S'agissant de bâtiments à usage d'habitation (maisons individuelles et logements dans un immeuble collectif situés en France métropolitaine), le DPE doit être annexé en cas de vente d'un logement existant à toute promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique depuis le 1^{er} novembre 2006 et à tout contrat de location depuis le 1^{er} juillet 2007, sauf s'il s'agit d'un bail rural et d'une location saisonnière².

¹ Enquête de "Que Choisir" février 2011.

² Dans la contradiction des textes, un doute subsiste toutefois sur l'obligation de joindre le DPE en cas de location saisonnière. La loi ENE du 12 juillet 2010 (CCH : L.134-3-1) précise qu'il n'est pas obligatoire en cas de location saisonnière, tandis que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, applicable à la location saisonnière, n'a pas été modifié. L'abrogation prévue de l'article R.134-3-4 du CCH confirmerait l'exonération de DPE pour les locations saisonnières.

■ Les enjeux du DPE

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et du "verdissement" des politiques publiques, les prêts aidés ou réglementés, ainsi que les aides sont progressivement conditionnés ou déterminés par le niveau de performance énergétique du logement : BBC pour le neuf et niveau de performance sur l'étiquette énergétique du DPE pour les logements anciens. Ainsi, la quotité de «prêt à taux zéro +» pour un logement ancien varie suivant son classement énergétique :

- 20% s'il est classé de A à D (bâtiments les plus performants) ;
- 10% pour les logements classés en E et F ;
- et seulement 5% pour les logements classés en G (bâtiments énergétivores).

Pour l'acquisition d'un logement ancien, le montant de la prime accompagnant un prêt d'épargne logement³ est désormais également calibré en fonction de l'étiquette énergétique. De même, depuis le 1^{er} janvier 2011, l'octroi de la subvention de l'Anah au propriétaire bailleur est conditionné par l'atteinte d'une performance énergétique minimale après les travaux.

Alors que le DPE devait jusqu'alors être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou tout candidat locataire qui pouvait en faire la demande, depuis le 1^{er} janvier 2011, toute annonce immobilière relative à la location ou la vente d'un bien immobilier y compris celles passées par les particuliers (en dehors des ventes d'immeubles à construire et des transactions dans les DOM) doit indiquer le classement énergétique du bien résultant du diagnostic... ce qui change fondamentalement la donne. Là où l'offre est suffisante, toutes choses étant égales par ailleurs, le niveau de performance énergétique peut devenir un critère de choix du logement et un élément de négociation du prix.

D'où le rôle clé du DPE, l'intérêt du vendeur et dans une certaine mesure celui de l'acquéreur (s'il peut prétendre à un PTZ +) étant d'obtenir un DPE affichant un classement le plus performant possible.

Or, une majorité des logements existants aujourd'hui (autres que neufs) ne sont pas performants en termes de consommation d'énergie. En effet, si l'on se réfère au constat établi par la FIDI, Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier, à partir de 100 000 DPE réalisés par ses adhérents :

- aucun logement existant n'était classé en A (norme qui sera obligatoire pour toutes les maisons neuves à compter de 2013 ; consommation en énergie inférieure à 50 kWh/m²/an) ;
- 2% des logements étaient en B ;
- 13% en C ;
- 33% en D ;
- 31% en E ;
- 14% en F ;

³ Pour les plans ouverts à compter du 1^{er} mars 2011.

- 7% en G (logements énergétivores : consommation de plus de 450 kWh/m²/an).

Comme l'ont récemment rappelé la ministre de l'Ecologie, **Nathalie Kosciusko-Morizet**, et le secrétaire d'Etat au logement, **Benoist Apparu**, une démarche de fiabilisation du DPE est en cours, en concertation avec les organisations professionnelles du secteur. Elle vise à améliorer les méthodes de calcul pour la réalisation des diagnostics, à renforcer la formation des diagnostiqueurs et des certificateurs, ainsi que les contrôles des diagnostics effectués et à améliorer la mise en place d'un suivi des réclamations. Ces modifications devraient entrer en vigueur pour certaines au plus tard à compter du 1^{er} juillet 2011, pour d'autres à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les propriétaires ont aussi leur part de responsabilité lorsque, en cas de vente, ils sont, aux dires des fédérations de professionnels -diagnostiqueurs et agents immobiliers-, à l'origine de pression pour améliorer le classement de leur logement dans le DPE, notamment lorsqu'il se situe à la frontière de deux lettres... mieux vaut en effet un classement en D qu'en E, par exemple.

Il est donc utile de s'interroger sur les recours et sanctions possibles, ceci dans l'état actuel des choses et sous réserve de la jurisprudence à venir, sachant qu'avant tout recours contentieux, quelle que soit la nature du litige, le particulier -acquéreur, locataire ou propriétaire-, peut s'adresser à une association de défense des consommateurs.

■ Valeur informative du DPE

La loi précise expressément que le DPE n'a qu'une valeur informative (CCH : L.271-4 et loi du 6.7.89 : art. 3-1). Cela signifie que le destinataire de ce document (acquéreur ou locataire) ne peut se prévaloir vis-à-vis du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

Néanmoins, la jurisprudence retient que le défaut d'information d'une partie peut avoir pour conséquence de vicier son consentement. Par conséquent, au regard de la valeur informative du DPE, il semblerait possible d'intenter une action sur le fondement d'un vice du consentement, plus particulièrement l'erreur ou le dol (code civil : art. 1109). Dans ce cas, le locataire ou l'acquéreur pourra obtenir l'annulation du contrat (vente ou location) ou une réduction du montant du loyer ou du prix. Il devra prouver que la classe énergétique du logement était un élément essentiel de son consentement et qu'il n'aurait pas contracté ou à un loyer ou un prix moindre s'il avait eu connaissance du classement énergétique du logement. En pratique, il s'avèrera très difficile, voire impossible pour le locataire ou l'acquéreur, de prouver que le classement énergétique est un élément essentiel de son consentement, surtout en zone de marché tendu où le

choix restreint de logements fait du classement énergétique un critère non prioritaire.

Pour mémoire, dans le cadre d'une vente, l'acquéreur pourra toujours mettre à profit le délai de rétractation pour étudier les informations relatives aux caractéristiques du logement.

Une réponse ministérielle prévoit qu'en cas d'absence d'affichage de mention du classement énergétique dans l'annonce, le dol pourrait permettre l'annulation du contrat ou la réduction du prix (Rép. Min : JO AN du 11.1.11). Cependant, on peut vraisemblablement penser que si le classement énergétique n'était pas affiché dans l'annonce mais le DPE annexé au contrat, le locataire ou l'acquéreur ne pourrait pas demander l'annulation du contrat sur le fondement du dol, car il aurait été dûment informé. De plus, si le DPE est encore souvent absent en cas de location conclue par un propriétaire sans intermédiaire, en cas d'intervention d'un professionnel (notaire ou agent immobilier), ce dernier veille à ce que le DPE soit systématiquement annexé aux promesses de vente et aux contrats de location.

Dans le cadre d'une location, une réponse ministérielle précise que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur indicative, mais l'absence d'information ou l'information mensongère peut être source de responsabilité pour le bailleur. Il ressort donc que ces pièces annexes ont une valeur contractuelle (Rép. Min : JO AN du 28.9.10). Dans ce cas, il convient de se tourner vers les règles relatives à la responsabilité civile, mais un problème de preuve se pose. Il sera très difficile voire impossible de prouver les trois éléments permettant la mise en jeu de la responsabilité : faute, préjudice, lien de causalité.

La valeur informative du DPE ne vise que les rapports entre bailleur et le locataire ou entre le vendeur et l'acquéreur. En cas de DPE erroné, le diagnostiqueur, tiers au contrat, peut voir sa responsabilité civile engagée.

■ Responsabilité du diagnostiqueur

Le DPE doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle (cf. [site de l'Anil](#)). Il est obligé de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle qui couvre les éventuels dommages-intérêts auxquels l'assuré peut être condamné, au regard de fautes commises dans le cadre de son activité professionnelle.

• Dans le cas où le DPE a été annexé ou le classement énergétique affiché mais contient une erreur, la responsabilité du diagnostiqueur à l'égard de son client (bailleur ou vendeur) pourrait être engagée sur le

terrain de la responsabilité contractuelle (puisqu'ils sont liés par un contrat), ce qui suppose la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité (code civil : art. 1147).

La responsabilité contractuelle est engagée en cas de mauvaise exécution ou d'inexécution totale ou partielle des obligations nées d'un contrat. Pour mettre en cause la responsabilité de la personne qui exécute mal ou n'exécute pas ses obligations, l'autre partie doit rapporter la preuve de l'existence de trois éléments : la faute de son cocontractant, le dommage qu'il subit et le lien de causalité entre les deux. S'il arrive à prouver ces trois éléments, il pourra obtenir des dommages intérêts, dont le montant sera apprécié par les juges.

Le professionnel commet une faute s'il n'a pas accompli toutes les diligences qui lui incombent en vertu du contrat conclu avec son client, de la loi, des règlements et des normes définissant le contenu du diagnostic. Néanmoins, le vendeur peut être condamné au paiement d'une contravention de 5ème classe (amende de 1500 €) s'il fait appel à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance de la profession (CCH : R.271-4). Une telle sanction n'est pas prévue pour le bailleur.

• L'acquéreur ou le locataire pourra choisir d'agir en responsabilité contre le vendeur ou le bailleur, lequel pourra appeler en garantie le diagnostiqueur afin de lui faire supporter tout ou partie des condamnations prononcées à son encontre.

L'appel en garantie est exercé lorsqu'une personne qui est assignée en justice estime qu'une autre personne doit lui être substituée dans les condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre elle. Par l'appel en garantie, celui qui prend l'initiative de cette procédure, fait citer devant le Tribunal déjà saisi, la personne qui doit lui être substituée.

Par ailleurs, une action directe contre le diagnostiqueur est ouverte à l'acquéreur ou au locataire, sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle, ces derniers étant tiers au contrat conclu entre le diagnostiqueur et son client (vendeur ou bailleur). Il faudra également démontrer l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

■ Obligation d'affichage et responsabilité

L'agent immobilier, qui n'indiquerait pas le classement énergétique dans l'annonce ou qui afficherait une étiquette correspondant à un autre bien, pourrait voir sa responsabilité civile professionnelle engagée.

L'agent immobilier est obligé de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle (loi du 2.7.70 dite loi Hoguet : art. 3). Ce type d'assurance a pour objet de couvrir les éventuels dommages-intérêts auxquels l'intermédiaire professionnel assuré peut être condamné, au regard de fautes commises dans le cadre de son activité professionnelle.

Sur le plan pénal, en cas de défaut d'affichage du classement énergétique, un grief de publicité de nature à

induire en erreur pourrait être révélé (en pratique, à l'encontre d'un professionnel) par les services des fraudes et être puni de 2 ans d'emprisonnement et de 37 500 € d'amende (code de la consommation: L.213-1 / Rép. Min : JO AN du 11.1.11).

Si la performance énergétique affichée est erronée en raison d'un manquement du diagnostiqueur, la responsabilité de l'agent immobilier ou du propriétaire pourrait difficilement être engagée. Ce dernier n'aurait fait que reproduire les résultats annoncés par le diagnostiqueur. Dans ce cas, c'est le diagnostiqueur qui pourrait voir sa responsabilité engagée (cf. supra).

Formons le vœu que les mesures à venir pour sécuriser le DPE soient de nature à limiter les litiges tant entre particuliers qu'entre particuliers et professionnels. Les ADIL qui sont couramment interrogées sur le DPE et plus largement sur le dossier de diagnostic technique au moment de la vente ou de la location d'un logement, contribuent à prévenir les mauvaises pratiques : au-delà des questions récurrentes du type : à qui s'adresser, quel est le coût d'un DPE, elles suivent en permanence l'évolution de la réglementation qui s'applique en matière de vente ou de location d'un logement et contribuent ainsi à la prévention des litiges.

Des plaquettes "[Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics ?](#)" et "[Louer un logement : quels diagnostics](#)" sont accessibles sur le site de l'ANIL. Elles seront rééditées et disponibles dans les ADIL dès que les textes réglementaires attendus auront été publiés.



DE NOS PARTENAIRES

Le prix des terrains en France : la localisation, toujours la localisation

CGDD / SOeS, n° 74, Février 2011

Réalisée auprès de ménages ayant obtenu l'autorisation d'édifier une maison individuelle en aire urbaine, l'enquête⁴ sur le prix des terrains à bâtir met en évidence l'influence de la localisation. Le prix au m² décroît en effet de façon exponentielle en fonction de la distance au centre des agglomérations. Ce phénomène est observé quelle que soit la taille de l'aire urbaine, qu'il s'agisse de Paris, des grandes villes de province ou de villes de moindre importance : en moyenne, à densité de population de l'aire urbaine et à autres caractéristiques du terrain données, un doublement de la distance au centre de l'aire urbaine (par exemple de 10 à 20 km) se traduit par un prix au m² plus faible de 17%.

D'autres facteurs influent également sur le prix, en premier lieu la dynamique urbaine, "les acheteurs étant

⁴ http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lepoinstsur_74_cle06eda1.pdf

a priori davantage disposés à payer cher des biens qui sont susceptibles de prendre de la valeur du fait d'un accroissement anticipé de la demande locale". La configuration du terrain a aussi un impact : ceux dont la longueur de façade (côté adjacent à la rue) est plus importante relativement à leur surface se vendent plus cher. Enfin, le prix au m² est plus élevé lorsque le terrain est vendu par l'intermédiaire d'un professionnel.

Compte du logement, édition 2010

CGDD / SOeS

Cette dernière édition porte sur l'année 2009 et donne de premiers résultats pour 2010. La crise immobilière s'est traduite en 2009 par un sévère repli de l'investissement en 2009. Il est pour l'essentiel le fait des ménages dont les acquisitions de logements, neufs comme anciens, ont subi une forte baisse.

En 2010, le fait marquant est l'accélération de l'augmentation des dépenses courantes de logement, sous l'effet de la progression des dépenses d'énergie qui découle de l'augmentation des prix du fioul et du gaz naturel, et malgré l'évolution très modérée des loyers. Le poids de ces dépenses dans le revenu des ménages, qui s'était déjà alourdi en 2009, a donc vraisemblablement encore augmenté. En 2010, la dépense moyenne pour se loger est de 9 800 € par ménage.

Les effets des normes : un sujet qui fait débat

Deux récents rapports s'intéressent aux effets des normes dans le domaine de la construction, de la rénovation, du logement et de l'urbanisme et plus généralement aux normes applicables aux collectivités locales.

■ Le bilan coûts-bénéfices des normes en matière de logement et d'urbanisme est-il aujourd'hui positif ?

Rapport d'Arnaud Caron, Nicolas Hubert, Stéphanie Prudent et Vincent Uher, élèves à l'ENA, février 2011

Souvent évoquée de façon partielle, notamment par les professionnels sous l'angle des coûts induits, la question de la production et de l'application des normes relatives au logement a rarement fait l'objet d'une étude systématique. D'où l'intérêt de ce rapport qui, comme l'indiquent les auteurs, s'inscrit dans une période marquée par "une tendance à l'inflation normative". Après avoir passé en revue les raisons qui motivent la production de normes, ils tentent d'en évaluer les effets. Le bilan est mitigé. S'il est incontestable qu'elles permettent d'améliorer la qualité de l'habitat, leur multiplication nuit à leur bonne application et pèse sur les coûts et donc sur le volume de la construction. C'est le cas notamment de celles qui découlent de la réglementation thermique 2012, dont le rendement économique fait aujourd'hui débat.

L'appréciation du bilan coûts-bénéfices se heurte à l'insuffisance de l'évaluation. Elle ne peut, en tout état

de cause, être appréciée qu'au cas par cas. Certaines d'entre elles, qui n'atteignent pas leur objectif, devraient être adaptées ou abandonnées : c'est le cas notamment de la norme d'accessibilité qui pourrait être assouplie, mais aussi des normes de développement durable, jugées trop descriptives et qui devraient plutôt s'inscrire dans une logique de performance.

Les auteurs insistent enfin sur la nécessité d'une évaluation systématique et sur l'importance d'une "communication volontariste de l'Etat territorial", indispensable à leurs yeux à la connaissance des réglementations techniques qui conditionne l'application des normes.

■ "La maladie de la norme"

Rapport d'information sénatorial, 16 février 2011

Le rapport d'information de **Claude Belot**, fait au nom de la délégation aux collectivités territoriales s'attache, après avoir présenté les différentes facettes de "l'étau normatif", quelques 400 000 prescriptions techniques s'imposant aux collectivités, à proposer des solutions pour "endiguer le flux normatif" afin de remédier à une situation jugée, dans le sillage de plusieurs autres rapports, désastreuse. "La norme s'impose dans ses excès à un citoyen qu'elle est censé servir et protéger. Au-delà de leurs effets sur le contribuable local, ce sont les organes vitaux de la démocratie que frappent les normes applicables : le droit, ravagé dans sa crédibilité et son autorité ; la sécurité juridique, victime d'une frénésie textuelle devenue chronique ; et surtout l'élu local... qui devient l'otage d'une nouvelle forme de jacobinisme : le centralisme normatif qui transforme l'élu en administrateur, substitue l'expertise technique à la légitimité des urnes et change la gestion par l'action en gestion par l'intendance". Si le ton est virulent, l'auteur reste persuadé du bien fondé de la norme et propose d'une part de recentrer celle-ci sur sa raison d'être, à savoir le service d'intérêt public, d'autre part de travailler à l'établissement d'un corpus juridique adapté aux buts poursuivis, proportionné et au final efficace.

"Desserrer l'étau normatif : un casse-tête à multiples dimensions"

La multiplicité des prescripteurs et des secteurs caractérise les normes applicables aux collectivités. Elles peuvent être classées en trois catégories : les règles prescrites par les pouvoirs publics, en particulier l'Etat ou des institutions communautaires, les normes techniques édictées par des titulaires de délégation, ainsi que des normes professionnelles au sens de l'Association française de normalisation (AFNOR), c'est-à-dire des éléments de référence approuvés par des instances de normalisation. D'une valeur théoriquement indicative, les normes AFNOR sont de fait souvent obligatoires ; dans le domaine de la construction, une partie conséquente d'entre elles emporte par exemple une présomption de conformité de travaux. Parmi les secteurs pointés par l'Association des maires de France, figurent l'accessibilité des bâtiments pour les personnes

en situation de handicap dont le bien fondé n'est pas remis en cause mais dont l'impact financier est souligné ; s'agissant des domaines pointés par les commissions du Sénat, le droit des sols et l'urbanisme figurent en bonne place. La commission des lois juge ainsi pléthoriques, incohérentes et complexes les normes en matière de droit des sols. Outre des documents d'urbanisme jugés trop nombreux (directives territoriales d'aménagement, SCOT, PLU, POS, servitudes d'utilité publiques diverses...), la commission soulève la question de l'articulation entre eux de documents qui peuvent se multiplier sur un même périmètre : PLU ou POS ou cartes communales qui doivent parfois être combinés avec des plans de prévention des risques comportant des prescriptions relevant de ces documents (notamment règles de constructibilité) ; la complexité est quant à elle illustrée par les exemples de la préemption dont elle dénombre au moins sept dispositifs différents, ainsi que des règles de délivrance des autorisations d'urbanisme, dont chaque type répond à des règles spécifiques (permis de construire, d'aménager, déclaration de travaux).

"La nécessité de solutions diverses et complémentaires"

Le découplage entre l'autorité prescriptrice et le responsable du financement, lorsque l'Etat intervient dans des domaines dont la compétence a été transférée aux collectivités conduit l'auteur à proposer, en premier lieu que l'Etat devienne ou redevienne payeur en prenant en charge financièrement les conséquences de ces normes, les impératifs liés à la solidarité nationale et à l'égalité entre les citoyens quel que soit leur lieu de résidence faisant obstacle à ce que le payeur, en l'occurrence la collectivité, soit érigé en prescripteur. Afin que l'Etat redevienne un partenaire, le rapport propose également de mettre en place dans les préfectures, un "correspondant normes" clairement identifiable par les collectivités territoriales. On peut aussi évoquer, parmi les nombreuses propositions émises, celle qui consiste, pour les normes qui ne sont pas encore entrées en vigueur, à examiner la nécessité de les imposer à toutes les collectivités territoriales, quelle que soit l'importance de leur population. L'élargissement du champ des missions de la Commission consultative d'évaluation des normes (CCEN) qui effectue un travail d'examen des conséquences des projets de normes pour les collectivités locales fait aussi partie des axes d'amélioration.

Forte hausse des droits de mutation en 2010

Ministre en charge des collectivités, 3 mars 2011

"Signe indéniable de la reprise du marché immobilier, qui a des répercussions sur la santé financière des départements", les droits de mutation à titre onéreux, principale recette de fiscalité directe des départements, ont augmenté de 35% en 2010 et totalisé 7 milliards d'euros, soit plus de 1,8 milliards de recettes

supplémentaires en 2010. La progression des DMTO dépasse 40% dans 14 départements et même 44% dans 7 d'entre eux, dont 5 franciliens (Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne et Val-d'Oise). La plus faible progression touche la Marne avec moins de 10% d'augmentation.

Si généralement les réalisations des DMTO sont supérieures aux prévisions, l'écart est particulièrement net en 2010. En dépit d'une croissance estimée des recettes, cumulées sur les six premiers mois de l'année 2010, de plus de 35% par rapport à la même période 2009, la hausse des DMTO n'avait pas été anticipée dans les budgets primitifs 2010 des départements estimés à la baisse. L'Assemblée des départements de France souligne d'ailleurs qu'il est difficile de bâtir des politiques publiques dans la durée à partir d'une "recette volatile" (30% de baisse en 2009, 30% de hausse en 2010).

L'instauration d'un fonds de péréquation des DMTO, mis en place par la loi de finances 2011, va permettre de réduire les inégalités entre départements. Les 440 millions de ce fonds s'ajoutent aux 150 millions des deux enveloppes du fonds de soutien aux départements en difficulté créé par la dernière loi de finances rectificative (cf. [Habitat Actualité n° 119, janvier 2011](#)).

26 départements sont contributeurs nets du fonds de péréquation des DMTO, alors que 71 sont bénéficiaires, soit une proportion d'environ un tiers de contributeurs pour deux tiers de bénéficiaires. Parmi ces bénéficiaires, 7 départements vont percevoir plus de 7 millions d'euros, dont le Pas-de-Calais, la Guyane, la Guadeloupe et la Moselle. A l'inverse, les plus gros contributeurs sont Paris, les Hauts-de-Seine, les Yvelines, et le Rhône. Toutefois, même après contribution au fonds de péréquation, la progression de la recette, à Paris par exemple, reste importante : 34%, soit 602 millions au total en 2010, contre 449 millions en 2009. Pour les Hauts-de-Seine, elle est de 37%.

Conditions de logement en Europe en 2009

Eurostat, février 2011

D'après l'étude publiée par l'office statistique de l'Union européenne sur les conditions de logement en Europe en 2009, 30 millions de personnes souffrent à la fois d'un surpeuplement de l'habitat et de conditions de logement médiocres, les situations s'avérant toutefois très contrastées entre pays au regard des six critères retenus : privation grave de logement "severe housing deprivation", surpopulation - relation entre le nombre de personnes composant le ménage et le nombre de pièces -, présence de fuite dans la toiture ou d'humidité dans le logement, obscurité - logement trop sombre-, mais aussi absence d'éléments de confort sanitaire (absence de toilettes à l'intérieur du logement, absence de douche ou de baignoire).

Alors que 6% de la population européenne souffre d'une grave privation de logement, le surpeuplement touche quant à lui 18% de la population, la présence de fuite de toiture ou d'humidité dans le logement 15,9%, l'obscurité 7,3%, l'absence de toilettes 3,5% et l'absence de douche ou baignoire 3,1%.

La France, comparativement à ces moyennes affiche un taux de surpeuplement de 9,6%, supérieur à celui de ses principaux voisins. A contrario, s'agissant de fuite de toiture ou d'humidité dans le logement, elle est plutôt mieux placée que ses voisins immédiats (12,6% contre 14 à 15% pour l'Allemagne, le Royaume-Uni, la Belgique). Quant au déficit de confort sanitaire, il affecte moins de 1% de la population, en France comme dans les pays environnants. C'est en Europe de l'Est que les conditions de logement sont les moins satisfaisantes, tout particulièrement en Lettonie, Lituanie, Estonie, Bulgarie, Roumanie, Pologne et Hongrie. On peut à cet égard parler de véritable ligne de fracture entre l'Europe de l'Ouest et les anciens pays de l'Est.

Bilan et adaptation de la législation relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Rapport d'information, Assemblée Nationale, Didier Quentin, député

Le mode de vie des gens du voyage connaît des évolutions assez profondes et contradictoires. Les familles concernées sont de moins en moins nombreuses. Une majorité de personnes issues de la communauté des gens du voyage ne se considérerait pas aujourd'hui comme intégrée dans le monde des "sédentaires". Néanmoins, beaucoup d'entre eux recherchent un "ancrage territorial" dans une région au sein de laquelle ils se déplacent très peu, souvent pour des raisons économiques ou pour assurer la scolarisation des enfants.

Beaucoup sont ainsi désireux de maintenir un habitat en caravane, tout en ayant la jouissance privative d'un terrain. En outre, afin de conserver leurs traditions d'itinérance, ils concentrent leurs déplacements au cours de l'été, rejoignant un nouveau type de rassemblement qui s'est développé au cours des années 2000 et suscite de nouveaux types de difficultés, les "grands passages".

Face à ce mouvement de "semi-sédentarisation", la logique sous-tendant la loi du 5 juillet 2000 apparaît ainsi moins pertinente, dans la mesure où elle vise à développer les aires permanentes d'accueil, afin de répondre aux besoins de familles voyageant tout au long de l'année.

La multiplication des équipements et places de stationnement ne peut donc être la seule réponse aux besoins des gens du voyage. C'est cette analyse qui a conduit la mission d'information de l'Assemblée Nationale à présenter une quinzaine de propositions regroupées autour de trois objectifs :

► *Achever les plans de création et d'aménagement des aires d'accueil et promouvoir un habitat adapté.*

A cette fin :

- inclure parmi les compétences obligatoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) la compétence "politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage" ;
- rendre plus aisée et systématique l'utilisation par les préfets de leur pouvoir de substitution, dès lors que les communes et les EPCI ne respectent pas leurs obligations en matière de création et d'aménagement d'aires d'accueil dans les délais prescrits ;
- maintenir le dispositif de subventionnement par l'Etat des aires d'accueil prévues par les schémas départementaux ;
- prendre en compte les emplacements dans les aires d'accueil au titre des obligations en matière de logement social ;
- inciter les gestionnaires d'accueil à harmoniser leurs pratiques (tarif, durée de stationnement, information sur les disponibilités dans les aires) par le biais des schémas départementaux ;
- prévoir explicitement dans la loi que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent prendre en compte les besoins des gens du voyage ;
- autoriser les communes à délimiter dans leur plan local d'urbanisme des zones spécialement prévues pour l'aménagement de terrains familiaux aux conditions fixées par le règlement d'urbanisme, alors même qu'elles ne sont pas constructibles ;
- inscrire les objectifs de création des terrains familiaux dans les schémas départementaux, afin de mieux répartir les obligations d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

► *Mieux organiser les « grands passages » en responsabilisant les acteurs.*

Pour les membres de la mission, cet objectif suppose de :

- transférer à l'Etat la compétence pour désigner les terrains des "grands passages", maîtriser le foncier, procéder aux aménagements, prévoir et organiser l'occupation des terrains ;
- renoncer à imposer des terrains permanents pour les "grands passages" et alléger les normes d'aménagement de ces terrains.

► *Fonder un réel équilibre entre une aspiration légitime à l'égalité des droits et l'indispensable rappel des devoirs.*

Les gens du voyage sont pour la plupart français. On ne saurait donc leur dénier les libertés et les droits reconnus à tout citoyen sur le territoire de la République. Aussi, la mission prône-t-elle :

- le remplacement des titres de circulation par une carte de résident itinérant, titre dont la possession serait facultative et conditionnerait avant tout l'accès aux aires permanentes d'accueil ;
- la réduction de la durée de résidence dans une même commune nécessaire à l'inscription sur les listes

électorales de trois années à six mois, à l'instar des règles applicables aux sans domicile fixe ;

- l'établissement d'un véritable volet sur l'accès aux droits sociaux dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage et l'amélioration, en liaison avec le Centre national d'enseignement à distance, du dispositif de scolarisation des enfants.

Mais l'on ne saurait davantage admettre qu'en raison des particularités de leur mode de vie, certains de nos concitoyens s'exonèrent du respect des obligations et des principes qui permettent la vie en société. Dans cet esprit, la mission entend :

- rendre possible l'évacuation forcée des terrains occupés illégalement, à la demande des maires qui ont respecté leurs obligations en matière d'aménagement d'aires permanentes d'accueil ;

- réglementer les "grands passages", en exigeant que les groupes de gens du voyage qui y participent déclarent à l'avance leur passage et désignent un responsable pour la sécurité.

En savoir plus : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/rap-info/i3212.pdf>

Producteur d'énergie et modes de consommation d'énergie ?

Ademe, Stratégies et études, mars 2011

Devenir producteur d'énergie modifie-t-il les modes de consommation d'énergie ? Et si oui dans quel sens ? L'autoproduction incite-t-elle à plus de sobriété énergétique ou bien a-t-elle tendance au contraire à faire consommer plus une énergie désormais moins chère à produire ?

Selon l'étude qu'ont fait réaliser l'Ademe, GrDf et GDF Suez, deux hypothèses s'opposent qui correspondent à deux réactions schématiques possibles de ménages devenus producteurs d'énergie :

- *Vers un confort optimisé*

Produire l'énergie "gratuitement" ou disposer de rentrées financières régulières grâce à la revente d'énergie permettrait au ménage d'améliorer son niveau de confort ou de le maintenir à un meilleur coût. Dans les deux cas, le ménage ne remettrait pas en cause son modèle de consommation.

Au contraire, il le conforterait et il y aurait "effet rebond" (direct dans le cas de l'amélioration du confort, indirect dans le cas de l'utilisation des gains financiers pour consommer d'autres biens ou services).

- *Vers plus de sobriété énergétique*

Avoir conscience de sa production amènerait le ménage à consommer différemment. La proximité de la production (fluctuante et limitée), en permettant le "dévoilement" de l'énergie, modifierait le rapport du ménage à l'énergie. La connaissance du système technique donnerait une valeur nouvelle à l'objet-énergie, ce qui influencerait directement les usages et la consommation d'énergie : le ménage deviendrait plus sobre.

La décision d'investir dans un équipement de production décentralisée d'énergie (éolien, microcogénération, solaire thermique, photovoltaïque, pompes à chaleur...) suppose un événement déclencheur, des aides financières "et fait face à un environnement professionnel rarement rassurant", facteurs qu'analyse également cette étude accessible sur le site de l'Ademe.



ACTUALITE
JURIDIQUE



FINANCEMENT

Réforme des plans d'épargne-logement

(décret et arrêté du 25.2.11 : JO du 26.2.11)

Dans le cadre de la réforme du dispositif de l'épargne-logement et dans la continuité des dispositions introduites par la loi de finances rectificative pour 2010 (art. 26 V), plusieurs textes réglementaires précisent les aménagements apportés au régime juridique des plans d'épargne-logement ouverts à compter du 1^{er} mars 2011. Les comptes d'épargne-logement sont concernés dans une moindre mesure par la réforme.

En savoir plus : [Analyse juridique de l'ANIL N° 2011-05](#).

Nouveau taux du livret A (avis : JO du 26.1.11)

En application des règles de calcul du taux de rémunération du livret A, le taux de ce produit est porté à 2% à compter du 1^{er} février 2011 (contre 1,75% depuis le 1^{er} août 2010). Un certain nombre de prêts réglementés ont un taux d'intérêt qui correspond à celui du livret A. C'est le cas du Prêt Locatif Social, du Prêt Locatif Intermédiaire, du Prêt Social Location Accession et à compter du 1^{er} février 2011 des prêts Accession "neuf" et "ancien sans travaux" d'Action Logement. Pour ces derniers, le taux d'intérêt est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année n-1.

Le taux d'intérêt du compte épargne-logement, hors prime d'Etat reste fixé à 1,25%. Pour mémoire, depuis le 1^{er} juillet 2004, le taux d'intérêt du compte-épargne logement correspondant au 2/3 des livrets A. La règle d'arrondi (cf. [Analyse juridique de l'ANIL N° 2008-08](#)) fait que le taux n'est pas modifié.

PC/ PAS / taux de référence au 1.4.11

(avis SGFGAS n° 42 du 1.3.11)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 3,50% à compter du 1^{er} avril 2011 (contre 3,10% depuis le 1^{er} février 2011).

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) sont modifiés.

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	5,80%	5,20%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,00%	5,40%
Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,15%	5,55%
Prêts > 20 ans	6,25%	5,65%
Prêts à taux variables ou révisibles (quelle que soit la durée du prêt)	5,80%	5,20%

A noter : les taux pratiqués, majorés des divers éléments composant le TEG, ne doivent pas dépasser le taux de l'usure en vigueur.

Accession sociale en zone ANRU / plafonds de ressources et prix de vente 2011

Certaines opérations situées dans des quartiers "ANRU" (quartiers au titre desquels une convention ANRU a été conclue) ou entièrement situées à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers bénéficient du taux réduit de TVA : il s'agit des ventes, livraisons à soi-même d'immeuble (cas de l'accédant qui fait construire une maison sur le terrain dont il est propriétaire), ainsi que des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale destinées à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11%.

Pour 2011, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Catégories de ménage	Paris et comm. limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	31 909	31 909	27 742
2	47 688	47 688	37 046
3	62 515	57 326	44 551
4	74 640	68 666	53 784
5	88 806	81 288	63 270
6	99 928	91 472	71 304
Pers. suppl.	11 133	10 192	7 954

Le respect de la condition de ressources (revenu fiscal de référence de l'année N-2) s'apprécie à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement.

Par ailleurs, depuis la loi MLLE du 25 mars 2009, le prix de vente ou de construction des logements ne doit pas dépasser les prix de vente plafond PSLA (cf. [§ PSLA / plafonds de prix de vente et de redevance locative 2011](#)). Compte tenu de la variation l'indice du coût de la

construction (ICC) du 2^{ème} trimestre sur lequel se fait l'indexation, les prix de vente ou de construction (TTC) plafond, exprimé par m² de surface utile sont les suivants :

- 3 982 € en zone A ;
- 2 670 € en zone B1 ;
- 2 331 € en zone B2 ;
- 2 040 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'[arrêté du 29 avril 2009](#).

Pour mémoire, l'ANRU met à disposition sur son site un [tableau récapitulatif](#) (réactualisé le 19 janvier dernier) sur les délais d'application de cette mesure pour chacun des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'agence.

PSLA / plafonds de prix de vente et de redevance locative 2011

Les plafonds du prix de vente maximum du logement et de redevance locative dans le cadre du Prêt Social Location Accession sont actualisés chaque année au 1^{er} janvier : sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre pour la fraction locative, et de l'indice du coût de la construction (ICC) pour le prix de vente.

Pour la fraction locative, les plafonds mensuels par m² de surface utile (surface habitable + moitié des surfaces annexes : caves, balcons, loggias) à ne pas dépasser depuis le 1^{er} janvier 2011 sont les suivants :

- 12,45 € en zone A bis ;
- 9,57 € en zone A ;
- 8,25 € en zone B1 ;
- 7,90 € en zone B2 ;
- 7,35 € en zone C.

Pour le prix de vente du logement, les plafonds par m² de surface utile à ne pas dépasser depuis le 1^{er} janvier 2011 sont :

- 3 982 € en zone A et A bis ;
- 2 670 € en zone B1 ;
- 2 331 € en zone B2 ;
- 2 040 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'[arrêté du 29 avril 2009](#) pour les décisions d'agrément accordées depuis le 1^{er} juillet 2009.

Les communes situées en zone A bis (Paris et ses communes limitrophes) sont désignées dans l'[arrêté du 22 décembre 2010](#).

Anah : approbation du règlement général (arrêté du 2.2.11 : JO du 12.2.11)

La publication du nouveau règlement général de l'Anah rend opérationnels les nouvelles dispositions relatives au financement des opérations de RHI-THIRORI et les

compléments apportés au dispositif prévu en matière de sanctions pécuniaires.

Crédit consommation / information précontractuelle et conditions

contractuelles (décret du 1.2.11 : JO du 3.2.11)

La loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a renforcé les obligations du prêteur avant l'octroi d'un crédit à la consommation. Le décret du 1^{er} février 2011 en est un texte d'application sur deux points : le contenu de la fiche d'informations et les informations devant figurer dans le contrat de prêt.

Le prêteur doit remettre au consommateur, avant qu'il ne soit lié par un contrat ou une offre de crédit, une fiche d'informations distincte de l'offre et du contrat.

Cette fiche comporte en caractères lisibles la mention d'avertissement selon laquelle un crédit engage et doit être remboursé (code de la consommation : L.311-6).

Le décret du 1^{er} février 2011 fixe la liste et le contenu des informations qui doivent figurer dans cette fiche (code de la consommation : R.311-3). Pas moins de 21 mentions sont prévues. Elles portent sur l'identité et les coordonnées du prêteur, la description des principales caractéristiques du crédit, son coût et certains aspects juridiques importants comme le droit de rétractation, la consultation du Fichier national des incidents de remboursement des crédits (FICP) par le prêteur. Toute information complémentaire apportée par le prêteur, notamment en cas de vente à distance de services financiers figure sur un document distinct qui peut être annexé à la fiche. Les conditions de présentation de la fiche d'informations figurent en annexe.

Le contrat de crédit constitue un document distinct de la fiche d'informations. Un encadré, inséré au début du contrat, informe l'emprunteur des caractéristiques essentielles du crédit (code de la consommation : L.311-18). Le décret du 1^{er} février 2011 fixe la liste des informations qui doivent figurer dans le contrat et dans l'encadré (code de la consommation : R.311-5). Sept rubriques sont prévues.

Enfin, l'annexe du décret prévoit un modèle type de bordereau de rétractation détachable.

L'ensemble de ces dispositions entre en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Calcul du TEG (décret du 1.2.11 : JO du 3.2.11)

Pour mémoire, le taux effectif global (TEG) est défini pour les opérations de crédit à la consommation comme un taux annuel, à terme échu calculé selon la méthode d'équivalence définie par une formule spécifique (code de la consommation : R.313-1 et son annexe). Le taux des crédits à la consommation est donc calculé en taux actuariel. La loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a précisé que le taux effectif global pour les crédits à la consommation est dénommé taux annuel effectif global (TAEG) et ne comprend pas les frais d'acte notarié.

Pour les opérations de crédit immobilier (code de la consommation : L.312-2), le taux effectif global est un taux annuel, proportionnel au taux de période, comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux d'intérêt et, le cas échéant, des frais entrant dans le taux effectif global mais ne pouvant pas faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le taux effectif global est calculé en partant de l'hypothèse que le taux d'intérêt et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau initial et s'appliqueront jusqu'au terme du contrat de crédit.

Le décret distingue ensuite clairement les opérations de crédit immobilier et les opérations de crédit destinées à financer à terme échu. Le taux des crédits immobiliers est calculé, lui, selon la méthode proportionnelle.

Le décret du 1^{er} février 2011 complète la définition du taux effectif global prévue par l'article R.313-1 du code de la consommation.

Ainsi, il est précisé que le calcul du taux effectif global repose sur l'hypothèse que le contrat de crédit restera valable pendant la durée convenue et que le prêteur et l'emprunteur rempliront leurs obligations selon les conditions et dans les délais précisés dans le contrat de crédit.

Ces dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par la loi du 1^{er} juillet 2010, c'est-à-dire à des dates différentes selon les dispositions (par exemple le 1^{er} mai 2011 pour le champ d'application du crédit à la consommation qui voit son montant porté de 21 500 à 75 000 €).



FISCALITE

Investissement locatif / remise en cause des avantages fiscaux par la Commission européenne (avis de la CE du 16.2.11)

Considérant que les dispositifs d'investissement locatifs mis en place dans l'immobilier au profit des seuls logements neufs situés en France, sont incompatibles avec la libre circulation des capitaux, principe fondamental du marché unique, la Commission européenne a officiellement demandé à la France, dans un avis motivé du 16 février dernier de les modifier. En l'absence de réponse satisfaisante dans un délai de deux mois, la Commission pourra saisir la Cour de justice de l'Union européenne.

En réaction à cette demande qui vise en l'état des dispositifs fiscaux en cours d'expiration ("Périssol", "Besson", "Robien", "Borloo neuf"), mais qui pourrait aussi viser le dispositif "Scellier", la commission des affaires européennes de l'Assemblée Nationale a adopté le 1^{er} mars une proposition de résolution contestant fortement cet avis de la Commission européenne. Constatant que la politique du logement et les règles régissant l'impôt sur le revenu relèvent de la

compétence exclusive des Etats membres et qu'en outre les accords visant à éviter la double imposition conclus par la France avec les Etats membres de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen réservent le droit exclusif d'imposer les revenus immobiliers à l'Etat dans lequel le bien est situé, la commission de l'Assemblée Nationale considère, non seulement que l'avis est contraire au principe de subsidiarité, mais elle le juge contraire au principe de proportionnalité. Elle "considère dans ces conditions qu'aucun des arguments juridiques avancés par la Commission européenne n'est de nature à justifier une remise en cause des aides fiscales à l'investissement locatif".

Bien que la Constitution ne prévoit pas d'obligation pour le gouvernement de saisir le Parlement sur les questions européennes, cette proposition, si elle était adoptée par la commission des finances vers laquelle elle a été renvoyée, donnera un signal fort à la Commission européenne et confortera le gouvernement français.

Investissement locatif / DOM / plafonds / ressources et loyers

(instructions fiscales 4 A-1-11 et 5 B-4-11 du 2.3.11 : BOI du 10.3.11 / investissement locatif en outre-mer)

Pour bénéficier des réductions ou déductions d'impôt accordées au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques et les entreprises dans le secteur locatif intermédiaire, des plafonds de loyers et de ressources du locataire doivent être respectés. Ceux-ci sont actualisés chaque année.

Les deux instructions du 2 mars 2011 précisent les plafonds applicables pour l'année 2011.

Droits d'enregistrement

(décret du 11.3.11 : JO du 13.3.11 : projet d'instruction fiscale)

Les livraisons d'immeubles donnent lieu au paiement par l'acquéreur de droits d'enregistrement au taux normal (5,09%) ou réduit (0,715%).

Les acquisitions d'immeubles réalisées par les particuliers non assujettis à la TVA sont normalement soumises aux droits d'enregistrement (à taux normal ou réduit), mais il existe des cas qui concernent davantage les professionnels où l'opération est exonérée de ces droits d'enregistrement.

La personne assujettie à la TVA doit alors prendre l'engagement de construire un immeuble neuf ou de terminer un immeuble inachevé dans un délai de quatre ans suivant l'acquisition d'un bien immobilier. Elle sera également exonérée si elle prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

Le décret du 11 mars 2011 précise les obligations déclaratives de ces personnes assujetties.

Par ailleurs, l'administration fiscale soumet à consultation publique un projet d'instruction fiscale détaillant les modalités d'application des droits d'enregistrement aux acquisitions immobilières. Bien

que provisoire, cette version est opposable à l'administration jusqu'à publication définitive.

TVA à taux réduit / condition du versement d'un acompte (CE : 3.2.11)

Lors de l'encaissement d'un acompte sur le prix de travaux réalisés dans un logement, la TVA ne peut être calculée au taux de 5,5% que si lors de l'encaissement de l'acompte l'entreprise détient l'attestation certifiant que les travaux sont éligibles à la TVA au taux réduit.

Mesures transitoires pour la TVA immobilière / collectivités locales

(Rép. Min : JO Sénat du 25.11.10)

La réponse s'attache aux mesures transitoires d'application de la réforme de la TVA immobilière pour les collectivités locales qui étaient engagées dans des opérations immobilières antérieurement à la loi.

Si la collectivité a conclu avec un acquéreur un avant-contrat avant la réforme, les parties conservent la faculté de soumettre la vente aux règles applicables au moment de la signature de cet acte. A cet égard, la réponse ministérielle précise qu'une délibération d'une collectivité peut être assimilée à un avant-contrat si elle mentionne les terrains à céder, les conditions de prix et l'identité de l'acquéreur. Par conséquent, lorsqu'une collectivité n'avait pas formulé d'option pour la TVA et qu'un avant-contrat avait été signé avec un acquéreur avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur la base d'un prix sans TVA, les parties peuvent, si elles le souhaitent, ne pas soumettre à la TVA la cession intervenant après l'entrée en vigueur des nouvelles règles. Lorsqu'en application de ces nouvelles règles, la cession doit néanmoins être soumise à la TVA, l'impact de cette taxation doit cependant être relativisé, dès lors que la taxe qui aura grevé les dépenses engagées par la collectivité pour la production des terrains soumis à la taxe pourra faire l'objet d'une déduction par la collectivité.

Location meublée / partie de la résidence du bailleur / conditions d'exonération

(instruction fiscale 4 F-1-11 du 24.1.11 : BOI du 1.2.11 / BIC)

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Ils peuvent notamment en être exonérés sous certaines conditions, notamment si le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier cette dernière condition, l'instruction du 24 janvier 2011 fixe pour l'année 2011 les plafonds de loyer annuel à ne pas excéder : 174 euros en Ile-de-France et 127 euros dans les autres régions.

▼

LOCATION

HLM / expérimentation de modulation des loyers dans les CUS

(décret du 4.3.11 : JO du 6.3.11)

Un dispositif de modulation des loyers en fonction des revenus des locataires a été institué à titre expérimental par la loi MLE (loi du 25.3.09 : art.1^{er} / CCH : L.445-4). Il peut être mis en place par les bailleurs qui le souhaitent dans le cadre des conventions d'utilité sociale, sans tenir compte de la réglementation relative à la fixation des loyers plafonds.

Cependant, ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer, part devant être fixée par voie réglementaire.

Les modalités d'application du dispositif sont les suivantes :

Les immeubles ou ensembles immobiliers faisant l'objet de l'expérimentation doivent être définis dans la convention d'utilité sociale et pour la durée de celle-ci, soit six ans. L'expérimentation s'applique à l'ensemble des locataires des immeubles ou ensembles immobiliers retenus.

Les engagements du cahier des charges de gestion sociale relatifs à l'expérimentation se substituent de plein droit aux engagements de même nature des conventions.

Les loyers ne doivent pas excéder un taux compris entre 10% et 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer qui doit être précisé dans la CUS.

Le loyer diminué du montant de l'aide personnalisée au logement est au plus égal au produit du taux fixé dans la CUS par le montant des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

A partir du seuil de 120% du plafond de ressources en vigueur pour l'attribution d'un logement HLM, le supplément de loyer de solidarité vient s'ajouter au loyer.

En fonction du taux applicable aux ressources et du loyer initial, ce dispositif pourrait conduire à une augmentation ou une diminution du loyer pratiqué.

Exemple :

Un foyer composé de 3 personnes à Paris.

Le loyer est de 600 euros. Le foyer ne perçoit pas l'APL.

Le plafond de ressources PLUS est égal à 43323 : $12 = 3610 \times 20\%$ (taux d'effort) = 722 euros.

Le loyer de 600 euros sera majoré de 122 euros.

La notion de personnes vivant au foyer est celle définie au CCH (L.442-12).

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

- le ou les titulaires du bail ;

- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens du CGI (art. 194, 196, 196 A bis et 196 B).

Certaines incertitudes demeurent ; ainsi, le décret n'indique pas si, pour un groupe immobilier donné, la CUS devra fixer un taux unique ou pourra fixer plusieurs taux fonction des revenus des occupants. Or un taux unique conduirait :

- s'il est élevé, à augmenter le loyer des locataires dont les revenus sont proches des plafonds, mais aussi de certains locataires bénéficiant de l'APL, ce qui n'est pas le but recherché,

- s'il est bas, à réduire le loyer des plus pauvres, mais sans augmentation en contrepartie des plus aisés.

On ne sait pas non plus si le loyer auquel conduira la fixation du taux devra être appliqué à tous les locataires ou pourra l'être de façon sélective, par exemple seulement aux locataires dont le revenu est supérieur au revenu d'exclusion de l'APL.

HLM : calcul du taux d'effort

(arrêté du 10.3.11 : JO du 18.3.11)

Pour l'attribution de logements locatifs sociaux, il est tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs (CCH : L.441-1).

La commission d'attribution de logements locatifs sociaux peut utiliser pour proposer un logement adapté au demandeur le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer (CCH : R.441-3-1).

Le taux d'effort est égal à un rapport entre :

- la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire au partage des économies de charges, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement (sociale ou familiale) ;

- la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, figurant dans le formulaire de demande de logement social.

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans ce calcul, au titre des charges, un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

Logements sociaux / procédure d'attribution et DALO (décret du 15.2.11 : JO du 16.2.11)

Le décret du 15 février 2011 renforce la transparence de la procédure d'attribution des logements sociaux et améliore les conditions d'utilisation par le préfet du "contingent préfectoral".

S'agissant du droit au logement opposable, il précise la notion de "logement adapté aux besoins et aux capacités" des bénéficiaires, la date à laquelle le préfet et le bailleur examinent la situation des personnes pour les propositions de logement et renforce l'information des demandeurs sur les conséquences du refus d'une proposition de logement ou d'hébergement.

En savoir plus : [Analyse juridique de l'ANIL N° 2011-04](#).

Réforme de la demande de logement

locatif social (circulaire du 3.1.11 : JO du 25.2.11)

Adressée aux préfets de région et de département, cette circulaire rappelle les trois objectifs de la réforme : assurer une plus grande transparence, notamment dans le processus d'attribution, favoriser la mise en œuvre du droit au logement et simplifier les démarches du demandeur.

Depuis le 1^{er} octobre 2010, l'utilisation du formulaire unique, défini par l'arrêté du 14 juin 2010, est obligatoire pour toute demande de logement social. L'enregistrement de celle-ci conduit à la délivrance d'un numéro unique qui, à compter de fin mars 2011, date de mise en service du nouveau système informatique, sera départemental, ou régional pour l'Ile-de-France.

Quant au principe du système informatique national, le préfet peut y déroger en désignant "un système particulier" local, créé par accord avec les différents partenaires.

Par ailleurs, un gestionnaire local doit être désigné par le préfet. Il sera responsable de la bonne mise en marche du dispositif.

Les limites de la réforme et leurs conséquences en termes de contrôle sont évoquées.

Ainsi, la mise en place d'un guichet unique de dépôt de la demande n'est pas légalement obligatoire. Il ne résulte pas non plus de la loi la possibilité de déposer en une seule fois les pièces justificatives qui seront utilisés lors de l'instruction de la demande. Enfin, l'accès des bailleurs et réservataires à l'ensemble des demandes ne les oblige pas à s'en saisir. Dès lors le demandeur n'a pas la garantie qu'il sera tenu compte de sa demande. Dans cette mesure, les préfets doivent veiller à ce que celles qui sont prioritaires ne soient pas mises de côté.

L'implication des acteurs du logement est également abordée.

En tant que services d'enregistrement, les bailleurs sociaux et réservataires (collectivités territoriales, collecteurs d'Action Logement) sont de manière directe impliqués dans le nouveau dispositif.

En outre, le préfet doit informer rapidement les EPCI et collectivités, notamment des délégués des aides à la pierre, sur la réforme et les sensibiliser à l'intérêt qu'ils ont, en tant que services enregistreurs, à disposer d'une connaissance complète et précise de la demande.

S'agissant de la mise en œuvre de l'enregistrement des demandes, les bailleurs sociaux ont l'obligation d'assurer cette tâche lorsque les collectivités territoriales et les

collecteurs d'Action Logement assurent ce service, comme ils en ont la faculté. Mais, à partir du moment où ils sont lieux d'enregistrement, ils se doivent d'enregistrer toutes les demandes. Néanmoins, à titre dérogatoire, les collecteurs d'Action Logement peuvent n'enregistrer que les demandes des salariés des entreprises dont ils collectent la participation. En effet, ils proposent leurs logements réservés uniquement à des salariés.

Le préfet, à cet égard, doit veiller à ce qu'un nombre suffisant de guichets soit mis en place pour couvrir tout le territoire de son département, et de sa région pour l'Ile-de-France.

Il est essentiel que les communes d'Ile-de-France continuent à constituer un lieu d'enregistrement. Elles doivent, de ce fait, être informées de façon approfondie des changements provoqués par la réforme dans leurs pratiques et être incitées à y prendre une place au moins équivalente à celles qu'elles ont actuellement.

Doivent être enregistrées dans le système national, tant les demandes initiales, leurs mises à jour que les radiations. Les deux options permettant d'alimenter ce système sont présentées. En effet, soit ils enregistrent directement les demandes dans le système national disponible sur l'Internet, soit les services enregistreurs saisissent les demandes dans leurs systèmes particuliers et envoient les indications contenues dans les demandes au système national afin qu'elles y soient dûment enregistrées. L'enregistrement des demandes doit alors se faire en temps réel et de manière exhaustive.

Loyer maximal des conventions APL

conclus en 2011 (circulaire Dhup du 8.2.11 à paraître)

La circulaire du 8 février fixe les valeurs des loyers et redevances maximaux, par zone, des logements et des foyers qui font l'objet d'une convention APL en 2011 (y compris le conventionnement Anah social et très social). Les valeurs plafonds indiquées dans le texte correspondent à des maximaux à ne pas dépasser. Des prix inférieurs, quel que soit le financement, peuvent être inscrits dans les conventions si le contexte le justifie afin de garantir, notamment la solvabilité des locataires et le caractère social du logement. Les loyers plafonds fixés dans les conventions doivent rester inférieurs aux prix du marché local.

Location saisonnière / détention d'un animal domestique

(Cass. Civ III : 3.2.11)

En application de la loi du 9 juillet 1970, la clause visant à interdire la détention d'un animal familier dans des locaux donnés en location saisonnière est illicite. En outre, l'action préventive en vue de la suppression de clauses illicites ouverte aux associations agréées de défense des consommateurs s'applique aux modèles types de contrats destinés aux consommateurs et rédigés par des professionnels en vue d'une utilisation généralisée.

Reprise pour habiter retardée pour cause de travaux (Cass. Civ III : 5.1.11)

Un propriétaire avait donné congé pour reprise personnelle de l'habitation à ses locataires, mais n'avait pas habité immédiatement l'appartement après le départ des locataires.

Ces derniers, considérant le congé frauduleux, l'ont alors assigné en réparation du préjudice subi du fait de la non-occupation.

La demande de dommages-intérêts est rejetée : le propriétaire avait été en effet amené à effectuer des travaux importants dans l'appartement objet de la reprise l'ayant empêché d'y habiter immédiatement après le départ des locataires.

Pose d'une parabole / non information par le locataire / sanction (Cass. Civ III : 5.1.11)

Le défaut d'information du bailleur par le locataire souhaitant installer une antenne parabolique n'a pas pour effet de rendre illégale la pose de l'antenne mais de rendre inopposable le délai de forclusion octroyé au bailleur pour s'y opposer. En conséquence, il pourra invoquer à tout moment un motif légitime et sérieux pour s'opposer à l'antenne ainsi installée. Pour mémoire, le propriétaire ne peut s'opposer à la demande du locataire d'installer à ses frais une telle antenne que pour un motif sérieux et légitime (notamment une proposition de raccordement à une antenne collective ou à un réseau câblé fournissant les mêmes services ou l'atteinte à l'harmonie et à l'esthétique de l'immeuble). Pour cela, il doit à peine de forclusion, saisir dans le délai de 3 mois la juridiction compétente.

En l'espèce, le bailleur qui n'avait pas été informé par le locataire de son intention d'installer une parabole, demandait le retrait de l'antenne. La Cour de cassation précise que les juges du fond ont souverainement retenu que la preuve de l'atteinte à l'esthétique de l'immeuble n'était pas rapportée.

Expulsions

Condamnation de la France pour refus de concours de la force publique

(CEDH, 2.12.10)

La Cour européenne des droits de l'Homme a estimé que le refus prolongé d'accorder le concours de la force publique a pour conséquence, faute de toute justification d'intérêt général, de conduire à une sorte d'expropriation privée dont l'occupant illégal se trouve bénéficiaire. Cette situation viole donc l'article 1^{er} du protocole n° 1 relatif au droit de propriété et condamne la France à verser 3 000 euros à la société propriétaire des locaux illégalement occupés. Ainsi le délai d'exécution d'une décision de justice susceptible de provoquer des troubles à l'ordre public doit être limité au temps strictement nécessaire pour trouver une solution satisfaisante de relogement.

Commandement de payer et demande de délai de paiement (Cass. Civ III : 16.2.11)

La demande de délai de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire introduite après l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer est recevable. Ainsi, le locataire n'est soumis à aucun délai pour intenter une telle action. C'est la première fois que la Cour de cassation est amenée à statuer sur ce point.

Pour mémoire, dans la rédaction antérieure à la loi de 1998, le locataire devait saisir le juge avant l'expiration du délai de deux mois suivant le commandement de payer. Le législateur est intervenu pour supprimer toute référence à un délai. Depuis, le doute n'était plus permis et les juges d'instance prononcent très régulièrement la suspension de la clause résolutoire, alors que le délai est écoulé.

Résiliation du bail et mesures de surendettement / dette locative

(Cass. Civ II : 21.10.10)

La décision de la commission déclarant recevable la demande de traitement du surendettement entraîne pour le débiteur, en contrepartie de la suspension des voies d'exécution, l'interdiction de payer les créances antérieures. Le code de la consommation interdit en effet, au débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité et de payer en tout ou partie une dette autre qu'alimentaire née antérieurement à la suspension (code de la consommation : L.331-3-1).

Dans l'affaire examinée par la Cour de cassation, à la suite d'une mesure de suspension d'une dette locative ordonnée par une commission de surendettement, le bailleur a demandé la résiliation du bail et l'expulsion du locataire sur le fondement d'un commandement de payer visant la clause résolutoire demeuré infructueux.

La Cour de cassation constatant que la mesure recommandée de suspension de la dette locative était expirée et n'avait pas été renouvelée a déclaré valable le commandement délivré avant l'expiration d'un plan de surendettement et considéré que la clause résolutoire reprenait tous ses effets, à l'expiration de la mesure de suspension, dans la mesure où la dette n'était pas réglée.

A contrario, on peut en déduire que l'action en résiliation de bail ne peut être engagée lorsque la décision de la recevabilité de la demande de traitement du surendettement intervient antérieurement au commandement, ou lorsque elle intervient pendant le délai de deux mois donné au locataire pour s'acquitter de sa dette prévue au commandement.

DEMUNIS / INSALUBRITE

Evacuation des occupants / sort du

meublier (loi du 14.3.11 : art. 124 / CCH : L.542-1 à L.542-4)
Le sort du mobilier se trouvant dans le local, objet de l'expulsion, est minutieusement réglé (loi du 9.7.91 : art. 61 et suivants / décret du 31.7.92 : art. 201 et suivants).

L'huissier de justice a l'obligation de veiller à la conservation des biens laissés sur place. Ces derniers sont transportés sur le lieu que l'expulsé désigne, à défaut, l'huissier détermine le local dans lequel ils seront transportés. Sommation est faite à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification du procès-verbal d'expulsion. Au cas où elle ne retirerait pas ses meubles, ces derniers seront vendus ou déclarés abandonnés.

Cette question n'était jusque-là pas abordée dans l'hypothèse d'une évacuation des occupants en raison de menace pour la sécurité ou la santé des occupants dans une procédure de traitement d'habitat indigne avec interdiction définitive d'habiter.

En cas d'évacuation des occupants, le sort du mobilier fait désormais l'objet d'une procédure très proche de celle prévue en matière d'expulsion, avec des contraintes particulières imposées au propriétaire ou exploitant du local frappé par la mesure de police.

► *Champ d'application*

Cette mesure concerne :

- l'évacuation des occupants de locaux d'un immeuble ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter au titre d'un arrêté de péril ou d'une déclaration d'insalubrité ;
- l'évacuation des occupants en cas d'urgence, sur décision de l'autorité de police compétente prise sur le fondement du code général des collectivités territoriales.

► *Occupants protégés*

Il s'agit des occupants suivants (CCH : L.521-1) : le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

► *Sort du mobilier et des papiers personnels*

Désormais, un huissier doit être mandaté par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation pour établir un inventaire du mobilier qui sera remis et entreposé en un lieu approprié désigné par l'autorité de police. Les frais d'huissier et de garde des meubles sont à la charge du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à l'expiration du

délai d'un an accordé à l'occupant pour retirer le mobilier. Le décompte de ce délai est réalisé à partir de la signification faite par l'huissier de justice à l'occupant de retirer les meubles.

A l'issue de ce délai soit :

- les frais de garde des meubles non retirés peuvent être pris en charge par l'occupant ;
- à défaut, les meubles non retirés sont vendus aux enchères publiques sur autorisation du juge de l'exécution du lieu de situation des meubles ou déclarés abandonnés et détruits s'ils ne sont pas susceptibles d'être vendus (sauf dans l'hypothèse où l'occupant prouve par tout moyen qu'aucune proposition de relogement adaptée à ses moyens ne lui a été faite. Dans ce dernier cas, les meubles de l'occupant sont conservés aux frais du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à ce qu'il soit relogé) ;
- les papiers et documents de nature personnelle sont conservés sous scellé par l'huissier de justice pendant deux ans avant destruction.

► *Contenu du procès-verbal établi par l'huissier de justice*

Le procès-verbal dressé par l'huissier mentionne :

- un inventaire des meubles déménagés et de ceux laissés sur place par l'occupant, avec indication qu'ils paraissent avoir une valeur marchande ou non ;
- le lieu et les conditions d'accès au local où ils sont déposés ;
- la sommation à la personne évacuée de les retirer dans le délai d'un an, à compter de la signification de l'acte d'huissier, et les conséquences du non retrait du mobilier et des papiers personnels ;
- la convocation de la personne évacuée à comparaître devant le juge de l'exécution à une date déterminée qui ne peut être antérieure à l'expiration du délai imparti, afin qu'il soit statué sur le sort des meubles non retirés avant le jour de l'audience.

► *Substitution de l'autorité administrative*

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas à ses obligations, l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation peut s'y substituer pour assurer à sa place ces obligations.

La créance résultant de la substitution de l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation au propriétaire ou exploitant défaillant est recouvrée comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière.

Evacuation des campements illicites

(loi du 14.3.11 : art. 90 / décision du Conseil constitutionnel : 10.3.11)

La disposition annulée par le Conseil constitutionnel permettait au préfet de procéder à l'évacuation forcée de terrains occupés illégalement par des personnes.

Le Conseil constitutionnel, sans remettre en cause dans son principe cette procédure, l'a déclarée contraire à la Constitution dans la mesure où elle permettait de procéder dans l'urgence, à toute époque de l'année, à l'évacuation, sans considération de la situation

personnelle ou familiale, de personnes défavorisées et ne disposant pas d'un logement décent. Il a considéré que cette procédure ne garantissait pas suffisamment les droits et libertés de ces personnes.

Alimentation en eau et assainissement / solidarité (loi du 7.2.11 : JO du 8.2.11)

Le dispositif de solidarité dans le domaine de l'accès à l'eau potable est fondé sur une aide au règlement des factures. Il est renforcé par la mise en place d'une contribution volontaire, sous forme de subvention, des gestionnaires des services publics d'eau et d'assainissement au fonds de solidarité pour le logement.

Les règles de calcul ainsi que les modalités d'attribution et de versement de cette subvention font l'objet d'une convention conclue avec le Fonds de solidarité logement. Le montant de la subvention ne peut excéder 0,5% des montants hors taxe des redevances d'eau ou d'assainissement perçues. Le dispositif est complété par l'instauration d'un système d'échange d'informations entre le maire et le gestionnaire du FSL. Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Enfin, dans l'optique de compléter cette loi par un volet préventif, le Gouvernement remettra au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, un rapport sur les modalités et les conséquences de l'application d'une allocation de solidarité pour l'eau attribuée sous conditions de ressources, directement ou indirectement, aux usagers domestiques des services publics d'eau potable et d'assainissement ; l'idée serait de mettre en place une aide au paiement des charges liées aux consommations d'eau au titre de la résidence principale.

Prestations sociales ou familiales et APL / recouvrement des indus

(décret du 24.1.11 : JO du 26.1.11)

Le dispositif de recouvrement des indus de prestations versées par les CAF et CMSA est étendu aux indus de revenus de solidarité active (RSA). Ces organismes peuvent désormais recouvrer des indus de RSA sur d'autres prestations à échoir versées au débiteur.

Par ailleurs, les seuils de non-recouvrement des indus d'aides au logement sont alignés sur les seuils applicables aux prestations familiales. Ainsi, les CAF et CMSA sont autorisées à abandonner la mise en recouvrement des aides au logement lorsque leur montant est inférieur à une somme égale à 0,68 % du plafond mensuel de la sécurité sociale en vigueur (contre 21 euros auparavant).

Enfin, le montant de la tranche minimale du barème de recouvrement des indus est fixé à 45 euros (contre 39 euros auparavant).

Habitat indigne / jurisprudence sur le droit des occupants

(Analyse juridique de l'ANIL N° 2011-03 réalisée avec l'appui du PNLHI)

La jurisprudence relative au droit des occupants lorsque les logements ou les hôtels meublés font l'objet d'injonction, d'arrêtés d'insalubrité, de péril, de mesures de sécurité s'enrichit de nombreux jugements et arrêts qui donnent un éclairage utile sur l'application de ces nouveaux textes (CCH : L.521-1- et suivants).

Habitat indigne et sanctions pénales

(Analyse juridique ANIL N° 2010-38 réalisée avec l'appui du PNLHI)

Les sanctions pénales s'appliquent à diverses situations lorsque le droit des occupants n'est pas respecté :

- dans des locaux interdits à l'habitation ou soumis à des prescriptions particulières en application d'une mesure de police administrative (code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation) ;
- dans des locaux impropres par nature à l'habitation ou résultant d'opérations interdites (divisions abusives), ou mis à disposition en situation de suroccupation connue du logeur ;
- lorsque les conditions d'hébergement portent atteinte à la dignité humaine ou sont susceptibles de mettre en danger la vie d'autrui (code pénal).



CONTRATS

Requalification d'un compromis de vente (Cass. Civ III : 8.2.11)

L'intitulé donné à un avant-contrat de vente ne prive pas le juge du fond de requalifier un acte qui a été mal rédigé. En l'espèce, dans le cadre de son interprétation souveraine, un avant-contrat intitulé "promesse synallagmatique de vente" dont les termes étaient ambigus est requalifié en promesse unilatérale. L'acte ne mentionnait qu'un engagement du bénéficiaire à acquérir "tout ou partie" du bien, comportait à plusieurs reprises la mention "la vente, si elle se réalise", faisait état d'une "levée de la promesse de vente" par le bénéficiaire, et prévoyait l'enregistrement de la promesse de vente. Requalifiée en promesse unilatérale, l'avant-contrat, non enregistré dans le délai légal, est nul.

Vendeur occasionnel / assimilation au vendeur professionnel (Cass. Civ III : 9.2.11)

La distinction entre vendeur professionnel et vendeur occasionnel est souvent délicate. Pourtant cette distinction est importante dans la mesure où la clause d'exonération de garantie au titre des vices cachés inscrite dans l'acte de vente est inefficace si le vendeur

est réputé professionnel. En effet, en tant que vendeur professionnel, ce dernier est tenu de connaître le vice affectant le bien vendu. Il est jugé que, le particulier, même assisté d'un professionnel (plombier - chauffagiste en l'espèce) qui s'est comporté en maître d'oeuvre, qui a acheté les matériaux, conçu une installation de chauffage litigieuse et l'a en partie réalisée, doit être assimilé à un vendeur professionnel tenu de connaître les vices de la chose vendue.

Troubles anormaux de voisinage / recours subrogatoire du maître d'ouvrage (Cass. Civ I : 9.2.11)

Le maître d'ouvrage doit démontrer une relation directe entre les troubles anormaux de voisinage subis et la mission de l'entrepreneur pour que son recours subrogatoire aboutisse.

Le maître d'ouvrage qui a indemnisé les voisins victimes de désordres provoqués par les travaux qu'il a réalisés, peut exercer un recours subrogatoire contre les entrepreneurs sur le fondement de la théorie jurisprudentielle des troubles anormaux de voisinage (Cass. Civ III : 24.3.03). La jurisprudence a d'abord retenu que le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre ce recours subrogatoire contre les autres intervenants sans avoir à prouver leur faute (Cass. Civ III : 22.6.05). Puis, la jurisprudence est devenue plus restrictive et a exclu l'action sur le fondement des troubles anormaux de voisinage contre l'entrepreneur qui, ayant sous-traité les travaux à l'origine des troubles, n'est pas l'auteur de ces troubles (Cass. Civ III : 21.5.08). Dans l'arrêt du 9 février 2011, la Cour de cassation confirme cette restriction. Elle retient que le maître d'ouvrage doit démontrer une relation directe (un lien d'imputabilité) entre les troubles subis et la mission de l'entrepreneur pour que son recours subrogatoire aboutisse.

Devoir de conseil du notaire / taxe d'habitation (Cass. Civ I : 20.1.11)

Le notaire manque à son devoir de conseil lorsqu'il omet d'informer l'acquéreur de l'ajout à l'acte authentique, par rapport au compromis, d'une clause mettant à sa charge la taxe d'habitation afférente à l'année de conclusion de l'acte. La simple lecture de la clause au moment de la signature de l'acte ne suffit pas à elle seule à garantir une information suffisante de l'acquéreur sur la teneur et la portée de cet engagement.

Devoir du garant de livraison

(Cass. Civ III : 12.1.11)

La garantie de livraison couvre le maître d'ouvrage à compter de l'ouverture du chantier contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux contractuellement prévus, à prix et délais convenus (CCH : L.231-6). Lorsque le garant constate, ou est informé par le maître d'ouvrage, du non-respect du délai de livraison ou de la non-réalisation des travaux

nécessaires à la levée des réserves, il doit mettre en demeure sans délai le constructeur, soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux. La garantie prend fin lorsque la réception est constatée par écrit ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci auront été levées.

En l'espèce, le maître d'ouvrage avait demandé au garant de mettre en demeure le constructeur de livrer l'immeuble, ce qu'il a fait. Puis, après signature du procès-verbal de livraison avec réserves, une expertise a indiqué les travaux de reprise à effectuer. La Cour de cassation retient que lorsqu'un procès-verbal de réception est signé avec des réserves, il appartient au garant de livraison de s'assurer de la levée des réserves auprès du maître d'ouvrage. A défaut, il ne respecte pas ses obligations. Il est en conséquence condamné à faire procéder aux travaux mentionnés dans le rapport d'expertise et à verser les pénalités de retard jusqu'à la levée des réserves.

Vente d'un même bien à deux acquéreurs : qui l'emporte ? (Cass. Civ III : 12.1.11)

Lorsqu'un même bien a été vendu à deux acquéreurs différents, seul est opposable aux tiers l'acte qui a été publié. En l'espèce, un premier acquéreur avait signé une promesse de vente sous signature privée. La date prévue pour la réitération de l'acte authentique n'ayant pas été respectée, l'acheteur a assigné le vendeur pour signer l'acte définitif de vente. Ce dernier a alors signé avec un autre acquéreur, un acte authentique de vente qui a fait l'objet d'une publication. La Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel d'avoir déclaré la vente parfaite à l'égard du second acquéreur. Elle s'est fondée sur l'obligation de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955). Les actes constatant une mutation entre vifs de droits immobiliers sont inopposables aux tiers qui ont acquis du même auteur des droits concurrents en vertu d'actes soumis à la même obligation de publicité et qui ont été publiés.

Vente du logement familial par un seul des époux en cours d'instance en divorce

(Cass. Civ I : 26.1.11)

Le logement de la famille ne perd pas cette qualité lorsque sa jouissance a été attribuée, à titre provisoire, à l'un des époux, pour la durée de l'instance en divorce. La vente dudit logement sans le consentement de l'autre époux est donc nulle.

Acquisition d'un bien immobilier en cours de divorce (Cass. Civ III : 1.12.10)

L'arrêt apporte des précisions sur les conséquences de l'acquisition d'un bien immobilier alors qu'une procédure de divorce est en cours. En l'espèce, le juge estime que l'immeuble acquis par l'ex-mari après l'assignation en divorce constitue un bien propre dès

lors qu'il ne s'était pas engagé à l'acquérir au moment de la signature de la promesse de vente signée au cours du mariage.

Il apparaît qu'il est donc essentiel de déterminer la date à laquelle intervient le transfert de propriété pour qualifier le bien (propre ou commun).

Servitude conventionnelle de passage

(Cass. Civ III : 4.1.11)

L'existence d'une servitude conventionnelle de passage constatée, mais non reprise dans l'acte de vente ultérieur, n'est pas de nature à entraîner sa suppression. Un acte de partage de parcelles après décès stipulait dans des termes assez imprécis que les parties devaient se fournir "tous chemins nécessaires pour arriver dans les parties enclavées". Un siècle plus tard, les acquéreurs de l'une de ces parcelles prétendaient, du fait de l'imprécision des termes, qu'il ne s'agissait pas d'une servitude de passage mais d'un simple accord de principe. Les juges constatent pourtant le contraire : la parcelle acquise était bien grevée d'une servitude conventionnelle de passage au profit du fonds dominant. En outre, ils précisent que sa non-reprise dans l'acte de vente n'était pas de nature à entraîner sa suppression.

Clause de caducité / exécution de bonne

foi (Cass. Civ III : 4.11.10)

La réitération de la vente par acte authentique peut être une condition de validité de la vente. En l'espèce, un compromis de vente prévoyait qu' à défaut de signature de l'acte authentique de vente dans un certain délai et de sommation délivrée dans les quinze jours de l'expiration du délai, la vente serait caduque et les parties déliées de tout engagement. Cette caducité est automatique et n'exige aucune manifestation de la volonté des parties. Le juge n'a pas la possibilité de faire renaître le contrat. Pourtant, dans cet arrêt, la Cour de cassation exige du juge du fond qu'il recherche si la clause n'est pas invoquée de mauvaise foi. En l'espèce, le retard dans la signature de l'acte authentique résultait de la délivrance de pièces qui nécessitaient un délai supplémentaire. En revanche, la décision ne concerne pas les conséquences d'une exécution de mauvaise foi de la clause de caducité. On peut penser que seule une action en dommages et intérêts et non une exécution forcée de la vente est possible. Cette question sera tranchée par la cour de renvoi.

Vendeur réputé constructeur et dommages intermédiaires

(Cass. Civ III : 4.11.10)

Pour mémoire, les dommages intermédiaires sont des désordres apparus après réception et qui ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être pris en charge au titre de la garantie décennale (ils ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendent pas impropre à sa destination).

Le particulier qui vend dans les dix ans sa maison après avoir fait réaliser de gros travaux de rénovation, peut,

en tant que personne réputée constructeur (code civil : art. 1792-1-2°) voir sa responsabilité engagée au titre des dommages intermédiaires (en l'espèce pour des désordres affectant l'étanchéité des façades). Cette dernière ne sera retenue qu'en présence d'une faute prouvée. La Cour de cassation a déjà retenu que le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu à l'égard des propriétaires successifs de l'immeuble, d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires (Cass. Civ III : 8.9.10). C'est la première fois que la juridiction suprême fait application de la responsabilité au titre des désordres intermédiaires à un vendeur particulier.

Vices cachés / indemnisation sur le fondement de la perte d'une chance

(Cass. Civ I : 9.12.10)

Dès lors que le défaut d'information sur la qualité du bien vendu est indemnisé sur le fondement de la perte d'une chance, le montant de l'indemnisation accordé par le juge ne peut pas couvrir la totalité des travaux nécessaires sauf à constater "qu'il était certain que mieux informés les acquéreurs auraient pu obtenir un avantage équivalent au coût des travaux de réparation".



ASSURANCE CONSTRUCTION / ASSURANCE HABITATION

Impropriété à destination et désordres évolutifs

(Cass. Civ III : 4.11.10)

L'arrêt est l'occasion de revenir sur certains aspects de la responsabilité des constructeurs et de l'assurance construction : notion d'impropriété à destination, désordres évolutifs, désordres futurs, désordres intermédiaires.

La garantie décennale peut être mise en œuvre en cas de désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou à sa destination. L'appréciation de la notion d'impropriété à destination relève du pouvoir souverain du juge. En l'espèce, il est jugé que des infiltrations en façade, au vu de leur fréquence et de leur importance, constituent des désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination.

La jurisprudence a aussi admis que les désordres évolutifs et futurs puissent, dans certaines conditions, être réparés sur le fondement de la garantie décennale. En ce qui concerne les désordres évolutifs, ce sont des désordres apparus après le délai décennal, qui sont l'aggravation de désordres dénoncés dans le délai de 10 ans à compter de la réception et qui affectent le même ouvrage (Cass. Civ III : 18.1.06). Dans l'arrêt du 4 novembre, le juge du fond a refusé de faire application de la théorie des désordres évolutifs pour financer des travaux de drainage car il n'était pas démontré que les

infiltrations constatées dans un garage se soient produites dans d'autres garages. S'agissant des désordres futurs, ce sont des désordres qui, lors de leur dénonciation dans le délai de 10 ans, n'ont pas atteint le degré de gravité d'un dommage de nature décennale, mais l'atteindront de manière certaine avant l'expiration du délai décennal (Cass. Civ III : 12.2.08). En l'espèce, l'impropriété de destination était invoquée au titre du risque d'une atteinte à la sécurité des personnes, mais elle n'a pas été retenue car la preuve de la gravité des désordres n'était pas apportée.

La jurisprudence a retenu que les désordres intermédiaires peuvent engager la responsabilité contractuelle du constructeur. Constituent de tels désordres, ceux apparus après réception, mais ne remplissant pas les conditions nécessaires pour être pris en charge au titre de la garantie décennale. Dans l'arrêt du 4 novembre 2011, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir refusé l'action au titre des désordres intermédiaires au motif que les désordres visés, même s'ils ont pour origine une non-conformité aux stipulations contractuelles, relèvent de la garantie légale. Elle semble ainsi faire une application du principe de non cumul de la responsabilité légale et de la responsabilité contractuelle.

Condition de la réception contradictoire

(Cass. Civ III : 12.1.11)

La réception est l'acte unilatéral par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle doit être contradictoire (code civil : art. 1792-6) ; ce qui implique une convocation régulière des parties. Ainsi l'entrepreneur convoqué en bonne et due forme à la réception suffit à conférer à celle-ci le caractère contradictoire, même si l'entrepreneur ne se présente pas à cette convocation. Néanmoins, en l'absence de l'entrepreneur, le procès-verbal doit lui être notifié pour qu'il prenne connaissance des réserves éventuelles, qu'il puisse faire connaître ses observations. La réception est-elle contradictoire lorsque l'entrepreneur, présent à la réception, n'a pas signé le procès-verbal ? La Cour de cassation répond par l'affirmative. La réception est contradictoire, même si l'entreprise qui a réalisé les travaux n'a pas signé le procès-verbal, dès lors que sa participation à la réception ne fait pas de doute.



COPROPRIETE

Vidéoprotection dans les immeubles collectifs

(loi du 14.3.11 : art. 23 / CCH : L.126-1-1 / loi du 10.7.65 : art. 25)

La loi prévoit la possibilité, pour les propriétaires et exploitants d'immeubles collectifs à usage d'habitation, de transmettre à la police et la gendarmerie, lors de circonstances faisant redouter la commission d'atteintes

aux biens ou aux personnes, les images prises par les caméras installées dans les parties communes des immeubles. Ces images ne concernent ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique.

La loi du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupe avait prévu la mise en place d'un tel dispositif. Le Conseil constitutionnel l'a censuré pour insuffisance de garanties au regard de la protection de la vie privée.

Le dispositif prévu par la loi Loppsi 2 repose sur la conclusion d'une convention entre le préfet, le gestionnaire de l'immeuble (logement social) ou le syndic et le maire, le cas échéant. Cette convention précise les conditions et modalités du transfert des images.

Tout comme l'installation de caméras de vidéosurveillance, la transmission des images fera l'objet d'une décision du gestionnaire de l'immeuble (logement social) ou de l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25). L'existence de ce système de vidéosurveillance et la possibilité de transmission des images aux forces de l'ordre devront être affichées sur place. La transmission des images s'effectuera en temps réel et sera strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de police ou de gendarmerie.

Documents comptables / distinction charges communes générales et charges spéciales

(Cass. Civ III : 9.2.11)

En vue de l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale le syndic doit notifier aux copropriétaires les documents comptables permettant de distinguer les charges communes générales des charges spéciales.

La participation de chaque copropriétaire aux charges communes et aux charges spéciales en fonction de la quote-part afférente à son lot dans chacune des catégories de charges implique que les documents comptables notifiés aux copropriétaires avant l'assemblée générale appelée à approuver les comptes annuels fassent apparaître distinctement ces charges communes et ces charges spéciales. Cette distinction est une application des dispositions d'ordre public de la loi de 1965 (art. 10 et 18).

Modification des quotes-parts de parties communes / modalités

(Cass. Civ III : 16.11.10)

La répartition des quotes-parts de parties communes ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

La décision prise en assemblée générale par une majorité de copropriétaires de nommer un expert en vue de procéder à la refonte des millièmes de copropriété doit être annulée car remettant en cause une décision antérieure prise à l'unanimité. Cette désignation nécessitait un vote à l'unanimité et ce même si la décision unanime initiale n'était qu'indirectement affectée dans sa portée.

▼

QUALITE DE L'HABITAT

Affichage énergétique / DPE / sanctions

(Rép. Min : JO AN du 11.1.11 et JO Sénat du 3.2.11)

En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent. En effet, le CCH ne prévoit aucune sanction particulière. Les règles du code civil relatives au dol s'appliqueront à condition de prouver que les informations dissimulées auraient conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre (code civil : art. 1116). Dans ce cas, l'acquéreur pourrait tenter une action en nullité de l'acte ou en réduction du prix. Le locataire pourrait obtenir l'annulation du bail ou une réduction du montant du loyer. Sur le plan pénal, un grief de publicité mensongère pourrait être révélé par les services des fraudes et être puni de 2 ans d'emprisonnement et de 37 500 € d'amende (code pénal : L.213-1).

Lire ci-dessus : [§ Conséquences de l'absence de DPE ou d'erreur dans son contenu.](#)

▼

URBANISME

Evaluation et gestion des risques d'inondation

(décret du 2.3.11 : JO du 3.3.11)

Le décret du 2 mars 2011, entré en vigueur immédiatement après sa publication, détermine les actions à mener en matière de risques d'inondation : évaluation préliminaire dans chaque district hydrographique, sélection des territoires à risque d'inondation important, cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, plan de gestion pour chaque district hydrographique se déclinant au niveau des territoires à risque important. Le texte précise également que le ministre en charge de la prévention des risques majeurs doit définir une stratégie nationale de ces mêmes actions.

Aides aux riverains des aérodromes

(arrêté du 23.2.11 : JO du 8.3.11)

Les riverains d'aérodromes qui subissent des gênes sonores peuvent bénéficier d'une aide destinée à financer notamment les travaux d'insonorisation ou les études et opérations préalables à la réalisation des travaux d'isolation acoustique.

Le montant total des études, opérations et travaux à prendre en considération ne peut être supérieur à une valeur forfaitaire déterminée en fonction des caractéristiques du logement et de la zone du plan de gêne sonore où il est situé. Cette valeur est fixée par l'arrêté du 23 février 2011.

Déclaration préalable / nouveaux

formulaires (arrêté du 10.2.11 : JO du 18.2.11)

La composition générale des dossiers de déclaration préalable est définie par l'article R.431-36 du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit remplir un formulaire type défini par arrêté. Jusqu'à présent un seul formulaire type existait, mais pour prendre en considération les différentes déclarations préalables, l'arrêté du 10 février 2011 en ajoute deux spécifiques : lorsque la déclaration préalable porte sur un lotissement ou une division foncière et lorsque les travaux portent sur une maison individuelle ou ses annexes.

Expropriation pour cause d'utilité publique / non réparation du préjudice moral

(Conseil Constitutionnel : 21.1.11)

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, seul donne lieu à indemnisation le préjudice matériel. La non indemnisation du préjudice moral est conforme à la constitution.

Le code de l'expropriation (L.13-13) prévoit que les indemnités allouées à raison d'une expropriation pour cause d'utilité publique doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. La question s'est posée de la conformité de cette disposition à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen selon lequel la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Le Conseil constitutionnel a tranché : l'exclusion de la réparation du préjudice moral ne méconnaît pas la règle du caractère juste de l'indemnisation de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En conséquence, la non indemnisation du préjudice moral est conforme à la constitution et seul le préjudice matériel donne lieu à indemnisation.

Droit de préemption / indemnité d'immobilisation / restitution

(Cass. Civ III : 15.12.10)

En cas de signature d'une promesse de vente sous la condition suspensive de non-préemption du bien, l'indemnité d'immobilisation doit être restituée au bénéficiaire de la promesse, si le bien est finalement préempté.

Une indemnité d'immobilisation ne doit être restituée que si l'acquisition ne se finalise pas à cause d'un choix du vendeur ou du fait d'un tiers. La décision d'une commune de préempter le bien constitue un fait de tiers, le vendeur devait donc restituer l'indemnité d'immobilisation au bénéficiaire de la promesse de vente.

Annulation d'un refus de permis de construire / conséquences

(Rép. Min : JO AN du 28.12.10)

Lorsque le refus opposé à une demande de permis de construire a été annulé par décision juridictionnelle, la

demande de permis ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée (CU : L.600-2).

Le pétitionnaire doit néanmoins confirmer sa demande de permis dans un délai de six mois à compter de la notification de l'annulation définitive du refus opposé.

Installation de panneaux photovoltaïques (Rép. Min : JO AN du 11.1.11)

Pour ne pas limiter le développement de solutions techniques durables, la loi portant engagement national pour l'environnement (loi du 12.7.10 : art.12) a prévu qu'une autorisation d'urbanisme ne peut plus s'opposer, notamment, à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants d'un immeuble, à compter du 13 janvier 2011 (CU : L.111-6-2).

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés doit être fixée par voie réglementaire. Il est précisé que les panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité à hauteur des besoins domestiques des occupants, figureront sur cette liste.

Lotissement / fusion de lots

(Rép. Min : JO Sénat du 6.1.11)

La fusion de deux lots appartenant à deux lotissements différents implique une modification du périmètre de chacun des lotissements autorisés. Une procédure spécifique de modification pour chacun des lotissements doit donc être engagée (CU : L.442-10).



PROFESSIONNELS

Architecte / refus de donner suite du maître d'ouvrage / droit à rémunération

(Cass. Civ III : 9.2.11)

Dès lors que l'architecte a notamment pour mission la réalisation de projets de plans et devis de travaux, le seul refus par le maître d'ouvrage d'un projet qui lui est soumis, n'établit pas l'absence de contrat le liant à l'architecte, lequel a droit à rémunération.

Notaires / nouveaux tarifs

(décret 17.2.11 : JO du 19.2.11)

Les règles de calcul des émoluments fixes et proportionnels, composants de la rémunération des notaires sont modifiées. Les nouvelles dispositions sont applicables aux actes signés à compter du 20 février 2011.

Les émoluments proportionnels sont majorés pour les actes classés en 1^{ère} série (S1) parmi lesquels figurent les ventes immobilières. La troisième tranche auquel s'applique le taux de 1,1% est désormais fixée entre 17 000 € et 60 000 € (contre 30 000 € auparavant).

Tranches	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	4
Au-delà de 6 500 € jusqu'à 17 000 €	1,65
Au-delà de 17 000 € jusqu'à 60 000 €	1,10
Au-delà de 60 000 €	0,825

Exemple :

Vente d'un bien immobilier au prix de 180 000 € (acte signé le 1^{er} mars 2011).

Les émoluments proportionnels dus au notaire s'élèvent à 1896 €.

Si l'acte avait été signé avant le 20 février 2011, le montant des émoluments aurait été de 1814 €.

Par ailleurs, l'unité de valeur servant de base de calcul notamment pour les émoluments fixes passe de 3,65 € à 3,90 € soit une hausse de 6,85%.

Le décret du 17 février 2011 modifie le décret du 8 mars 1978.

Agent immobilier / droit à rémunération

(Cass. Civ I : 6.1.11)

Pour avoir droit à rémunération, l'intermédiaire immobilier doit détenir un mandat écrit précisant les modalités du montant de sa commission et indiquer la partie (vendeur ou acquéreur) qui en a la charge. En l'espèce, l'agent immobilier avait été mandaté par des propriétaires indivisaires. La commune a exercé son droit de préemption. Par la suite, la commune a cédé le bien au candidat acquéreur initialement présenté par le professionnel. Dans le cadre de cette seconde vente, l'agent immobilier n'a pas droit à rémunération, car il n'était pas mandaté expressément au titre de celle-ci.

Représentation devant Cour d'appel

(loi du 25.1.11 : JO du 26.1.11)

A compter du 1^{er} janvier 2012, les professions d'avocat et d'avoué auprès des Cours d'appel seront fusionnées. Devant la Cour d'appel la représentation, toujours obligatoire, sera désormais assurée par un avocat exerçant dans le ressort de la Cour d'appel. En conséquence, le tarif des avoués est supprimé et des compensations mises en place. Une période transitoire de 3 mois est prévue.

▼

DROIT GENERAL

Vers une réduction des circulaires adressées aux services déconcentrés ?

(circulaire du 25.2.11 : JO du 1.3.11)

Trop d'instructions ministérielles émanant de multiples signataires et sans hiérarchie dans leur importance sont adressées aux services déconcentrés de l'Etat. Afin de mieux maîtriser le volume et l'origine des instructions et de mieux différencier celles qui définissent des priorités politiques et fixent des objectifs stratégiques de celles qui ont un caractère plus technique, le Premier ministre demande aux ministres de signer personnellement les circulaires "d'un nombre et d'une fréquence nécessairement limités, qui comportent l'exposé d'une politique, la définition d'orientations pour l'application des lois et des décrets ou la détermination des règles essentielles de fonctionnement d'un service public". Ces circulaires deviennent des "instructions du gouvernement" ; les autres circulaires pourront être signées par le secrétariat général et les directeurs d'administration centrale.

Le Premier ministre rappelle également qu'en application de l'article 1^{er} du décret du 8 décembre 2008, les circulaires et instructions adressées par les ministres aux services et établissements de l'Etat doivent être tenues à la disposition du public sur un site internet (www.circulaires.gouv.fr) relevant du Premier ministre. Une circulaire ou une instruction qui ne figure pas sur ce site n'est pas applicable. Les services ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir à l'égard des administrés.

Envoi ou remise d'un écrit par courrier électronique (décret du 2.2.11 : JO du 4.2.11)

Une lettre recommandée relative à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat peut être envoyée par courrier électronique, à condition que ce courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire (code civil : art. 1369-8). Le décret du 2 février 2011 précise les caractéristiques de la lettre recommandée envoyée par voie électronique et fixe les mentions obligatoires que doit comporter la preuve du dépôt et de distribution. Tout contrat dont l'exécution ou la résiliation exige l'envoi d'une lettre recommandée, comme un bail par exemple, est concerné par le champ d'application de ce texte.

Droit d'usage et d'habitation/ abandon des lieux (Cass. Civ III : 2.2.11)

L'abandon des lieux par le titulaire d'un droit d'habitation n'entraîne pas l'extinction de ce droit. Seul

l'abus de jouissance peut entraîner l'extinction de ce droit. En l'espèce, la mère bénéficiaire d'un droit d'habitation consenti par sa fille, avait définitivement quitté les lieux, objet de ce droit, parce qu'elle était atteinte de la maladie d'Alzheimer. L'état de saleté constaté par huissier de justice après son départ n'était pas significatif d'une inexécution suffisamment grave pour établir le déperissement de l'immeuble.

Servitude de passage / extinction en cas de modification de ses caractéristiques

(Cass. Civ III : 19.1.11)

Le propriétaire d'un fonds bénéficiant d'une servitude de passage conventionnelle ne peut modifier l'assiette initialement convenue dans le titre qui l'a établie (code civil : art. 691), en l'espèce utilisation d'un autre chemin. Il encourt l'extinction de la servitude. En effet, une servitude est éteinte par le non usage pendant 30 ans (code civil : art. 706).

▼

COLLECTIVITES LOCALES

Zonage d'assainissement

(Rép. Min : JO AN du 1.2.11)

Si la loi n'impose pas systématiquement aux communes de construire un réseau intégral de collecte des eaux usées, elles doivent toutefois s'interroger sur leur gestion. Les communes fixent le zonage d'assainissement de leur territoire et choisissent le mode sur les différentes parties : collectif, non collectif ou semi-collectif. Mais une fois qu'une zone d'assainissement collectif est fixée, la commune doit construire un réseau de collecte des eaux usées pour cette zone et s'équiper d'une station de traitement des eaux usées. Les habitations situées dans cette zone doivent obligatoirement s'y raccorder.

Redevance d'assainissement non collectif

(Rép. Min : JO AN du 1.2.11)

Des modifications des textes réglementaires sont prévues pour améliorer les modalités de recouvrement de la redevance d'assainissement non collectif et réduire les litiges entre locataires et propriétaires.

En effet, le paiement de la redevance d'assainissement non collectif peut être exigé du locataire d'un immeuble (au moins en partie) ou son propriétaire.

La redevance comprend :

- une part représentant les charges d'entretien, due par le titulaire de l'abonnement au service public de l'eau ou, à défaut, au propriétaire de l'immeuble. Mais elle peut aussi être demandée au propriétaire qui pourra la répercuter sur les charges locatives ;
- une part sur le contrôle de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution et du bon

fonctionnement des installations, facturée quant à elle au propriétaire de l'immeuble.

Entretien d'un terrain non bâti / pouvoir du maire (Rép. Min : JO AN du 28.12.10)

Le maire peut, pour des motifs d'environnement, faire procéder d'office aux travaux d'entretien des terrains non bâtis situés dans une zone d'habitation aux frais du propriétaire (CGCT : L.2213-25). Le décret qui devait fixer les conditions d'application de cette disposition n'est pas paru. Des difficultés ont été rencontrées dans la définition de terrains non bâtis et de motifs d'environnement. Par ailleurs, ce texte s'est avéré difficile à articuler avec certains dispositifs juridiques. Cependant, le Conseil d'Etat a considéré que ce pouvoir est applicable même sans décret d'application (CE : 11.5.07) et les contours de la notion de "motifs d'environnement" ont été appréhendés (CAA Nancy : 17.1.08).

Responsabilité de la commune / transmission de renseignements inexacts en matière d'urbanisme (Rép. Min : JO AN du 11.1.11)

Il est rappelé que la responsabilité de la commune peut être engagée lorsqu'elle transmet des renseignements inexacts en matière d'urbanisme, notamment lors de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'une simple note de renseignement. Il convient néanmoins d'apporter la preuve d'un lien de causalité avec le préjudice allégué.

Commissions départementales de coopération intercommunale

(décret du 28.1.2011 : JO du 30.1.11 et circulaire du 4.2.2011)

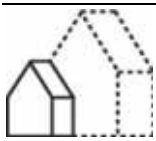
Le décret fixe les règles de composition et de fonctionnement des CDCI, chargées dans chaque département de contribuer activement à la définition, d'ici la fin de l'année des schémas de coopération intercommunale (SDCI). La circulaire adressée quelques jours plus tard par le ministre délégué aux collectivités territoriales aux préfets rappelle de manière détaillée le mode d'emploi des CDCI, qu'il s'agisse de la répartition des sièges, de l'organisation de l'élection, de l'installation de la CDCI, qui doit avoir lieu avant le 30 avril 2011 ou de son rôle (cf. [Habitat Actualité n° 119, janvier 2011](#)).

Politique de la ville (CIV du 18 février 2011)

Le premier ministre a réuni le comité interministériel des villes afin de définir les orientations politiques qui guident l'action du gouvernement ; il a arrêté la "feuille de route" pour les mois à venir de chacun des ministères concernés. En matière de logement et plus précisément de traitement des copropriétés dégradées, le CIV décide :

- d'expérimenter par le biais d'un opérateur dédié, un programme de portage public de lots de copropriétés les plus dégradées,
- que les ministres chargés respectivement du logement, de la ville, de l'intérieur et de la justice réalisent une étude pour déterminer les modifications à apporter aux règles de majorité afin de traiter les problèmes spécifiques aux très grandes copropriétés.

Le ministre de la ville chargé du Grand Paris a été mandaté pour mener, en lien avec l'ensemble des acteurs concernés, la réflexion sur l'acte II du Plan National de Rénovation Urbaine.



PROPOSITIONS, PROJETS



Modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées

(projet de loi non encore publié au JO)

Définitivement adopté par l'Assemblée Nationale en seconde lecture sans modification le 15 mars 2011, ce projet de loi qui intéressent les professions judiciaires et juridiques réglementées (notaires, avocats, administrateurs judiciaires et de mandataires judiciaires, greffes des tribunaux mixtes de commerce), contient des mesures sur :

- la publicité foncière ;
- l'acte authentique ;
- la création de l'acte sous seing privé (sous signature privée) contresigné par un avocat ;

- l'instauration du virement comme règle de base pour les transactions immobilières par acte authentique ;
- la suppression des mentions manuscrites dans les actes authentiques ;
- de nouvelles formalités pour la conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS) auxquelles les notaires prendront une part accrue ;
- la contribution des notaires à la diffusion des informations relatives aux ventes d'immeubles : cette mission n'est pas nouvelle pour le notariat, mais désormais elle est institutionnalisée et les notaires devront transmettre au Conseil supérieur du notariat les informations en leur possession, alors que jusqu'à maintenant ceux qui le faisaient (une majorité des notaires en Ile-de-France, un moins grand nombre en province) le faisaient sur la base du volontariat. Cette mission est à rapprocher des travaux du Conseil National de l'Information Statistique ([Rapport du CNIS](#)).

Prévention des inondations / plan national submersions rapides

Un an après la tempête Xynthia qui a sévi en Vendée et Charente-Maritime et dont près de 90% des habitations ont fait l'objet d'un rachat amiable, le plan national submersions rapides a été validé par le Premier ministre, après une concertation conduite de juillet 2010 à début février 2011. Doté d'un budget de 500 M€ pris sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs (fonds Barnier), ce plan qui fait suite au plan de juillet 2010 (cf. [Habitat Actualité n° 116, juillet 2010](#)) vise à mieux maîtriser l'urbanisation dans les zones dangereuses, améliorer la vigilance météo et l'alerte des populations, et renforcer la fiabilité des digues. Nathalie Kosciusko-Morizet en a présenté, le 17 février 2011, les axes prioritaires :

• **La maîtrise l'urbanisation dans les zones à risques**

Accélération des plans de prévention des risques littoraux. Dans un délai de 3 ans, 242 nouvelles communes littorales devront être couvertes par un PPR. Les PPR de 68 communes seront également révisés ; la prise en compte des risques en amont dans les stratégies d'aménagement sera encouragée.

Aucune construction de digue ne pourra être autorisée pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ; l'Etat proposera à la fin 2011, un référentiel technique officiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant, qui servira de support aux professionnels (bâtiment, experts, administration) pour définir, prescrire, ou réaliser des travaux.

• **L'amélioration des systèmes de surveillance, de prévision et d'alerte**

- Mise en place par Météo France d'une vigilance spécifique météo "vagues-submersions" pour fin 2011. Pour chaque département littoral, elle définira grâce au code couleur en vigueur -vert, orange, rouge- un niveau de vigilance, en fonction des prévisions de niveau de mer et de hauteur des vagues.

- Une meilleure couverture du territoire par le renouvellement et le renforcement du réseau de radars hydrométéorologiques. Ce plan radar sera réalisé sur 10 ans.

- L'extension du réseau de cours d'eau surveillé par l'Etat. 20 800 km de cours d'eau font actuellement l'objet d'une surveillance par l'Etat sur le territoire métropolitain. Aux extensions déjà prévues - pour un linéaire de l'ordre de 600 km sur 2010 et 2011 - s'ajouteront dans les deux ans qui viennent celles actuellement à l'étude.

• **Le renforcement des digues**

L'engagement de 1200 km de travaux de confortement d'ouvrages est prévu sur la période 2011-2016. Le travail de recensement des digues sera achevé d'ici la fin du 1^{er} trimestre 2011 pour les digues fluviales et d'ici la fin de l'année pour les ouvrages maritimes. Les services de contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (digues et barrages) ont été regroupés au sein des Directions Régionales de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, et renforcés à hauteur de 50 postes sur 2009-2011.

• **Une incitation à développer une culture du risque**

Les plans communaux de sauvegarde, procédures visant à préparer et organiser la commune pour faire face aux situations d'urgence, seront rendus obligatoires dès prescription d'un plan de prévention des risques. Actuellement ils ne sont mis en place que pour les PPR approuvés.

Un nouvel appel à projets PAPI, programmes d'actions de prévention des inondations a été également lancé. Ces contrats entre un maître d'ouvrage, l'Etat, les collectivités locales permettent de déployer sur un bassin de risques une politique cohérente, qui prend en compte tous les aspects de la prévention : maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques, réduction de la vulnérabilité du bâti existant, protections, alertes, information préventive... Cette nouvelle génération de programmes d'actions de prévention des inondations intègre désormais explicitement le risque de submersion marine. 48 PAPI ont été financés depuis 2002.

En savoir plus : http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=21335



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

FFB : Didier Ridoret a été réélu, pour un second mandat de trois ans, à la présidence de la FFB lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 mars.

USH : Thierry Bert, délégué général

Thierry Bert a été nommé délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, sur proposition de son président **Thierry Repentin**.

Il succède à **Pierre Quercy**, qui quitte ses fonctions après avoir occupé ce poste durant quatre ans et après une carrière largement consacrée au logement social.

A 59 ans, Thierry Bert, normalien et énarque, Inspecteur général des Finances, a notamment occupé les fonctions de conseiller technique pour les Affaires européennes au cabinet du ministre de l'Economie, (1987-1988), de secrétaire général adjoint du Comité

économique européennes (SGCI) (1989), de conseiller technique pour les affaires européennes à la Présidence de la République (1992), de directeur adjoint du cabinet du président de la Commission européenne (1995) et de chef du service de l'Inspection générale des Finances (de 1997 à 2005).

Il a plus récemment occupé les fonctions de directeur général chargé de la gestion, des finances et des ressources humaines à France Télévisions (de 2005 à 2007), ainsi que de conseiller spécial auprès du directeur général de la Caisse nationale des Caisses d'Epargne (en 2008).

FNESH : Dorothee Pineau, directrice générale

Dorothee Pineau, qui était directrice déléguée de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie, devient directrice générale de la Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat. Elle succède à **François Quéniart**.

Dorothee Pineau 49 ans, est ancienne élève de l'Ecole Normale Supérieure de Fontenay (Lettres), agrégée de Sciences économiques et sociales, diplômée de l'IEP de Paris, et titulaire d'un DEA d'histoire. Ancienne élève de l'ENA, elle est Maître des Requêtes au Conseil d'Etat.



LES INSTITUTIONS

FNAIM/UNIS / les Etats généraux des professions immobilières

Alors qu'un avant-projet de réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières actuellement régi par la loi Hoguet (loi du 2 janvier 1970) est engagé depuis l'automne sous l'autorité de la Chancellerie, la Fédération nationale de l'Immobilier et l'Union des Syndicats de l'Immobilier souhaitent faire des contre-propositions. A cette fin, les deux organisations professionnelles lancent conjointement des Etats Généraux faisant appel à une large concertation avec tous les partenaires concernés "consommateurs, acteurs de la société civile et décideurs publics". Précédés d'une "phase d'écoute et de dialogue", ces Etats généraux se dérouleront tout au long du 1^{er} semestre 2011 et visent à aboutir à la proposition d'un texte aux pouvoirs publics.

Observatoire national de la précarité énergétique

Le 1^{er} mars 2011 a été mis en place par **Nathalie Kosciusko-Morizet**, **Eric Besson** et **Benoist Apparu** l'Observatoire national de la précarité. Il fait

suite aux conclusions du rapport du groupe de travail⁵ mis en place dans le cadre du Plan bâtiment Grenelle présidé par **Philippe Pelletier** et à l'introduction dans la loi ENE (loi du 12 juillet 2010) d'une définition de la précarité énergétique.

La situation de précarité énergétique, définie comme celle des ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources au paiement de leurs factures d'énergie, touchent près de 3,4 millions de ménages (soit 13% des ménages français). 87 % de ces ménages sont logés dans le parc privé. 62% d'entre eux sont propriétaires occupants. Et 90% de ces 2,1 millions de propriétaires en précarité énergétique habitent une maison individuelle, souvent située en zone rurale. Il s'agit d'une population âgée (55% ont plus de 60 ans) qui se loge essentiellement dans des maisons construites avant 1975. Il y a par ailleurs souvent un lien entre la précarité énergétique et le surendettement.

Des dispositifs d'aide financière aux ménages les plus fragiles ou d'aides aux travaux ont été mis en place depuis plusieurs années : tarifs sociaux de l'énergie, certificats d'économie d'énergie, éco-prêt logement social, forfait de charge liés aux allocations logement, fonds de solidarité logement, Eco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable et récemment programme "Habiter mieux" avec l'intervention de l'Anah (dix conventions ont déjà été signées et 71 sont en cours de négociation).

A cela peuvent s'ajouter des aides locales (cf. [site ANIL : Aides des collectivités locales](#)).

La création de l'Observatoire national de la précarité énergétique doit permettre de mieux mesurer les phénomènes de précarité énergétique, d'assurer le suivi des aides financières publiques et privées aux ménages précaires, ainsi que le suivi des initiatives locales ou nationales pour en mesurer les impacts et en partager les expériences. Il devrait donc permettre d'évaluer si les actions engagées conduisent bien à des économies d'énergie.

Présidé par **Jérôme Vignon**, président de l'ONPES (Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale), le comité d'orientation de l'Observatoire national de la précarité énergétique comprend une quinzaine de partenaires qui ont signé une convention le 1^{er} mars 2011 :

- les services du ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement et du ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie ;
- l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) ;
- l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- l'Association des régions de France (ARF) ;
- Electricité de France (EDF) ;
- FNCCR (la Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies) ;

⁵ Rapport co-rédigé par Alain de Quero (Anah) et Bertrand Apostolet (Fondation Abbé Pierre).

- la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés ;
- GDF Suez ;
- le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCPLD) ;
- le Médiateur national de l'énergie (MNE) ;
- l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) ;
- le Plan Bâtiment Grenelle ;
- l'Union Nationale des Centres Communaux et Intercommunaux d'Action Sociale (UNCCAS) ;
- l'Union sociale pour l'habitat (USH).

L'Ademe assure le secrétariat et l'animation du comité technique.

Foncière Logement : bilan d'activité 2010

Le parc de Foncière Logement, dont la mission d'intérêt général est d'investir dans les quartiers où l'offre est la plus tendue et de diversifier l'habitat dans les secteurs en rénovation urbaine, s'élève à près de 22 000 logements, dont 5700 livrés en 2010. Cet accroissement des livraisons en 2010 "conforte Foncière Logement dans son rôle déterminant pour le logement des salariés d'entreprises cotisant à Action Logement".

- Les logements conventionnés sont sélectionnés dans des secteurs tendus (notamment Ile-de-France, PACA, Rhône-Alpes, Sud-Ouest) et dans les 800 communes ayant moins de 20% de logements sociaux et relevant de l'article 55 de la loi SRU. Ils sont loués dans des conditions de ressources et de loyers prévues par l'Etat, en respectant la règle des trois tiers (1/3 de locataires avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds d'éligibilité au parc social, 1/3 avec des revenus compris entre 60% et 100% de ces mêmes plafonds et 1/3 avec des revenus compris entre 100% et 130% des plafonds). Plus de 80% du patrimoine de Foncière Logement est investi dans des communes où l'offre est la plus tendue.

- Le patrimoine investi dans les quartiers en rénovation urbaine s'adresse aux ménages qui ont des revenus supérieurs à ceux pouvant bénéficier du logement social. Pour mémoire, le PNRU comprend 382 conventions signées représentant 484 quartiers dont 193 prioritaires. Le potentiel global de logements à construire à terme s'élève à 19 000 logements ; ils sont réalisés sur des emplacements appelés "contreparties" et cédées à l'euro symbolique à Foncière Logement. A fin 2010, 40% des opérations planifiées ont été lancées soit 7.330 logements.

Qualitel / augmentation de 10% des demandes de certifications du logement en 2010

Les demandes de certifications reçues par Qualitel s'élèvent à près de 160 000 pour l'année 2010, soit 15 000 de plus par rapport à l'année précédente. Ce fort accroissement de la demande est notamment dû aux demandes de labellisations BBC, représentant environ 60% dans le neuf ; cette tendance devrait se poursuivre en 2011.

Au-delà du label BBC, la certification du logement, multi-critères, prend en compte aussi bien la qualité environnementale et sanitaire des logements que la maîtrise des charges. La répartition des certifications se fait ainsi :

- *En collectif et individuel groupé neuf (lotissement) :*
- 116 000 demandes dont :
 - . 92 000 en certifications Qualitel et Habitat & Environnement
 - . 24 000 en certifications NF Logement et NF Logement démarche HQE
- *En maison individuelle*
- 13 000 demandes en certifications NF Maison Individuelle et NF Maison individuelle démarche HQE
- *En collectif et individuel groupé existant*
- 31 000 demandes en certifications Patrimoine Habitat & Patrimoine Habitat & Environnement.

L'activité de certification se traduit également pour le logement collectif et individuel groupé par :

- Plus de 11 000 dossiers en cours de certification (+15% par rapport à 2009) ;
- 1 650 audits ;
- 1 200 vérifications sur site.

Pour ce faire, le groupe Qualitel a étoffé ses équipes pour atteindre 170 collaborateurs à la fin de l'année, toutes filiales confondues, en plus de son réseau de 300 experts.

Date de publication : 18 mars 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib