



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 107
Janvier
2009

SOMMAIRE

■ LE RESEAU		
La mobilité des propriétaires à l'épreuve de la crise	2	
■ ETUDES & COMMENTAIRES		
▶ De l'ANIL et des ADIL		
La France ignore-t-elle le crédit hypothécaire	4	
Impact du doublement du PTZ	4	
▶ De nos partenaires		
■ ACTUALITE JURIDIQUE		
▶ Financement		
Doublement du PTZ, Eco prêt...	7	▶ Contrats 20
▶ Fiscalité		
Crédit d'impôt en accession et pour travaux d'économies d'énergie, réforme du dispositif pour investissement locatif	11	▶ Assurance construction 22
▶ Loyers		
Charges récupérables : gardiens et employés d'immeuble	16	▶ Copropriété 22
▶ Démunis / Insalubrité		
« Solibail » dispositif d'intermédiation locative	20	▶ Qualité de l'habitat 23
▶ Collectivités locales 27		
■ PROPOSITIONS, PROJETS		
Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	28	
Accélération des programmes de construction	28	
Grenelle de l'Environnement	28	
■ FENETRE SUR...		
	30	
■ EDITION		
	32	

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



LE RESEAU

Débat AG de l'ANIL : la mobilité des propriétaires à l'épreuve de la crise

La mobilité résidentielle coûte cher. C'est vrai pour les locataires, ce l'est surtout pour les propriétaires¹ qui, outre les frais de déménagement, doivent supporter des coûts frictionnels élevés lorsqu'ils veulent vendre pour racheter : rémunération du notaire pour l'établissement de l'acte de vente, droits de mutation, coût des diagnostics techniques, frais de recherche d'un nouveau logement, le cas échéant commission de l'agent immobilier. La facture s'alourdit encore pour les ménages qui, ayant un prêt en cours, doivent en règle générale le rembourser par anticipation et contracter un nouvel emprunt : indemnité de remboursement anticipé si le motif de la mobilité n'est pas d'ordre professionnel ou lié à un décès, frais de dossier, mainlevée si l'emprunt initial est garanti par une hypothèque, coût de la nouvelle garantie. Enfin, l'opération de vente / achat nécessite souvent la mise en place d'un prêt relais dont les intérêts sont proportionnels au délai séparant les deux transactions.

La difficulté de la recherche d'un logement à acheter représente une difficulté supplémentaire du fait de l'absence de mutualisation des offres : malgré les possibilités nouvelles offertes par Internet, il n'existe pas, en France, de moyen d'appréhender l'ensemble de l'offre dans un périmètre donné. En outre, le fonctionnement du marché est affecté par la crise immobilière, qui se traduit par un allongement des délais de vente, les acheteurs potentiels, rendus par ailleurs prudents par la perspective d'une récession économique, anticipant une baisse des prix.

Ces obstacles à la mobilité des propriétaires posent problème, alors que le marché du travail exige des salariés une flexibilité croissante et que les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires du fait, notamment, de la précarité des couples. En outre, la durée initiale des prêts à l'accession s'étant allongée - elle atteint ou dépasse fréquemment 25 ans, la probabilité qu'un accédant déménage avant la fin du remboursement a augmenté.

Dans quelle mesure et par quels moyens est-il possible de rendre plus aisée et moins coûteuse la mobilité résidentielle des propriétaires ? Tel était le thème du débat organisé à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL. Animé par Jean-Claude Driant, il réunissait Marie-Christine Caffet, directrice du

développement de la Confédération Nationale du Crédit Mutuel, Pierre Bazaille, notaire, président de l'Institut notarial de l'immobilier du Conseil Supérieur du Notariat, Etienne Crépon, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, Jean-François Gabilla, président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs, René Pallincourt, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier, Philippe Plancoulaine, directeur général de la Caisse Nationale de Prévoyance Caution, Pierre Quercy, délégué général de l'Union Sociale de l'Habitat, ainsi que Magali Bertrand, directrice de l'ADIL du Loiret et David Richard, directeur de l'ADIL des Hauts-de-Seine.

Le constat précédent, qui s'appuie largement sur les observations des ADIL, n'a été contesté par aucun des participants. Parmi les pistes d'amélioration possibles, deux ont semblé émerger : l'évolution vers une plus grande efficacité du marché, qui passe par la mise en place d'outils plus panoramiques de diffusion des offres et le transfert de prêt, susceptible d'alléger les dépenses des propriétaires mobiles.

L'éclatement des vecteurs de diffusion des offres de vente tient largement, semble-t-il, au mode de relation entre le vendeur et l'agent immobilier : la pratique de très loin la plus courante est le mandat non exclusif, le vendeur souhaitant se réserver la possibilité d'utiliser les services de plusieurs agents et, le cas échéant, de vendre son bien sans intermédiaire. Dans ces conditions, il n'est pas concevable que les agents mettent en commun les offres et en publient une description précise susceptible de permettre d'identifier les biens concernés. La solution passe donc par une augmentation de la part des mandats exclusifs (environ 15 % actuellement). La profession s'y emploie, mais elle doit lutter contre les habitudes prises. La nature de la réglementation des professions immobilières n'y aide pas.

La généralisation du mandat exclusif permettrait en outre aux agents de se mettre efficacement au service de l'acheteur en l'assistant plus efficacement dans sa recherche, à l'instar de ce qui se fait aux Etats-Unis ou au Canada.

Le transfert d'un prêt en cours de remboursement au financement d'une nouvelle acquisition est possible au regard de la législation. Mais bien qu'aucun obstacle juridique ne s'y oppose, il n'est que très rarement pratiqué. Il permettrait pourtant un gain substantiel pour le ménage mobile en lui permettant d'économiser l'indemnité de remboursement anticipé à ceux qui en sont redevables, et, lorsqu'il s'agit d'un prêt cautionné, le coût d'une nouvelle garantie. Le transfert comporte un autre avantage relatif à l'assurance décès-invalidité qui est maintenue aux conditions initiales, ce qui peut ne pas être le cas si l'on contracte un nouveau prêt.

¹ Cf. [Les obstacles à la mobilité des propriétaires](#), Jean Bosvieux, décembre 2008.

Dans ce dernier cas l'emprunteur doit satisfaire aux conditions exigées par l'assureur, ce qui peut poser problème en cas de dégradation de son état de santé, ou simplement du fait de son vieillissement. Il se peut aussi que le tarif de la nouvelle assurance, fonction de l'âge de l'assuré, soit plus élevé.

Le transfert est particulièrement avantageux lorsque le taux d'intérêt du moment est supérieur au taux du prêt initial : l'emprunteur peut ainsi continuer à bénéficier de ces conditions au lieu d'avoir à contracter un emprunt à un taux plus élevé.

Près des deux tiers des prêts à l'habitat sont garantis par une caution. Or, en cas de transfert du prêt au financement d'une nouvelle acquisition, le maintien de la caution est normalement automatique et gratuit, pour autant qu'il s'agisse bien du prêt initial non modifié. Il peut en aller différemment si le montant du prêt ne suffit pas et doit être augmenté ou si un prêt complémentaire doit être contracté.

En l'absence d'obstacle juridique et de droit de regard pour l'organisme caution, comment se fait-il que la possibilité de transfert ne soit pas couramment utilisée ? Observons tout d'abord que l'intérêt du prêteur est opposé à celui de l'emprunteur en cas d'évolution des taux d'intérêt : le maintien du prêt est favorable au second, mais défavorable au premier s'ils ont augmenté, et vice versa. Un autre obstacle semble tenir précisément au caractère exceptionnel de l'opération : les vendeurs de prêts, ne la pratiquant pas couramment, n'en maîtrisent probablement pas le mécanisme et sont donc vraisemblablement peu enclins à satisfaire une demande de ce type. Les difficultés éprouvées par les bénéficiaires de prêts à 0 % pour en obtenir le transfert, pourtant explicitement autorisé par la réglementation, en fournissent l'illustration. En d'autres termes, les banques sont organisées pour une production de prêts de type industriel, mais mal adaptées à la fourniture de produits sur mesure.

Il reste que le recours à ces pratiques, qui peuvent être très avantageuses pour l'emprunteur, dépend de la volonté discrétionnaire du prêteur et de la caution. Dans quelle mesure cet état de fait pourrait-il évoluer si des accédants bien informés cherchaient à le faire inscrire dans le contrat de prêt ?

L'intérêt du transfert est moins évident lorsque le prêt est garanti par une hypothèque : il est indispensable dans ce cas de procéder à une mainlevée de l'hypothèque du bien vendu et de prendre une nouvelle garantie hypothécaire (à moins qu'un cautionnement soit possible), sur le nouveau bien pour la durée résiduelle du remboursement. Le

coût de l'hypothèque, bien qu'ayant été réduit en 2006 (le tarif des cautions a suivi), reste non négligeable.

Le transfert du prêt à un autre acquéreur pour le même bien, courant dans certains pays, ne se pratique pas en France, peut-être du fait de la faible culture hypothécaire des banquiers.

« La qualité des constructions de maisons individuelles : au-delà d'un contrat, un savoir-faire »

Colloque AQC/ADIL

S'appuyant sur la publication concomitante, en juin dernier, de l'étude du réseau de l'ANIL et des ADIL sur les contrats de construction et des résultats de l'observatoire SYCODES de l'Agence Qualité Construction, après celui de Rennes en novembre dernier, un nouveau colloque sur la qualité des constructions de maisons individuelles devait être organisé, le 20 janvier à Gaillac (Tarn). Un premier l'avait été à Rennes en novembre 2008.

Tourné principalement vers les intervenants dans la construction, au sens large, les élus et tous ceux qui s'intéressent au logement, ce colloque -organisé conjointement par l'AQC, les ADIL de Midi-Pyrénées et l'ANIL-, avait pour objectif d'essayer d'identifier les facteurs des désordres dans les constructions et de dégager les pistes qui, dans le contexte actuel, pourraient conduire à une amélioration en ce domaine. Quel est le poids du contrat sur dans la qualité ? Les critères de choix d'un bon professionnel ? Le banquier qui a l'obligation de vérifier le contenu des contrats de construction de maison individuelle, est-il à même de pressentir la non-qualité ? Faut-il aller plus loin dans la formation des professionnels ?

La place des nouvelles réglementations et notamment du Grenelle de l'environnement dans l'amélioration de la qualité ? ou encore : les mesures de soutien à l'accession sociale, en resolvabilisant les ménages, contribueront-elles à améliorer la qualité des constructions ? Telles sont quelques unes des questions qui devaient être abordées en vue de dégager d'éventuelles pistes de travail.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

La France ignore-t-elle le crédit hypothécaire ?

Comme la plupart des pays, le marché immobilier français est frappé de plein fouet par la crise financière. Cependant, on n'observe pas de montée des défaillances d'emprunteurs et les saisies restent exceptionnelles. L'explication réside-t-elle dans le fait que la France ignorerait le crédit hypothécaire ? C'est ce que laissent penser certaines réactions au rapport récemment publié par le Conseil d'analyse économique². La confusion est souvent faite entre crédit hypothécaire et crédit subprime. Or dans le monde entier, accession à la propriété et crédit hypothécaire vont de pair. En réalité, d'un point de vue économique, tous les crédits sont garantis par le logement qu'ils servent à financer. Mais pour les moins risqués, près de 60 % des crédits à l'accession, plutôt ceux qui sont consentis aux plus aisés, les établissements de crédit se dispensent d'inscrire l'hypothèque et se contentent d'une promesse d'affectation hypothécaire. Ils le font grâce à l'intervention de sociétés de caution qui les rembourseront en cas de défaillance et qui, le plus souvent, géreront le règlement du sinistre avec l'emprunteur³. En cas de défaillance, la société de caution demandera au juge d'inscrire une hypothèque judiciaire, avec le risque qu'un autre créancier ait fait cette démarche avant eux⁴. En tout état de cause, les crédits les plus risqués ou les plus sociaux, et notamment ceux qui bénéficient de la garantie du FGAS, sont strictement hypothécaires. Il est vrai que dans leur pratique, les banques se déterminent presque uniquement en fonction de la solvabilité de l'emprunteur et ne demandent pas d'expertise de la valeur du logement financé. Mais ce sont d'autres éléments qui expliquent la très faible sinistralité en matière de crédit à l'accession⁵. Taux, parmi les plus bas d'Europe et quasi-absence de sinistres, cette situation serait parfaitement satisfaisante si tous ceux qui souhaitent acheter un logement, et peuvent raisonnablement le faire, pouvaient en bénéficier. Mais tel n'est pas le cas. C'est en effet une chose de s'assurer

² Rapport du CAE

³ Cf. Etude ANIL « [Hypothèque et caution : l'exception française](#) », décembre 2002

⁴ Cf. Rapport ANIL et USH « [Elargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques](#) », avril 2007

⁵ Cf. Etude ANIL « [Le "subprime", d'abord une crise de la protection du consommateur](#) », août 2007

que les prêts que l'on propose aux accédants ne présentent pas de risque intrinsèque, cela en est une autre de ne prêter qu'aux clients les plus sûrs ou à ceux dont le compte intéresse la banque. Il convient de tirer tous les enseignements de la crise actuelle, mais il serait erroné de juger des projets d'évolution de la filière de crédit français en fonction de la pratique américaine de ces dernières années⁶. C'est pourquoi, il est souhaitable de définir des solutions qui s'inscrivent dans un cadre préservant le haut niveau de protection du consommateur qui caractérise la pratique française. Dans la mesure où certains ménages sont plus fragiles que la moyenne (modicité des revenus, faible marge de manœuvre) ou présentent des caractéristiques d'une nature particulière (irrégularité de ces mêmes revenus, santé, âge, etc..), ils doivent se voir proposer des modalités d'accession sécurisées, des prêts dont le profil, les caractéristiques, les modalités de commercialisation et de gestion sont adaptés à leur situation.

Impact du doublement du PTZ

Le doublement du PTZ (cf. § « Actualité juridique ») apporte aux accédants qui en bénéficient un avantage supplémentaire qui équivaut à une baisse du taux moyen de l'ensemble des prêts de l'ordre d'un point. Ainsi, pour une opération de 150 000 € réalisée par un ménage de quatre personnes disposant d'un revenu mensuel de 1 700 € et d'un apport personnel de 10 000 €, le taux moyen diminue de 1 % en zone B et de 0,8 % en zone C. L'avantage supplémentaire varie selon le revenu du ménage - il est évidemment maximum pour la tranche la plus basse de revenus - et la localisation. Il est plus important en zone B qu'en zone C du fait de la différenciation introduite dans le nouveau barème du montant maximum du PTZ. En zone A, l'impact du doublement est particulièrement fort pour les ménages dont les revenus se situent dans la deuxième tranche, puisqu'ils bénéficient désormais d'un différé d'amortissement total contre 75 % précédemment.

Exemples d'impact du doublement du PTZ sur le taux moyen des prêts

► Zones B et C

Montant de l'opération : 150 000 €

Apport personnel : 10 000 €

Prêt principal à 5,5 % sur 30 ans

		Taux moyen des prêts		
		100 %	75 %	50 %
Zone B	PTZ ancienne formule	4,5 %	4,7 %	4,9 %
	PTZ doublé	3,3 %	3,7 %	4,1 %
Zone C	PTZ ancienne formule	4,5 %	4,7 %	4,9 %
	PTZ doublé	3,6 %	3,9 %	4,3 %

⁶ Cf. protection du consommateur

► *Zone A*

Montant de l'opération : 200 000 €

Prêt principal à 5,5 % sur 30 ans

		Taux moyen des prêts		
		% de différé du PTZ		
		100 %	75 %	50 %
Zone A	Apport personnel	90 000	85 000	75 000
	PTZ ancienne formule	4,5 %	4,7 %	4,9 %
	PTZ doublé	3,3 %	3,7 %	4,1 %

En termes de baisse du taux moyen, l'effet est d'autant plus important que l'apport personnel est plus élevé. Dans l'exemple ci-dessus, un apport de 60 000 € permet de réduire le prêt principal au minimum, soit 45 000 € (zone B), le même montant que le PTZ : le taux moyen des prêts est alors de 2 % pour un PTZ à différé total. Il s'agit certes d'un cas d'école, car il est peu fréquent qu'un primo-accédant en zone B ou C de la tranche la plus basse de revenus dispose d'un tel apport. Le cas est toutefois beaucoup plus fréquent en zone A, comme l'a montré une étude de l'ANIL⁷.

L'avantage apporté par le PTZ doublé est encore augmenté lorsque l'accédant bénéficie en outre de la majoration conditionnée à l'aide d'une collectivité territoriale. La durée de remboursement atteint alors 30 ans pour les emprunteurs de la tranche la plus basse de revenus, qui bénéficient d'un différé total. C'est l'indice qu'une telle durée, tenue il y a encore peu d'années pour excessive, est aujourd'hui considérée comme normale.



DE NOS PARTENAIRES

De l'impayé à l'expulsion

► *Impayés locatifs*

En 2006, d'après la dernière enquête nationale INSEE sur le logement, 1,8 millions de locataires indiquent avoir eu, dans les deux ans précédant l'enquête logement, des difficultés à payer leurs loyers et/ou charges, dont 500 000 en situation d'impayés⁸. L'enquête 2006 met ainsi en lumière un renforcement du nombre de ménages en impayés de loyers par rapport aux chiffres 2001-2002, tout en ne précisant toutefois pas le nombre de ménages en impayés depuis plus de trois mois.

Dans le cadre des questions parlementaires préparatoires à la loi de finances initiale pour 2009, le ministère du Logement avance deux explications : d'une part la croissance des loyers au cours de la période 2000-2006 (+13,6 % pour le parc public et +17,9 % pour le parc privé), ainsi que celle des charges ; d'autre

part le nombre croissant de familles monoparentales au sein des bénéficiaires des aides personnelles au logement, ces derniers représentant un peu plus des 2/3 des ménages en situation d'impayés de loyers, tant dans le parc locatif social (68 %) que dans le parc locatif privé (67 %).

Impayés locatifs d'après les enquêtes nationales logement (ENL) 2002 et 2006 (difficultés et impayés au cours des deux ans précédant l'enquête)

<i>Parc locatif social</i>	2002	2006	Variation 2002/2006
Nombre ménages impayés	187 000	294 000	+ 107 000
% ménages en impayés	4,4 %	6,4 %	
<i>Parc locatif privé</i>	2002	2006	Variation 2002/2006
Nombre ménages impayés	102 000	186 000	+ 84 000
% ménages en impayés	1,8 %	3,4 %	

Source : Insee

► *Procédures judiciaires*

S'agissant des décisions judiciaires afférentes à des demandes d'expulsion pour impayés de loyers, on constate concomitamment, d'après les statistiques du ministère de la Justice, une augmentation régulière du nombre de procédures, dont le nombre atteint 105 917 pour 2007, dont 38,7 % de décisions contradictoires (84.138 en 2002, 94.743 en 2003, 103.285 en 2004, 99.768 en 2005, 102.967 en 2006).

► *Procédures effectives d'expulsion*

	2005 métropole et DOM	2007 métropole et DOM
Commandements de quitter les lieux	53 976	56 461
Demandes CFP (concours force publique)	40 476	41627
Décisions accordant CFP	10 182	10 753
Interventions effectives force publique	10 182	10753
Recours gracieux en indemnisation	19 105	12 527
Règlements amiables intervenus	16 968	8 131
Recours contentieux communiqués	582	3 064
Jugements condamnant l'Etat	1 796	1 335
Indemnisations amiables	71 459 954	24 317 361
Indemnisations suite à jugement	6 112 852	5 243 047

Source : ministère de l'Intérieur

S'agissant des statistiques relatives à la procédure effective d'expulsion, le tableau ci-dessus montre clairement l'évolution de la position du ministère de l'Intérieur en matière de transactions amiables. De 71 459 954 € en 2005, le montant de l'indemnisation versée par l'Etat est réduit à 24 317 361 en 2007. Depuis une instruction du 17 octobre 2005, les transactions amiables sont opérées selon les règles suivantes :

- lorsque le bailleur émet des revendications manifestement infondées ou excessives ou lorsqu'il est en désaccord avec l'offre d'indemnisation, l'affaire n'est pas traitée à l'amiable et le bailleur doit agir au contentieux pour obtenir une indemnité.

⁷ Cf. Etude ANIL « Aides à l'accession : l'heure des collectivités locales ? », avril 2008

⁸ INSEE, France portrait social édition 2008

- la transaction n'est pas une indemnisation correspondant à l'intégralité de la demande. Elle suppose des concessions réciproques qui ne se réduisent pas à l'abandon du droit d'agir en justice. Un abattement de l'ordre de 20 % à 30 % est préconisé lors de son évaluation.

Logement des personnes défavorisées

14^{ème} rapport du Haut comité

Ce rapport illustre la mission du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. Rédigé alors que le mandat de ses membres s'achevait, il a été l'occasion de revenir sur l'impact du travail déjà réalisé et sur les suites des propositions formulées par le Haut comité. Il présente les suites données à ses propositions depuis l'an 2000, sous forme de tableaux indiquant pour chaque année les propositions faites et les textes adoptés.

Ce rapport exprime également le souci d'une décision éclairée au sujet de deux questions d'actualité :

- les arbitrages budgétaires : rédigé avant le plan de relance de l'économie française, ce rapport souligne la nécessité de s'interroger sur le chiffrage des besoins et l'estimation des ressources dans le domaine des politiques tant de l'hébergement que du logement,
- les loyers des logements locatifs sociaux : le Haut comité propose d'évaluer l'accessibilité du parc locatif social aux personnes défavorisées.

Recensement de la population française / bilan démographique

Insee Première, janvier 2009

Au 1^{er} janvier 2009, la population de la France métropolitaine et des départements d'outre-mer est

estimée à 64,3 millions d'habitants. Avec 801 000 naissances, la France métropolitaine retrouve un niveau qu'elle n'avait plus atteint depuis 1981. La fécondité dépasse les deux enfants par femme en âge de procréer. Les naissances sont de plus en plus tardives : l'âge moyen à la maternité approche les 30 ans, soit deux années de plus qu'à la fin des années quatre-vingt. L'espérance de vie reste stable en 2008.

Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses : 5,6 millions de personnes de 75 ans et plus vivent en France, soit un tiers de plus qu'il y a dix ans.

Alors que durant les années 1980 et 1990, le dynamisme démographique de la France métropolitaine était porté surtout par les périphéries urbaines, désormais ce sont tous les types de territoires qui en bénéficient.

En 2006, la population reste concentrée autour du pôle parisien et des grandes agglomérations.

Mais certains territoires éloignés des villes se densifient fortement. La population des espaces ruraux augmente au même rythme que celle de l'ensemble du territoire français (+ 0,7 % par an).

En parallèle, de nouvelles zones de densification urbaine apparaissent le long des infrastructures et de certaines frontières.

À l'intérieur des pôles urbains, les villes-centres connaissent un regain démographique, particulièrement dans les plus grandes agglomérations.

Dans le Nord, l'Est et les grandes villes, où la population est plus jeune qu'ailleurs, le dynamisme démographique vient essentiellement d'un nombre de naissances très supérieur à celui des décès.

L'attrait du Sud et de l'Ouest est toujours très fort, tandis que le grand bassin parisien marque le pas.



ACTUALITE JURIDIQUE

Dans le cadre de la relance du bâtiment, de l'incitation aux économies d'énergie ou de la prévention des risques pour l'environnement, certaines mesures de nature financière ou fiscale ont déjà été prises, qui figurent notamment dans la loi de finances pour 2009 ou dans la loi de finances rectificative pour 2008 (JO du 28.12.08). Le projet de loi de mobilisation pour le logement et celui « pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés » devraient compléter le dispositif (cf. § « Propositions, projets »).

Parmi les mesures d'ores et déjà adoptées, certaines concernent **l'acquisition ou la construction d'un logement neuf** :

- le doublement du PTZ, prêt à taux zéro, à compter du 15 janvier 2009 (*LFR 2008 : art. 30 et décret du 19.12.08*) ;

- la majoration du PTZ pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique (décret à paraître ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (*LF : art.100*) ;

- la majoration du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur (à compter du 1.1.09) (*LF : art. 103*) ;

- l'obligation de justifier du respect des normes thermiques pour bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition d'un logement neuf (décret à paraître ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (*LF : art. 103*).

Certaines se rapportent aux travaux dans **l'habitat existant** :

- la création d'un Eco Prêt, prêt à 0 % destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements à usage de résidence

principale, achevés avant le 1^{er} janvier 1990 (LF : art. 99),

- l'aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour les propriétaires occupants et bailleurs (LF : art. 109).

D'autres concernent l'investissement locatif :

- l'obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier des avantages fiscaux « Robien » ou « Borloo » (décret à paraître ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (LF : art. 104),

- le nouveau dispositif de réduction d'impôt pour les investisseurs : créé à compter du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, il prend la forme d'une réduction d'impôt et constitue un dispositif alternatif au dispositif Robien pour l'année 2009. Il remplacera définitivement le dispositif actuel d'amortissement en 2010 (LFR 2008 : art. 31).

Selon son caractère financier ou fiscal, chacune de ces mesures est détaillée dans la rubrique « Financement » ou « Fiscalité » (cf. infra).



FINANCEMENT

Doublement du PTZ dans le neuf

(loi de finances rectificative 2008 : art. 30 ; décrets du 19.12.08 : JO du 20.12.08, rectificatifs : JO du 27.12.08 / CCH : R.318-2 et suivants)

A compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2009 (date d'émission de l'offre), le prêt à 0 % (PTZ) est doublé en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf situé en métropole et dans un département d'outre mer.

Peuvent faire l'objet d'un doublement de PTZ :

- la construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ;
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

Les plafonds de ressources ouvrant droit à un PTZ ne sont pas modifiés.

Nouveau calcul du montant de base du PTZ et revalorisation du coût plafond d'opération

Pour permettre un doublement effectif du PTZ, le calcul du montant de base du PTZ, ainsi que le montant plafond d'opération, sont modifiés.

Le montant de base du prêt à 0 % est égal au plus petit résultat des deux calculs suivants :

- 100 % (contre 50 % auparavant) du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération. Les prêts familiaux qui font l'objet d'un acte notarié sont pris en compte.

- 30 % (contre 20 % auparavant) du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un prix maximal qui varie en fonction de la taille de la famille, de la localisation géographique du logement et du caractère neuf ou ancien de l'opération. Ce taux est porté à 40 % (contre 30 % auparavant) dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles définies par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995.

A noter : le montant du PTZ est égal au *montant de base* éventuellement majoré pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur un logement neuf et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. La majoration est attribuée aux emprunteurs dont les ressources ne dépassent pas un plafond inférieur à celui qui ouvre droit à un prêt à 0 % de base (il s'agit aujourd'hui des plafonds PLUS -prêt locatif à usage social- 2008) ; elle peut atteindre 10 000 à 15 000 € suivant la localisation de l'opération et le nombre d'occupants.

Il n'est pas possible de demander un prêt à 0 % d'un montant inférieur au résultat obtenu.

Le *montant plafond d'opération* pris en compte pour le calcul du montant de base du PTZ est revalorisé en fonction des zones A, B et C⁹. Par ailleurs, la zone B est différenciée de la zone C.

Le coût réel de l'opération peut, quant à lui, dépasser ce prix maximal qui sert à déterminer le montant maximum du prêt à 0 %.

⁹ Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 19.12.03 modifié par l'arrêté du 10.8.06.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement neuf			Montant maximum de PTZ (en €)*			Montant maximum en ZFU ZUS (en €)*		
	Prix maximum pris en compte (en €)			Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1	107.000	88.000	69.000	32.100	26.400	20.700	42.800	35.200	27.600
2	150.000	126.500	103.000	45.000	37.950	30.900	60.000	50.600	41.200
3	167.000	143.000	119.000	50.100	42.900	35.700	66.800	57.200	47.600
4	183.500	159.000	134.500	55.050	47.700	40.350	73.400	63.600	53.800
5	200.500	175.500	150.000	60.150	52.650	45.000	80.200	70.200	60.000
6 et plus	217.000	191.500	165.500	65.100	57.450	49.650	86.800	76.600	66.200

(*) Hors majoration du PTZ pour les ménages à ressources très modestes dans les DOM. Pour mémoire, dans les DOM et dès lors que le ménage justifie de ressources très modestes inférieures ou égales à 60 % du plafond de ressources PTZ (zone B), le montant du PTZ est majoré (40 % du coût d'opération dans la limite du plafond de la zone B ci-dessus ; ce taux est porté à 50% dans les ZUS ou ZFU).

Conditions de remboursement du PTZ

Les périodes de remboursement du PTZ dans le neuf sont significativement allongées.

Jusqu'à présent, les conditions de remboursement du PTZ étaient déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur et tenaient compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis le cas échéant pour la même opération. A compter du 15 janvier 2009, les conditions de remboursement sont aussi fonction de la localisation du logement et du caractère ancien ou neuf de l'opération ([cf. site ANIL : analyse juridique n° 2008-40](#)).

Dans les DOM et dès lors que le ménage justifie de ressources très modestes inférieures ou égales à 60 % des plafonds de ressources de la zone B, la durée de remboursement du PTZ est allongée de trois ans ([cf. site ANIL : analyse juridique n° 2008-40](#)).

L'impact du doublement du PTZ a fait l'objet d'une analyse de l'ANIL (cf. § «Etudes et commentaires de l'ANIL et des ADIL»).

Majoration du PTZ pour les logements neufs à haut niveau de performance énergétique (loi de finances 2009 : art. 100)

Une nouvelle majoration du PTZ est possible en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qui atteint un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur.

La majoration pourra atteindre 20 000 € maximum.

Le niveau de performance du logement devra être justifié par l'emprunteur.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à la publication d'un décret (à paraître) déterminant le niveau de performance à atteindre et les conditions d'obtention de la majoration ; elle se fera au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2010.

Eco Prêt / logements existants

(loi de finances 2009 : art. 99)

Pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, des mesures spécifiques de prévention des risques pour l'environnement (notamment par la réduction des gaz à effet de serre), sont prises pour les constructions existantes par le biais d'incitations financières et fiscales.

En ce sens est instauré un Eco Prêt, à taux zéro, destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1990 à usage de résidence principale. Comme le prêt à taux zéro destiné à l'acquisition de la résidence principale, ce prêt à 0 % aidé par l'Etat est accordé par les établissements de crédit (CGI : art. 244 quater U).

L'octroi de cette aide financière, dite Eco Prêt, vise à inciter à la réalisation de travaux lourds permettant de faire diminuer sensiblement la consommation énergétique destinée au chauffage des logements anciens les moins performants.

L'Eco Prêt entrera en application le 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la publication au journal officiel du décret d'application du dispositif. Son application est limitée dans la durée jusqu'au 31 décembre 2013.

Bénéficiaires de l'Eco Prêt

L'Eco Prêt est accordé sans condition de ressources sous réserve que le logement existant dans lequel sont réalisés les travaux soit occupé à titre de résidence principale. Peuvent en bénéficier :

- les propriétaires occupants, personnes physiques ;
- les propriétaires bailleurs, personnes physiques ;
- les copropriétaires occupants ou bailleurs, pour leur quote-part des travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété ;
- les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location ;
- les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, copropriétaires, pour leur quote-part des travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle elles

possèdent un logement qu'elles mettent gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, donnent en location ou s'engagent à donner en location.

Travaux ouvrant droit à l'Eco Prêt

Trois types de travaux sont éligibles :

- ensemble de travaux cohérents comprenant au moins deux des catégories de travaux suivants (bouquet de travaux) :
 - travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
 - travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
 - travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
 - travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
 - travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.
- Les modalités de détermination des 3 types de travaux seront fixées par décret (à paraître).

L'emprunteur doit fournir à l'établissement de crédit, à l'appui de sa demande d'Eco Prêt, un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés.

Il doit transmettre, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'octroi du prêt, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés et remplissent les conditions requises (décret à paraître). Les travaux doivent donc être achevés dans les 2 ans de l'octroi du prêt.

Caractéristiques de l'Eco Prêt et cumul avec d'autres dispositifs

Un seul Eco Prêt peut être accordé par logement et pour un montant maximum de 30 000 €.

Les dépenses de travaux financées par l'Eco Prêt n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI : art. 200 quater). Le crédit d'impôt reste cependant possible pour les travaux non financés par l'Eco Prêt.

Pour les propriétaires occupants, l'Eco Prêt est cumulable avec le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le PTZ obtenu le cas échéant pour l'acquisition du logement.

Pour les propriétaires bailleurs, l'Eco Prêt est cumulable avec la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers.

Condition de remboursement de l'Eco Prêt

L'Eco Prêt est consenti sans intérêt sur une durée qui pourrait être de 10 ans maximum.

Lorsque le bénéficiaire n'apporte pas la justification de la réalisation ou de l'éligibilité des travaux dans le délai de 2 ans à compter de la date d'octroi du prêt, l'Etat exige du bénéficiaire de l'Eco Prêt le remboursement de l'avantage indûment perçu ; celui-ci ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %. Les modalités de restitution de l'avantage indu par le bénéficiaire de l'Eco Prêt seront définies par décret (à paraître).

L'offre de prêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir d'exiger le remboursement de l'Eco Prêt, si le bénéficiaire ne respecte pas ses conditions d'octroi et n'occupe pas le logement à titre de résidence principale (décret à paraître).

CAF / recouvrement de l'indu : mesures de simplification

(loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 du 17.12.08 : JO 18.12.08)

L'article 118 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 entend faciliter le recouvrement des aides versées par les caisses d'allocations familiales, notamment les aides au logement et les prestations familiales.

Il y a indu dès lors qu'un versement est effectué par la caisse d'allocations familiales à destination d'un allocataire qui ne devait pas en bénéficier. Il s'agit d'un versement injustifié qui doit donner lieu à répétition (code civil : art. 1235).

Pour mémoire, l'ancien dispositif prévoyait que le versement indu d'une aide ne pouvait être recouvré que sur le même type d'aide. Ainsi, les sommes versées indûment au titre des aides au logement ne pouvait être recouvrées que sur ces seules aides.

Désormais, ce dispositif a été assoupli et permet de recouvrer l'indu d'une aide sur une autre aide. Par exemple, un indu d'allocation de logement peut faire l'objet d'un recouvrement sur les prestations familiales versées à l'allocataire, et inversement. Cela suppose bien entendu que l'allocataire n'en conteste pas le caractère indu.

A noter que ce dispositif existait déjà pour les prestations familiales, mais a été généralisé à tous les autres types d'aides (allocation de logement sociale, aide personnalisée au logement, allocation adulte handicapé).

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Il convient toutefois de noter qu'un décret (à paraître)

doit préciser les prestations sur lesquelles le recouvrement doit être exercé en premier lieu.

APL/AL / actualisation des barèmes pour le 1^{er} janvier 2009

(décret du 22.12.08, arrêté du 22.12.08 : JO 31.12.08 ; décret du 31.12.08, arrêté du 31.12.08 : JO du 1.1.09)

Les paramètres de calcul de l'allocation logement et de l'aide personnalisée aux logements sont revalorisés avec effet au 1^{er} janvier 2009. La revalorisation concerne aussi bien la métropole que les DOM.

Ainsi, la valeur de la participation personnelle appelée Po passe de 31 à 33 €. Par ailleurs, les plafonds de loyers, les loyers de référence, les montants forfaitaires de charges ainsi que les mensualités plafonds servant de base de calcul à l'AL ou l'APL sont revalorisés de 2,95 %. Cette actualisation s'applique aux allocataires résidant en ou hors logements-foyers.

Le plancher de ressources « étudiant » a également été revalorisé. A ce titre, il faut souligner qu'à compter du 1^{er} janvier 2010, ce montant sera indexé sur l'évolution de l'IRL (loi du 6.7.89 : art. 17).

PC/PAS / taux de référence au 1.12.08

(avis SGFGAS n° 32 du 3.11.08)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1^{er} décembre 2008 est fixé à 4,45% contre 4,70% depuis le 1^{er} octobre 2008.

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima s'établissent ainsi :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	6,75 %	6,15 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,95 %	6,35 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	7,10 %	6,50 %
Prêts > 20 ans	7,20 %	6,60 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,75 %	6,15 %

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

Accession sociale à la propriété / prêt à 0 % PASS-FONCIER®

(circulaire du 21.10.08 : BOATEM du 10.11.08)

Ce texte apporte notamment des précisions sur le montant de l'opération retenu pour le PTZ et le PAS :

- le financement de l'avance sur prix (correspondant au dépassement du coût du terrain par rapport au montant du PASS-FONCIER®) fait partie du coût d'opération,
- le financement se fait sur une TVA à 5,5 % (VEFA et construction).

1 % Logement / suspension PASS-TRAVAUX® (CA UESL : 26.11.08)

Dans un contexte de réorientation des masses financières entre les différents emplois du 1% Logement, des mesures conservatoires ont été prises lors du dernier conseil d'administration de l'UESL, avec notamment, la suspension de trois produits du 1%, dont le PASS-TRAVAUX.

Cette suspension concerne toutes les demandes de prêt envoyées postérieurement au 5 décembre 2008. En revanche pour les demandes envoyées jusqu'au 5 décembre et dès lors que toutes les conditions du prêt sont respectées, une offre de prêt a pu être valablement émise jusqu'au 31 décembre 2008.

Les offres de PASS-TRAVAUX mises en place au titre de concours exceptionnels ne sont pas concernées par cette mesure de suspension (exemple : PASS-TRAVAUX en faveur des sinistrés de la Sambre d'août 2008).

Fonds d'urgence en faveur de logements sinistrés (décret du 7.1.09 : JO du 9.1.08)

Un nouveau fonds est mobilisé pour le financement de mesures destinées à faire face à des situations d'urgence concernant le relogement des sinistrés et les opérations nécessaires à la reconstruction de logements ou d'ensembles de logements sur des sites frappés par des événements exceptionnels de nature climatique ou technologique ayant donné lieu à des dommages aux personnes et aux biens.

Une convention conclue entre l'Etat et la Caisse des dépôts et consignations prévoit les conditions de gestion de ce fonds, créé en application de la loi de finances rectificative pour 2008 (art. 12). Les décisions relatives à l'utilisation et à la gestion du fonds d'urgence sont arrêtées conjointement par le ministre chargé du Logement et le ministre chargé du Budget.

Hypothèque rechargeable / PAS / taxe de publicité foncière (Rép. Min : JO AN du 14.10.08)

L'inscription d'hypothèque qui garantit un PAS est exonérée de taxe de publicité foncière. En revanche, quand il est fait usage lors de l'inscription hypothécaire susceptible de garantir le prêt PAS de la possibilité d'inscrire une hypothèque rechargeable, la taxe de publicité foncière est perçue sur la somme rechargeable exprimée dans le bordereau, quel que soit le montant de la créance garantie. La convention de rechargement, qui est la faculté d'affecter l'hypothèque rechargeable par l'inscription d'un avenant à la garantie d'autres créances et qui est conclue entre le constituant de l'hypothèque et le créancier originaire ou un nouveau créancier, ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière.

Surendettement / mesures recommandées / contestation (Cass. Civ II : 9.10.08)

En l'absence de conciliation, la commission peut recommander tout ou partie des mesures et les transmettre au juge de l'exécution pour leur conférer force exécutoire. Une partie peut contester ces mesures recommandées devant ce juge qui, pour assurer le redressement de la situation du débiteur, dispose des mêmes pouvoirs que la commission pour élaborer ses recommandations (code de la consommation : art. L.332-3). Il peut notamment rééchelonner le paiement des dettes, imputer les paiements, accorder un moratoire, etc...

Pour déterminer si le débiteur est en situation d'insolvabilité, il doit prendre en compte l'ensemble de la situation du surendettement et intégrer dans le plan de redressement toutes les dettes mais aussi, les créances intervenues après la mise en place de la procédure donc après la décision de la commission. En l'espèce, la Cour d'appel avait refusé d'inclure les créances survenues postérieurement à la mise en place de la procédure arguant que les créanciers n'étaient pas parties à celle-ci, alors que le juge peut procéder à leur appel. Par l'arrêt du 9 octobre 2008 la Cour de cassation confirme sa jurisprudence (Cass. Civ II : 17.11.05).



FISCALITE

Outre les dispositions énumérées à la rubrique « Financement », la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2008 contiennent nombre de mesures fiscales qui intéressent directement le logement, qu'il s'agisse de l'acquisition d'un logement neuf (aménagement du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt), l'investissement locatif (obligation de respecter les normes thermiques et création d'un nouveau dispositif de réduction d'impôt), les travaux d'économies d'énergie dans l'habitat existant (modification du crédit d'impôt) ou encore le régime de la location meublée, le dispositif « Malraux », la possibilité pour le nu-propriétaire d'un logement dont l'usufruit appartient à un organisme HLM de déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, le plafonnement des réductions d'impôts pour investissements en outre-mer, une exonération facultative de TFBP pour les logements économes en énergie, la TVA à 5,5 % pour les abonnements à certains réseaux de distribution d'énergie... Ces mesures sont détaillées dans cette rubrique.

Acquisition d'un logement neuf / crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts / normes thermiques et performance énergétique

(loi de finances 2009 : art. 103 / CGI : art. 200 quaterdecies / décret du 2.1.09 / JO du 3.1.09)

Obligation de respecter les normes thermiques

Le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition de l'habitation principale est aménagé.

Les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire devront respecter les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique (CCH : art. L.111-9).

Cette obligation s'appliquera aux logements neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur d'un décret (définissant les modalités et les justificatifs à apporter), et au plus tard le 1^{er} janvier 2010.

Majoration du crédit d'impôt pour haute performance énergétique

Par ailleurs, une majoration du crédit d'impôt est prévue pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur : dans ce cas, les intérêts d'emprunts sont ceux payés au titre des sept premières annuités (et non plus 5), et le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % pendant toute cette période.

Pour bénéficier du crédit d'impôt dans cette hypothèse, le contribuable doit justifier que son logement présente effectivement un niveau de performance énergétique supérieur à ce qu'impose la réglementation en vigueur.

Le décret du 2 janvier 2009 vise les logements répondant aux conditions d'attribution du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005". En pratique, le maître d'ouvrage pourra solliciter un organisme certifié pour obtenir le label « haute performance énergétique » qui s'applique aux bâtiments respectant la norme BBC (selon les modalités fixées par l'arrêté du 8.5.07).

Cette majoration s'applique aux logements neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2009, et aux logements que le contribuable fait construire qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de cette même date.

Investissement locatif dans le neuf (« Robien » et « Borloo ») / normes thermiques et performance énergétique

(loi de finances 2009 : art. 104 / CGI : art. 31 I 1^o h)

Le bénéfice des avantages fiscaux « Robien » et « Borloo » sera désormais réservé aux logements respectant la réglementation thermique en vigueur (CCH : art. L.111-9). Le contribuable devra justifier du respect de cette condition selon des modalités définies

par décret. Cette mesure s'imposera aux logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire pour lesquels une demande de permis de construire aura été déposée à compter de son entrée en vigueur, et au plus tard le 1^{er} janvier 2010. Au préalable, le projet de loi Grenelle II de l'environnement devra avoir imposé l'obligation pour le maître d'ouvrage, de fournir un document (délivré par un tiers indépendant) attestant que la réglementation thermique a été prise en compte.

Réduction d'impôt « Robien »

(loi de finances rectificative 2008 : art. 31 / CGI : art. 199 septuies)

Un nouveau dispositif d'incitation fiscale est créé à compter du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012. Tout d'abord envisagé pour se substituer temporairement à l'amortissement « Robien » existant, il prend la forme d'une réduction d'impôt et constitue un dispositif alternatif pour l'année 2009. En 2010, il remplacera définitivement le dispositif actuel d'amortissement (« Robien » et « Borloo ») et ce jusqu'en 2012.

Alors que le dispositif « Robien » actuel procure un avantage variable suivant la tranche d'imposition du contribuable, la nouvelle réduction sera la même quelle que soit la tranche d'imposition ([cf. site ANIL : éclairage, décembre 2008](#)).

Conditions pour bénéficier de la réduction d'impôt

La nouvelle réduction d'impôt concerne les investissements suivants : acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou d'un local affecté à un usage autre que d'habitation que le contribuable transforme en logement, d'un logement que le contribuable fait construire, ainsi que d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

La réduction d'impôt est limitée à un seul logement par an.

L'opération doit être située dans l'une des zones, délimitées par l'arrêté du 30 décembre 2008, caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : les investissements en zone C sont ainsi exclus.

Le contribuable doit s'engager à louer le logement nu, à usage d'habitation principale pendant 9 ans en respectant les plafonds de loyers prévus pour l'amortissement Robien. Il doit en outre respecter la réglementation

thermique en vigueur (un décret à paraître doit en préciser les modalités).

Montant de la réduction d'impôt

En contrepartie, il bénéficie d'une réduction d'impôt de 25 % (pour les investissements réalisés en 2009 et 2010) et de 20 % (à compter de 2011), étalée sur neuf ans et prorogeable.

Le prix du ou des logements acquis sera retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite d'un montant de 300 000 € ; la réduction d'impôt est donc plafonnée à 75 000 € (25 % de 300 000 €) ou à 60 000 € en fonction de la date de l'investissement.

La réduction s'impute sur l'impôt dû pour un neuvième de son montant total chaque année.

Si la fraction de la réduction d'impôt pour une année excède l'impôt dû, elle peut être reportée pendant 6 ans.

Pour le même logement, le contribuable pourra cumuler cette réduction d'impôt avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du régime « Borloo », sous réserve de respecter les conditions propres à ces deux avantages.

A l'issue de la période de 9 ans, le contribuable pourrait bénéficier d'un avantage fiscal supplémentaire s'il maintient le logement en location pendant une ou deux périodes de trois ans dans les conditions prévues dans le régime Borloo (conditions de loyer et de ressources spécifiques) : il s'agira d'une nouvelle réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.

En outre, il est prévu que l'amortissement Robien actuel et le bénéfice de la déduction spécifique prévue par le dispositif Borloo ne concerneront que les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009.

Economies d'énergie et développement durable / aménagement du crédit d'impôt

(loi de finances 2009 : art. 109 / CGI : art. 200 quater)

Le crédit d'impôt sur le revenu pour dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable est prorogé jusqu'au 31 décembre 2012. Il peut désormais bénéficier aux propriétaires bailleurs sous certaines conditions. Le champ des dépenses éligibles ainsi que les taux du crédit d'impôt sont par ailleurs actualisés.

Prorogation du crédit d'impôt

Les dépenses éligibles sont celles effectuées au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012.

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder pour cette même période la somme de 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 16 000 € pour un couple

soumis à imposition commune. Si ce plafond reste inchangé, celui-ci s'apprécie désormais sur une période de cinq années consécutives ; dès lors le contribuable qui effectuerait des dépenses à plus de cinq ans d'intervalles pourrait bénéficier du crédit d'impôt à deux reprises.

Ouverture du crédit d'impôt aux propriétaires bailleurs

Jusqu'à présent limité aux propriétaires occupants, le crédit d'impôt est étendu, sous certaines conditions, aux propriétaires bailleurs qui effectuent des dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements existants achevés depuis plus de deux ans. Les propriétaires s'engagent à louer les logements nus pendant une durée minimale de cinq ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Il ne peut s'agir de leur conjoint ou d'un membre de leur foyer fiscal.

Cette extension du crédit d'impôt est prévu par la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (art. 5).

Le dispositif prévoit un plafond unique de dépenses pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012 et pour un même logement : 8 000 € (pas de prise en compte de la composition du foyer fiscal dans ce cas).

Le nombre de logements pouvant être donnés en location et faisant l'objet de dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est limité à trois.

Si le logement n'est pas loué dans les douze mois suivant la réalisation des dépenses, le crédit d'impôt fera l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'est pas respecté.

En outre, les dépenses au titre desquelles le propriétaire bailleur aura bénéficié de ce crédit d'impôt ne pourront pas être déductibles pour la détermination du revenu foncier. Il s'agit d'interdire le cumul du crédit d'impôt avec le régime de déduction des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (CGI : art. 31 I 1° b).

Aménagement du champ des équipements éligibles au crédit d'impôt

Certains équipements sont désormais exclus : il s'agit des chaudières à basse température et des pompes à chaleur air/air.

Certaines opérations, en revanche, sont désormais éligibles. Pour les dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans, payées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, il est prévu :

- l'élargissement de l'assiette aux frais de main-d'œuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques. Le taux applicable pour ces frais de pose est de 25 %, il est porté à 40 % lorsque ces dépenses concernent un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit,

- l'éligibilité de la réalisation d'un DPE (hors les cas où il est obligatoire, c'est-à-dire en cas de vente ou de location d'un logement). Un seul DPE sera éligible par

période de cinq ans et le taux du crédit d'impôt sera de 50 %.

Réduction du taux du crédit d'impôt pour certaines dépenses

Le taux de 50 %, applicable aux dépenses d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses et de pompes à chaleur, est ramené à 40 % pour les dépenses payées en 2009 et à 25 % pour les dépenses payées à compter de 2010. Toutefois, dans les cas où ces équipements sont installés dans un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1977 et que les dépenses sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit, le taux est toujours de 40 %.

La mesure s'applique pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2009

Les crédits d'impôts correspondant à ces nouvelles dispositions seront donc imputés sur l'impôt sur le revenu de 2009 et payé en 2010.

Aménagement du régime de la location meublée (loi de finances pour 2009 : art. 90)

Qualification de loueur en meublé professionnel

Pour être considéré comme un loueur en meublé professionnel, le contribuable, inscrit au registre du commerce et des sociétés, devra réaliser au moins 23 000 € de recettes en location meublée, et tirer de cette activité des recettes excédant le total des autres revenus professionnels. Auparavant, les deux dernières conditions liées aux revenus étaient alternatives, et les recettes tirées de la location devaient excéder la moitié du revenu global.

Cette nouvelle définition s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009.

Règles d'imputation des déficits pour les loueurs en meublé non professionnels

Jusqu'à présent, les déficits déclarés par un loueur en meublé non professionnel n'étaient déductibles que des bénéfices retirés d'autres activités non professionnelles imposées sur les BIC (bénéfices industriels et commerciaux) au cours de la même année et des 6 années suivantes. Désormais, il n'est possible de les imputer que sur les bénéfices de même nature, c'est-à-dire ceux retirés d'une activité de location meublée non professionnelle. Le délai d'imputation est par ailleurs porté à dix ans.

Régime des micro-entreprises

La possibilité de bénéficier du régime des micro-entreprises est réduite. En effet, la mesure soumet les revenus tirés de la location meublée au régime des micro-entreprises applicable aux autres prestations de service alors qu'ils relèvent actuellement du régime des micro-entreprises applicable aux activités de vente de biens. Par conséquent, le plafond du chiffre d'affaires

annuel hors taxes conditionnant le bénéfice du régime micro est ramené de 80 000 € à 32 000 € (nouveaux seuils prévus par la loi de modernisation de l'économie du 4.8.08 : art. 2 et 3), et le taux de l'abattement de 71 % à 50 %.

Réduction d'impôt pour les loueurs en meublé non professionnels

Une réduction d'impôt est créée en faveur des loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent, à compter du 1^{er} janvier 2009, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, et le destinent à la location meublée.

Ce logement doit être compris dans une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés, une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement de soins de longue durée.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt est égale à 5 % du prix de revient du logement, et son montant annuel est plafonné à 25 000 €.

Elle s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Modification du régime « Malraux »

(loi de finances pour 2009 : art. 84 / CGI : art. 199 quatervicies)
Le dispositif fiscal « Malraux » permet aux propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui y effectuent des travaux en vue de leur restauration complète de déduire certaines dépenses spécifiques et d'imputer leur déficit foncier sur le revenu global sans limitation de montant.

Ce dispositif est modifié : pour les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux déposées à compter du 1^{er} janvier 2009, l'avantage fiscal du régime « Malraux » est transformé en réduction d'impôt. Celle-ci est égale à 30 % en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou, 40 % en secteur sauvegardé de la totalité des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans la limite annuelle de 100 000 €.

Les dépenses prises en compte dans le calcul de la réduction d'impôt ne seront pas déductibles des revenus fonciers.

Jusqu'à présent, le propriétaire devait s'engager à louer le logement restauré pendant 6 ans. Cette durée passe à 9 ans et le logement doit être affecté à usage de résidence principale.

Plafonnement des réductions d'impôt pour investissements en outre-mer

(loi de finances 2009 : art. 87 / CGI : art. 199 undecies A)

La somme des réductions d'impôt sur le revenu prévues dans les départements d'outre-mer (CGI : art. 199 undecies A et 199 undecies B) et des reports de ces réductions d'impôts, dont l'imputation est admise pour

un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 40 000 € sauf cas particuliers (entrepreneurs investisseurs).

Ce plafonnement concerne notamment la réduction d'impôt sur le revenu au bénéfice des personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France métropolitaine ou dans les DOM qui réalisent des investissements dans le secteur du logement.

Plafonnement global des niches fiscales

(loi de finances 2009 : art. 91 / CGI : art. 200-0 A)

Afin d'éviter que certains contribuables n'échappent en tout ou partie à l'impôt sur le revenu, un plafonnement global de certains avantages fiscaux est instauré à compter de l'imposition des revenus de 2009.

Ce plafonnement concerne notamment les dispositifs Robien, Borloo et Malraux, les investissements outre-mer, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale. Les avantages fiscaux liés à la situation personnelle du contribuable (situation de dépendance ou de handicap...) ou à la poursuite d'un objectif d'intérêt général sans contrepartie (mécénat, dons aux associations...) sont exclus du champ d'application du plafonnement. Les avantages fiscaux applicables à la fois aux sociétés et aux entreprises individuelles sont également exclus du plafonnement.

Le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne devra pas permettre au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt supérieure à la somme d'un montant de 25 000 € et de 10 % du revenu imposable du foyer fiscal (peu importe sa composition). Un décret doit fixer les modalités d'application de cette disposition.

Revenus fonciers et nue propriété

(loi de finances rectificative 2008 : art. 82 / CGI : art. 31 I 1° d et art. 85 / CGI : art. 156)

Les investisseurs particuliers qui acquièrent la nue-propriété de logements dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré, pourront déduire de leurs revenus fonciers les intérêts d'emprunt contracté à cette occasion.

Pour mémoire, l'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat, et l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. Une convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans (CCH : art. L.253-1).

Afin d'inclure les opérations d'investissement déjà engagées, cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Par ailleurs, certains déficits fonciers sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant, c'est le cas notamment pour les travaux de grosses réparations

engagées par le nu-propriétaire d'un immeuble reçu à titre gratuit d'un de ses parents.

Il est proposé de plafonner l'imputation des charges de grosses réparations dans la limite annuelle de 25 000 € et avec une possibilité de report des dépenses excédentaires fixée à 10 ans.

Cette mesure sera applicable à compter de l'imposition des revenus de 2009.

Logements économes en énergie / exonération facultative de TFPB

(loi de finances 2009 : art. 107 / CGI : art. 1383)

Les constructions de logements neufs achevées à compter du 1^{er} janvier 2009 dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur, pourront être exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à concurrence de 50 % ou de 100 % pour cinq ans minimum après délibération d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Le niveau de performance énergétique sera déterminé dans des conditions fixées par décret, il devrait répondre au moins à la norme "bâtiment basse consommation" (BBC 2005).

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation de la construction, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens, et permettant de justifier que la construction remplit les critères de performance énergétique requis.

Cette exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction. Toutefois, les communes et EPCI ont par ailleurs la faculté d'exonérer de TFPB durant les deux années qui suivent l'achèvement des constructions neuves, reconstructions et additions de construction (CGI : art. 1383). Si cette exonération de droit commun est appliquée, la nouvelle exonération prévue s'appliquera, dans ce cas, à compter de la troisième année suivant l'achèvement.

La disposition s'applique à compter des impositions établies au titre de 2010.

Taxe locale d'équipement et ZAC

(loi de finances 2009 : art. 119 / CGI : art. 1585 C)

Les communes peuvent, par délibération du conseil municipal, étendre la liste des travaux d'équipements publics dont le coût peut être mis à la charge des constructeurs dans les zones d'aménagement concerté en contrepartie d'une exonération de taxe locale d'équipement.

Dans les opérations de ZAC, les constructeurs prennent à leur charge la réalisation d'équipements publics destinés aux habitants de la zone et qui en supportent indirectement le coût dans le prix de leur acquisition. Ces équipements sont ensuite rétrocédés à la commune. Lorsque cette participation est instaurée, les bénéficiaires de permis de construire sont exonérés de TLE. Toutefois, la liste des équipements dont la prise en

charge par ces derniers ouvre droit à l'exonération étant réduite, la disposition vise à permettre au conseil municipal de l'étendre.

TVA à 5,5 % en faveur des économies d'énergie

(art. 73 / CGI : art. 279 b decies)

Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovolampères, d'énergie calorifique, de gaz naturel combustible distribués par réseaux bénéficient d'une TVA à 5,5 %. C'est également le cas de la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets d'énergie de récupération.

Cette mesure prévoit un assouplissement des exigences environnementales en faisant passer cette part de 60 % à 50 % afin de favoriser le développement des réseaux de chaleur, notamment ceux qui alimentent des logements à caractère social ou des établissements publics.

La disposition s'appliquera à la fourniture de chaleur mentionnée sur les factures émises à compter du 1^{er} mars 2009 ou incluse dans les avances ou acomptes perçus à cette date.

Plus-values / calcul / travaux de rénovation

(Rép. Min : JO AN du 25.11.08)

Les travaux de réparation de toiture ne constituent pas des dépenses de construction, reconstruction telles que visées à l'article 150 VB II 4° du CGI, mais des travaux de réparation et d'entretien dès lors qu'ils ont pour seul effet de remettre l'immeuble en état. Ces dépenses ne peuvent alors majorer le prix d'acquisition de l'immeuble visé pour le calcul de la plus-value imposable. On note que le ministre reprend ici une jurisprudence constante du Conseil d'Etat.

Vacance de maison destinée à la location

(CE : 29.8.08)

L'arrêt s'intéresse aux conditions dans lesquelles le propriétaire d'un appartement situé dans une copropriété peut obtenir le dégrèvement de la taxe foncière lorsque l'appartement n'est pas loué du fait du caractère dégradé de la copropriété. Dès lors que le propriétaire n'a fait aucune démarche auprès de la copropriété pour exiger les travaux destinés à mettre fin aux désordres de l'immeuble et à assurer la sécurité de l'immeuble, la vacance ne peut être analysée comme étant indépendante de la volonté du propriétaire de l'appartement. Il n'y a pas lieu à dégrèvement.

▼
LOYERS

Charges récupérables / rémunération des gardiens et employés d'immeuble

(décret du 19.12.08 : JO du 26.12.08)

L'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont des services rendus aux locataires d'un immeuble pouvant être réalisés de différentes manières dans un immeuble.

Ils peuvent faire l'objet d'un contrat d'entreprise : depuis la loi ENL, lorsqu'il est fait appel à une entreprise pour l'exécution de prestations de services comme le nettoyage des parties communes, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable sur le locataire dans sa totalité, toutes taxes comprises (loi ENL : art. 88 / loi du 6.7.89 : art. 23).

Ils peuvent également être assurés par le bailleur en régie, c'est-à-dire par le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble seul ou en collaboration avec une société venue l'assister ou le seconder.

Cette dernière hypothèse n'est pas rare en pratique surtout dans les grands ensembles immobiliers où l'activité de gardien ou de concierge, qui a longtemps consisté en l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, a évolué vers d'autres tâches telles que l'accueil ou la surveillance du fonctionnement courant de l'immeuble. Dès lors, les bailleurs ont dû faire appel à des prestataires extérieurs pour seconder le gardien dans ces deux tâches, et ce sans pouvoir récupérer sur les locataires une part de la rémunération du gardien.

En effet, en vertu du décret du 26 août 1987 (art. 2-c et 2-d), la récupération de la rémunération du gardien (à hauteur de 75 %) ou de l'employé d'immeuble (à hauteur de 100 %) n'est possible que si l'un ou l'autre exerce cumulativement les deux tâches (entretien des parties communes et élimination des rejets).

Lorsque l'une de ces tâches était déléguée à une autre personne que le gardien, le bailleur se voyait donc refuser systématiquement la possibilité de récupérer une quelconque part de la rémunération du gardien, dès lors que ce dernier n'exerçait pas les deux tâches de manière cumulative (Cass. Civ III : 7.5.02) et exclusive (Cass. Civ III : 27.9.06).

Le décret du 19 décembre 2008 assouplit les modalités de récupération des frais de rémunération du gardien d'immeuble, lorsque celui-ci n'effectue pas cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

Il modifie les décrets du 9 novembre 1982 et du 26 août 1987 fixant respectivement la liste des charges

récupérables pour le parc locatif social et pour le parc locatif privé.

Dépenses d'encadrement direct des personnels d'immeuble

Le décret ajoute tout d'abord une nouvelle série de charges récupérables : les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble lorsque les services sont assurés en régie. Ces dépenses d'encadrement sont récupérables sur les locataires à concurrence de 10 % de leur montant.

Nouvelles modalités de récupération des charges de rémunération de gardien et d'employé d'immeuble effectuant l'entretien et/ou l'élimination des rejets

► *Concernant l'employé d'immeuble*

Si le décret n'a pas modifié le pourcentage récupérable sur les locataires de la rémunération de l'employé d'immeuble (100 %), il supprime en revanche la condition d'exercice cumulatif des deux tâches par ce dernier : alors que dans son ancienne rédaction, le décret prévoyait que l'employé d'immeuble devait assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets pour que la récupération puisse avoir lieu, l'article 2-d du décret du 26 août 1987 modifié prévoit désormais qu'il peut alternativement exercer l'une ou l'autre tâche.

► *Concernant le gardien ou le concierge*

Le gardien ou le concierge assure cumulativement les deux tâches (entretien des parties communes et élimination des rejets) : les dépenses liées à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont toujours récupérables sur les locataires à hauteur de 75 %. La nouveauté introduite par le décret est que cette récupération reste possible même si un tiers intervient pendant ses repos hebdomadaires et ses congés, ou en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou si le gardien ou le concierge est dans l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'effectuer seul les deux tâches. Par ailleurs, envisageant le cas relativement courant en pratique du bailleur ayant recours à un couple de gardiens ou de concierges qui se partage l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, le décret précise que ce couple, assurant les deux tâches au titre d'un contrat de travail commun, est assimilé à un personnel unique. La Cour de cassation avait déjà précisé que dans cette hypothèse, le cumul des deux tâches était analysé au niveau du couple et non individuellement, de sorte que le couple pouvait se répartir les tâches sans remettre en cause la récupération des charges par le bailleur à hauteur des trois quarts de leur montant (Cass. Civ III : 15.10.08).

Le gardien ou le concierge n'assure que l'une ou l'autre des deux tâches : le texte introduit une possibilité de récupération partielle de la rémunération du gardien ou

du concierge dans cette hypothèse où, auparavant, la jurisprudence ne l'admettait pas (Cass. Civ III : 7.5.02).

Les dépenses liées à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont désormais récupérables sur les locataires à hauteur de 40 %, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant ses repos hebdomadaires et ses congés, ou en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou si le gardien/concierge est dans l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'effectuer seul les deux tâches.

Intervention d'un tiers en remplacement du gardien ou du concierge : le décret prévoit expressément l'hypothèse dans laquelle le gardien ou le concierge est remplacé par un tiers en cas de repos hebdomadaire ou congés, de force majeure, d'arrêt de travail ou si le gardien/concierge est dans l'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'effectuer seul les deux tâches. Les notions de "tiers" et "d'impossibilité matérielle ou physique temporaire d'effectuer seul les deux tâches" ne sont toutefois pas définies par le texte.

L'une des hypothèses de l'impossibilité matérielle temporaire visée par le texte pourrait être celle d'une panne du matériel servant à l'élimination des rejets par exemple.

La rémunération de ce tiers qui intervient en remplacement du gardien ou du concierge et qui assure les mêmes fonctions que celui-ci est récupérable en fonction des missions effectuées.

Précision de la notion de "dépenses liées à la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes"

Le décret clarifie la notion de "dépenses liées à la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes" en y excluant les éléments suivants :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

Entrée en vigueur du décret

Les dispositions du décret entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2009.

Elles s'appliquent donc aux charges pour lesquelles le service a été rendu à compter du 1^{er} janvier 2009 (soit les charges payées en 2009 et régularisées en 2010).

Loyers HLM / augmentation en 2009

(circulaire du 8.10.08)

Cette circulaire fixe à 2,38 % la hausse de loyer recommandée dans le secteur HLM pour 2009.

Plafonds de ressources HLM au 1.1.09

(circulaire du 30.12.08)

Au 1^{er} janvier 2009, les plafonds de ressources applicables pour les candidats à l'attribution de logements HLM et de logements locatifs aidés par l'Etat augmentent de 3,19 %. La révision annuelle est fonction de l'évolution du SMIC.

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2007 pour 2009.

Pour la première fois, cette circulaire précise outre les plafonds PLUS et PLAI, les plafonds PLS (Prêt locatif social).

Le supplément de loyer de solidarité

(instruction du 31. 12.08)

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources sont supérieures aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

Ce nouveau dispositif de droit commun entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009, sauf adaptations prévues dans le plan local de l'habitat (PLH) ou dans le cadre d'une convention globale de patrimoine.

Une instruction du 31 décembre 2008 en précise le champ d'application, les modalités de calcul à partir d'un barème unique national, le calcul du dépassement des plafonds de ressources, les cas d'exemption, les modalités de l'enquête « ressources ».

Pour mémoire :

L'ANIL a mis au point un outil de calcul permettant aux locataires du secteur social d'obtenir une estimation du SLS, dès lors que leurs ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds en vigueur, disponible principalement sur les sites Internet des ADIL de l'Ile-de-France et des Bouches-du-Rhône.

Pour en savoir plus : [site ANIL analyse juridique n° 2008-37](#).

Loyer maximal des conventions Anah social et très social

(circulaire HUP / LO du 26.12.08)

Pour la deuxième fois depuis l'entrée en vigueur du nouveau conventionnement avec l'Anah, les loyers plafonds du conventionnement social et très social font l'objet d'une circulaire spécifique. Les loyers plafonds contenus dans la circulaire constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement notamment en fonction de la situation des marchés locatifs (cf. instruction Anah du 31.12.07). Dans tous les cas, le loyer maximal retenu doit être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables. Par ailleurs, une nouvelle disposition concerne les loyers accessoires. Il

est prévu que leur prix est fixé en accord avec les services de l'Anah et en fonction des pratiques.

Loi du 6.7.89 / frais d'envoi de la quittance (Rép. Min : JO AN du 18.11.08)

La réponse ministérielle revient sur la question des frais occasionnés par l'envoi d'une quittance. Depuis la loi ENL du 13 juillet 2006 (art. 84) toute clause qui fait supporter au locataire des frais d'expédition de la quittance est réputée non écrite. Cependant certaines agences immobilières continuent de facturer ces envois. La réponse précise que la ministre du Logement et de la Ville a saisi sur ce sujet le secrétaire d'Etat chargé de l'industrie et de la consommation afin que l'ampleur de ces pratiques soit appréciée dans le cadre de ces contrôles menés par la DGCCRF. Pour mémoire, depuis la loi du 17 décembre 2007 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans les domaines économique et financier, la DGCCRF peut notamment constater les infractions aux dispositions de l'article 4 de loi du 6 juillet 1989 (clauses non écrites).

Délai de préavis applicable à un bail meublé verbal (Cass. Civ III : 15.10.08)

L'absence de contrat écrit ne dispense pas le locataire du respect du délai de préavis d'un mois (CCH : art. L.632-1).

Délivrance du logement impossible du fait du bailleur / dommages et intérêts (Cass. Civ I : 27.11.08)

Il peut arriver qu'un bailleur conclut un premier bail puis le résilie quelques jours plus tard pour en signer un nouveau portant sur le même local, mais avec un autre locataire.

L'obligation du bailleur de délivrer le logement au preneur initial n'est donc pas exécutée.

Le locataire lésé dispose alors de la possibilité d'en obtenir l'exécution forcée, notamment devant le juge des référés, dans le cadre d'une condamnation du bailleur sous astreinte.

Encore faut-il que l'exécution en nature de l'obligation de délivrer le logement soit encore possible.

Si tel n'est pas le cas, le locataire primitif se verra octroyer des dommages et intérêts.

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans cet arrêt sous le visa de l'article 1142 du code civil. Dans la mesure où la condamnation du bailleur à délivrer aux locataires initiaux le logement sous astreinte, était devenue matériellement impossible à exécuter du fait de l'occupation des lieux par un nouveau preneur en vertu d'un titre d'occupation valable, seul l'octroi de dommages et intérêts pouvait être envisagé par les juges pour compenser l'inexécution du bailleur de son obligation de délivrance.

Réparations locatives : détartrer n'est pas nettoyer (Cass. Civ III : 29.10.08)

La Cour de cassation considère que le détartrage d'un chauffe-eau électrique avec dépose du bloc de résistance ne constitue pas une réparation locative au sens du décret du 26 août 1987. Elle ajoute que seul un simple nettoyage relève du devoir d'entretien courant du preneur. Cette solution d'espèce revêt donc une importance pratique non négligeable.

Loi de 89 / congé pour vendre / notification par lettre recommandée avec avis de réception (Cass. Civ III : 29.10.08)

Pour être valable, le congé du bailleur doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier six mois avant le terme du bail.

Lorsqu'il est notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date qui importe est celle de la réception du congé par le locataire, c'est-à-dire celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire (code de procédure civile : art. 669 al. 3 ; Cass. Civ III : 14.12.94). L'avis de réception a donc une importance pratique considérable et l'on connaît les conséquences juridiques sur le bail lorsque le locataire, absent lors du passage du facteur, ne va pas retirer la lettre notifiant le congé à la poste.

L'arrêt de la Cour de cassation rappelle ici cette stricte formalité qui conditionne la validité du congé : seul l'avis de réception signé par le locataire au moins six mois avant l'expiration du bail rend valable la notification du congé par lettre recommandée. En effet, lui seul permet de vérifier que la notification du congé a bien eu lieu six mois avant l'expiration du bail.

L'intérêt de l'espèce résidait dans la particularité des faits : suite à la réception le 28 mars 2000, soit deux jours avant la date limite, d'un congé pour vendre pour le terme de son bail au 30 septembre 2000, la locataire « accuse réception » du congé dans une lettre qu'elle adresse au bailleur le 20 avril 2000 dans laquelle elle indique ne pas souhaiter acquérir le bien.

C'est l'acquéreur du bien toujours occupé par la locataire qui assigne cette dernière en validation du congé notifié par le précédent bailleur et en expulsion, estimant qu'elle est, depuis le 30 septembre 2000, occupante sans droit ni titre. La Cour d'appel accueille sa demande et valide le congé en se fondant sur la lettre par laquelle la locataire reconnaissait avoir reçu le congé et se déclarait non intéressée par l'acquisition du bien.

La Cour de cassation censure au motif que, l'avis de réception du congé n'étant pas versé aux débats, les juges du fond n'avaient pas pu constater que la

notification était bien intervenue six mois avant le terme du bail conformément aux prescriptions de la loi.

Loi du 6.7.89 / abandon de domicile / placement définitif dans une maison de retraite (Cass. Civ III : 26.11.08)

La loi du 6 juillet 1989 prévoit la continuation du contrat de location au profit de personnes déterminées en cas d'abandon de domicile par le locataire.

Dans un arrêt promis à la publication dans son rapport annuel, la Cour de cassation assouplit la notion d'abandon de domicile. Jusqu'à présent la jurisprudence considérait que la notion impliquait un départ brusque et imprévisible et qu'on ne pouvait considérer qu'il y avait abandon de domicile lorsqu'il s'agissait d'un départ préparé et organisé avec celui qui demandait le bénéfice de la disposition légale.

Désormais, le placement définitif d'un locataire en maison de retraite imposé à l'une des personnes mentionnées à l'article 14 de la loi de 89 (bénéficiaires du transfert du bail) constitue un abandon de domicile.

Loi de 48 / baux de sortie / conséquence du droit au maintien dans les lieux (Cass. Civ III : 10.12.08)

Lorsque le logement loué ou occupé est classé en sous-catégorie II B ou II C, le bailleur peut proposer au locataire ou à l'occupant de bonne foi un bail de sortie obéissant à des règles spécifiques, notamment de durée (loi du 23.12.86 : art. 28 à 33).

Le contrat de location conclu à l'expiration de ce bail initial de sortie est entièrement soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Cependant, si à l'expiration du bail de sortie, le locataire est âgé de plus de soixante cinq ans ou handicapé, il bénéficie du droit au maintien dans les lieux (loi du 23.12.86 : art. 29 al. 3).

La conséquence principale de ce droit au maintien dans les lieux est l'impossibilité pour le bailleur de donner congé au locataire à l'expiration du bail de sortie (Cass. Civ III : 20.9.06).

En l'espèce, la question se posait de savoir si le bailleur pouvait, à l'issue du bail de sortie, signifier aux locataires âgés de plus de soixante cinq ans une proposition de renouvellement du contrat assortie d'une nouvelle réévaluation du loyer (loi du 6.7.89 : art. 17-c).

La Cour de cassation répond négativement, estimant que le droit au maintien dans les lieux, dont bénéficient les locataires âgés de plus de soixante cinq ans à l'expiration du bail de sortie, empêche la mise en œuvre de la procédure de droit commun de renouvellement de bail avec réévaluation du loyer.

En effet, le droit au maintien dans les lieux s'exerce aux clauses et conditions du contrat primitif (loi du 1.9.48 : art. 4), c'est-à-dire en l'espèce aux conditions du bail de sortie qui contenait des stipulations relatives au loyer.

Pour mémoire, le loyer du bail de sortie de la loi de 48 est censé, à son expiration, être au niveau du marché

dans la mesure où il a fait l'objet, lors de la signature du bail de sortie, d'une réévaluation par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage (la hausse s'étale sur les huit années).



DEMUNIS / INSALUBRITE

Recours contentieux

(décret du 27.11.08 : JO du 28.11.08)

Ce décret intègre au code de la justice administrative et au CCH de nouvelles dispositions portant sur le contentieux spécifique du droit au logement. Il y est précisé les conditions dans lesquelles s'exerce le recours contentieux devant la juridiction administrative, que le demandeur soit passé par la commission de médiation ou non.

Pour en savoir plus : [site ANIL analyse juridique n° 2008-38](http://www.anil.gouv.fr/analyse_juridique_n0_2008-38).

Revalorisation de l'allocation logement temporaire (arrêté du 24.12.08 : JO du 30.12.08)

Cette aide financière accordée aux associations et organismes sans but lucratif hébergeant, à titre temporaire, des personnes défavorisées varie en fonction du type de logement et de sa zone géographique. Le montant mensuel de l'aide est donc égal à la somme d'un plafond de loyer et de la majoration au titre des charges. Ces barèmes fixés chaque année par arrêté sont revalorisés au 1^{er} janvier 2009 ; ils n'avaient pas été revalorisés depuis 2004.

Immeubles en péril / travaux d'office

(CE : 17.10.08)

Une commune prend un arrêté de péril imminent. Cet arrêté est ensuite annulé par le tribunal administratif, au motif qu'il n'indiquait pas la consistance des travaux ordonnés, cependant la réalité du péril n'est pas contestée. Entre temps, la commune avait fait exécuter les travaux d'office du fait de la défaillance du propriétaire, et émis un titre exécutoire mettant à la charge du propriétaire le coût des travaux de confortement réalisés. Pour le Conseil d'Etat, l'annulation de l'arrêté de péril imminent entraîne par voie de conséquence celle du titre exécutoire et la preuve de l'enrichissement sans cause n'étant pas rapportée, le coût des travaux doit rester à la charge de la commune.

Il convient d'être particulièrement vigilant sur la rédaction des arrêtés. Le pôle de lutte contre l'habitat indigne propose sur son site différents modèles : <http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/accueil.htm>

Un nouveau dispositif d'intermédiation locative « Solibail »

(site www.solibail.fr)

Afin de diversifier les modalités de l'hébergement des personnes démunies (notamment celles, résidentes en hôtels ou dans des structures d'hébergement), une expérimentation d'intermédiation locative est mise en place en Ile-de-France. Dans un premier temps sont concernés les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Paris.

Ce dispositif permet aux associations de prendre en location des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages en difficulté.

Lancé par le ministère du Logement en novembre 2008 par la signature de quatre conventions avec des associations en Ile-de-France pour 200 logements, le plan de relance prévoit d'amplifier le programme au niveau national à hauteur de 5 000 logements dès 2009.

Pour encourager les propriétaires privés et les bailleurs à entrer dans le dispositif, l'Anah met à disposition un numéro de téléphone indigo : 08.26.80.39.39, un site internet « solibail » et édite des plaquettes d'information.

Conditions de la location

Les logements sont conformes aux normes décence.

Ils sont loués nus et font l'objet d'un contrat d'une durée de trois ans renouvelable avec une association.

Le coût de location hors charges ne doit pas excéder le loyer plafond du Borloo dans l'ancien en zone A soit 16,81 € /m² de surface utile pour 2008. Les logements inférieurs au T1 bis sont écartés.

Avantages offerts au propriétaire privé

Le propriétaire bénéficie d'une garantie de paiement des loyers par l'association, même en cas de vacance. Il peut prétendre au bénéfice d'une déduction fiscale de 30 % des revenus locatifs, s'il prend l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention qui le lie avec l'Anah (6 ans en cas de conventionnement sans travaux et 9 en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah).

Le logement est restitué libre de tout occupant et en bon état d'usage.

Conditions de la sous-location temporaire

Un contrat de sous-location conforme aux dispositions du code civil est conclu avec les occupants.

Le locataire peut bénéficier de l'allocation logement qui est versée en tiers payant, l'association réalisant toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide.

Le loyer est fixé à 25 % maximum des ressources du locataire.

La durée d'occupation est de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois avec un maximum de 18 mois.

L'association veille à la mise en place d'un accompagnement social lié au logement adapté.

Pour la Ville de Paris, le dispositif « Solibail » se conjugue avec le dispositif « Louez solidaire » mis en place depuis environ deux ans dont les caractéristiques sont très proches (cf. http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=7894).



CONTRATS

Actes de vente / remise des actes soumis au délai de rétractation ou de réflexion

(décret du 19.12.08 : JO du 21.12.08)

Pour mémoire, pour tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble ancien ou neuf, l'acquéreur non-professionnel bénéficie d'un délai de rétractation de 7 jours. L'acte authentique final en l'absence d'avant-contrat bénéficie d'un délai de réflexion de la même durée.

L'acte sous-seing privé ou authentique est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

La loi ENL du 13 juillet 2006 a consacré pour les actes de vente conclus par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, la possibilité de remise directe de l'acte à l'acquéreur. Un décret devait préciser les modalités de cette remise. C'est l'objet du décret du 19 décembre 2008 qui prévoit que le bénéficiaire du droit à rétractation doit inscrire de sa main les mentions suivantes : « remis par... (nom du professionnel), à... (lieu), le... (date) et déclarer que « le délai de rétractation de 7 jours court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du... ». La même formule est retenue pour le délai de réflexion prévu pour l'acte authentique final en l'absence d'avant-contrat.

Le délai de 7 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte à l'acquéreur ou du lendemain de la remise de l'acte attestée selon ces modalités.

Le décret précise également que les actes de vente conclus par l'intermédiaire d'un professionnel doivent reproduire les dispositions relatives aux conditions dans lesquelles s'effectuent les versements de fonds (CCH : art. L.217-2).

Vente d'immeuble à rénover

(décret du 16.12.08 : JO du 18.12.08)

Pour mémoire, la loi ENL du 13 juillet 2006 a créé le contrat de vente d'immeuble à rénover (CCH : art. L.262-1 à L.262-11). Il s'agit de la vente d'un immeuble bâti à usage d'habitation avec engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dans un délai déterminé avec versement de fonds avant la livraison.

L'entrée en vigueur de ces dispositions était subordonnée à la parution d'un décret. C'est l'objet du décret du 16 décembre 2008 qui apporte des précisions notamment sur les points suivants :

- la promesse de vente ;
- la conclusion du contrat de vente d'immeuble à rénover ;
- les travaux de rénovation ;
- la réception et la livraison ;
- le prix ;
- la garantie d'achèvement.

Contrat de vente / mэрule

(Cass. Civ III : 19.11.08)

Le vendeur est tenu des vices cachés de la chose même s'il n'en avait pas connaissance, sauf clause d'exonération de garantie de ces vices insérée dans le contrat (code civil : art. 1643). Si le vendeur connaît les vices de la chose, il est de mauvaise foi et ne peut invoquer une telle clause. Il doit réparer les conséquences du dommage causé par ce vice et est tenu envers l'acheteur de tous les dommages et intérêts (code civil : art. 1645).

En conséquence, le vendeur qui n'a pas informé l'acquéreur de la présence de mэрule est de mauvaise foi et doit réparation de tous les désordres imputables à ce vice quand bien même il ignorait l'ampleur de l'infestation. En l'espèce, le vendeur n'était au courant que de l'état des solives du plancher du deuxième étage (il avait fait des travaux pour tenter de remédier aux atteintes du mэрule sur cette partie de l'habitation). Il est condamné aux travaux de réfection sur cette partie, mais également sur les autres parties du bâtiment, bien qu'aucun document ne permette d'établir qu'il en avait connaissance lors de la vente et alors même que les bois ne sont pas visibles sans destruction des parois.

VEFA / achèvement *(Cass. Civ III : 2.12.08)*

La déclaration d'achèvement (DAT) faite en mairie par le vendeur ne vaut pas constatation de l'achèvement des travaux et ne rend pas la créance du vendeur exigible. En l'espèce le vendeur s'appuyait sur ce document pour obtenir le paiement des travaux de l'acquéreur par le biais d'une saisie attribution. La Cour de cassation retient que ce document n'atteste que de la conformité administrative des travaux. Elle précise qu'en cas de désaccord des parties sur la constatation de l'achèvement, il y a lieu de se référer aux dispositions prévues pour la vente à terme : l'achèvement de l'immeuble est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée (CCH : art. R.261-2). Une disposition de l'acte de vente prévoyait que le vendeur devait notifier à l'acquéreur un certificat attestant de l'achèvement des travaux. Seul ce document pouvait valoir constatation contradictoire de l'achèvement permettant au vendeur d'obtenir paiement.

CCMI / pénalités / terme *(Cass. Civ III : 21.10.08)*

En cas de retard de livraison, le contrat de construction peut prévoir des pénalités de retard dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000^{ème} du prix par jour de retard (CCH : art. L.231-2 et R.231-14). S'appuyant sur ces textes, la Cour de cassation confirme la position qu'elle a adoptée depuis 2005 (Cass. Civ III : 12.10.05 et 29.3.06) selon laquelle la livraison constitue le terme du paiement des pénalités de retard. Que faut-il entendre par livraison ? En principe en contrat de construction de maison individuelle (CCMI), livraison et réception coïncident. En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il s'agit de deux opérations distinctes : la réception a lieu entre le promoteur/vendeur qui reste maître de l'ouvrage et les entrepreneurs par corps d'état, alors que la livraison se fait entre le promoteur et l'acquéreur. En CCMI, la livraison s'entend de la mise à disposition de la maison par le constructeur et correspond à la prise de possession. C'est à cette date, en l'absence de réception concomitante, que s'arrête le décompte des pénalités de retard. Il ne s'agit donc pas de la date à laquelle tous les travaux sont effectivement réalisés par le constructeur.

Il faut rappeler que cette livraison ne dispense pas les parties de procéder à une réception (avec ou sans réserves), judiciairement le cas échéant, pour faire courir les garanties légales et mettre fin aux obligations du garant de livraison.

La garantie de livraison n'est pas un cautionnement *(Cass. Civ III : 3.12.08)*

Le garant de livraison, qui exécute une obligation qui lui est personnelle, est tenu de la charge définitive de la dette qu'il a acquittée à la place du constructeur défaillant. Il ne bénéficie pas du recours subrogatoire contre lui. Cet arrêt confirme la dernière jurisprudence de la Cour de cassation qui refuse la qualité de caution au garant de livraison (Cass. Civ III : 27.9.06), contrairement à ce que prévoit l'article L.231-6 du CCH.

Etat parasitaire erroné / responsabilité du vendeur *(Cass. Civ III : 19.11.08)*

En cas d'état parasitaire erroné, la responsabilité du professionnel qui aura établi le document peut être retenue. Cependant, il en va différemment quand le vendeur, cocontractant du professionnel, aura volontairement induit en erreur l'auteur du document. En l'espèce, les vendeurs avaient dissimulé l'infestation en réalisant des travaux ; travaux qu'ils n'avaient pas porté à la connaissance du rédacteur de l'état parasitaire. Dans ce cas, la réticence dolosive et la mauvaise foi du vendeur sont constituées. En conséquence, c'est aux seuls vendeurs qu'il revient de prendre en charge la totalité des travaux préconisés par l'expert judiciaire.

▼

ASSURANCE CONSTRUCTION

Responsabilité décennale / recherche des éléments constitutifs (Cass. Civ III : 22.10.08)

La responsabilité décennale des constructeurs peut s'appliquer lorsqu'un désordre a pour effet de compromettre la solidité d'un élément d'équipement, si ce dernier fait indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Le juge doit nécessairement rechercher les éléments constitutifs de cette responsabilité en caractérisant l'aspect indissociable de l'élément d'équipement et la gravité des désordres.

▼

COPROPRIETE

Résidences services / personnes âgées

(Rép. Min : JO AN du 2.12.08)

Cette réponse ministérielle revient sur la disposition de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2007 qui a ouvert le bénéfice de l'agrément de services à la personne aux résidences services pour personnes âgées. Alors qu'à l'origine la loi du 25 juillet 2005 (dite loi « Borloo ») ne concernait que les associations ou les entreprises, les pouvoirs publics ont voulu favoriser le développement de cette formule d'habitat pour les personnes âgées en leur permettant de bénéficier des allègements financiers de différentes natures (TVA à 5,5 %, exonérations de charges salariales de sécurité sociale, possibilité de réduire fiscalement les sommes payées en paiement de ces services). Il est rappelé que dans le cas particulier des résidences services les prestations rendues dans les espaces communs ne relèvent pas de l'agrément. Ces prestations ne sont pas assimilables à des prestations de services à la personne au sens de la loi « Borloo ». Par ailleurs, relèvent de l'agrément, les prestations d'accompagnement hors du domicile proposées de manière individuelle aux personnes âgées, mais non un accompagnement pour des sorties collectives. Ainsi, les résidences services qui sollicitent un agrément, au titre d'activités de services à la personne, doivent identifier parmi les services qu'elles offrent à leurs résidents, sur la base de ces deux critères, ceux de leurs services qui relèvent de l'agrément.

Extension du droit d'usage des parties communes au profit d'un copropriétaire

(Cass. Civ III : 10.9.08)

Dès lors que le règlement de copropriété qualifie de parties communes les jardins et énonce que le droit d'affouiller les jardins est accessoire aux parties communes, un copropriétaire ne peut contester le droit

du syndicat des copropriétaires d'implanter des canalisations dans le sous-sol d'un jardin. Il n'a même pas à être averti de la date d'exécution des travaux.

Installation d'une climatisation sur partie commune / prescription de l'action (Cass. Civ III : 22.10.08)

En droit de la copropriété, la distinction entre une action personnelle et une action réelle n'est pas aisée en pratique. Pourtant, elle revêt une importance pratique, puisque qu'il découle de cette qualification un délai de prescription distinct : l'action réelle immobilière se prescrit par trente ans (code civil : art. 2227), alors que le délai est ramené à 10 ans pour une action personnelle (loi 10.7.65 : art. 42).

Au travers de cette décision, la Cour de cassation apporte une nouvelle illustration de la distinction entre action réelle et personnelle.

En l'espèce, un copropriétaire installe un système de climatisation sur la toiture de son immeuble, la toiture constituant une partie commune. Le syndicat des copropriétaires entame alors des poursuites judiciaires plus de 10 ans après les faits litigieux, estimant qu'il s'agit d'une action réelle soumise à la prescription trentenaire en ce que le copropriétaire mis en cause s'est approprié illégitimement une partie commune.

Pour mémoire, il avait clairement été admis par la jurisprudence antérieure qu'une appropriation illégale de partie commune par un copropriétaire constituait une action réelle, le syndicat pouvant alors agir dans les trente ans à compter des faits litigieux (Cass. Civ III : 11.1.89).

Par cette décision, les magistrats écartent l'argumentation du syndicat, estimant que l'installation sur toiture d'un système de climatisation ne constitue pas une appropriation de partie commune dès lors que cette installation ne confère pas un caractère privatif au toit partie commune.

L'action engagée est donc personnelle et reste soumise au délai de prescription décennal.

Il s'agit d'un arrêt d'espèce qui conserve une utilité pratique, notamment pour les syndics professionnels habilités à agir au nom du syndicat.

Il convient de noter une certaine similitude entre cette décision et une précédente jurisprudence selon laquelle les actions tendant à la suppression des utilisations irrégulières de parties communes sont soumises au délai de prescription décennale prévue à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 à moins qu'elles ne tendent à mettre fin à une appropriation irrégulière (CA Paris, 25.5.05). Néanmoins, en l'espèce, les magistrats ne font pas expressément référence à la notion « d'utilisation irrégulière » de la toiture.

Enfin, il faut conclure que la récente loi portant réforme de la prescription en matière civile ne modifie en rien cette distinction entre action réelle et personnelle (loi du 17.6.08). S'il est vrai que désormais le délai de prescription applicable aux actions personnelles est porté à 5 ans, il n'en demeure pas moins que le délai décennal instauré par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 reste immuable dès lors qu'il s'agit d'un régime dérogatoire spécifique applicable aux actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965.



QUALITE DE L'HABITAT

Entrée en vigueur du diagnostic technique des installations électriques

(décret du 22.4.08 : JO du 24.4.08 / décret du 13.11.08 : JO du 15.11.08 / arrêtés du 8.7.08 : JO du 23.7.08)

En cas de vente d'un logement, l'obligation de fournir un état relatif à l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de quinze ans, s'applique depuis le 1^{er} janvier 2009.

Dans quels cas faut-il produire un état de l'installation intérieure d'électricité ?

Depuis le 1^{er} janvier 2009, un état de l'installation intérieure d'électricité doit être produit par le vendeur à l'acquéreur, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Il doit dater depuis moins de 3 ans à la date à laquelle il doit être fourni. Pour mémoire, il devra être joint au dossier de diagnostic technique qui doit obligatoirement depuis le 1^{er} novembre 2007, être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique, de l'état relatif aux installations d'électricité, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

Pour en savoir plus : [site ANIL analyse juridique n° 2008-24](#).

Eau / installation privative de distribution d'eau potable, ouvrage de prélèvement, puits et forage, ouvrage de récupération des eaux de pluie

(arrêté du 17.12.08 : JO du 26.12.08)

Ces deux arrêtés sont des textes d'application de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques. Pour mémoire tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration par le propriétaire de l'ouvrage ou son utilisateur s'il est différent, auprès du maire de la commune, au plus tard un mois avant le début des travaux (décret du 2.7.08) ; le premier arrêté du 17 décembre 2008 précise le contenu de cette déclaration ; le second précise les modalités de contrôle dont ces installations doivent faire l'objet.

Prévention des intoxications par le monoxyde de carbone

(décret du 27.11.08 : JO du 29.11.08)

Chaque année en France, le monoxyde de carbone (CO) est responsable de plus de six mille cas d'intoxication et de plus de trois cents décès. Le monoxyde de carbone est un gaz extrêmement dangereux car il est indétectable (gaz inodore, incolore, insipide).

Les principales causes des intoxications au monoxyde de carbone sont l'utilisation d'appareils de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire vétustes ou non entretenus, et une mauvaise aération du logement. En effet, une flamme ayant besoin d'air pour brûler, lorsque l'air du logement est insuffisamment renouvelé, la combustion au sein de ces appareils est dite incomplète et émet du monoxyde de carbone.

Au regard de ce constat, les pouvoirs publics se sont mobilisés à plusieurs reprises en menant des campagnes de prévention, d'information et de lutte contre les intoxications oxycarbonées.

Aujourd'hui, le code de la construction et de l'habitation comprend un article, créé par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui prévoit que les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en œuvre pour prévenir ces intoxications sont déterminés par décret.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (CCH : art. L.131-7) prévoit que les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en œuvre pour prévenir ces intoxications sont déterminés par décret.

C'est chose faite avec le décret du 27 novembre 2008 qui met en place un dispositif de prévention des intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux à usage d'habitation neufs et existants et instaure une sanction pénale en cas de non respect du dispositif de prévention.

Un arrêté non encore paru devra préciser les modalités d'application du dispositif.

Champ d'application du dispositif de prévention

Le dispositif concerne les logements existants et les constructions neuves, qu'il s'agisse d'immeubles collectifs d'habitation ou de maisons individuelles.

Sont visées les parties de locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances, comportant ou destinées à recevoir un appareil de chauffage fixe ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant des combustibles solides, liquides ou gazeux et d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts.

Exclusions

► *Constructions neuves (CCH : R.131-32)*

Ne sont pas visés les locaux qui recevront des appareils à circuit de combustion étanche qui intègrent un dispositif permettant l'évacuation des produits vers l'extérieur sans risque de fuite vers l'intérieur des locaux d'habitation.

► *Constructions existantes*

N'entrent pas dans le champ d'application du dispositif les locaux à usage d'habitation dans lesquels fonctionnent des appareils utilisant des combustibles gazeux ou hydrocarbure liquéfié (soumis déjà à un arrêté du 2 août 1977).

Par ailleurs, certains appareils de production d'eau chaude pourront être dispensés de l'obligation de raccordement (*arrêté à paraître*).

Entrée en vigueur du dispositif

Les dispositifs de prévention des intoxications s'appliquent :

- aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2009 ;
- aux constructions existantes à compter du 1^{er} juillet 2010.

Ces dates concernent tant les immeubles collectifs d'habitation que les maisons individuelles.

L'obligation de mettre en place le dispositif de prévention incombe au propriétaire du local d'habitation.

Dispositif de prévention

Les parties des locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances comportant ou destinées à recevoir un appareil de chauffage fixe ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant les combustibles solides, liquides ou gazeux doivent être munies :

- d'une entrée d'air permanente directe ou indirecte lorsque l'appareil utilise une partie de l'air de la pièce où il est installé,
- d'un système d'évacuation vers l'extérieur des produits de combustion satisfaisant à des conditions de sécurité, adapté au type d'appareil et de combustible.

L'entrée d'air et le système d'évacuation sont conçus et entretenus de manière à permettre le bon fonctionnement des appareils conformément à certaines modalités (*arrêté à paraître*).

Dans les immeubles collectifs, les installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC) auxquelles sont raccordées des appareils utilisant le gaz combustible ou les hydrocarbures liquéfiés devront être équipées d'un dispositif de sécurité collective.

Obligation de l'occupant

Il ne doit pas entraver le bon fonctionnement de l'entrée d'air et du système d'évacuation vers l'extérieur.

Mise à l'arrêt de l'installation

Après une intoxication au monoxyde de carbone due à une installation fixe de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, cette installation est mise à l'arrêt et ne pourra être utilisée à nouveau qu'après avoir été remise en état dans le respect du dispositif de prévention.

Sanction du non-respect de la réglementation

Une amende prévue pour les contraventions de la troisième classe (soit 450 € au plus) sanctionne le propriétaire du local qui ne met pas en place les dispositifs de prévention.



URBANISME

Prolongation du délai de validité des autorisations d'urbanisme

(*décret du 19.12.08 : JO du 20.12.08*)

Le délai de validité des permis de construire et d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à déclaration en cours de validité au 20 décembre 2008 ou intervenus au plus tard le 31 décembre 2010 est porté à 3 ans (au lieu de 2). Lorsque ces autorisations ont fait l'objet avant cette date d'une prorogation, le délai de validité de cette prorogation est majoré d'un an. Cette mesure d'assouplissement temporaire des contraintes liées au droit de l'urbanisme avait été annoncée dans le cadre du plan de relance.

TLE et taxes assimilés / actualisation annuelle des valeurs de base

(*circulaire du 28.11.08*)

Les valeurs forfaitaires des ensembles immobiliers constituant l'assiette de la taxe locale d'équipement, des taxes assimilées et de la redevance d'archéologie préventive (code du patrimoine : art. L.524-7-1) sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à

cette date. L'indice de référence est celui du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2006, soit l'ICC 1366 publié le 17 octobre 2006.

Respect du cahier des charges d'un lotissement et autorisation d'urbanisme

(Rép. Min : JO Sénat du 6.11.08)

Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel qui lie les co-lotis entre eux, il s'applique indépendamment des règles et servitudes d'urbanisme. N'ayant pas de valeur réglementaire, il ne peut pas fonder, pour le maire, une décision d'urbanisme, même lorsqu'il contient des règles d'utilisation du sol. Une décision d'autorisation ou de refus de permis de construire ne peut donc trouver son fondement dans le respect ou non d'un cahier des charges mais uniquement dans une règle d'urbanisme. Il n'en demeure pas moins que le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec le cahier des charges du lotissement.

Délais des décisions rendus par les architectes des Bâtiments de France

(Rép. Min : JO AN du 25.11.08)

Certains projets de construction, parce qu'ils sont situés dans des espaces protégés, nécessitent l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Les délais d'instruction des autorisations de travaux sont alors allongés.

La réponse ministérielle recense les différents cas en précisant les délais dans lesquels l'ABF doit rendre son avis.

Ainsi, pour une demande de permis de construire ou de permis d'aménager au sein d'un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) n'est pas encore approuvé, le délai d'instruction est porté à six mois. A l'intérieur de ce délai, l'ABF doit émettre son avis dans les quatre mois.

Mais ce délai maximum n'est pas général : dans les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZZPAUP), ce délai d'instruction est de trois ou quatre mois et l'ABF doit émettre son avis dans les deux mois.

Lorsqu'il s'agit d'une déclaration préalable, les délais d'instruction et d'avis n'excèdent pas respectivement, quel que soit l'espace protégé, 2 mois et 1 mois. L'instruction du permis de démolir, quant à elle, se limite dans tous les cas à 3 mois à l'intérieur desquels l'ABF dispose de 2 mois pour émettre son avis.

Délais de recours administratif ou contentieux contre une autorisation d'urbanisme

(CE avis : 19.11.08)

L'auteur d'un recours administratif ou contentieux contre une autorisation d'urbanisme doit, à peine d'irrecevabilité, le notifier à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (CU : art. R.600-1). Cette obligation de notification doit être mentionnée par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme lors de l'affichage sur le terrain (CU : art. R.424-15). Son absence

n'empêche pas le délai de recours contentieux de courir, en revanche elle rend inopposable l'irrecevabilité pour défaut de notification. On ne pourra donc pas dans ce cas reprocher à l'auteur du recours de ne pas l'avoir notifié à la mairie et au bénéficiaire de l'autorisation.

Installation d'une piscine / respect des règles d'urbanisme

(Rép. Min : JO Sénat du 20.11.08)

L'existence d'une servitude non aedificandi implique l'interdiction de toute construction, qu'elle se situe sur le sol, en surplomb ou en sous-sol. Une piscine, même démontable, constitue une construction. Elle doit donc respecter toutes les règles d'urbanisme dont les servitudes non aedificandi.

Toutefois, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois sont dispensées de toute formalité et peuvent donc ne pas être conformes aux règles d'urbanisme (dans les secteurs protégés, cette durée est limitée à quinze jours).

Extension d'une construction édifiée illégalement

(Rép. Min : JO AN du 16.12.08)

Lorsqu'un propriétaire souhaite agrandir ou procéder à des travaux sur un bâtiment irrégulièrement construit sans autorisation, il doit déposer une demande de permis de construire portant sur l'ensemble de l'immeuble (bâtiment existant et travaux complémentaires) afin de régulariser la situation.

Toutefois, lorsque des travaux portent sur des éléments dissociables d'un immeuble édifié sans permis de construire, il est possible de déposer une demande sur ces seuls travaux, sans comprendre la partie existante. De même des travaux qui ne sont soumis à aucune autorisation peuvent être effectués.

Installation de palissades en limite de propriété

(Rép. Min : JO Sénat du 18.12.08)

Les palissades sont assimilées à des clôtures, leur installation est donc soumise le cas échéant à autorisation d'urbanisme, et certaines règles d'urbanisme doivent être respectées. Un point est fait sur ces questions ainsi que sur les recours éventuels de tiers.

L'installation de palissades en bois en limite de propriété est assimilée à la construction de clôtures dans la mesure où il s'agit d'un ouvrage destiné à clore une propriété privée. Elle est donc soumise le cas échéant à autorisation d'urbanisme, et certaines règles d'urbanisme doivent être respectées.

Ainsi, le plan local d'urbanisme (PLU) peut fixer des règles relatives à leur hauteur ou leur aspect extérieur qui s'imposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Si les travaux ayant pour but exclusif l'installation d'une clôture ne doivent, en principe, faire l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme, ils peuvent nécessiter le dépôt d'une déclaration préalable dans les secteurs protégés notamment, et devront en toute hypothèse respecter les dispositions des documents d'urbanisme (CU : art. L.160-1). La méconnaissance de ces dernières règles constitue une infraction pénale qui peut être soulevée par des tiers dans les trois ans après l'achèvement des travaux. La responsabilité civile (code civil : art. 1382) peut être parallèlement soulevée dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux si la clôture n'est pas conforme à l'autorisation d'urbanisme ou a été édiflée en l'absence de cette dernière. Enfin, il est toujours possible, en l'absence d'illégalité, d'invoquer la théorie jurisprudentielle des troubles et nuisances de voisinage devant le juge civil en cas, par exemple, de perte d'ensoleillement ou si une vue remarquable est gachée.



PROFESSIONNELS

Obligation d'information du notaire / défiscalisation immobilière (Cass. Civ I : 30.9.08)

Le notaire habituel du vendeur, une société spécialisée dans le montage d'« opérations Malraux », ne pouvait ignorer qu'il s'agissait d'une opération de défiscalisation. Il se devait de fournir à l'acquéreur l'ensemble des informations concernant les obligations à respecter afin d'obtenir effectivement les avantages fiscaux prévus.

Vente immobilière d'un bien mis en location / offre de vente avec commission au profit du mandataire immobilier

(Cass. Civ III : 17.12.08)

Par cette décision, la Cour de cassation confirme une jurisprudence constante au sujet du droit à commission du mandataire immobilier à l'occasion d'une transaction intervenant entre un vendeur et son locataire titulaire d'un droit de préemption au sens de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, sur mandat spécial du bailleur, le mandataire immobilier adresse un congé pour vendre accompagné d'une offre de vente aux locataires titulaires d'un droit de préemption. Le litige naît de ce que les locataires invoquent la nullité de cette offre, dès lors que le prix de vente comporte des « honoraires de négociation » à régler le jour de la signature de l'acte authentique.

Les magistrats font alors droit à cette demande, et affirment clairement qu'est nulle une offre de vente prévoyant le règlement à l'intermédiaire d'un « honoraire de négociation » dès lors qu'elle est faite au profit d'un locataire bénéficiant d'un droit de préemption. Ce droit à

commission n'est pas justifié au regard des dispositions de la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet ».

Cette solution n'est pas novatrice, plusieurs décisions antérieures ayant été rendues en ce sens.

Parmi les décisions les plus remarquées, il convient de relever qu'il avait été clairement établi qu'un mandataire immobilier ne peut prétendre à rémunération s'il délivre une offre de vente au profit d'un locataire titulaire d'un droit de préemption. Une telle opération ne peut être assimilée à la présentation d'un acquéreur au sens de la loi de 1970 (Cass. Civ I : 14.6.88).

De la même manière, les magistrats du fond ont dû annuler un congé pour vente imposant au locataire, en sus du prix de vente, une commission d'intermédiaire (CA Paris, 4.3.04 : les locataires s'étaient vus imposer le règlement d'une commission par l'intermédiaire, celui-ci portant mention d'un prix de vente « hors commission »).

En conclusion, toute offre de vente faisant ressortir une commission d'intermédiaire, alors que celle-ci a été adressée dans le cadre du droit de préemption du locataire, doit être considérée comme nulle.



DROIT GENERAL

Publication des instructions et circulaires (décret du 8.12.08 : JO du 10.12.08)

À compter du 1^{er} mai 2009, les circulaires et instructions devront être tenues à la disposition des usagers sur un site Internet unique relevant du premier ministre. A défaut, la circulaire ou l'instruction ne sera pas applicable et l'administration ne pourra pas s'en prévaloir à l'égard des administrés.

Barème des saisies et cessions des rémunérations (décret du 9.12.08 : JO du 11.12.08)

Ce décret révisé les barèmes applicables aux saisies des rémunérations. L'article R.3252-2 du code du travail est donc modifié. Le décret entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009.

Aide juridictionnelle / frais non couverts par un dispositif de protection juridique (décret du 15.12.08 : JO du 17.12.08)

Ce décret modifie certaines dispositions du décret du 19 décembre 1991 portant sur l'aide juridique. Il apporte des précisions sur le sort des frais non couverts par un contrat d'assurance protection juridique, et les modalités de prise en charge de ces frais et honoraires au titre de l'aide juridictionnelle. Ce

décret entre en vigueur le 1^{er} mars 2009 et est applicable aux demandes d'aides déposées à compter de cette date.

Ascenseur / responsabilité

(Cass. Civ II : 13.11.08)

Le principe de la responsabilité du fait des choses dont on a la garde (code civil : art. 1384 al.1) s'applique en cas de dommages liés à l'utilisation d'un ascenseur. L'arrêt rendu le 13 novembre 2008 en est une illustration. En l'espèce, une personne avait fait une chute dans la cage de l'ascenseur appartenant à un office HLM, cette chute trouvant son origine dans une utilisation anormale (ouverture de la porte palière par une clé de déverrouillage). La Cour de cassation rappelle que le gardien de l'ascenseur (l'office, propriétaire de l'immeuble) est responsable des dommages liés à son utilisation, même si la victime l'a utilisé anormalement. Cette situation ne constitue pas une cause étrangère permettant d'exonérer l'office de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui.

Responsabilité délictuelle / dégâts causés par la chute d'un bâtiment chez le voisin

(Cass. Civ II : 16.10.08)

La Cour de cassation rend ici une décision surprenante dès lors qu'elle semble privilégier le régime de responsabilité de droit commun, au régime spécifique instauré par l'article 1386 du code civil.

En l'espèce, les magistrats sont saisis d'une demande de dédommagement, sur la base de l'article 1386 du code civil, en raison de l'affaissement d'un immeuble voisin sur la propriété d'un particulier. Pour mémoire, cette disposition instaure un régime spécifique de responsabilité selon lequel le propriétaire doit réparation du dommage causé par la ruine d'un bâtiment lui appartenant s'il est dû à un défaut d'entretien ou un vice de construction.

Les magistrats font certes droit à la demande du lésé, mais le raisonnement utilisé mérite d'être souligné.

Tout d'abord, ils rappellent les conditions de mise en œuvre de l'article 1386 du code civil : le demandeur doit apporter la preuve de la ruine du bâtiment litigieux, la ruine étant définie comme la chute d'un élément de construction. Ils en déduisent alors que cette disposition n'a pas vocation à s'appliquer dès lors que rien ne permet d'attester de l'existence d'un fait de ruine. Mais plutôt que de rejeter purement et simplement la demande, ils en concluent que la victime peut toutefois obtenir réparation sur le fondement du droit commun, qui instaure une présomption de responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde (code civil : art. 1384 al 1).

Cette décision semble contredire une jurisprudence antérieure selon laquelle le régime spécifique instauré par l'article 1386 du code civil s'applique seul, à l'exclusion

du régime de droit commun instauré par l'article 1384 alinéa 1 (Cass. Civ II : 19.10.06).

Il ne serait pas surprenant que les magistrats aient sciemment souhaité écarter l'application du régime spécifique au profit d'un régime de droit commun plus simple à mettre en œuvre en raison de la présomption de responsabilité qu'il instaure.

Cette volonté irait alors dans le sens de l'avant projet de réforme du droit des obligations remis au Garde des Sceaux le 22 septembre 2005, au terme duquel il est purement et simplement proposé l'abrogation de l'article 1386 du code civil.



COLLECTIVITES LOCALES

Règles d'urbanisme / Suppression

d'accès aux réseaux (*Rép. Min : JO Sénat du 30.10.08*)

Le maire peut s'opposer au branchement définitif aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone d'une caravane installée en méconnaissance des règles d'urbanisme (CU : art. L.111-6). Cette interdiction ne concerne pas les branchements provisoires. Dès lors, des nomades installant leurs caravanes sur un terrain leur appartenant mais classé en zone non constructible, pourront exiger un branchement provisoire aux réseaux.

Une fois le branchement réalisé, les règles d'urbanisme ne permettent pas de fonder en droit une décision de suppression de branchement, sauf dans le cas de l'exécution d'office d'une décision de justice pénale ayant ordonné la démolition d'une construction illicite (CU : art. L.480-9). En dehors de ce cas, seuls les concessionnaires de réseaux peuvent suspendre l'accès. Le maire peut néanmoins leur adresser une injonction de faire en cas de trouble à l'ordre public.

Où en est la politique de la ville ?

Les nombreux bilans et rapports consacrés à la politique de la ville¹⁰ et la récente annonce, dans le cadre du plan de relance gouvernemental d'une capacité d'engagement supplémentaire de 350 millions d'euros pour l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) permettent de dresser un tableau succinct de la Politique de la ville début 2009, désormais rattachée au ministère du Travail, des

¹⁰ Question parlementaire posée au ministère du Logement et de la Ville dans le cadre du Projet de Loi de Finances Initiale pour 2009, intitulée « démolition/reconstruction : point d'étape et perspectives », rapport d'activité 2007 de l'ANRU, rapport 2008 de l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles (ONZUS), rapport 2008 du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU « Rénovation urbaine 2004-2008 : quels moyens pour quels résultats ? » La documentation française.

Relations Sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la Ville.


La loi d'orientation et de programmation nationale pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 définit le programme national de rénovation urbaine (PNRU) prévoyant pour la période 2004-2008 une offre nouvelle de 200 000 logements pour un nombre de démolitions équivalent, ainsi que la réhabilitation de 200 000 autres. Suite aux lois de programmation pour la cohésion sociale (18 janvier 2005), engagement national pour le logement (13 juillet 2006) et droit opposable au logement (5 mars 2007), le PNRU a été prorogé jusqu'en 2013 et les objectifs augmentés (reconstruction de 250 000 logements pour un nombre de démolitions équivalent) et réhabilitation et résidentialisation de 400 000 logements. Le PNRU destiné à réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires concernent plus de 4 millions d'habitants, pour un montant total de travaux de 42 milliards d'euros et un montant de subventions (Etat et 1% logement) de 12 milliards d'euros.


L'effort consenti au titre des 240 conventions signées au 31 décembre 2007 représente 30,1 milliards d'euros programmés sur la durée du programme, dont 9,1 milliards de subventions accordées par l'ANRU. A cette date, on peut noter un important décalage entre les prévisions et les réalisations avec un taux de couverture des démolitions par la reconstruction inférieur aux prévisions (67 % pour 83 %) - financement de 26 700 logements sociaux et de 39 800 démolitions engagé - mais aussi avec un programme de démolition inférieur aux objectifs. Selon l'ANRU (le PNRU en chiffres au 31 décembre 2007, mai 2008), au terme du programme, seuls 130 000 à 140 000 logements sociaux devraient être démolis, suite au débat suscité par les objectifs nationaux dans une période de pénurie de logements abordables, des demandes d'habitants de certains quartiers, et de la prise en compte des réalités locales par les acteurs nationaux de la rénovation urbaine.

Le premier ministre a annoncé le 15 décembre 2008 l'affectation d'une enveloppe supplémentaire de 350 millions d'euros, s'ajoutant aux 12 milliards d'euros initiaux. Cette rallonge budgétaire intéresse très directement les collectivités locales, puisque le complément de subvention autorisé devra « être réparti de manière égale entre l'ANRU et les autres cofinanceurs locaux que sont le maître d'ouvrage lui-même et les collectivités territoriales, en particulier les départements et les régions ». Il ne pourra être accordé que si les travaux peuvent être lancés en 2009. Cet engagement vient compléter le plan de relance du chef de l'Etat qui prévoyait déjà 200 millions d'euros supplémentaires pour l'ANRU.



PROPOSITIONS PROJETS

 **Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** présenté par Christine Boutin et adopté en première lecture au Sénat le 21 octobre dernier (cf. [Habitat Actualité n° 106](#)) devrait être examiné par l'Assemblée Nationale à partir du 27 janvier. Pour mémoire, il s'agit d'un texte qui a fait l'objet d'une urgence déclarée.

 **Le projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés** qui a également fait l'objet d'une urgence déclarée a été adopté par l'Assemblée Nationale le 13 janvier et devrait être examiné par le Sénat à compter du 21 janvier 2009.

Il prévoit notamment, en matière d'urbanisme, la possibilité, à titre temporaire, de modifier les règles de mitoyenneté inscrites dans un plan local d'urbanisme (PLU) par simple délibération en évitant de passer par une enquête publique. L'objectif est de favoriser l'implantation de constructions en limite séparative en raccourcissant la procédure de modification du PLU.

Par ailleurs, les organismes HLM pourraient acquérir directement en VEFA plus de 50 % des logements d'une même opération immobilière. Il s'agit d'une reprise d'une disposition prévue par le projet de loi de mobilisation pour le logement (art. 4).

Grenelle de l'environnement

Le projet de loi d'orientation, dit Grenelle I de l'environnement a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 21 octobre dernier (cf. [Habitat Actualité n° 106](#)) et sera en principe examiné par le Sénat à compter du 27 janvier 2009. 84 amendements ont été déposés.

Présenté au Conseil des ministres du 7 janvier dernier, le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II, prévoit un ensemble de dispositions dont un volet est consacré au bâtiment et à l'urbanisme. Ces mesures complètent ce qui est désormais intitulé le « verdissement » de la fiscalité et des prêts aidés par l'Etat, engagé par la loi de finances 2009, avec notamment, le PTZ majoré pour les logements à haute performance énergétique, l'aménagement du crédit d'impôt pour intérêts d'emprunt, la création de l'Eco prêt ou le recentrage des aides à l'investissement locatif sur les logements respectant les normes thermiques (cf. § « Actualité juridique »).

Le projet de loi Grenelle II devrait être débattu au Parlement dans le courant du premier semestre 2009.

Bâtiments

Le chapitre du projet Grenelle II consacré au bâtiment propose diverses dispositions relatives à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments :

- l'amélioration de la prise en compte de la performance énergétique des bâtiments neufs et des bâtiments existants : l'objectif est d'améliorer l'évaluation, la vérification et l'information en matière de performance énergétique des bâtiments. Une attestation serait notamment nécessaire pour confirmer la prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux.

- L'obligation de réalisation de travaux devant améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants : les travaux en cause devront être réalisés sur une période de 8 ans, à compter de 2012.

- La réalisation de diagnostics de performance énergétique et de travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés, après mise en concurrence obligatoire de plusieurs prestataires.

Par ailleurs, afin de réduire le montant des charges de copropriété, il sera possible de faire voter dans les assemblées de copropriétaires des travaux, y compris réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot en cause.

Urbanisme

Le chapitre relatif à l'urbanisme renforce le code de l'urbanisme en tant qu'outil au service du développement et de l'aménagement durable des territoires.

Il complète les dispositions spécifiques des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement, vise à simplifier l'organisation pyramidale des documents opposables dont la multiplicité et l'empilement sont sources de confusion et d'insécurité juridique. A ce titre, le projet de loi entend favoriser une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement des transports et de l'habitat qui font actuellement l'objet de modalités de gouvernance et de gestion séparées.

- Les dispositions d'urbanisme qui s'opposeraient à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre seraient rendues inopposables à toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

- Il est envisagé de permettre la création de directive territoriale d'aménagement et de développement durable qui, à la différence des directives territoriales d'aménagement, ne sont pas directement opposables, mais peuvent le devenir par le biais de la procédure de projet d'intérêt général (PIG).

- Les objectifs précédemment assignés aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales) sont complétés : réduction de la consommation de l'espace, répartition territorialement équilibrée des commerces et des services, amélioration des performances énergétiques, diminution (et non plus seulement maîtrise) des obligations de déplacement, réduction des émissions de gaz à effet de serre.

- La loi et non plus le règlement devrait définir ce qui peut être qualifié de projet d'intérêt général (PIG), en élargissant et unifiant la notion actuelle.

- Les plans locaux d'urbanisme qui intègrent les dispositions des plans de déplacement urbains et les directives territoriales d'aménagement et de développement durable ne pourraient être adoptés sans avoir été précédés d'une évaluation environnementale.

- Le rôle du SCOT serait conforté, en complétant ou en renforçant les outils existants liés à la mise en oeuvre de nouveaux objectifs en matière de développement durable. Le SCOT devra prendre en compte les plans énergie-climat territoriaux.

Désormais l'accent est mis sur la réduction de la consommation d'espaces (avec objectifs chiffrés et possibilité d'étude d'impact avant ouverture à l'urbanisation), sur la densité (définition de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans lesquels les plans locaux d'urbanisme devront imposer une densité minimale de construction) et sur le respect des performances énergétiques et environnementales conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

De même, il est prévu que l'ouverture à l'urbanisation puisse être conditionnée par le respect de critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Compte tenu de la desserte en transports publics réguliers d'une part et de la destination des bâtiments d'autre part, le schéma de cohérence territoriale devra fixer des obligations minimales et maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et des obligations minimales pour les véhicules non motorisés.

- Les dispositions relatives au plan local d'urbanisme seront refondues. Il est proposé de renforcer les possibilités de programmation ouvertes à ces documents. Le règlement permettra dorénavant d'imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des performances énergétiques et environnementales renforcées ainsi que des critères de qualité renforcés.

- Il sera prévu la possibilité de dépasser dans la limite de 30 % les règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et à la densité d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Ces dispositions se substituent, en les élargissant, à celles du « COS bonifié ». Ce dépassement peut être modulé selon les secteurs par délibération de la commune ou de l'EPCI, voire supprimé dans certains secteurs.

- Le préfet de la région Ile-de-France se verrait conférer un pouvoir de substitution pour modifier ou réviser le schéma directeur de la région d'Ile-de-France afin d'assurer sa compatibilité avec les règles prévues au code de l'urbanisme.

- Le gouvernement aurait le droit, par ordonnances, de simplifier la lecture du code de l'urbanisme et de revoir les dispositions qui nécessitent une actualisation ou une réforme. Ceci permettra une clarification des textes d'urbanisme, qui sont désormais difficilement accessibles, compte tenu de l'accumulation des réformes et des modifications intervenues depuis 1973 (date de la première codification des textes relatifs à l'urbanisme).

- En vue d'assouplir et de rendre plus efficaces les procédures d'autorisation de travaux, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager, serait substitué à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France un avis simple de ce même architecte.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

Ministre chargé de la mise en œuvre du plan de relance

Patrick Devedjian, ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance, coordonne, par délégation du Premier ministre, la mise en œuvre du plan de relance de l'économie française. Il est responsable de sa bonne exécution et de la gestion des crédits qui y sont consacrés (décret du 11.12.08 : JO du 12.12.08).

En lien avec les autres ministres compétents :

- il contrôle et coordonne l'exécution du programme exceptionnel d'investissements de l'Etat, prépare et met en œuvre la simplification des procédures permettant d'accélérer les investissements ;

- il contrôle la mise en œuvre des mesures de soutien au logement, à la construction, à la rénovation de l'habitat dégradé et insalubre ;

- il s'assure de la bonne exécution des mesures du plan de relance destinées aux ménages les plus vulnérables, aux familles et aux retraités, ainsi que des mesures destinées à soutenir les politiques actives de l'emploi.

Dans la limite de ses attributions, il a autorité sur les services et directions d'administration centrale, notamment :

- la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature ;

- la délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain ;

- la direction du budget ;

- la direction générale du Trésor et de la politique économique ;

- la direction générale des finances publiques ;

- la direction générale de l'énergie et du climat.

Sont notamment membres du cabinet du ministre chargé de la relance :

Michel Thenault, directeur du cabinet ;

Guillaume Cadiou, directeur adjoint du cabinet, conseiller budgétaire ;

Marie-Cécile Guillaume, conseillère auprès du ministre ;

Bénédicte Constans, conseillère presse et communication ;

Alexandre Valot, conseiller en charge du patrimoine, de l'outre-mer, des investissements territoriaux, du FCTVA, de l'agriculture durable, de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Hugues de Balathier, conseiller en charge du soutien exceptionnel à l'activité économique et à l'emploi ;

Pierre Lahbabi, conseiller en charge de l'effort exceptionnel en faveur du logement et de la solidarité, de la santé et de la simplification.

USH

Thierry Repentin, a été élu le 10 décembre 2008 président de l'Union sociale pour l'habitat ; il succède à **Michel Delebarre**, qui a occupé cette fonction durant dix ans.

A 45 ans, Thierry Repentin a une bonne expérience du logement : il a été directeur de cabinet de Louis Besson, alors maire de Chambéry, de 1989 à 1995, et fut son conseiller technique au ministère délégué au Logement de 1997 à 2001.

Il est vice-président de la communauté d'agglomération de Chambéry Métropole, conseiller général. Il préside le SCOT « Métropole Savoie » et l'établissement public foncier local de Savoie.

Sénateur de Savoie, il siège à la commission des affaires économiques, dont il est secrétaire ; il est rapporteur pour avis du budget du logement et signataire, comme rapporteur, du rapport parlementaire : « Foncier-Logement : sortir de la crise ? ».

ANAH

Marc-Philippe Daubresse a été nommé début janvier par **Christine Boutin**, ministre du Logement et **Christine Lagarde**, ministre de l'Economie et de l'Emploi président de l'Agence nationale de l'habitat. Il succède à **Philippe Pelletier**, chargé par **Jean-Louis Borloo**, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire d'accompagner la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dans le parc de logements existants (cf. infra).

Ancien président du Conseil national de l'habitat (CNH), Marc-Philippe Daubresse fut nommé, en mars 2004, secrétaire d'Etat au Logement puis ministre délégué au Logement et à la Ville auprès de Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale, jusqu'en mai 2005.

Ingénieur centralien, député de la 4^{ème} circonscription du Nord, maire de Lambersart (29 000 habitants) et spécialiste des questions d'urbanisme à la Communauté urbaine de Lille, Marc-Philippe Daubresse devrait également suivre très prochainement le volet logement du plan de relance, en qualité de parlementaire en mission auprès de Patrick Devedjian, ministre chargé de la relance.

CGLLS

Catherine Aubey-Berthelot est directrice générale de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) depuis novembre dernier. Elle succède à **Patrick Laporte** qui a rejoint le Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) en tant qu'inspecteur général de l'Equipement.

Agrégée d'histoire et titulaire d'un DEA d'histoire contemporaine, ancienne élève de l'ENA, Catherine Aubey-Berthelot était depuis 2004 sous-directrice du Financement du Logement à la direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et des Paysages (ex- DGUHC).

Comité stratégique du « Plan Bâtiment Grenelle »

Philippe Pelletier a été nommé par le Premier ministre le 13 janvier 2009, président du comité stratégique du « Plan Bâtiment Grenelle » pour une période de deux années reconductibles.

Dans l'esprit du Grenelle, ce comité réunira les principaux acteurs, publics et privés, intervenant dans le « Plan Bâtiment ». Il sera conduit sous l'autorité de Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, en lien avec Christine Boutin, ministre du Logement.

Sur la base d'une démarche partenariale et concertée, ce plan permettra la mise en œuvre des engagements du Grenelle dans tous les secteurs de la construction (bâtiments publics, logement social, secteur tertiaire et résidences privées).

Avocat au Barreau de Paris, ancien président de l'Anah, Philippe Pelletier avait déjà animé le comité opérationnel du Grenelle sur la rénovation des bâtiments existants.

Hélène Abel, ingénieur général des Ponts et **Jérôme Gatier**, inspecteur des finances ont d'ores et déjà été appelés aux côtés de Philippe Pelletier pour animer le comité.

Csn

Me **Jean-Pierre Ferret**, notaire a été élu président du Conseil Supérieur du Notariat, fin octobre dernier. Il était 1^{er} vice-président du Conseil supérieur du notariat depuis octobre 2006 au sein du bureau constitué par son prédécesseur, **Bernard Reynis**.

Benoît Renaud, 44 ans, notaire à Lunéville (Meurthe et Moselle), a été élu 1^{er} vice-président en charge du développement de la profession et des affaires européennes.

CSTB

Une nouvelle direction s'est mise en place au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment avec **Bertrand Delcambre**, ingénieur général des Ponts et Chaussées pour président et **Carole Le Gall** pour directrice.

Entré au CSTB en 1978, Bertrand Delcambre était directeur du CSTB depuis 2001 ; il succède à **Alain Maugard**.

Carole Le Gall, ingénieur en chef du corps des Mines, était depuis mai 2006 directrice à l'Ademe (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en charge de la définition de la stratégie et du plan d'action dans les domaines Energie, Air et Bruit.

SGFGAS

François de Ricolfis, ENA, a été nommé directeur général de la Société de gestion de fonds de garantie de l'accession sociale, en remplacement de Stéphane Rezette. Auparavant, François de Ricolfis était responsable du financement international des entreprises à la DGTP.



EDITION

AQC : Faire construire sa maison : les idées reçues, les erreurs à éviter

Quelles sont les questions essentielles à se poser ? Les idées reçues dont il faut se méfier ? Les erreurs à éviter ? A qui s'adresser ? Comment dialoguer avec les différents professionnels de la construction ? Ce que l'on peut et ce que l'on doit leur demander ? Telles sont les questions parmi d'autres que soulève cette plaquette éditée par l'Agence qualité construction, en liaison avec l'Institut National de la Consommation, afin d'accompagner le maître d'ouvrage dans le déroulement de la construction de sa maison et lui éviter les erreurs fréquentes.

Sept grandes parties sont décrites de l'amont à la fin de chantier :

- Comment choisir un bon terrain ?
- Comment choisir un bon professionnel ?
- Comment définir son projet ? L'essentiel avant de rencontrer le professionnel (des règles de l'art au devis descriptif).
- Combien de temps pour le chantier : délais incompressibles et planning.
- Quand visiter le chantier ?
- Les causes de certains sinistres fréquents.
- La fin du chantier : une étape à aborder avec méthode et précaution.

Cette plaquette rédigée en partenariat avec l'INC a été réalisée grâce au concours des professionnels et acteurs de la construction : constructeurs, entreprises, artisans, experts construction, est disponible en ligne sur le site de l'INC : www.conso.net ; sur celui de l'AQC : www.qualiteconstruction.com ; et également auprès des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement).

—

Date de publication : 20 janvier 2009
 N° ISSN : 09996-4304
 Directeur de la publication : Bernard Vorms
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
 Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou,
 Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
 Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib