



**Avril 2020**

## **S O M M A I R E**

### **LE RÉSEAU**

Covid-19 et Logement	2
----------------------	---

### **ÉTUDES & COMMENTAIRES**

De l'ANIL et des ADIL	3
Réforme du droit de la copropriété	3
Études 2019 du réseau des ADIL	3
De nos partenaires	4
Le rapport public annuel 2020 de la Cour des comptes	4
Mémento de l'habitat privé 2019	5

### **ACTUALITÉ JURIDIQUE**

Loi	6	Copropriété	12
Financement	7	Qualité de l'habitat	13
Fiscalité	7	Urbanisme	14
Location	8	Professionnels	15
Publics en difficulté	10	Droit général	16
Contrats	10		
Assurance construction / Assurance habitation	11		

### **FENÊTRE SUR...**

Les acteurs	17
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	17
Ministère des Solidarités et de la Santé	17
Agence nationale de la cohésion des territoires	17
Fédération française du bâtiment	17

### **ÉDITION**

ANIL	18
ADEME	18

## Le réseau

### Covid-19 et Logement

Dans le contexte actuel inédit du Covid-19, le réseau des ADIL reste mobilisé pour répondre aux ménages, en adaptant ses modes de réponses au public. Les équipes sont fortement sollicitées sur les impacts du confinement en matière de Logement.

Sur la base des questions reçues en ADIL, une « Foire aux questions » a été travaillé avec les services du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et mis en ligne sur le site : <https://www.gouvernement.fr/info-coronavirus>.

Une rubrique dédiée a également été créé sur le [site de l'ANIL](#).

Des clauses-types y sont proposées, notamment pour mettre en place une convention d'occupation temporaire. Elles sont destinées à aider certains ménages qui, en raison du confinement, sont restés dans leur logement malgré la fin du bail. Un juriste

d'ADIL peut aider pour adapter ces clauses-types à chaque situation.

Un mode d'emploi est également disponible pour faciliter le prêt de logement aux soignants.

Trois capsules vidéos ont été réalisées :

- [Difficultés de trésorerie : des problèmes pour payer votre loyer !](#)
- [Prêter un logement aux soignants](#)
- [Fin du #bail : suis-je obligé de quitter mon logement ?](#)

Des « Paroles d'expert » sont également en ligne sur la page d'accueil du [site de l'ANIL](#).

Dans l'espace Expert, deux analyses juridiques sont disponibles :

- [Covid-19 : ordonnances d'urgence](#) ;
- [Covid-19 : loi d'urgence](#).

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

### Réforme du droit de la copropriété

ANIL, février 2020

En 2018, les ADIL ont dispensé au total 815 000 consultations individualisées à des particuliers ou à des professionnels du secteur du logement. 41 655 consultations sur la copropriété ont été données en ADIL, soit environ 5,1 % du total des consultations.

97 % d'entre elles ont été réalisées auprès de particuliers. 85,2 % des consultations ont été effectuées auprès de propriétaires occupants et, dans une moindre mesure, auprès de bailleurs (7,8 %) ou de locataires (4,6 %).

Près de 65,8 % d'entre elles portaient sur l'un des quatre thèmes suivants :

- les travaux (17,3 %) ;
- le syndic (17,2 %) ;
- l'organisation de l'assemblée générale (16,3 %) ;
- le décompte de charges ou les impayés (14,1 %).

D'autres sujets ont pu également être abordés comme le règlement de copropriété (6,7 %), le contentieux avec les tiers (5,5 %), l'achat ou la vente d'un lot de copropriété (3,5 %) et le conseil syndical (3,7 %).

À la suite de la publication de l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété, le réseau ANIL/ADIL a identifié différents points de blocages et difficultés dans l'application du texte.

En s'appuyant sur l'expertise des juristes du réseau, l'étude recense les points de vigilance, en amont du débat parlementaire qui va s'ouvrir dans le cadre de la ratification de l'ordonnance.

*En savoir plus : lire l'étude*

### Études 2019 du réseau des ADIL

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale, voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDAHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions...).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 80 études parmi celles publiées par les ADIL en 2019. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Plusieurs ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Parmi les études publiées en 2019, 19 portent principalement sur l'analyse de la

conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par ailleurs, neuf autres études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêt, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Six études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment quand ils ont eu recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, quatre études cherchent à améliorer la connaissance des profils des ménages et des types d'habitats concernés par des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, de résorption de l'habitat dégradé ou par des politiques en faveur de la rénovation énergétique.

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 23 études font état du marché sur des territoires à une échelle allant de la commune au département. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans le cadre des travaux menés en 2019 par les 17 ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les autres publications s'appuient sur d'autres

méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location.

Dans le cadre de la préparation de politiques locales de l'habitat relatives à l'habitat locatif social (PLH, CIA, besoins ponctuels par exemple en matière de politiques des loyers...), trois études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social et les comparent avec d'autres indicateurs (démographie, loyers du parc privé...).

Enfin, sont recensées 16 études relatives aux difficultés de logement, dont neuf portant en

particulier sur les problématiques d'expulsions locatives et de leur prévention. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Cinq autres études analysent le sujet du logement et des personnes âgées. Une dernière étude s'intéresse aux difficultés de logement des jeunes.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le rapport public annuel 2020

*Cour des comptes, février 2020*

Le rapport public annuel 2020 de la Cour des comptes comprend 22 chapitres, répartis en deux parties, mettant l'accent sur les services rendus au travers des politiques publiques. La première partie comporte 13 chapitres sur la situation d'ensemble des finances publiques à fin janvier 2020, les politiques et la gestion publiques, ainsi que sur

l'action publique dans les territoires. Un des chapitres est ainsi consacré aux aides personnelles au logement. La deuxième partie concerne l'impact du numérique sur la transformation de l'action publique et aborde la numérisation de la demande de logement social.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Tome I : Les aides personnelles au logement : des évolutions insuffisantes, une réforme à mettre en œuvre

La Cour des comptes revient sur les évolutions récentes inhérentes aux aides personnelles au logement, d'abord en matière de financement et de gestion, puis sur les réformes. Elle réexamine ensuite des préconisations formulées en 2015 lors d'une précédente enquête sur ce thème pour une communication à la commission des finances du Sénat.

La Cour constate que le financement des aides au logement a été simplifié. Entre 2015 et 2016, l'État a repris sur son budget la contribution auparavant apportée par le fonds national des prestations familiales, qui relève de la sécurité sociale, et assure désormais sur son budget la plus grande partie du financement (83 % en 2018). Plusieurs réformes et mesures d'économie ont été mises en œuvre depuis que la Cour a examiné ces aides en 2015. Afin de limiter des dépenses, en forte croissance tendancielle, deux mesures dégagant d'importantes économies ont en particulier été décidées au deuxième semestre 2017. Il s'agissait d'une réduction uniforme de l'aide de cinq euros par mois et de la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le seul parc locatif social, permettant une diminution équivalente de l'aide personnelle. La Cour des comptes regrette que le dispositif soit devenu moins lisible et qu'il engendre des problèmes d'équité à la suite de ces « réformes parfois hâtivement engagées ». Elle regrette

également que les inégalités de traitement déjà identifiées en 2015 n'aient pas été résolues : l'aide au logement continue d'avoir un effet moins favorable, à montant global de ressources comparable, sur la situation des personnes en activité que sur celle de personnes recevant des revenus de transfert. La Cour constate également la lourdeur de la gestion de ces aides, facteur de coûts et de risques en termes de fraudes et d'erreurs, augmentée suite aux réformes. Pour mieux lutter contre la fraude et contre l'habitat indigne, la Cour des comptes répète son souhait d'interfaçage des données afin de créer un répertoire national des locaux prenant en compte ces objectifs.

La Cour identifie que deux projets initiés par le Gouvernement ouvrent à brève échéance l'opportunité de rendre plus simple, durable et accessible le régime des Aides personnelles au logement (APL). Il s'agit de la prise en compte des ressources les plus récentes des bénéficiaires pour le calcul des aides (dite « APL en temps réel ») ainsi que du projet de création d'un « revenu unique d'activité » qui regrouperait à terme les APL, la prime d'activité et d'autres minima sociaux. La Cour des comptes souhaite que ces opportunités soient pleinement saisies pour refonder et simplifier les APL selon ses préconisations.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Tome II : La numérisation de la demande de logement social : une procédure simplifiée pour les demandeurs, une gestion à fiabiliser

En 2009, l'État et ses partenaires ont créé un Système national d'enregistrement (SNE) dans l'objectif d'accroître la numérisation de la demande de logement social. La loi du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », a rendu la digitalisation accessible aux demandeurs par la création d'un portail numérique ouvert au public. Cette numérisation constitue un progrès, tant pour l'État que pour les demandeurs. Le premier réalise une économie sur le coût global de gestion (3,5 M€ en 2018) et améliore sa connaissance des besoins, les seconds voient leurs formalités facilitées.

Alors que les bailleurs sociaux privilégient le contact personnel et direct avec les demandeurs, et que les demandes en ligne présentent un taux d'attribution

inférieur aux demandes en guichet, l'État et les acteurs du logement social doivent garantir un traitement équilibré et transparent de la demande. Une généralisation de la numérisation serait souhaitable mais ne pourra être atteinte que si l'État arrive à convaincre les bailleurs d'utiliser plus intensément le SNE. Et, afin de mieux comprendre et analyser les données dans la politique du logement, la Cour préconise de renforcer la protection des données personnelles, d'accompagner les publics éloignés du numériques (absence d'équipement, barrière de la langue...) et d'améliorer le service en informant les demandeurs sur l'avancement de leur demande.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Mémento de l'habitat privé 2019

Mélanie Richard, Anah, janvier 2020

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) publie un mémento de l'habitat privé en 2019 à partir des données 2015 de Filocom et du recensement de la population de l'INSEE. Ce mémento présente dans un premier temps les chiffres clés du logement en France et dans un second temps, les principaux enjeux du parc privé. Le parc de logements recense plus de 36 millions de logements dont 2 % dans les départements et territoires d'outre-mer. Le parc privé prédomine avec près de 25 millions de résidences principales. De même, ce parc concentre 60 % de logements en location. Au cours de ces dernières années, le nombre de résidences principales s'est accru dont 90 % résultent du parc privé. Les évolutions démographiques (vieillesse et baisse de la taille des ménages) occasionnent des nouveaux besoins en logements tant au niveau des typologies qu'en terme d'adaptabilité des logements notamment pour les personnes en perte d'autonomie. Le logement est le premier poste de dépense avec 25 % du budget alloué. Le parc privé poursuit sa fonction sociale en dénombant trois millions de

ménages sous le seuil de pauvreté dont 56 % de locataires. Par ailleurs, des situations de mal-logement sont identifiées dans le parc privé avec 400 à 600 000 logements indignes. Même si ces dernières années, la construction de logements s'est accrue, le parc privé n'en reste pas moins un parc vieillissant avec une majorité de logements privés construits avant 1974. De fait, ce parc est mal adapté aux enjeux liés au vieillissement de la population où plus de 11 millions de logements sont occupés par un ménage dont la personne de référence a au moins 60 ans. La vacance dans le parc privé continue sa progression en s'établissant à 9 % en 2015. Ainsi, l'amélioration du parc privé doit répondre aux différents enjeux sociaux, patrimoniaux et urbains par la résorption de l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, le traitement des copropriétés fragiles ainsi que l'adaptabilité des logements pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

*En savoir plus : lire l'analyse*

## Actualité juridique



### Loi

#### Loi et ordonnances d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19

(loi n° 2020-290 du 23.3.20 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 : JO du 24.3.20 / ordonnance n° 2020-331 relative au prolongement de la trêve hivernale et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-304 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-305 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-306 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-312 relative à la prolongation de droits sociaux et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-313 relative aux adaptations des règles d'organisation et de fonctionnement des établissements sociaux et médico-sociaux et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-328 portant prolongation de la durée de validité des documents de séjour et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-319 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au Code de la commande publique et des contrats publics qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de Covid-19 et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-330 relative aux mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face aux conséquences de l'épidémie de Covid-19 et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-316 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19 et rapport du 25.3.20 / ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 portant création d'un fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation et rapport du 25.3.20 / circulaire du 26.3.20 NOR : JUSC2008608C relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période / circulaire du 26.3.20 NOR : JUSC2008609C portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété)

Déposé le 18 mars 2020, le projet de loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a fait l'objet d'une procédure législative accélérée : le texte a été adopté en première lecture par le Sénat le 19 mars et par l'Assemblée nationale le 22 mars. Les travaux menés en Commission mixte paritaire ont abouti à un accord. Le texte définitif a été voté par les deux assemblées le 22 mars 2020.

Le texte est structuré autour de quatre titres :

- Titre I<sup>er</sup> : l'état d'urgence sanitaire ;
- Titre II : mesures d'urgence économique et d'adaptation à la lutte contre l'épidémie de Covid-19 ;
- Titre III : dispositions électorales ;
- Titre IV : contrôle parlementaire.

Le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans les trois mois suivant la publication de la loi, des mesures provisoires afin de répondre à la situation de confinement que connaît le pays (43 habilitations au total), dans différents domaines, notamment :

- pour faire face aux conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie et afin de prévenir et limiter la cessation d'activité des personnes physiques et morales ;
- pour faire face aux conséquences, notamment de nature administrative ou juridictionnelle ;
- pour assurer la continuité d'accompagnement et la protection des personnes en situation de handicap et des personnes âgées ;
- pour permettre la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice de leurs compétences, ainsi que la continuité budgétaire et financière des collectivités territoriales et des établissements publics locaux.

En application de ce texte, 26 ordonnances ont été publiées au Journal officiel du 26 mars 2020.

Ces différents textes prévoient des mesures en lien avec le Logement, concernant :

- la prolongation de l'interdiction des coupures d'énergie et de la trêve hivernale ;
- les contrats de syndic de copropriété et l'organisation des juridictions judiciaires ;
- l'organisation des juridictions administratives ;
- la prorogation exceptionnelle des délais ;
- la prolongation de droits sociaux ;
- l'adaptation des règles d'organisation et de fonctionnement des établissements sociaux et médico-sociaux pour faire face à l'épidémie de Covid-19 ;
- la prolongation de la durée de validité des documents de séjour ;
- les contrats publics ;
- des mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales ;
- des mesures spécifiques pour les entreprises.

*En savoir plus : lire les Analyses juridiques n° 2020-11 et n° 2020-12*

## Financement

### PTZ : réflexion en cours en 2020

(Rép. Min n° 12725 : JO Sénat du 30.1.20)

Interrogé sur le devenir du Prêt à taux zéro (PTZ) pour les logements neufs dans les territoires ruraux, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que sa stratégie en matière de logement est de définir des leviers d'action adaptés à la diversité du territoire national. Ainsi, la loi de finances pour 2018 a prolongé jusqu'en 2021 et aménagé le PTZ qui devait s'éteindre fin 2017. Le PTZ dans le neuf a été maintenu dans les zones A et B1, de manière à encourager la production où les besoins en logements sont les plus importants, mais également pour 2018 et 2019 en zones B2 et C, reconnues comme moins tendues, avec une quotité de prêt de 20 %. Dans le cadre de la discussion parlementaire sur la loi de finances pour 2020, les parlementaires

ont décidé de prolonger le PTZ dans le neuf en zones B2 et C pour l'année 2020, ce qui répond aux enjeux des zones rurales. Par ailleurs, dans le prolongement de la mission d'évaluation du PTZ confiée par le Gouvernement à l'Inspection générale des finances et au Conseil général de l'environnement et du développement durable, qui s'est traduite par la remise d'un rapport au Parlement en octobre 2019, le Gouvernement souhaite poursuivre en 2020 la réflexion sur le PTZ et plus largement sur les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. Cette réflexion devra prendre en compte le besoin d'accompagnement des ménages modestes dans l'accession à la propriété, mais aussi la maîtrise de l'artificialisation des sols et le développement de la rénovation énergétique des logements anciens, éléments essentiels de la transition écologique.

## Fiscalité

### Réduction d'impôt Pinel : acquisition de logement et plafonnement des frais et commissions des intermédiaires

(décret n° 2019-1426 du 20.12.19 : JO du 22.12.19)

Afin d'éviter que l'avantage fiscal en faveur de l'acquéreur soit diminué de frais d'intermédiaires trop élevés, les lois de finances pour 2018 et 2019 ont prévu que ces frais et commissions perçus lors d'une acquisition de logements bénéficiant de la réduction d'impôt Pinel soient limités.

Ainsi, le plafond du montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à [l'article 199 novovicies du Code général des impôts](#) ne peut excéder 10 % du prix de revient de ce logement.

En outre, le décret précise que l'acquéreur d'un logement qui est éligible à la réduction d'impôt Pinel doit indiquer expressément son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt lors de la signature du contrat préliminaire et dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Ce texte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020.

### Actualisation annuelle des valeurs forfaitaires des ensembles immobiliers

(arrêté du 23.12.19 : BO du 31.12.19)

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 sont actualisées au

1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction connu. À titre d'exemple, la valeur par mètre carré de plancher hors d'œuvre applicable en région Île-de-France pour les constructions de catégorie 1, est de 128 euros.

### Caractéristiques techniques des équipements éligibles au CITE et à MaPrimeRénov'

(arrêté du 13.2.20 : JO du 14.2.10)

L'arrêté du 13 février 2020 précise les nouvelles caractéristiques techniques que doivent respecter les équipements, matériaux ou appareils, pour être éligibles au Crédit d'impôt transition énergétique (CITE). Parallèlement, les critères techniques des dépenses engagées dans le cadre de la nouvelle prime de transition énergétique, MaPrimeRénov' ont été alignés sur ceux requis pour les dépenses éligibles au CITE.

Ainsi, l'article 18 bis de l'annexe 4 du Code général des impôts (CGI) regroupe les caractéristiques de performance à respecter et les modalités de réalisation des travaux à suivre pour bénéficier de la prime et du CITE. Deux catégories ont notamment été intégrées pour prendre en compte les nouvelles dépenses éligibles au CITE en 2020. Il s'agit de la VMC double flux dont les caractéristiques diffèrent selon que l'équipement est installé dans un logement individuel ou collectif et des modalités de réalisation du bouquet de travaux. Celui-ci doit notamment être réalisé par une entreprise certifiée RGE dans le cadre d'une « offre globale » et combiner au moins

deux des travaux suivants : chauffage, production d'eau chaude, ventilation et isolation.

Pour rappel, les exigences de performance des équipements éligibles à l'Éco-PTZ sont les mêmes que celles retenues pour le CITE. L'arrêté précise toutefois que l'actualisation des caractéristiques techniques ne s'applique pas à ces équipements, en actant le maintien des exigences de performance en vigueur au 31 décembre 2019.

À l'instar de l'Éco-PTZ, les critères de performance des matériaux et équipements ouvrant droit à la TVA au taux réduit de 5,5 % sont également alignés sur ceux du CITE. Certains matériels et équipements n'étant toutefois plus éligibles au crédit d'impôt en 2020, l'arrêté précise que pour ceux-ci, l'application du taux de 5,5 %, est conditionnée par le respect des caractéristiques techniques fixées par l'article 18 bis, dans sa dernière rédaction.



## Location

### HLM / Gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux

(décret n° 2020-145 du 20.2.20 : JO du 21.2.20)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114) modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement Services, etc.). Les conventions de réservation conclues avant publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021.

Le décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. Il est entré en vigueur le 22 février 2020.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2020-10*

### Logements attribués prioritairement aux étudiants ou aux jeunes de moins de 30 ans

(arrêté du 10.2.20 : JO du 20.2.20)

Pris dans le cadre des dispositions de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'arrêté du 10 mars 2020 aménage les modalités d'instruction des demandes de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Il précise la liste des pièces nécessaires à l'instruction des demandes d'attribution de subvention et de décision favorable de financement en vue de la réalisation d'opérations de logements pouvant être attribués prioritairement aux étudiants ou aux jeunes de moins de 30 ans. Il permet également de simplifier les conditions d'octroi des décisions favorables d'agréments en Prêt locatif social (PLS) et de la subvention spécifique « PLAI-adapté » destinées au financement des logements très sociaux.

### Observatoire local des loyers : agrément de l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

(arrêté du 27.2.20 : JO du 5.3.20)

L'arrêté du 27 février 2020 délivre l'agrément d'Observatoire local des loyers (OLL) à l'agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine pour le périmètre géographique d'observation correspondant à 113 communes situées dans la métropole de Toulouse.

### Rétractation de l'engagement du locataire

(Cass. Civ III : 19.12.19)

Le courrier du locataire faisant état de sa décision de se rétracter s'analyse en une décision unilatérale de mettre fin au contrat. En l'espèce, peu de temps après la signature de son contrat de bail, un locataire avait notifié au bailleur une lettre formalisant sa décision de rétractation et destinée à s'appliquer sans délai.

Le bailleur a refusé la « rétractation » sans délai. Après avoir fait constater l'abandon du logement, il obtient une ordonnance constatant la résiliation du bail et condamnant le locataire au paiement de l'arriéré locatif.

Pour la Cour de cassation, le courrier du locataire constitue une décision unilatérale de mettre fin au contrat, assimilable à un congé.

### Expulsion des locaux d'une société

(Cass. Civ II : 9.1.20)

Les dispositions particulières relatives à l'expulsion d'un lieu habité s'appliquent à celui qui a élu domicile dans les locaux d'une société.

En l'espèce, une société a été autorisée à occuper des terrains pour une durée déterminée par un établissement public d'aménagement. La convention d'occupation précaire précisait que les locaux étaient exclusivement destinés à une activité de golf. L'expulsion de la société a été ordonnée par décision d'un tribunal de grande instance. À la suite de la délivrance d'un commandement d'avoir à quitter les lieux dans un délai d'un mois, la société a demandé au juge de l'exécution l'arrêt de la procédure d'expulsion. Sa demande a été rejetée.



Les juges du fond ont prononcé l'annulation de la procédure d'expulsion, au motif que le délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à quitter les lieux (CPCE : L.412-1) n'avait pas été respecté. Ils ont en outre décidé l'octroi de dommages et intérêts à la société et à son gérant, qui avait établi son domicile dans les locaux de la société. Un pourvoi fut formé, arguant que ce délai n'avait pas à s'appliquer pour la libération de ces locaux exclusivement destinés à une activité de practice de golf.

Pour la Cour de cassation, même si l'usage des locaux en tant que logement est interdit, les dispositions relatives à l'expulsion s'appliquent dès lors que les lieux sont effectivement habités. L'expulsion ne pouvait avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux (CPCE : L.412-1).

### **HLM : places de stationnement**

(Rép. Min n° 12619 : JO Sénat du 19.12.19)

La location des logements appartenant aux bailleurs sociaux n'est pas subordonnée à la location d'une aire de stationnement (CCH : L.442-6-4). Il s'agit de ne pas imposer aux locataires du parc social, la location d'une aire de stationnement dont ils n'auraient pas l'usage. C'est le cas notamment s'ils ne possèdent pas de véhicule. Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile du logement social, telles que les aires de stationnement, peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans les limites et conditions fixées par la convention à l'APL (CCH : R.353-16). Ce loyer accessoire fait l'objet d'un bail spécifique distinct du contrat de location du logement. Le montant de ce loyer accessoire n'est pas légalement encadré. Cependant, le ministre chargé du logement, dans un avis relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL, publié chaque année, émet des préconisations pour que le montant du loyer des aires de stationnement, le soit en accord avec les services de l'État, ou les EPCI lorsqu'ils sont signataires des conventions APL, et en fonction des loyers constatés dans le voisinage, dans le respect du caractère social du logement.

Par ailleurs, le bailleur social peut louer les aires de stationnement qui ne trouveraient pas preneur auprès de ses locataires à toute personne et pour un montant libre (CCH : L.441-1). Le Gouvernement n'envisage pas de réglementer davantage le prix de location des aires de stationnement. Il appartient, en effet, au bailleur de déterminer un montant qui puisse être attractif tant pour ses locataires que pour les personnes extérieures et d'optimiser l'occupation des places.

### **Squatteurs : occupation illégale de propriétés privées**

(Rép. Min n° 3411 : JO Sénat du 23.1.20)

Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, interrogé sur les occupations illégales de propriétés privées par des squatteurs, apporte les précisions suivantes. La loi du 24 juin 2015 tendant à préciser l'infraction de violation de domicile a dissocié le fait de s'introduire dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, de celui de s'y maintenir à la suite d'une introduction par de tels procédés (Code pénal : art. 226-4).

L'infraction est désormais un délit continu : tant que la personne se maintient dans les lieux, les services de police ou de gendarmerie peuvent diligenter une enquête dans le cadre de la flagrance, sans qu'il soit besoin de prouver que ce maintien est également le fait de « manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes ».

Fondé sur l'urgence, le cadre juridique de l'enquête de flagrance autorise une administration coercitive de la preuve d'un crime ou d'un délit « qui se commet actuellement ou qui vient de se commettre » (Code de procédure pénale : art. 53), un délai maximum de 48 heures étant admis par la jurisprudence. Ainsi, constatant la violation de domicile, l'officier de police judiciaire peut exercer, à des fins probatoires, les pouvoirs coercitifs applicables. L'enquête de flagrance menée sous le contrôle du procureur de la République peut se poursuivre sans discontinuer pendant une durée de huit jours. Il s'agit de rechercher les éléments de preuve permettant d'établir ou non la culpabilité des personnes mises en cause. Ces dernières peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'un placement en garde-à-vue dans l'attente des suites données à la procédure. Leur interpellation peut permettre au propriétaire ou au locataire occupant légitimement les lieux d'en reprendre possession et d'en sécuriser l'accès.

L'auteur d'une violation de domicile encourt une peine d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende ainsi que les peines complémentaires prévues au Code pénal (art. 226-31).

Le propriétaire ou le locataire d'un « logement occupé » peut demander au préfet, en cas de violation de domicile, de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. Cette procédure administrative d'expulsion s'applique dès lors que le délit de violation de domicile est constitué (Code pénal : art. 226-4). Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé par le préfet, ce dernier doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire.

## Publics en difficulté

### Perte du bénéfice de la procédure de surendettement

(Cass. Civ II : 27.2.20)

Les causes de déchéances d'une procédure de surendettement sont limitativement énumérées (Code conso : L.761-1).

En l'espèce, un couple a perdu le bénéfice de la procédure de surendettement. Ils ont contesté cette décision. Pour confirmer la déchéance au bénéfice de cette procédure, la Cour d'appel a relevé, d'une part, que le couple avait déménagé et entamé une procédure de divorce qui a donné lieu à une ordonnance de non-conciliation sans en informer

les organes de la procédure. Elle a retenu, d'autre part, qu'une telle négligence, à laquelle s'ajoute le désintérêt manifeste des débiteurs, s'apparentait à une erreur grossière équivalente à la mauvaise foi, dès lors qu'elle a retardé, pendant deux ans, la mise en œuvre de la procédure et le règlement, même partiel, des créanciers.

Toutefois, la Cour de cassation retient qu'en fondant cette déchéance sur la négligence des débiteurs à informer la commission de leur changement d'adresse, puis de leur divorce, et sur leur désintérêt, ces éléments ne caractérisaient pas l'une des causes de déchéance limitativement énumérées par la loi.

## Contrats

### Urgence sanitaire : signature à distance des actes notariés

(décret n° 2020-395 du 3.4.20 : JO du 4.4.20)

Face à l'urgence sanitaire, le décret du 3 avril 2020 a pour objet de permettre la continuité de l'activité notariale tout en sécurisant les actes, dans le respect des consignes sanitaires de distanciation sociale, en permettant de recourir à la signature électronique.

Il introduit une dérogation temporaire à l'exigence de la présence physique chez le notaire pour la réalisation des actes notariés ([décret du 26.11.71 : art. 20](#)). En matière de vente dans le neuf et dans l'ancien, le notaire pourra recueillir le consentement des parties à distance, grâce à un système de communication qui garantit l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

Cette dérogation prend effet le 5 avril 2020 et sera possible jusqu'à un mois après la fin de l'urgence sanitaire ([loi du 23.3.20 : art. 4](#)).

### Promesse de vente : nullité de la donation consentie postérieurement

(Cass. Civ III : 30.1.20)

La donation d'une parcelle consentie en méconnaissance d'une promesse de vente conclue antérieurement pour le même bien est nulle. En l'espèce, un propriétaire a conclu une promesse synallagmatique de vente portant sur une parcelle reçue par donation avec clause d'inaliénabilité. Il a consenti par la suite une donation à des tiers, devant notaire, sur cette même parcelle. L'acquéreur signataire de la promesse a sollicité l'annulation de cette donation.

Cette demande est accueillie bien qu'aucun obstacle ne s'opposait à la régularisation de la promesse par acte authentique. En effet, la clause d'inaliénabilité interdisant la vente de la parcelle avait cessé de produire ses effets au décès des donateurs. Par

ailleurs, la promesse de vente n'était pas assortie de condition lui faisant encourir la caducité, et aucun délai n'avait été convenu pour la régularisation de l'acte authentique. En conséquence, les promettants, n'ayant pas entendu dénoncer la promesse, demeuraient tenus par leurs engagements au jour de la donation.

La donation a été conclue en méconnaissance de la vente convenue et en fraude des droits de l'acquéreur, elle doit être annulée.

### Vente : démolition-reconstruction et vices cachés

(Cass. Civ III : 30.1.20)

Lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction.

En l'espèce, à la suite de l'apparition de désordres et après expertise, les acquéreurs d'une maison ont assigné le vendeur en garantie des vices cachés, ainsi que le notaire sur le fondement de sa responsabilité délictuelle. Ces derniers ont appelé également en garantie l'agent immobilier, intermédiaire de la vente.

La Cour d'appel a condamné le vendeur à restituer aux acquéreurs une partie du prix de vente et à leur régler le coût des travaux de démolition reconstruction de l'immeuble rendus nécessaires par les désordres. Elle a fixé à 10 % chacun la participation du notaire et de l'agent immobilier à cette condamnation, au titre de leur responsabilité délictuelle. Dans un premier arrêt, la Cour de cassation a retenu la responsabilité du vendeur, mais a rejeté sa condamnation à s'acquitter à la fois d'une restitution d'une partie du prix de vente et du coût

des travaux de démolition reconstruction (Cass. Civ III : 14.12.17, n° 16-24170).

Devant la Cour d'appel de renvoi, les acquéreurs ont renoncé à réclamer la restitution d'une partie du prix de vente du bien. Le vendeur fut alors condamné à rembourser aux acquéreurs le coût des travaux de démolition reconstruction, supérieur au prix de vente du bien et le notaire et l'agent immobilier à s'acquitter d'une participation à hauteur de 10 % de ce montant. Pour la Cour de cassation, l'acquéreur peut exercer une action en indemnisation à l'encontre du vendeur de mauvaise foi ayant connaissance des vices de la chose (CC : art. 1645) indépendamment de toute action en restitution du prix ou en diminution de prix (CC : art. 1644) (Cass. Com. : 19.6.12, n° 11-13176 / Cass. Civ I : 26.9.12, n° 11-22399 / Cass. Civ III : 24.6.15, n° 14-15205). Ainsi, le vendeur de mauvaise foi peut être condamné à des dommages-intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi par l'acquéreur qui est en droit, sans enrichissement sans cause, de demander la démolition et la reconstruction du bâtiment, seules de nature à mettre fin aux vices constatés.

### CCMI : prescription de l'action du constructeur

(Cass. Civ III : 13.2.20)

Dans le cadre d'un CCMI avec fourniture de plan, si le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, le solde du prix est payable dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception sans réserve. Toutefois, lorsque des réserves ont été formulées, il est payable à la levée de ces dernières.

En l'espèce, la réception de l'ouvrage a donné lieu à des réserves. La reprise des désordres n'a pas été faite dans l'année de parfait achèvement. Or, le constructeur demande paiement du prix. Le maître de l'ouvrage lui oppose la prescription de cette action. Pour les juges du fond, l'action du constructeur est prescrite. Ils considèrent que le délai de deux ans qui lui est accordé (Code conso : L.137-2) a commencé à courir à compter de la fin de la garantie de parfait achèvement. Cette décision est cassée par la Cour de cassation. Elle rappelle que le point de départ du délai de prescription prévu pour le paiement du solde du prix est la date de la levée des réserves formulées lors de la réception (CCH : R.231-7).



## Assurance construction / Assurance habitation

### Garantie décennale et enduit de façade

(Cass. Civ III : 13.2.20)

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

En l'espèce, le constructeur a été assigné en responsabilité décennale pour les travaux d'enduit de façade, lorsque des fissures sont apparues. La Cour d'appel a jugé que l'enduit de façade constitue un élément d'équipement et ouvre droit à la garantie décennale dès lors que sa composition lui confère un rôle d'imperméabilisation et non pas purement esthétique.

Pour la Cour de cassation, un enduit de façade, qui constitue un ouvrage lorsqu'il a une fonction d'étanchéité, ne constitue pas un élément d'équipement, même s'il a une fonction d'imperméabilisation, dès lors qu'il n'est pas destiné à fonctionner.

### Désordres survenus avant réception : prescription de l'action

(Cass. Civ III : 13.2.20)

Toutes les actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance (Code des assurances : L.114-1). L'ouverture d'une procédure

de liquidation judiciaire d'un constructeur, emportant résiliation d'un contrat de louage d'ouvrage, constitue le point de départ du délai de prescription biennale.

En l'espèce, le constructeur a été mis en liquidation judiciaire. La Cour d'appel en a déduit que cet événement emportait résiliation du contrat de louage d'ouvrage, mais ne constituait pas le point de départ du délai de prescription biennale qui ne commence à courir qu'à partir de la mise en demeure par le maître de l'ouvrage dès lors qu'il a eu connaissance de l'existence des désordres.

La Cour de cassation censure cette décision. Elle rappelle que la formalité de la mise en demeure n'est pas requise quand elle s'avère impossible ou inutile, notamment en cas de cessation de l'activité de l'entreprise ou de liquidation judiciaire emportant résiliation du contrat de louage d'ouvrage. Au contraire, c'est cette circonstance qui constitue l'événement donnant naissance à l'action et marque le point de départ du délai de la prescription biennale.

### Libre prestation de services : sanction d'un assureur

(ACPR : 25.11.19)

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) peut interdire momentanément à un assureur d'exercer en France en Libre prestation de services (LPS).

L'ACPR est en charge de l'agrément et de la surveillance des établissements bancaires, d'assurance et de leurs intermédiaires, dans l'intérêt de leurs clientèles et de la préservation de la stabilité

du système financier. Elle peut prononcer des sanctions telles que l'avertissement, le blâme ou une interdiction d'effectuer certaines opérations et toutes autres limitations dans l'exercice de son activité à tout assureur qui exerce en France en LPS (Code des assurances : L.363-4 / Code monétaire et financier : L.612-39).

En l'espèce, une société d'assurance établie à Gibraltar a commercialisé en France des contrats d'assurance construction. Elle exerçait en LPS et avait confié à des intermédiaires en assurance la commercialisation de ces contrats et l'encaissement des primes. La gestion des sinistres avait également été déléguée à une autre société.

Après avoir constaté que le délégataire en charge de la gestion des sinistres ne respectait pas ses engagements, ni la réglementation, la société d'assurance a résilié le contrat qu'elle avait conclu avec ce dernier. Dès lors, les sinistres déclarés par la clientèle française n'ont plus été pris en charge pendant plusieurs mois.

Selon l'ACPR, la société d'assurance a manqué à ses obligations de vigilance sur l'activité de ses délégataires entraînant une carence dans la gestion des sinistres. Elle a manqué à son obligation d'exécuter dans le délai convenu la prestation déterminée (Code des assurances : L.113-5).

Elle prononce à son encontre l'interdiction de commercialiser des contrats d'assurance sur le territoire français.

### Nouvelle version de la convention IRSI

La convention d'Indemnisation et de recours des sinistres immeuble (IRSI), qui a succédé le 1<sup>er</sup> juin 2018 à la convention CIDRE (cf. [Habitat Actualité n° 162](#)), facilite et accélère la gestion et le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie dans un immeuble occupé.

Une nouvelle version, publiée le 13 février 2020, prévoit désormais que la recherche de fuite est à la charge de l'assureur qui prend l'initiative ou dont l'assuré est à l'origine de la demande. Également, l'assureur finançant la recherche n'est pas nécessairement l'assureur gestionnaire. En outre, la recherche de fuite peut dorénavant être réalisée à tout moment dans le traitement du dossier, et non plus uniquement préalablement.

Les nouvelles mesures devaient être applicables pour les dégâts des eaux déclarés à partir du 1<sup>er</sup> avril 2020. En raison de l'état d'urgence sanitaire dû à la propagation du Covid-19, l'entrée en vigueur est reportée au 1<sup>er</sup> juillet 2020.



## Copropriété

### Plafonnement de l'état daté

(décret n° 2020-153 du 21.2.20 : JO du 23.2.20)

Pour mémoire, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété prévoit le plafonnement des honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté. Le texte renvoie à un décret le soin de fixer ce plafond (loi du 10.7.65 : art. 10-1).

Pris en application de cette disposition, le décret du 21 février 2020 fixe ce plafond à 380 euros TTC. Il est applicable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020.

### Destination de l'immeuble et pose d'enseignes en façade

(Cass. Civ III : 26.3.20)

Le règlement de copropriété peut interdire la pose d'enseigne sur la façade de l'immeuble lorsque cette interdiction est conforme à la destination de l'immeuble.

En l'espèce, le locataire d'un local commercial ayant apposé des panneaux publicitaires et enseignes sur la façade d'un immeuble est condamné à procéder à leur retrait, à la demande du syndicat des copropriétaires. Les propriétaires du local contestent la validité de la clause du règlement de copropriété sur laquelle est fondée cette condamnation. Ils considèrent que la clause interdisant la pose

d'enseigne sur la façade de l'immeuble est contraire à la destination de l'immeuble puisque le règlement de copropriété stipule que les locaux du rez-de-chaussée pourront être utilisés à toute fin commerciale.

Pour la Cour de cassation, l'interdiction d'apposer toute enseigne sur la façade de l'immeuble correspond à la destination de l'immeuble, situé dans le périmètre de protection de remparts.

### Statut de la copropriété : nécessité de terrains et services communs

(Cass. Civ. III : 26.3.20)

La seule utilisation commune d'un élément d'équipement est insuffisante pour faire application du statut de la copropriété à deux ensembles immobiliers.

En l'espèce, sur deux fonds contigus sont construits deux groupes d'immeubles comprenant chacun des garages souterrains, desservis par une rampe d'accès commune. Un litige portant sur l'utilisation de la rampe d'accès oppose les deux propriétaires de ces fonds. La Cour d'appel a considéré que ces ensembles immobiliers étaient soumis au statut de la copropriété, dont la rampe d'accès et l'entrée du garage constituent une partie commune, même si ces aménagements communs étaient situés sur la propriété d'une seule des parties concernées par leur

usage, si l'accès commun a été conçu et réalisé avec l'accord des deux sociétés et si son usage était identique pour les deux voisins.

Pour la Cour de cassation, en l'absence de terrains et de services communs aux deux ensembles immobiliers, le statut de la copropriété ne pouvait s'appliquer.



## Qualité de l'habitat

### CEE : évolution des opérations coup de pouce

(arrêtés NOR TRER2007202A et TRER2008377A du 25.3.20 : JO du 1.4.20)

L'arrêté du 25 mars 2020 prévoit une charte, dénommée « coup de pouce chaufferie fioul dans le cadre d'une rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif ». Le respect de cette charte permet des bonifications pour l'opération standardisée de rénovation globale d'un bâtiment résidentiel en France métropolitaine (fiche BAR-TH-145). Les entreprises signataires de la charte pourront ainsi proposer une offre commerciale comportant des incitations financières bonifiées, en fonction de la nature des travaux réalisés. Elles s'engagent également à accompagner les bénéficiaires de l'opération dans la mise en œuvre des travaux. Ces incitations financières sont valables pour des opérations dont la date d'engagement intervient en 2020 ou 2021 et qui sont achevées au plus tard le 31 décembre 2024. Ce nouveau « coup de pouce » spécifique aux copropriétés ne pourra cependant pas être cumulable avec les aides de l'Anah qui valorisent déjà les CEE ainsi que les aides aux syndicats de copropriétaires attribuées dans le cadre du programme « Habiter Mieux Copropriété ».

Un second arrêté de la même date prolonge quant à lui les « Coups de pouce » isolation et chauffage jusqu'à fin 2021, tout en luttant plus efficacement contre la fraude et la non qualité des travaux. Il modifie, en premier lieu, les modalités d'application de ces opérations. La charte d'engagement du dispositif « Coup de pouce isolation » actuellement en vigueur s'applique jusqu'au 31 août 2020 et sera remplacée par une nouvelle charte (en annexe).

Par ailleurs, le volume total de CEE alloués pour l'isolation des planchers est aligné sur celui de l'isolation des combles et toitures, entraînant une baisse des forfaits et des primes.

En outre, de nouvelles possibilités de retrait du bénéfice des droits attachés à la charte sont ajoutées, notamment si le signataire de cette charte fait l'objet d'une sanction administrative ou pénale pour certains faits limitativement énumérés, tels que des pratiques commerciales déloyales, des démarchages téléphoniques illicites, etc. Le retrait est possible également si le signataire a été informé que l'un de ses partenaires ou sous-traitants a fait l'objet d'une sanction pour les mêmes faits.

Une obligation de contrôle applicable aux opérations relevant de certaines fiches a été mise en place. De nouvelles conditions de délivrance des certificats ont été également créées pour ces fiches. Des éléments sur la qualité des travaux doivent désormais figurer dans le rapport. Enfin, un délai minimal de sept jours francs entre la date d'acceptation du devis et la date de début des travaux doit être respecté.

En second lieu, cet arrêté modifie l'arrêté du 4 septembre 2014 fixant la liste des éléments d'une demande de CEE et les documents à archiver par le demandeur. Ainsi, le délai de dépôt des demandes de CEE pour les opérations achevées entre le 1<sup>er</sup> mars 2019 et le 31 août 2019 est allongé de six mois.

Pour les opérations spécifiques réalisées dans une installation classée pour la protection de l'environnement, les demandes de CEE sont déposées moins de trois mois après la date d'achèvement du mesurage lorsque sa durée est supérieure à douze mois.

En troisième lieu, les fiches d'opérations standardisées annexées à l'arrêté du 22 décembre 2014 sont modifiées.

### Modalités de déploiement de la fibre optique au sein des lotissements neufs

(Rép. Min n° 06270 : JO du 13.2.20)

L'obligation d'équipement en ligne de communications électroniques en fibre optique des bâtiments neufs a été étendue à trois cas : les immeubles neufs et les maisons individuelles neuves ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel, les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire et les lotissements neufs. Si pour les deux premières hypothèses, un décret est intervenu pour préciser les modalités de mise en œuvre de l'équipement en fibre optique, tel n'est pas le cas pour les lotissements neufs. L'absence de texte réglementaire en ce qui concerne les lotissements neufs s'explique par le fait que la disposition législative qui impose cette obligation est suffisamment explicite. Un texte réglementaire n'est donc pas nécessaire.

## Urbanisme

### Mur de clôture et autorisation d'urbanisme

(CE : 18.12.19)

Un mur intégré à une construction, ayant pour fonction de délimiter les limites du terrain, est instruit au regard des règles du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) applicables aux constructions.

En l'espèce, un administré a demandé l'annulation d'un arrêté de refus d'un permis de construire pour une pergola en bois et un mur de clôture. Le tribunal administratif a annulé cet arrêté au motif qu'il portait sur le refus de délivrer un permis de construire pour un mur de clôture. Le Conseil d'État a considéré que les clôtures, dont celles qui prennent la forme d'un mur, se voient appliquer les dispositions du règlement d'un PLU spécifiquement établies pour régir leur situation. Il précise néanmoins qu'un mur qui est incorporé à une construction est soumis à l'ensemble des règles du règlement du PLU applicables aux constructions, alors même qu'il a la fonction de clore ou de limiter l'accès à son terrain d'assiette.

### Modification ou révision du PLU et prorogation d'un certificat d'urbanisme

(CE : 5.2.20)

L'approbation d'un Plan local d'urbanisme (PLU) peut justifier le refus de prolonger d'une année un certificat d'urbanisme délivré antérieurement à cette approbation. En effet, un certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain n'ont pas changé depuis cette date. Le Conseil d'État considère que constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du PLU couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain.

### Démolition d'une construction et droit au respect du domicile

(Cass. Civ III : 19.12.19)

La démolition d'une maison d'habitation construite en empiétant sur l'assiette de la servitude de passage constitue une ingérence dans le droit au respect du domicile de l'occupant dont la proportionnalité doit être évaluée (CEDH : art. 8).

En l'espèce, une servitude de passage a été consentie par acte notarié sur une propriété. À la suite de la construction d'une maison, les propriétaires qui profitent de la servitude (fonds dominant) ont assigné les propriétaires qui en

supportent la charge (fonds servant) pour obtenir la démolition des constructions, plantations et équipements qui empiètent sur la servitude accordée. Les juges du fond ont ordonné la démolition de la construction, considérant qu'un déplacement de l'assiette de la servitude ne pouvait être imposé au propriétaire du fonds dominant (CC : art. 701).

Pour la Cour de Cassation, avant d'ordonner la démolition d'une construction, il convient de rechercher si la mesure n'est pas disproportionnée au regard du droit au respect du domicile.

### Aménagement d'habitations troglodytes

(Rép. Min n° 13267 : JO du 26.12.19)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales précise que tout changement d'usage ultérieur d'une carrière, comme la création d'habitations troglodytes destinées à l'hébergement touristique, ne relève pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il convient alors de regarder les autres réglementations applicables, notamment en termes d'urbanisme, pour s'assurer que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur (plan local d'urbanisme) et vérifier si un dépôt de permis de construire est nécessaire.

### Forme du droit de préemption urbain

(Rép. Min n° 13219 : JO du 19.12.19)

La Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est l'acte obligatoirement adressé à la mairie par lequel un propriétaire informe la commune de sa décision de procéder à l'aliénation de son bien. Lorsque la commune est titulaire du droit de préemption urbain, celui-ci est exercé par le conseil municipal, qui se réunit pour décider des suites à donner à cette déclaration. Toutefois, le maire peut, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat, d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme (CGCT : L.2122-22). Il revient donc au conseil municipal de décider du contenu de la délégation. Ainsi, dès lors que la délégation est donnée au maire, sans autre précision, il lui appartient de prendre les décisions relatives à la préemption et donc de décider de préempter ou de renoncer à la préemption. Si le maire décide de préempter, sa décision doit revêtir la forme d'un arrêté. En effet, le juge administratif a jugé qu'une simple mention sur la déclaration d'intention d'aliéner, selon laquelle la commune souhaite faire usage de son droit de préemption, est un acte sans effet juridique (CAA Marseille : 2.7.98, n° 96MA02703). En outre, la décision du maire doit être motivée.



## Professionnels

### Lutte contre le blanchiment des capitaux : suppression des obligations pour certaines activités immobilières

(ordonnance n° 2020-115 du 12.2.20 : JO du 13.2.20)

L'ordonnance du 12 février 2020 renforçant le dispositif national de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme a été prise dans le cadre de l'habilitation donnée au Gouvernement par la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises (loi PACTE : art. 203). Elle contient une disposition qui concerne les professionnels de l'immobilier (ord. : art. 2).

Elle réduit le champ d'application des personnes soumises aux obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (obligations de vigilance à l'égard de la clientèle, obligation de déclaration et d'information...).

Auparavant, ces obligations s'imposaient à toutes les personnes réalisant des opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis. Désormais, pour cette catégorie, seules les personnes se livrant à une activité de location en exécution d'un mandat de transaction de biens immeubles, dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10 000 euros, demeurent soumises aux obligations issues du Code monétaire et financier.

De plus, l'exercice des fonctions de syndic échappe désormais lui aussi à ces obligations

Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement avant le 13 août 2020.

### HLM : déconcentration de certaines décisions d'agrément

(décret n° 2020-236 du 11.3.20 : JO du 12.3.20)

La déconcentration des décisions participe à l'allègement des procédures et des contraintes qui pèsent sur le secteur de la construction.

Le décret du 11 février 2020 prévoit la déconcentration des décisions d'agrément :

- de maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- relatives à la transformation des sociétés anonymes d'HLM (SA HLM) et sociétés coopératives de location-attribution en Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif (SCIC) ;
- relatives à l'extension de compétence territoriale pour une opération déterminée des Sociétés d'économie mixte de construction (SEM) et de gestion de logements sociaux.

L'autorité administrative compétente (a priori le préfet, le préfet de région selon les décisions) et non plus le ministre chargé du logement procède à la délivrance de ces agréments. L'avis du comité régional de l'habitat reste en revanche requis.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 13 mars 2020 pour les extensions géographiques d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les autres agréments.

### Tarifs des professions juridiques (huissier de justice et notaire)

(décret n° 2020-179 du 28.2.20 : JO du 29.2.20 / arrêtés du 28.2.20 : JO du 1.3.20, texte n° 18 et texte n° 19)

Pris dans le cadre des modifications opérées par la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, le décret du 28 février 2020 définit les conditions permettant de fixer les tarifs des professions d'huissier de justice, de commissaire-priseur judiciaire, de notaire, de greffier des tribunaux de commerce et d'administrateur judiciaire

Concernant les huissiers de justice, un arrêté du 28 février 2020 fixe les tarifs réglementés pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2020 au 28 février 2022.

Les dispositions de ces textes réglementaires sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020.

Il est mis fin au principe d'une définition du tarif « acte par acte » au profit d'une approche globale, fondée sur la péréquation des prestations tarifées. Les tarifs sont désormais fixés en fonction d'un taux de résultat cible prévu pour chaque profession.

Les tarifs réglementés et l'objectif de taux de résultat moyen sont fixés de telle sorte que le chiffre d'affaires régulé de la profession ne puisse varier de plus de 5 % par rapport à la période de référence précédente 2018-2020.

Le texte porte également de 10 % à 20 % le taux de remise fixe et identique pouvant être consenti par les professionnels et liste les prestations pour lesquelles ce taux de remise peut être librement négocié entre le professionnel et son client.

Il précise les modalités de collecte des données auprès des professionnels par les instances professionnelles nationales, dont la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ), qui doivent les transmettre annuellement aux ministres de la Justice et de l'Économie et des Finances et à l'Autorité de la concurrence.

S'agissant des nouveaux tableaux des émoluments (actes, formalités, droits proportionnels), une réduction générale du tarif de 0,8 % est constatée et aucun acte ne subit de modification ciblée.

Les majorations pour les îles ultramarines sont fixées à 30 % dans les îles Wallis et Futuna, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte, à 29 % dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique, à 27 % dans le département de la Guyane et à 37 % dans le département de La Réunion.

Ces nouveaux tarifs s'appliquent jusqu'au 28 février 2022.

Un arrêté du 28 février 2020 fixe par ailleurs les tarifs réglementés des notaires. La révision des tarifs réglementés fait apparaître une baisse globale de 1,9 % des émoluments, pour la période 2020-2022. Ce nouveau tarif, mis en place par l'arrêté du 28 février 2020, s'applique, en principe, du 1<sup>er</sup> mars 2020 au 28 février 2022. Les actes de vente les plus courants font l'objet d'un émoluments proportionnel indiqué dans le texte. Les majorations d'émoluments, qui sont prévues en outre-mer afin de tenir compte des caractéristiques et contraintes particulières de chaque territoire, sont également revues à la baisse, pour partie.

Le mode de rémunération des mainlevées d'inscriptions hypothécaires a été révisé à l'occasion de la révision du tarif des notaires. Ces actes ne donnent plus lieu à versement d'émoluments proportionnels. Ce sont des émoluments fixes qui sont désormais perçus selon deux tranches d'assiette (et non plus quatre) : 78 euros pour la tranche allant de 0 à 77 090 euros, 150 euros pour la tranche de plus de 77 090 euros. Pour la période 2020-2022, le taux maximal de la remise, que peut consentir un notaire de façon identique à tous les clients de l'office, est de 20 % (contre 10 % auparavant). Il est applicable à la part d'émoluments calculée sur les tranches d'assiette supérieures ou égales à 100 000 euros (contre 150 000 € auparavant). L'approche globale de détermination de la rémunération des notaires s'est substituée à la méthode « acte par acte ».

Attention : les émoluments des prestations effectuées avant le 1<sup>er</sup> mai 2020 ou dont la réalisation a donné lieu, avant le 1<sup>er</sup> mars 2020, au versement par le client d'un acompte ou d'une provision, ou à l'engagement de frais ou débours par l'un des huissiers de justice ou notaires intervenant, restent régis par l'ancien tarif.

### Observation des loyers : transmission des informations aux Observatoires locaux des loyers

(arrêté du 17.2.20 : JO du 29.2.20)

L'arrêté du 17 février 2020 actualise les modalités de transmission des informations dans le cadre de l'observation des loyers, pour notamment prendre en compte les apports de la loi ELAN. Pour mémoire, elle a élargi cette obligation de transmission des données aux bailleurs possédant une part significative de locaux soumis à la loi du 6 juillet 1989. Cette part significative à l'échelle de la zone géographique d'un OLL est de 50 logements ou plus du parc de référence, sauf en Île-de-France, où ce seuil est de 200 logements ou plus du parc de référence.

Par ailleurs, l'arrêté met à jour le format du fichier informatique à transmettre.

*En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2014-14*

### Activité Airbnb et Loi Hoguet

(CJUE : 19.12.19)

Dans son arrêt du 19 décembre 2019, la Cour de justice de l'Union européenne estime qu'un service d'intermédiation qui a pour objet, au moyen d'une plate-forme électronique, de mettre en relation, contre rémunération, des locataires potentiels avec des loueurs professionnels ou non professionnels proposant des prestations d'hébergement de courte durée, tout en fournissant également un certain nombre de prestations accessoires à ce service d'intermédiation, doit être qualifié de « service de la société de l'information ». Elle ne peut donc être assimilée à l'activité d'agent immobilier réglementée par la loi Hoguet. Ainsi, la France ne peut exiger d'Airbnb qu'elle détienne une carte professionnelle d'agent immobilier, faute d'avoir notifié cette exigence à la commission, telle que la directive sur le commerce électronique le prévoit.



## Droit général

### Signalement des abus : lancement de la plateforme SignalConso

(dossier de presse : 18.2.20)

Après une période d'expérimentation de plusieurs mois, auprès d'un panel de consommateurs, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a déployé sa nouvelle plateforme SignalConso le 18 février 2020 sur l'ensemble du territoire. Elle permet aux consommateurs de signaler toute tentative de fraude ou arnaque dans plusieurs domaines comme les prestations de service et

les achats en ligne. La plateforme permet également l'identification de dysfonctionnements rencontrés lors de travaux de rénovation et notamment dans le cas d'un contrat non respecté, une erreur de prix ou des malfaçons sur le chantier.

Le signalement s'effectue en ligne à l'aide d'un formulaire. L'entreprise est alors contactée par la DGCCRF par email ou par courrier. Celle-ci est invitée à corriger les anomalies constatées et à en informer la DGCCRF. Elle peut également contacter directement le consommateur, si ce dernier a laissé ses coordonnées.



## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

(décret du 5.3.20 : JO du 6.3.20)

**Cathy Racon-Bouzon**, députée, est chargée d'une mission temporaire ayant pour objet la lutte contre les punaises de lit.

#### Ministère des Solidarités et de la Santé

(décret du 16.2.20 : JO du 18.2.20)

Par décret du 16 février 2020, **Olivier Véran** est nommé ministre des Solidarités et de la Santé. Il succède à **Agnès Buzyn**.

(décret du 4.3.20 : JO du 5.3.20)

**Marine Jeantet**, anciennement Haut-commissaire à la lutte contre la pauvreté auprès de la préfecture d'Île-de-France, est nommée déléguée interministérielle à la prévention et à la lutte contre la pauvreté.

#### Agence nationale de la cohésion des territoires

(communiqué de presse du 6.3.20)

**Jacqueline Gourault**, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, a nommé jeudi 5 mars 2020, **Sophie Duval-Huwart**, directrice du programme France Services, porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

#### Fédération française du bâtiment

(communiqué de presse du 20.3.20)

**Olivier Salleron**, Président de la FFB Nouvelle Aquitaine, a succédé à **Jacques Chanut** à la présidence de la Fédération française du bâtiment (FFB) depuis le 20 mars.

## Édition

## ANIL

## Rapports locatifs



L'ANIL a créé trois nouveaux dépliants sur le thème des rapports locatifs.

*En savoir plus :*

- La mise en location d'un logement
- Se porter caution
- Quels diagnostics ?

## Accession



L'ANIL a créé un nouveau dépliant portant sur les diagnostics que doit remettre le vendeur à l'acquéreur.

*En savoir plus : lire le dépliant*

L'ANIL a aussi mis à jour dix dépliants de la série Accession.



*En savoir plus :*

- Le PTZ
- Un logement à rénover
- Construire dans le cadre d'un CCM
- Acheter un logement neuf ou sur plan
- Acheter un logement existant
- Acheter un terrain pour construire
- Le contrat de prêt
- Réception des travaux
- Acheter un logement en union libre
- Acheter un logement dans le cadre d'un PACS

## Rénovation énergétique



Les dépliants sur les aides CITE et CEE ont été mis à jour.

*En savoir plus :*

- Le Crédit d'impôt sur la transition énergétique (CITE)
- Les Certificats d'économies d'énergie (CEE)

## Fiscalité du bailleur



Le dépliant sur la fiscalité du bailleur a été actualisé.

*En savoir plus : lire le dépliant*

## ADEME



## Aides financières 2020

Le guide a été actualisé en mars 2020.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 8 avril 2020

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Romain Bonny, Cécile Can, Léa Chanoine, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, David Gueguen, Wael Jradi, Erwan Lefay, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Massamba Sarr, Mélanie Sène, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org) - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

[@Anil\\_Officiel](https://twitter.com/Anil_Officiel) - [company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/)