

dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire.

Le présent décret précise que les plafonds de ressources applicables sont ceux permettant de bénéficier des aides de l'Anah, prévus à l'article R.321-12 du CCH. Les ressources doivent ainsi être au moins inférieures aux plafonds définis pour les ménages aux ressources modestes (cf. [Analyse juridique n° 2018-03](#)).

Prises de position formelles opposables à l'administration

(décret n° 2018-1227 du 24.12.18 : JO du 23.12.18)

Ce décret institue des garanties consistant en des prises de position formelles opposables à l'administration sur l'application de normes à la situation de fait ou au projet d'un demandeur en matière :

- de fiscalité de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- de redevances des agences de l'eau ;
- de détermination de la nature d'archive privée n'appartenant pas au domaine public ;
- de travail et d'emploi ;
- de délais de paiement convenus et de garantie commerciale.

Le décret précise également les deux procédures de rescrit pour lesquelles le demandeur peut joindre à sa demande un projet de prise de position et celui-ci est réputé approuvé en l'absence de réponse de l'administration dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

Concernant le rescrit applicable à la taxe d'aménagement pour les projets supérieurs à 50 000 m² (CU : L.331-20-1, issu de l'article 21 de la loi Essoc, cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), le décret prévoit que la demande de rescrit devra contenir les informations relatives au projet et être présentée au service de l'État compétent par tous moyens conférant une date certaine de réception. Ce service est assuré selon la localisation du projet par les services suivants :

- dans les départements d'outre-mer, les agents des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- dans la région d'Ile-de-France, les agents des unités départementales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement ;
- pour les autres collectivités : les agents des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer.

En cas de demande incomplète, l'administration devra inviter le demandeur à fournir les informations complémentaires nécessaires. Cette demande de rescrit devra être jointe au dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Enfin, la procédure de rescrit applicable au versement pour sous densité créée par la loi de

finances rectificatives pour 2010 est modifiée pour harmoniser les procédures.

Encadrement des plateformes en ligne

(arrêté du 27.12.18 : JO du 30.12.18)

La loi de finances pour 2016 (loi n° 2015-1785 du 29.12.15) a institué une obligation d'information des utilisateurs par les plateformes en ligne (CGI : art. 242 bis).

La loi relative à la lutte contre la fraude (loi n° 2018-898 du 23.10.18) clarifie ces obligations. Elle précise que les plateformes en ligne doivent :

- fournir une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales qui incombent aux personnes qui réalisent des transactions commerciales par son intermédiaire et le cas échéant, mettre à disposition un lien électronique vers les sites des administrations permettant de se conformer auxdites obligations ;
- adresser par voie électronique aux utilisateurs d'une plateforme (au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle les informations sont données) un document mentionnant les informations suivantes : les éléments d'identification de l'utilisateur et de l'opérateur de la plateforme, le statut de particulier ou de professionnel indiqué par l'utilisateur de la plateforme, le nombre et le montant total brut des transactions réalisées par l'utilisateur au cours de l'année civile précédente, les coordonnées du compte bancaire (si elles sont connues) sur lequel les revenus sont versés ;
- adresser par voie électronique à l'administration fiscale (au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle les informations sont données) un document récapitulant l'ensemble des mêmes informations.

Pris en application de la loi relative à la lutte contre la fraude, l'arrêté du 27 décembre 2018 détermine le contenu de ces obligations.

Ainsi, la fourniture d'une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales revient à communiquer notamment les informations relatives aux régimes fiscaux et à la réglementation sociale applicable aux sommes perçues.

Par ailleurs, les éléments d'identification de l'opérateur et de l'utilisateur de la plateforme en ligne sont précisés. Concernant l'information relative aux coordonnées bancaires, l'arrêté précise, d'une part, qu'elles sont réputées connues dès lors que la plateforme en ligne procède directement au versement des sommes auprès de l'utilisateur ou lorsqu'elle a recours à un prestataire de services et, d'autre part, qu'elles doivent figurer au format du Code d'identification des banques (BIC) et du numéro de compte bancaire international (IBAN).

Enfin, sont précisés les seuils à partir desquels les entreprises ont l'obligation de transmettre à l'administration fiscale des informations relatives à certains utilisateurs ayant perçu des sommes à

l'occasion de transactions réalisées par son intermédiaire : le montant annuel des sommes perçues par un même utilisateur sur une plateforme doit excéder 3 000 € ou le nombre annuel des transactions réalisées par un même utilisateur sur une plateforme doit excéder 20.

À noter : ces nouvelles dispositions s'appliquent aux revenus perçus à compter du 31 décembre 2018.

Taxe d'aménagement 2019 : actualisation annuelle des tarifs par mètre carré

(arrêté du 21.12.18 : JO du 28.12.18)

Les tarifs par mètre carré relatif à la taxe d'aménagement (CU : L.331-11) s'élèvent, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, aux valeurs suivantes : 753 € hors Île-de-France (indice : 1517), 854 € en Île-de-France (indice : 1 733).

BOFIP : abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

(BOFIP : 10.1.19)

En application de l'article 63 de loi de finances rectificatives pour 2016 du 29 décembre 2016, les logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI : art. 1388). Pour cela, une délibération de la collectivité territoriale ou de l'EPCI à fiscalité propre doit être votée en ce sens. Par ailleurs, la taxe foncière d'un immeuble loué par BRS est désormais établie au nom du preneur, c'est-à-dire l'opérateur ou, en cas de vente, l'acquéreur des droits réels (CGI : art. 1400). Ces mesures s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2018.

Les conditions de mise en œuvre de cet abattement font l'objet de commentaires de l'administration fiscale (BOI-IF-TFB-20-30-60). Tout d'abord, le logement pris à BRS doit être affecté à l'habitation principale pendant toute la durée du contrat. Préalablement, une délibération communale, intercommunale ou départementale doit être adoptée. La délibération doit être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies, sans modifier le périmètre d'application de l'exonération et le taux d'abattement. Elle doit intervenir avant le 1^{er} octobre

en vue d'une application le 1^{er} janvier de l'année suivante.

L'abattement s'applique à la base de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties, c'est-à-dire au revenu cadastral. Il ne s'applique que pour le calcul de cette taxe et des taxes additionnelles perçues au profit des établissements publics. Il n'est pas pris en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. L'abattement s'applique pendant toute la durée du BRS restant à courir.

L'articulation avec différents abattements prévus par d'autres dispositions du Code général des impôts (par exemple, les exonérations de longue durée en faveur du logement social) est également précisée, ainsi que les modalités de remise en cause (par exemple, si le logement cesse d'être affecté à l'habitation principale).

Pour pouvoir bénéficier de l'abattement, le redevable de la taxe doit avoir adressé, au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du BRS solidaire, une déclaration conforme au modèle type (formulaire n° 6738-SD prochainement disponible sur le site www.impots.gouv.fr) et une copie du BRS.

Redevance d'archéologie préventive et notion de travaux affectant le sous-sol

(Rép. Min n° 7068 : JO AN du 25.9.18)

Le ministre de l'action et des comptes publics est questionné sur la profondeur d'excavation à partir de laquelle les constructions sont assujetties à la Redevance d'archéologie préventive (RAP) issue de l'article L.524-2 du Code du patrimoine.

Le ministre répond que la RAP est due par les personnes réalisant des aménagements affectant le sous-sol et soumis à autorisations ou déclarations, indépendamment de l'existence de prescriptions archéologiques. Aucune profondeur n'est précisée car les vestiges archéologiques apparaissent quelquefois à la surface même du sol. Dès lors, tous les travaux qui ont un impact sous la surface du sol sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine archéologique et sont assujettis à cette redevance, quelle que soit la profondeur des fondations. Aucun critère d'affectation du sous-sol n'est donc pris en compte dans le processus de perception de la RAP.



Location

Plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif social et prise en compte des personnes en situation de handicap

(arrêté du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux sont revalorisés au 1^{er} janvier 2019 de 1,57 %, en tenant compte de la variation de l'IRL du troisième trimestre 2018.

Ces plafonds concernent également le conventionnement social et très social Anah (CCH : L.321-8). Par ailleurs, les plafonds du Prêt locatif social (PLS), calculés à partir des plafonds du Prêt locatif à usage social (PLUS), varient de même.

À noter : le ménage composé au moins d'une personne en situation de handicap bénéficie désormais d'un sur classement dans la catégorie de

ménage supérieure (exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non la catégorie 2). La personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » (CASF : L.241-3).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-10

Fixation du loyer et des redevances maximums des conventions ouvrant droit à l'APL

(avis du 17.1.19 : BO du 24.1.19)

Pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2019, l'avis du 17 janvier 2019 fixe les valeurs maximales des redevances des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés en application des articles R.353-16 et suivants et R.353-157 du CCH. En application de la hausse de l'Indice de référence des loyers (IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1), ces valeurs sont réévaluées sur la base d'une hausse de 1,25 %.

Par ailleurs, l'avis rappelle les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L.353-9-2 du CCH : ils sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. En 2019, ils sont donc révisés à hauteur de + 1,25 %.

Sanction du non-respect du droit de préemption subsidiaire

(Cass. Civ III : 11.10.18)

En cas de congé pour vente du logement, le locataire bénéficie d'un droit de préemption (loi du 6.7.89 : art. 15, II) : il a une priorité sur l'offre de vente initiale, mais également dans l'hypothèse de meilleures conditions décidées par le vendeur. Le propriétaire, qui ne respecte pas cette protection du locataire, risque la nullité de la vente. Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que la nullité est la seule sanction possible en cas de non-respect du droit de préemption du locataire. Malgré l'irrégularité, le locataire ne peut pas se substituer à l'acquéreur, c'est-à-dire qu'il ne peut pas exiger que la vente soit faite à son profit.

Vente à la découpe et protection du locataire

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Le locataire bénéficie d'une protection en cas de vente à la découpe, c'est-à-dire en cas de vente, lot par lot, d'un immeuble qui était précédemment en mono-propriété.

Lorsque la vente porte sur plus de cinq logements au profit d'un acquéreur qui ne s'engage pas à proroger les baux en cours, cette protection se concrétise par un droit de préemption du locataire.

S'il s'agit d'une vente par adjudication, le locataire doit être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il pourra alors se porter acquéreur lors de l'audience d'adjudication. La loi précise qu'à défaut de convocation, le locataire peut déclarer se substituer à l'adjudicataire, pendant

un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication (loi n° 75-1351 du 31.12.75 : art. 10, I). Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que cette dernière protection du locataire est exclusive de l'application de l'accord collectif du 9 juin 1998. Pour mémoire, celui-ci régit les ventes par lot, dès lors qu'elles portent sur plus de dix logements dans un même immeuble ; il impose au vendeur une procédure stricte de mise en vente, fondée sur une souci d'information et de protection des locataires en place. Cette procédure informationnelle ne s'applique donc pas en cas de vente par adjudication.

HLM : Protection du locataire en cas de sous-occupation du logement

(Cass. Civ III : 20.12.18)

En cas de sous-occupation du logement, le bailleur HLM propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, sans tenir compte des plafonds de ressources (CCH : L.442-3-1).

En l'espèce, la locataire occupait un logement composé de six pièces avec son fils. À son décès, le fils demeuré dans les lieux avait demandé le transfert du bail à son profit et à être relogé dans un appartement adapté. La Cour d'appel avait refusé de lui accorder cette protection, considérant que le logement n'était pas adapté à la situation de l'intéressé qui vivait seul et, qu'en conséquence, il ne pouvait prétendre au transfert de bail.

N'ayant pas la qualité de locataire, il ne pouvait pas non plus se prévaloir de la sous-occupation du logement pour exiger du bailleur un nouveau logement. En effet, cette protection ne concerne que les rapports entre l'organisme HLM et le locataire, qualité qui lui est refusée par le refus du transfert. La Cour de cassation confirme la décision d'appel.

Décence du logement / engorgement des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Le décret du 30 janvier 2002 détermine les caractéristiques du logement décent. Au titre des éléments d'équipement et de confort, ce texte mentionne l'obligation de délivrer un logement comportant des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents.

Un locataire victime d'un dégât des eaux a dû faire intervenir une entreprise aux fins de débouchage et de curage des canalisations trop étroites dont l'engorgement avait provoqué des remontées de matières dans le local loué.

La Cour de cassation confirme la décision du juge de proximité : le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent et doit prendre en charge ces frais. Le fait que les canalisations soient des parties communes est sans incidence.

Charge locative et entretien d'une toiture végétalisée

(Rép. Min n° 7421 : JO AN du 9.10.18)

La liste des charges récupérables, telle que fixée par le décret du 26 août 1987, est exhaustive et d'interprétation stricte. Cette réponse ministérielle

précise que les toitures végétalisées ne sauraient être assimilées à des espaces verts pour l'entretien desquels le décret prévoit la possibilité d'exiger des charges ; les dépenses d'entretien pour de telles surfaces ne sont donc pas récupérables.



Publics en difficulté

Patrimoine non affecté à l'EIRL : application de la procédure de surendettement des particuliers

(Cass. Civ II : 27.9.18)

Le statut d'Entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) permet à tout entrepreneur individuel d'affecter à son activité professionnelle un patrimoine séparé de son patrimoine personnel (comprenant par exemple son logement), sans qu'une personne morale ne soit créée (C. com : L.526-6). Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'EIRL peut même constituer plusieurs patrimoines affectés, chacun l'étant à une activité professionnelle distincte.

Le patrimoine affecté relève des procédures collectives de traitement des difficultés des entreprises prévues par le Code de commerce. En revanche, la procédure de traitement des situations de surendettement (C. Conso : L.711-1 et s.) s'applique au patrimoine non affecté du débiteur. C'est ce que rappelle ici la Cour de cassation dans son arrêt du 27 septembre 2018.

À noter : lorsqu'une procédure de surendettement est engagée devant une commission à la demande d'un EIRL, celui-ci doit indiquer lors du dépôt du dossier si une procédure collective a été ouverte à son bénéfice et auprès de quelle juridiction. (C. conso : L.711-8).



Contrats

Mise à disposition du public des valeurs foncières déclarées à l'administration fiscale

(décret du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

Afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite loi ESSOC (loi n° 2018-727 : art. 13 / Livre des procédures fiscales : L.112 A nouveau) prévoit que l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années.

Pris en application de ce texte, le décret du 28 décembre 2018 précise les informations rendues librement accessibles et décrit les conditions de cette mise à disposition gratuite.

Ainsi, pour chaque mutation, les éléments d'information mis à disposition concernent :

- la date et la nature de la mutation ;
- le prix ;
- l'adresse : numéro de voie, indice de répétition, type, code et libellé de la vois, code postal et libellé de la commune ;
- les références cadastrales : codes de la commune et du département, préfixe et code de la section cadastrale, numéro de plan du lieu de situation des biens, le numéro de volume ainsi que si le bien fait l'objet d'une copropriété, le nombre de

lots et le numéro de lot dans la limite de cinq lots par mutation ;

- le descriptif du bien dès lors qu'il a été déclaré à l'administration : surface « Carrez », surface réelle, code type de local, type de local, nombre de pièces principales, surface du terrain et pour les terrains non bâtis, nature de culture et nature de culture spéciale.

Ces informations sont mises à disposition du public sous forme d'un fichier dans un format standard, pouvant faire l'objet d'un téléchargement. En outre, les conditions générales d'utilisation prévoient, d'une part, que les traitements portant sur la réutilisation des informations, ne peuvent avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées et, d'autre part, que ces informations ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne.

Nota bene : les modalités d'accès prévues dans le cadre du service PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » (initialement dénommée PATRIM « usagers ») n'ont pas été modifiées par la loi ESSOC. Ouvert aux propriétaires personnes physiques faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale de ce bien pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière ou des droits de mutation à titre gratuit, ce service permet, depuis 2013, d'avoir accès aux données immobilières nécessaires à

l'évaluation de leurs biens (Livre des procédures fiscales : L.107 B / décret du 2.8.13). En outre, depuis le 1^{er} mai 2017, l'article 107 B livre des procédures fiscales confère également au vendeur et à tout éventuel acquéreur le droit de consulter les informations relatives à la valeur vénale d'un bien. Enfin, sont devenues communicables dans le cadre de ce service, le numéro exact du bien dans la rue, le numéro de plan cadastral et, le cas échéant, le numéro de lot de copropriété ou le numéro de volume (décret du 11.4.17 : JO du 13.4.17).

Vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) : dispositions du secteur protégé et ordre public de protection

(Cass. Civ III : 4.10.18)

Dans une décision opérant un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation juge que la nullité d'ordre public encourue pour le non-respect des règles impératives régissant la vente d'immeuble à construire est relative, l'objet de ces dispositions étant d'assurer la seule protection de l'acquéreur. Cette solution s'aligne sur celle retenue à propos d'un contrat préliminaire qui ne mentionnait pas la date de la vente (Cass. Civ III : 26.9.12). Elle est conforme à l'article 1179 du Code civil qui dispose que « la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général. Elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé ».

Auparavant, la Cour avait considéré que la violation des dispositions (CCH : L.261-10) qui imposent de recourir à une VEFA quand les conditions sont réunies est sanctionnée par la nullité absolue de l'acte (Cass. Civ III : 5.12.78, confirmé plus récemment : Cass. Civ III : 17.7.96). Cette position était critiquée en doctrine dès lors que la nullité absolue pouvait être invoquée, non seulement par l'acquéreur protégé, mais également par le vendeur qui avait conclu une vente de droit commun au lieu et place d'un contrat de VEFA.

Superficie Carrez : sanction de l'absence de mention dans l'avant-contrat

(Cass. Civ III : 22.11.18)

Les avant-contrats et contrats de vente de lots de copropriété doivent mentionner la superficie du bien vendu (loi du 10.7.65 : art. 46). En l'absence de cette mention dans l'avant-contrat, le bénéficiaire d'une promesse de vente, le promettant d'une promesse d'achat ou l'acquéreur peuvent demander la nullité de la vente. Cette action en nullité doit être intentée dans le délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La Cour de cassation affirme dans cet arrêt que « seule la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du

contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie ».

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, le juge du fond avait admis que la prise de connaissance du certificat de mesurage par l'acquéreur, après signature de la promesse qui ne mentionnait aucun mètre des lots, valait régularisation conventionnelle de l'acte. Cette régularisation conventionnelle permettait aux vendeurs de demander l'application de la clause pénale à l'encontre d'acquéreurs qui ne s'étaient pas présentés pour signer l'acte de vente. La Cour de cassation infirme logiquement cette décision.

CCMI : travaux confiés à un tiers par le maître de l'ouvrage et responsabilité du constructeur

(Cass. Civ III : 8.11.18)

Dans cette décision, la Cour de cassation répond à la question de savoir qui est responsable des malfaçons affectant des travaux qui incombaient au constructeur, mais qui, dans les faits, ont été réalisés par une société tierce.

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), un maître d'ouvrage a confié des travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires à une entreprise tierce, alors que, conformément au contrat, ces travaux étaient à la charge du constructeur. À la suite de problèmes d'étanchéité des murs causés par l'exécution de ces travaux, le maître d'ouvrage a engagé une action en réparation de ses préjudices contre le constructeur.

Il est jugé que le maître d'ouvrage ne peut pas, sous couvert de l'irrégularité du contrat, faire supporter au constructeur la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux qu'il lui incombait certes de réaliser, mais qu'il n'a de fait pas exécutés.

CCMI : effets de la nullité du contrat / démolition/sanction disproportionnée

(Cass. Civ III : 28.11.18)

La décision du 28 novembre 2018 est l'occasion de rappeler qu'en cas de nullité du contrat, la démolition de l'ouvrage relève à la fois de la décision de l'acquéreur et de la position du juge. En outre, la sanction de la démolition doit être justifiée, notamment par l'état de la construction.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, un particulier avait confié à un entrepreneur la construction d'une maison individuelle. Le contrat conclu ne respectait pas la réglementation impérative applicable en matière de CCMI. En cours de construction, le maître de l'ouvrage s'était plaint de désordres, le chantier avait été interrompu. Le professionnel représenté par le liquidateur de la société de construction avait assigné le maître de l'ouvrage en paiement des travaux réalisés. De son côté, le maître de l'ouvrage avait assigné l'assureur et le gérant de la société en demandant la résiliation aux torts exclusifs du constructeur et la remise en état des lieux emportant démolition de l'ouvrage.

Le juge d'appel avait prononcé la nullité du contrat du fait du non-respect par le professionnel des dispositions impératives du CCH. En revanche, il avait considéré que la démolition était une sanction disproportionnée et avait condamné le maître de l'ouvrage à payer une certaine somme au titre des restitutions.

La Cour de cassation relève que la remise en état, formulée par le maître de l'ouvrage, alors qu'il avait pris l'initiative de faire achever la construction, constituerait une sanction disproportionnée, au regard des travaux réalisés et aujourd'hui quasiment achevés, et de la gravité des désordres. En conséquence, le particulier est redevable, par le jeu

des restitutions réciproques, du coût de la construction réalisée sous déduction des malversations et moins-values et des sommes déjà versées.

Cette solution est conforme à celle retenue par la Cour de cassation depuis un arrêt de principe du 15 octobre 2015, confirmée par la suite par un arrêt du 21 janvier 2016.

Avant la décision de 2015, la Cour de cassation jugeait que la nullité du CCMI pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage ouvrait à ce dernier le droit de solliciter la démolition de l'ouvrage et la remise en état du terrain sans paiement ni indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés (Cass. Civ III : 26.6.13).



Assurance construction / Assurance habitation

Garantie décennale et activité de CCMI

(Cass. Civ III : 18.10.18)

La Cour de cassation rappelle dans cette décision que l'assureur au titre de la garantie décennale peut opposer une non-garantie au motif que l'activité de construction de maison individuelle n'a pas été déclarée.

En l'espèce, un particulier et une entreprise de bâtiment avaient conclu un CCMI portant sur une maison, un garage, une piscine, un mur de clôture et la restauration d'un cabanon en pierre. À la suite d'un abandon de chantier, le particulier avait assigné le professionnel en réparation des désordres et inexécutions. Un premier jugement avait prononcé la réception judiciaire de l'ouvrage et reconnu l'entière responsabilité du constructeur dans les désordres affectant l'immeuble.

Face à l'apparition de nouveaux désordres, le maître de l'ouvrage avait assigné l'assureur au titre de la garantie décennale du professionnel en paiement d'indemnités.

Les juges du fond, puis la Cour de cassation, ont rejeté les demandes en garanties. Pour la troisième chambre civile, le maître de l'ouvrage ne peut pas mobiliser la garantie décennale de l'entreprise dès lors que ce dernier a souscrit un contrat d'assurance garantissant uniquement certains travaux de techniques courantes (gros œuvre, plâtrerie-cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture-zinguerie, plomberie-installation sanitaire, menuiserie-PVC, etc.) ; les juges du fond ont pu en déduire à bon droit que l'activité de construction de maison individuelle n'avait pas été déclarée. Les demandes de garantie sont en conséquence rejetées.



Copropriété

Transformation d'une cave en local d'habitation

(Cass. Civ III : 6.9.18)

Un acquéreur d'un lot en copropriété, composé d'une cave en sous-sol à usage de bureau, l'a transformé en local d'habitation pour le donner à bail. Le syndicat des copropriétaires de la résidence l'a assigné en justice lui demandant la remise en état des lieux.

Le règlement de copropriété autorisait la transformation d'une cave en local professionnel uniquement, ce qui excluait sa transformation à des fins commerciales et a fortiori aux fins d'habitation.

Il précisait également que les occupants de l'immeuble devaient observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police. En conséquence, par application des dispositions du Code de la santé publique (CSP : L.1321-22), les caves ne pouvaient pas être mises à disposition aux fins d'habitation.

En appel, la Cour a retenu l'existence d'une atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des copropriétaires s'agissant d'un immeuble bourgeois, ainsi qu'une violation du règlement de copropriété ce que la Cour de cassation a confirmé.

Dispense d'ouverture d'un compte séparé : mention obligatoire de la durée

(Cass. Civ III : 25.10.18)

Tout syndic désigné par les copropriétaires doit ouvrir, dans les trois mois suivant cette désignation, un compte bancaire séparé sous peine de voir son mandat annulé rétroactivement (loi du 10.7.65 : art. 18). La copropriété peut toutefois en dispenser le syndic avec un vote de l'Assemblée générale (AG) à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 et 25-1).

En l'espèce, des copropriétaires avaient formé un recours en justice en annulation d'une AG et, à titre subsidiaire, contre la décision de désignation du syndic. Ils invoquaient le défaut d'ouverture, dans le délai légal, d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat pour conclure à la nullité du mandat du syndic et de la convocation à l'AG. La Cour d'appel et la Cour de cassation ont rejeté cette demande au motif que : « la demande (...) implique qu'il soit statué contradictoirement à l'égard du syndic sur le manquement qui lui est reproché ». Par conséquent, comme le syndic n'a pas été attiré à l'instance, la demande en annulation de l'AG ne pouvait qu'être rejetée.

La Cour de cassation rappelle par ailleurs le contenu de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé. En effet, alors que la Cour d'appel a considéré que la durée de la dispense ne devait pas être précisée, dans la mesure où la loi ne prévoit pas cette exigence (loi du 10.7.65 : art. 18), la Cour de cassation est revenue sur la solution. Il est expressément prévu à l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967 que la dispense fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. La demande subsidiaire d'annulation du syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé ne pouvait pas donc être rejetée.



Qualité de l'habitat

Évolution du chèque énergie

(décret n° 2018-1216 du 24.12.18 : JO du 26.12.18 / arrêté du 26.12.18 : JO du 27.12.18)

Le chèque énergie est un dispositif créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi n° 2015-992 du 17.8.15) en remplacement des tarifs sociaux de l'énergie. Il correspond à un titre spécial de paiement permettant à des ménages dont les ressources sont plafonnées, d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie du logement. D'abord expérimental, ce dispositif s'est généralisé en 2018. Le décret du 24 décembre 2018 modifie les dispositions réglementaires (décret n° 2016-555 du 6.5.16) pour tenir compte du bilan de cette expérimentation sur trois points.

Modification des conditions d'attribution

L'arrêté du 26 décembre 2018 modifie le plafond de ressources pour bénéficier du chèque énergie : il est désormais ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 700 € (7 700 € auparavant).

À noter que le bénéfice du chèque énergie n'est plus seulement ouvert aux ménages au titre de leur résidence principale, mais l'est également aux ménages dont le contrat de fourniture d'électricité ou de gaz naturel couvre simultanément des usages professionnels et non professionnels. En outre, les ménages qui obtiennent, entre le 2 janvier et le 31 décembre de l'année d'imposition, la disposition ou la jouissance d'un local imposable à la taxe d'habitation peuvent dorénavant, avant le 31 mai de l'année suivant l'année d'imposition, demander à l'Agence de services et de paiement (ASP) le bénéfice du chèque énergie au titre de ce logement pour cette même année.

Par ailleurs, est allongée la durée pendant laquelle l'ASP peut conserver les données issues du fichier des ménages remplissant les conditions à l'obtention

du chèque énergie transmis électroniquement par l'administration fiscale : ces informations peuvent être conservées pendant une durée maximale de 36 mois à compter de leur réception (24 mois auparavant).

Si un ménage ne figure pas dans ledit fichier, l'ASP instruit le dossier sur la base des éléments en sa possession et, sous réserve du respect des critères, accorde le bénéfice du chèque énergie. Dans ce cas, l'octroi du chèque énergie ne peut avoir lieu qu'une fois.

Modifications des conditions d'utilisation

Le chèque qui a fait l'objet d'une réémission ou d'une émission tardive voit son échéance fixée au 31 mars de l'année qui suit son émission et est accompagné d'une nouvelle attestation dont l'échéance n'est pas modifiée (à savoir une échéance fixée au 30 avril suivant l'année civile de l'émission du chèque énergie réémis).

En cas de réclamation, celle-ci doit être formulée avant le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle le chèque énergie a été émis ou aurait dû être émis. Au-delà de cette date, les réclamations en cours de traitement, en l'absence de réaction du ménage dans les trois mois qui suivent la date de la dernière communication adressée par l'ASP, sont clôturées définitivement.

Les délais dans lesquels l'ASP procède au paiement sont désormais différents selon la période de paiement :

- hors période de clôture annuelle comptable : le paiement doit être effectué dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception d'une demande de remboursement conforme, hors délais interbancaires ;
- en période comptable de clôture annuelle : le délai est majoré de 10 jours calendaires, hors délais interbancaires.

En cas d'inadéquation des dépenses autorisées ou de défaut de fourniture des pièces justificatives demandées, l'ASP peut désormais demander aux personnes morales et organismes ayant accepté le

chèque énergie le remboursement des montants qui correspondent aux dépenses insusceptibles d'être couvertes par ce dispositif.

Le bénéficiaire qui utilise son attestation pour faire valoir auprès de son fournisseur d'électricité ou de gaz naturel ses autres droits peut demander à l'agence d'utiliser directement l'attestation dont il bénéficiera les années suivantes pour le même contrat de fourniture.

Enfin, un système de transmission d'informations est mis en place pour que les bénéficiaires puissent recevoir automatiquement un chèque au printemps 2019, sans aucune démarche à réaliser au préalable.

Modification des conditions propres aux résidences sociales

La demande tendant à assurer aux occupants des résidences sociales le bénéfice du chèque énergie adressée par les gestionnaires de ces résidences à l'ASP ou au prestataire agissant pour son compte n'est plus enfermée dans un calendrier. En effet, elle n'a plus à être formulée avant le 1^{er} novembre de chaque année pour l'année suivante.

Toutefois, cette demande doit désormais être adressée à l'ASP avec avis de réception et son contenu est étoffé. Aussi, il appartient à l'ASP de faire connaître dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet, le montant prévisionnel de l'aide auquel le demandeur a droit pour l'année suivante et le cas échéant, pour l'année en cours.

La demande d'aide est désormais réputée renouvelée chaque année au 15 octobre et non plus au 1^{er} novembre. Le délai dans lequel le gestionnaire signale toute interruption ou modification de la convention est fixé à un mois.

Aussi, des dispositions en cas de demande modificative ou en cas de versement de l'aide au titre d'une année incomplète sont désormais prévues.

Par ailleurs, le montant des frais de gestion du gestionnaire des résidences sociales, fixé à 5 % de l'aide distribuée pour chaque logement éligible au chèque énergie et occupé, peut désormais faire l'objet d'une modification par arrêté.

En outre, le bilan de l'utilisation de l'aide pour l'année écoulée dressé par le gestionnaire de la résidence sociale doit désormais être adressé avec avis de réception à l'ASP avant le 1^{er} mars et non plus le 1^{er} mai de chaque année. En outre, le contenu du bilan a été modifié et les conséquences de l'absence de transmission du bilan ou de dossier incomplet ont été précisées.

Enfin, un contrôle a posteriori des éléments déclarés par les gestionnaires de résidences sociales par l'ASP est organisé.

À noter : des modalités dérogatoires sont prévues pour l'année 2018.

Modification de la valeur faciale du chèque énergie

Pour mémoire, le chèque énergie comporte, lors de son émission, une valeur faciale déterminée en

fonction de la composition du ménage (nombre d'unités de consommation) et de son Revenu fiscal de référence (RFR). L'arrêté du 26 décembre 2018 rehausse la valeur faciale du chèque énergie de 50 €.

En savoir plus : lire l'analyse n° 2016-13

CEE : modification de fiches d'opérations standardisées

(arrêtés du 6.12.18 : JO du 18.12.18 et du 31.12.18 : JO du 10.1.19)

L'arrêté du 6 décembre 2018 modifie l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Pour mémoire, des fiches sont associées à certaines opérations d'amélioration de la performance énergétique et établissent les forfaits d'économies d'énergie afférentes. Chaque fiche prévoit également la partie A de l'attestation sur l'honneur fixant la liste des éléments d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les documents à archiver par le demandeur.

Cet arrêté crée des nouvelles fiches d'opérations standardisées et modifie des fiches d'opérations standardisées publiées précédemment. Les fiches d'opérations standardisées BAR-EQ-113 et BAR-EQ-114 relatives à la mise en place de dispositifs d'affichage et d'interprétation des consommations d'énergie dans un logement sont abrogées et remplacées par la fiche BAR-EQ-115.

L'arrêté du 31 décembre 2018 modifie également l'arrêté du 22 décembre 2014. La fiche d'opération standardisée BAR-EN-103 concernant l'isolation du plancher bas d'un bâtiment résidentiel est modifiée. Le type d'énergie de chauffage n'est plus pris en compte pour calculer l'économie d'énergie réalisée par la mise en place de l'isolant sur/sous un plancher bas et le montant de kWh cumac par m² d'isolant posé est plus faible. Il entre en vigueur le 1^{er} avril 2019 et s'applique aux opérations standardisées d'économies d'énergie engagées à partir de cette date.

CEE : dispositifs « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation »

(arrêté du 31.12.18 : JO du 10.1.19)

Cet arrêté modifie le dispositif des CEE. Il prévoit de moduler le volume de certificats en fonction des aides financières à la rénovation énergétique versées. Ainsi, dès lors que l'entreprise est signataire d'une des chartes d'engagement prévues en annexe de l'arrêté, elle devra proposer une offre commerciale comportant des incitations financières pouvant atteindre 4 000 €. Les particuliers pourront bénéficier d'incitations financières au titre de deux postes de travaux : le changement de chauffage au profit d'un chauffage plus performant et l'isolation.

La charte d'engagement « Coup de pouce Chauffage » permettra à l'entreprise de bonifier une incitation financière concernant :

- le remplacement d'une chaudière individuelle au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) par une chaudière à biomasse individuelle (fiche BAR-TH-113), une pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau (fiche BAR-TH-104), un système solaire combiné en France métropolitaine (fiche BAR-TH-143) ou une pompe à chaleur hybride (fiche BAR-TH-159) ;
- le raccordement au réseau de chaleur en remplacement d'une chaudière collective au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) relevant de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-137. « Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur ». Cela concerne les logements collectifs raccordés à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- le remplacement d'une chaudière individuelle au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) par une chaudière individuelle à haute performance énergétique (fiche BAR-TH-106) dès lors que la chaudière installée est une chaudière au gaz dont l'efficacité énergétique saisonnière est supérieure ou égale à 92 % ;
- le remplacement d'un équipement de chauffage fonctionnant principalement au charbon par un appareil indépendant de chauffage au bois (fiche BAR-TH-112) dès lors que l'appareil présente certaines performances techniques.

La charte d'engagement « Coup de pouce Isolation » permettra à une entreprise de bonifier une incitation financière concernant l'isolation de combles ou de toitures ou l'isolation de plancher, quelle que soit la zone climatique (fiches BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toiture » et BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher »).

Ces incitations financières, valables de la signature de la charte jusqu'au 31 décembre 2020, concernent tous les ménages mais leur montant est plus important pour les ménages en situation de précarité énergétique ou de grande précarité énergétique. Les plafonds sont indiqués dans l'arrêté du 22 décembre 2014.

Enfin, le dispositif « Coup de pouce économies d'énergie » qui devait s'éteindre au 31 décembre 2018 est prolongé jusqu'au 31 mars 2019, au plus tard ; l'arrêté prévoit que la signature et la prise d'effet de l'une des chartes présentées précédemment entraîne la caducité de ce dispositif.

Stratégie nationale bas carbone

(dossier de presse du 27.11.18)

Pour mémoire, instaurée par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la stratégie nationale bas-carbone décrit la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique. Avec le plan national d'adaptation au changement climatique, elle constitue l'un des deux volets de la

politique climatique française et définit les moyens et objectifs pour atteindre la neutralité carbone.

Dans le cadre de la révision de la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), amorcée dès 2017 pour mettre en œuvre les engagements de l'Accord de Paris, quatre objectifs sont énumérés : « réduire la consommation d'énergie », « tourner le dos aux énergies fossiles », « diversifier le mix énergétique en développant les énergies renouvelables et en enclenchant une décroissance du parc nucléaire » et « maîtriser la facture énergétique, préserver la compétitivité des entreprises, développer emplois et innovation ».

En ce qui concerne le logement, la stratégie a pour finalité d'améliorer l'efficacité des moyens de chauffage, ainsi que réduire leurs consommations et émissions, avec un objectif de remplacement d'un million de chaudières au fioul d'ici 2023. En matière de rénovation énergétique, l'objectif est de rénover 500 000 logements par an. Pour cela, le CITE ferait l'objet d'une extension aux propriétaires bailleurs dès 2020 et, pour les ménages modestes, serait transformé en prime versée par l'Anah au moment des travaux avec un taux d'aide bonifié. De plus, le CITE évoluerait vers un montant forfaitaire différencié selon les technologies et tenant compte de la production de chaleur renouvelable assurée par chaque type d'équipement.

Le maintien du taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique éligibles au CITE et travaux liés est également prévu.

La prise en charge d'un audit énergétique devrait être mise en place pour les ménages modestes propriétaires de passoires énergétiques (diagnostic de performance énergétique F ou G). La mise en location et la mutation d'un logement privé de catégorie F ou G devrait également être précédée d'un audit énergétique afin d'inciter les propriétaires à engager les travaux.

La stratégie finale est attendue pour le deuxième trimestre 2019, une fois les instances consultatives et le public sollicités, ainsi que ceux des pays voisins.

Programmation pluriannuelle de l'énergie

(communiqué de presse du 25.1.19 / décision du 30.11.18 : JO du 4.12.18)

La Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) est un outil de pilotage de la politique énergétique créé par la loi du 17 août 2015 de transition énergétique pour la croissance verte. Elle a fixé un objectif de 32 % d'énergies renouvelables dans notre consommation finale d'énergie à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, l'État a alloué, en 2016, dans la PPE, des objectifs à chaque filière de production d'énergie d'origine renouvelable pour les horizons 2018 et 2023, avec des rendez-vous tous les cinq ans.

Le 30 novembre 2018, la commission nationale du débat public a adopté une décision sur la poursuite de la révision de la PPE, en invitant l'État à tenir

compte des enseignements du débat public dans le projet de PPE.

Le 25 janvier 2019, le projet de PPE a été publié en vue d'une consultation publique.

Trois objectifs pour l'action de l'État sont proposés : tout d'abord, des bâtiments neufs performants, en application de la nouvelle réglementation environnementale qui fixerait des objectifs plus ambitieux en termes de consommation unitaire du bâti par m² ; elle prendrait également en compte le mix énergétique dans les facteurs de conversion en énergie primaire de l'électricité. La méthode de calcul utilisée serait celle retenue par l'Union européenne dans le cadre de la révision de la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique ; puis, la mise en œuvre du plan de rénovation énergétique des bâtiments avec un objectif de 500 000 rénovations performantes de logements chaque année et l'intégration d'un critère sur les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

À cette fin, diverses mesures sont prévues, dont certaines ont déjà été adoptées par la loi de Finances pour 2019, comme :

- l'ouverture du CITE dès 2019 aux ménages modestes pour les frais de main d'œuvre liés à l'installation d'équipements de chaleur renouvelable et la dépose de cuves à fioul ;
- le financement par l'Éco-PTZ de travaux simples sans bouquet (cette mesure entrera en vigueur en mars 2019. cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

D'autres mesures sont également prévues :

- rendre le CITE plus efficace via un nouveau barème forfaitaire en 2020, qui tiendra compte de l'efficacité énergétique des actions et sera défini après une large concertation avec les acteurs de la filière ;
- élargir le CITE aux propriétaires-bailleurs en 2020 ;
- le versement d'un CITE bonifié au moment des travaux par l'Anah pour les ménages éligibles à ses aides ;

- maintenir le taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique éligibles au CITE et travaux liés ;
- financer à 100 % un audit énergétique pour les ménages modestes propriétaires de logements de faible qualité énergétique (diagnostics de performance F ou G) et rendre, cet audit obligatoire avant la mise en location d'un logement privé ou sa vente (d'ici 2021), s'il est classé F ou G ;
- inciter les particuliers à sortir du chauffage fonctionnant au charbon avant 2028 ;
- poursuivre et renforcer le « coup de pouce » CEE pour l'arrêt des chaudières fioul au profit des pompes à chaleur, des chaudières biomasse, des systèmes solaires combinés, des chaudières à gaz à très haute performance énergétique dans les zones de desserte en gaz naturel ou un raccordement à un réseau de chaleur renouvelable (cette mesure est prévue par l'arrêté du 31 décembre 2018. cf. § [CEE : mise en place du dispositif « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation »](#)).

L'ensemble des acteurs de la filière (professionnels du bâtiment et de l'immobilier, les ONG, les collectivités territoriales et les entreprises de l'énergie) sont invités à s'inscrire dans cette démarche de signature commune FAIRE. Il s'agit de mieux identifier les solutions pertinentes de rénovation pour les ménages, de déclencher davantage le passage à l'acte en renforçant la connaissance et la confiance des ménages et d'articuler au mieux les aides et les financements existants. Enfin, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments serait finalisée, notamment, en rendant obligatoire un taux minimum de chaleur renouvelable dans tous les bâtiments neufs (individuel, collectif et tertiaire) dès 2020.

▼ Urbanisme

Participation du public par voie électronique en remplacement de l'enquête publique

(décret n° 2018-1217 du 24.12.18 : JO du 26.12.18)

Ce décret vise à expérimenter pendant une durée de trois ans la mise en place d'une participation du public par voie électronique en remplacement de l'enquête publique dans les régions Bretagne et Hauts-de-France. Créée par les articles 56 et 57 de la loi Essoc (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), cette expérimentation porte uniquement sur les projets, plans et programmes soumis à la procédure de délivrance de l'autorisation environnementale qui ont donné lieu à une concertation préalable avec garant.

En ce qui concerne la procédure de participation du public par voie électronique, le décret prévoit qu'en plus de la mise en ligne de l'avis et de l'affichage dans les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou le programme, une publication de l'avis de publicité des concertations préalables et des participations par voie électronique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné ainsi que dans un journal à diffusion nationale pour les projets, plans et programmes d'importance nationale sont nécessaires. Cette procédure concerne les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique, mais soumis à participation du public par voie électronique. Ainsi

l'avis publié par le maître d'ouvrage ou l'autorité compétente au plus tard 15 jours avant l'organisation de la concertation préalable devra également faire l'objet d'une diffusion dans la presse (C. Env : R.121-19)

Annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager et enregistrement de la transaction

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Pour mémoire, afin d'encadrer la pratique des transactions mettant fin à un litige en matière d'urbanisme, leur enregistrement obligatoire, à titre de validité, est prévu (ord. n° 2013-638 du 18.7.13 / CU : L.600-8) ; cet enregistrement doit intervenir dans un délai d'un mois (CGI : art. 635). La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu cette obligation aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours et sanctionne de nullité le défaut d'enregistrement auprès des services fiscaux dans le mois suivant la signature du protocole transactionnel (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial ELAN](#)).

Dans cette affaire, une société de construction, qui avait obtenu un permis de construire pour deux bâtiments comprenant plusieurs logements, a vu son permis attaqué devant le juge administratif par une société propriétaire d'une parcelle voisine. Pour mettre un terme à ce différend, les deux sociétés avaient transigé. En contrepartie du désistement, la société de construction devait prendre à sa charge le nettoyage des vitres de la maison située sur le terrain voisin, la plantation d'un mur végétal et le paiement de la somme de 12 000 €. Par la suite, le président du tribunal de grande instance avait conféré force exécutoire à la transaction. Toutefois, la société de construction avait assigné la société voisine en rétractation de cette ordonnance, en se fondant sur l'absence d'enregistrement dans le mois suivant la date de la transaction.

La Cour de cassation décide que, bien que la transaction ait été enregistrée par la suite, le non-respect de ce délai a pour conséquence la nullité de la transaction. Selon la Cour, admettre une révélation tardive d'une transaction serait en contradiction avec l'objectif de moralisation et de transparence poursuivi par le législateur. La Cour précise en outre que « ce délai d'enregistrement est un délai de rigueur qui ne peut être prorogé et dont l'inobservation entraîne l'application de la sanction légale, quel que soit le motif du retard ». La Cour conforte ainsi la logique codifiée par l'article 80 de la loi ELAN.

Permis de construire et plan de prévention des risques : portée du contrôle du juge

(CE : 25.10.18)

Une SA de construction de logements sociaux avait déposé un permis de construire pour un ensemble immobilier de 164 logements. Ce permis avait été annulé par le tribunal administratif au motif de l'insuffisance de l'étude rendue nécessaire par la

localisation du terrain en zone de prévention des risques naturels.

Pour mémoire, l'article R.431-16 du CU prévoit que lorsqu'un plan de prévention des risques naturels subordonne la construction projetée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, le dossier de demande de permis de construire comporte une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Le Conseil d'État annule la décision du tribunal administratif. En effet, ce dernier aurait dû restreindre son contrôle à la présence ou non du document au dossier. Le juge n'a pas à vérifier le caractère suffisant de l'attestation produite. Il n'a pas à contrôler la prise en compte par le projet des conditions d'utilisation et d'exploitation des constructions déterminées par l'étude.

Délai raisonnable de contestation des autorisations d'urbanisme

(CE : 9.11.18)

L'arrêt du Conseil d'État du 13 juillet 2016 (CE : 13.7.16, n° 387763, dit « jurisprudence Czabaj ») a fait émerger le principe du délai raisonnable pour contester une décision administrative. Ce principe implique que des situations consolidées par l'effet du temps ne puissent être remises en cause au-delà d'un certain délai, même si les conditions de publicité n'ont pas été réalisées.

La décision du 9 novembre 2018 étend ce principe au droit de l'urbanisme : une décision de non-opposition à une déclaration préalable, un permis d'aménager ou un permis de démolir ne peuvent être contestés indéfiniment par les tiers. Pour être recevable, un recours contentieux doit être présenté dans un délai raisonnable. Selon le Conseil d'État, « en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable ». En l'espèce, sur ce fondement, il est jugé que l'action en annulation d'un permis de construire, dont l'affichage incomplet n'avait pas permis de faire courir le délai de recours de deux mois, n'est pas recevable six ans après la délivrance du permis.

Enfin, le Conseil d'État précise l'articulation du principe du délai raisonnable avec l'expiration du délai qui court à partir de la déclaration d'achèvement. Un recours présenté postérieurement à l'expiration de ce dernier (six mois depuis le décret du 17 juillet 2018) n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable n'aurait pas encore expiré.

Règlementation applicable à l'installation d'une terrasse en bois

(Rép. Min n° 6238 : JO Sénat du 4.10.18)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est interrogé sur les autorisations d'urbanisme applicables aux terrasses en bois. Il précise que les terrasses de plain-pied, quel que soit le type de matériau, sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance. Toutefois, lorsqu'elles se situent dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement, elles sont soumises au régime de la déclaration préalable.

Division pavillonnaire et obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme

(Rép. Min n° 385 : JO Sénat du 4.10.18)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est interrogé sur le caractère obligatoire ou non d'une autorisation d'urbanisme pour diviser une maison en plusieurs logements.

Les autorisations d'urbanisme n'ont en principe pas pour objet de contrôler les opérations internes aux bâtiments. En revanche, il rappelle que le conseil municipal ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut instituer, dans les zones d'habitat dégradé, une autorisation préalable à la division en logements des immeubles existants (CCH : L.111-6-1-1). Le permis de diviser peut également être institué par la commune ou l'EPCI compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) dans les secteurs où les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLU (CCH : L.111-6-1-2). Cette autorisation est, dans les deux cas, délivrée dans un délai de 15 jours. Lorsque l'opération de division s'accompagne de travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (par exemple, en cas de changement de destination ou de modification de l'aspect extérieur du bâtiment), l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation de diviser sous réserve de l'accord du maire ou de président de l'EPCI (CCH : L.111-6-1-1 et CU : R.425-15-2).



Collectivités locales

Liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville

(arrêtés du 20.11.18 : JO du 8.12.18 et du 15.12.19 : JO du 22.1.19)

La politique de la ville vise à réduire les écarts de développement au sein des quartiers, à restaurer l'égalité républicaine et à améliorer les conditions de vie des habitants. La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite loi Lamy (loi n° 2014-173 du 21.2.14), a redéfini la géographie prioritaire de la politique de la ville. L'État a souhaité simplifier les dispositifs et resserrer les périmètres

d'intervention pour concentrer les moyens sur les territoires les plus pauvres.

Deux décrets du 30 décembre 2014 précisent la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les départements métropolitains et l'outre-mer. L'arrêté du 20 novembre 2018, après celui du 27 mars 2015, actualise la liste des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Pour mémoire, ces périmètres viennent se substituer aux Zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) depuis le 1^{er} janvier 2015.



Droit général

Nouvelles règles de contestation de décisions de la sécurité sociale et de l'aide sociale

(décret n° 2018-928 du 29.10.18 : JO du 30.10.18 / circulaire du 11.1.19 : BOMJ complémentaire n° 2019-01 du 16.1.19)

Ce décret pris en application de la loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle (loi n° 2016-1547 du 18.11.16) et de l'ordonnance relative au traitement juridictionnel du contentieux de la sécurité sociale et de l'aide sociale (ord. n° 2018-928 du 16.5.18) s'inscrit dans la continuité de la réforme du contentieux de la sécurité sociale et de l'aide sociale.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2019, les juridictions spécifiques du contentieux général et du contentieux technique de la sécurité sociale, tels que le Tribunal des affaires de la sécurité sociale (TASS) ainsi que de l'aide sociale sont supprimées. Les recours préalables et juridictionnels sont désormais portés, selon les cas, devant les juridictions judiciaires (à savoir les Tribunaux de grande instance (TGI) ou les Cours d'appel (CA) spécialement désignés) ou administratives (Tribunaux administratifs (TA) ou Cours administratives d'appel (CAA)).

Dans ce contexte, le décret fixe les dispositions procédurales désormais applicables pour tous les stades de la procédure (juridictions de premier degré, de second degré, etc.) aux contestations des décisions prises par les organismes de la sécurité sociale (notamment en matière d'aides personnelles au logement) et les autorités administratives intervenant dans le domaine de l'aide sociale (notamment en matière d'Aide sociale à l'hébergement (ASH)).

Il apporte aussi des précisions sur le fonctionnement des formations des TGI compétents en modifiant le Code de l'organisation judiciaire (ces derniers bénéficiant d'une composition échevinale).

Par ailleurs, il comporte des mesures d'adaptation de l'aide juridictionnelle que la circulaire du 11 janvier 2019 précise davantage.

Enfin, le Code de justice administrative est aussi modifié à la suite de la suppression de la commission centrale d'aide sociale. Enfin, le décret prévoit les modalités de transfert des procédures en cours.

À noter :

- la procédure conserve son caractère oral et n'oblige pas la représentation par avocat ;
- les juridictions devront statuer sur les dépens, alors que la procédure était auparavant gratuite devant les juridictions de premier degré de la sécurité sociale et de l'aide sociale ;
- l'obligation de saisir, avant tout recours contentieux, la commission de recours amiable (CRA) de l'organisme de sécurité sociale dans les deux mois qui suivent la notification de la décision contestée est maintenue. Le délai laissé à la CRA pour statuer est fixé à deux mois suivant la réception de la réclamation.

Formation des conciliateurs de justice

(décret n° 2018-931 du 29.10.18 : JO du 31.10.18)

Ce décret complète le régime juridique applicable aux conciliateurs de justice, en insérant de nouvelles mesures dans le décret du 20 mars 1978 relatif aux conciliateurs. Le texte prévoit notamment la nomination de conciliateurs de justice pour une durée de trois ans (deux ans auparavant) après leur désignation initiale d'un an. Par ailleurs, chaque Cour d'appel doit tenir une liste des conciliateurs de justice exerçant dans son ressort. Cette liste est actualisée au 1^{er} mars et au 1^{er} septembre de chaque année et est mise à la disposition du public par tous moyens, notamment par affichage au sein des locaux des juridictions du ressort et des conseils départementaux d'accès au droit (art. 3).

D'autres mesures concernent la formation obligatoire des conciliateurs de justice (art. 4) : ils doivent suivre une journée de formation initiale au cours de la première année suivant leur nomination, puis une journée de formation continue au cours des trois ans

suivant chaque reconduction de fonctions. Les formations des conciliateurs de justice sont organisées par l'École nationale de la magistrature.

Certaines dispositions du décret (art. 1^{er}, 2, 3 2°, 6 à 9) sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2019, les autres (art. 3 1° et 3°, 4 et 5) concernent les conciliateurs de justice nommés pour une première période d'un an ou reconduits dans leurs fonctions pour une période de trois ans après cette date (art. 8).

Relations avec les services publics : expérimentation du référent unique

(décret n° 2018-1352 du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

La loi pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC n° 2018-727 du 10.8.18) a instauré l'expérimentation du référent unique afin de faciliter le parcours des usagers. Ce référent est l'interface exclusive de l'utilisateur dans sa relation avec les services publics concernés (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)).

Le décret du 28 décembre 2018 précise que le référent unique a pour mission de centraliser les demandes des usagers, de collecter les documents nécessaires à l'instruction de leurs demandes et d'attribuer les demandes aux services compétents.

Le décret établit aussi la liste des administrations de l'État, des établissements publics de l'État et des organismes de sécurité sociale concernés par ces dispositions. À titre d'exemple, sont concernés l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les Caisses d'allocations familiales (CAF), les Caisses de mutualité sociale agricole (CMSA) ou encore les Caisses primaires d'assurance maladie (CPAM).

Il ajoute que les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux qui en font la demande, peuvent participer pour les domaines relevant de leur compétence, à l'institution d'un référent unique via une convention signée avec les services de l'État compétents.

Par ailleurs, les administrations instituant le référent unique doivent publier sur leur site internet les coordonnées et les domaines de compétences du référent.

À noter : l'expérimentation du référent unique est menée pour une durée de quatre ans à compter de la publication du décret, soit jusqu'au 30 décembre 2022.

Les ministères concernés par ce dispositif remettront au Premier ministre un rapport évaluant notamment son impact sur les délais de traitement des demandes des usagers, entre le 30 juin 2022 et le 30 décembre 2022. Le Premier ministre remettra ensuite un rapport global d'évaluation au Parlement, entre le 30 décembre 2022 et le 30 mars 2023.

Fenêtre sur...

Plan d'investissement volontaire d'Action Logement

(dossier de presse du 10.1.19)

À l'initiative des partenaires sociaux d'Action Logement, une enveloppe supplémentaire de 9 milliards d'euros, aux engagements pris dans le cadre de sa Convention quinquennale avec l'État, est mobilisée pour « apporter une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes ». Ce plan sera mis en œuvre dès le premier trimestre 2019, une fois ses modalités techniques arrêtées. Pour le réaliser, Action Logement va activer ses ressources, en mobilisant davantage ses réserves et en ayant recours à un endettement maîtrisé.

Sept axes prioritaires sont retenus :

- améliorer la performance énergétique des logements, en mettant à disposition des salariés propriétaires occupants les plus modestes une subvention (jusqu'à 20 000 € par foyer) pour des travaux de réhabilitation thermique et en délivrant des prêts aux propriétaires bailleurs louant des logements anciens à des salariés modestes, pour mener des travaux de rénovation énergétique ;
- favoriser la mobilité, par une aide au déménagement versée aux salariés modestes (sous plafonds de ressources) et la création d'espaces de « coworking » ;
- aménager un habitat inclusif, en aidant à l'adaptation du logement des personnes retraitées à revenus modestes (subvention concernant les travaux de salle de bain), en construisant des logements destinés aux salariés qui accompagnent les personnes âgées (création de logements sociaux à proximité de lieux d'accueil) et en rénovant les EHPAD ;
- transformer les bureaux vacants en logements, en rachetant une partie du parc de bureaux vacants ;
- améliorer l'habitat dans les outre-mer, en réhabilitant le parc social et en développant l'offre de logement ;
- produire plus et moins cher, notamment en s'engageant à aider les opérateurs HLM pour la production de logements et à financer des Organismes de fonciers solidaires (OFS) ;
- agir contre la dégradation de l'habitat ancien, en achetant des copropriétés (ou des lots) très dégradées, en mobilisant l'Association foncière logement (AFL) pour acquérir des logements à réhabiliter, en particulier dans les cœurs de ville et, enfin, en s'engageant à subventionner des démolitions (hors quartiers NPNRU).

Conférence logement outre-mer

(communiqué de presse du 31.1.19)

Annoncée dans le Livre bleu et issue des Assises des outre-mer, la conférence du logement a été lancée le 31 janvier par Annick Girardin, et Julien Denormandie, dans le cadre d'une réunion plénière avec les partenaires du Plan logement outre-mer, les parlementaires, les présidents des exécutifs et les maires.

Cette conférence vise à mobiliser l'ensemble des acteurs pour construire et mettre en œuvre une nouvelle politique du logement en outre-mer : « plan logement outre-mer 2019-2022 ».

Jusqu'en juin, des ateliers thématiques nationaux et locaux sont organisés pour élaborer ce nouveau plan à partir de trois objectifs opérationnels :

- mettre en œuvre les propositions relatives au logement dans le Livre bleu outre-mer ;
- valoriser les mesures nationales et spécifiques à ces territoires qui permettent d'aménager, construire, rénover moins cher et plus vite (ex : permis d'innover) ;
- veiller à la déclinaison ultramarine des initiatives engagées par le Gouvernement comme le plan de rénovation énergétique des bâtiments, le programme « Action cœur de ville », ainsi que la stratégie logement outre-mer 2018-2022 de CDC-Habitat et le plan national d'intervention volontaire d'Action Logement (cf. § [Plan d'investissement volontaire d'Action Logement](#)).

L'ensemble des acteurs de la politique de logement des outre-mer seront réunis pour participer à la définition d'une politique publique adaptée à chacun des territoires.

Le calendrier de la conférence logement :

- février 2019 : organisation de cinq ateliers thématiques par la DHUP et la DGOM avec les différents partenaires du plan ;
- mars à mai 2019 : organisation par les préfets et les DEAL d'ateliers territoriaux dans chaque DROM et chaque COM volontaire ;
- 14 juin 2019 : conclusion de la conférence par les ministres d'outre-mer et de la ville et du logement puis lancement du Plan logement outre-mer 2019-2022.

Les acteurs

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

(arrêté du 16.1.19 : JO du 22.1.19)

Nicolas Chérel est nommé conseiller budgétaire et finances auprès de Julien Denormandie. Il succède à **Soraya Hamrioui**.

Action Logement Services

Joël Cheritel est élu président du conseil d'administration d'Action Logement Services et succède **Thierry Gregoire**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Action Logement Immobilier

La direction générale d'Action Logement Immobilier est confiée à **Koumaran Pajaniradja**. Il succède à **Nicolas Muller**.

En savoir plus : lire l'organigramme

SGFGAS

(arrêté du 20.12.18 : JO du 23.12.18)

Alain Lecomte est nommé président du conseil d'administration de la Société de gestion des financements de la garantie de l'accès sociale à la propriété (SGFGAS).

Union nationale des propriétaires immobiliers

Christophe Demerson est élu président de l'UNPI pour trois ans. Il succède à **Jean Perrin**.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

LCA-FFB

Grégory Monod est élu président national de LCA-FFB. Il succédera à **Patrick Vandromme**.

Fonds national des aides à la pierre

(arrêté du 12.12.18 : JO du 16.1.19)

Frédéric Sanchez, président de Rouen Métropole Normandie, est nommé, par arrêté du 12 décembre 2018, président du conseil d'administration du FNAP. Il remplace **Emmanuel Couet**.

Édition

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

Taxes d'urbanisme – Statistiques année 2016



Le rapport présente les différentes taxes d'urbanisme, et plus particulièrement de la taxe d'aménagement, ainsi qu'une exploitation statistique des données disponibles sur l'année 2016.

En savoir plus : lire le rapport

Anah

Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir



Ce guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) fournit les bases méthodologiques pour mettre en place les politiques publiques territoriales adaptées aux réalités locales.

En savoir plus : lire le guide

ADEME

L'ADEME a publié quatre nouveaux guides.



En savoir plus :

lire le guide : Aides financières janvier et février 2019,

lire le guide : Réduire sa facture d'électricité,

lire le guide : isoler son logement du bruit,

lire le guide : Économiser l'eau et l'énergie chez soi.

Les amis de la Terre

S'organiser et agir contre les passoires énergétiques



Ce guide donne les informations et les outils pour mettre en œuvre une méthode de mobilisation des habitants dans la résolution de problèmes en matière de précarité énergétique dans les copropriétés.

En savoir plus : lire le guide

ANIL

Bail mobilité



Un nouveau dépliant sur le bail mobilité présente les spécificités de ce contrat de location et fournit toutes les informations utiles au grand public.

En savoir plus : lire le dépliant

Dépliants Habitat dégradé et CITE



À la suite de la loi ELAN, le dépliant Habitat dégradé a été mis à jour.

Le dépliant CITE a été mis à jour suite aux modifications issues de la loi de finances.

En savoir plus : lire les dépliants Habitat dégradé et CITE

Date de publication : 13 février 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Sophie Colin, Clément Degeeter, Laura Delorme, Erwan Lefay, Fabienne Marquant, Nicole Maury, Louis du Merle, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Amina Oumarou Ibrahim, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sène

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard