

L'ANNEE JURIDIQUE ET FISCALE 2016

**DIRECTION DES ÉTUDES JURIDIQUES
ET FISCALES**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Les grandes lois de l'année 2016

↳ Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

L'ordonnance du 10 février 2016 adapte l'architecture du livre III du code civil dont les titres III, IV et IV bis sont totalement réécrits.

Cette réforme a pour objectif de rénover, sans le bouleverser, le droit des contrats et des obligations, afin de rendre la règle de droit plus accessible et plus intelligible.

Des nouveautés sont néanmoins introduites, par exemple :

- la période précontractuelle est mieux encadrée ; une obligation précontractuelle d'information est posée (art. 1112-1 du code civil) ;
- le principe de bonne foi est étendu à la formation du contrat (art. 1104 du code civil) ;
- un dispositif de lutte contre les clauses abusives dans les contrats d'adhésion est établi (art. 1171 du code civil) ;
- la réforme protège le contractant le plus faible, en sanctionnant par la nullité du contrat l'abus de l'état de dépendance d'une partie (art. 1143 du code civil) ;
- trois actions interrogatoires sont créées ; elles permettent à une personne de lever un doute, par exemple, sur la validité d'un contrat (art. 1123, 1158 et 1183 du code civil) ;
- la théorie de l'imprévision est consacrée ; cela ouvre la possibilité d'adapter, prioritairement par la négociation, si nécessaire par voie judiciaire, un contrat que des bouleversements économiques imprévisibles rendraient économiquement intenable pour l'une des parties (art. 1195 du code civil), etc.

A noter : les nouvelles dispositions sont en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2016 ; elles s'appliquent aux contrats conclus à partir de cette date, à l'exception des trois dispositions relatives aux nouvelles actions interrogatoires créées par l'ordonnance et qui seront d'application immédiate.

Par ailleurs, afin de parachever le chantier de modernisation du droit des obligations, le gouvernement s'attèle à réformer le droit de la responsabilité civile (un avant-projet de réforme a été soumis à consultation publique pendant l'été 2016).

La DJEF a préparé une analyse consacrée aux impacts de cette réforme dans le domaine des rapports locatifs et celui de l'accession à la propriété (document à paraître).

🔴 **Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine**

- **L'autorisation d'expérimentation (article 88)**

Cette disposition autorise les organismes Hlm, à titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la publication de la présente loi, à déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles.

- **La procédure de concours dans les marchés publics (article 83)**

La loi modifie la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture par l'ajout d'un article 5-1.

La loi souligne l'intérêt architectural tiré de l'organisation d'un concours et impose aux personnes soumises à la loi MOP d'y recourir dans des conditions qui seront fixées par décret.

- **L'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre dans les marchés publics globaux (article 91)**

La loi modifie l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Elle impose l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception de l'ouvrage et du suivi de sa réalisation dans un marché public global. Pour les ouvrages de bâtiment, la mission confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre sera définie par voie réglementaire, elle comprendra les missions figurant à l'article 7 de la loi « MOP » du 12 juillet 1985.

Ce texte a fait l'objet d'une analyse accessible sur le centre de ressources.

🔴 **Loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels**

La loi relative au travail comporte des dispositions impactant les maîtres d'ouvrage.

L'article 105 prescrit au maître d'ouvrage, sous peine d'amende administrative et/ou de suspension de la réalisation de la prestation de services pour une durée maximum d'un mois, d'une part, de vérifier avant le début du détachement que chacun des sous-traitants a bien adressé une déclaration préalablement au détachement à l'inspection du travail du lieu où débute la prestation.

D'autre part, lorsqu'un salarié détaché est victime d'un accident du travail, la loi impose qu'une déclaration soit effectuée, en sus de l'employeur, par le maître d'ouvrage cocontractant d'un prestataire de services qui détache des salariés.

Enfin, sur les chantiers de bâtiment ou de génie civil, le maître d'ouvrage devra porter à la connaissance des salariés détachés, par voie d'affichage sur les lieux de travail, les informations sur la réglementation qui leur est applicable dans l'une des langues officielles parlées dans chacun des Etats d'appartenance des salariés détachés. Un décret déterminera les conditions de mise en œuvre de cette obligation, notamment le contenu des informations mentionnées au premier alinéa.

L'article 113 oblige, sous peine d'une amende maximale de 9 000 €, le donneur d'ordre, le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'immeubles par nature ou par destination, d'équipements, de matériels ou d'articles, à faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante. Les conditions d'application ou d'exemption, selon la nature de l'opération envisagée, du présent article seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

🔴 Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique

Parmi les dispositions en lien avec l'activité des organismes Hlm, plusieurs mesures sont à noter.

En premier lieu, ce texte habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure afin de favoriser la dématérialisation des relations entre :

- les mandants et leurs mandataires dans le cadre de l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce réglementées par la loi Hoguet ;
- les bailleurs et les locataires de biens immobiliers ou de fonds de commerce ;
- les vendeurs et les acquéreurs pour les actes sous seing privé constatant des transactions portant sur des immeubles, des fonds de commerce ou de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- les diagnostiqueurs et leurs clients dans l'exécution de leurs missions ;
- les personnes soumises à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par ailleurs, la loi reconnaît l'équivalence des envois en lettre recommandée « papier » et électronique dès lors qu'ils satisfont aux exigences du règlement européen n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (abrogeant la directive 1999/93/CE). Un décret en Conseil d'État (à paraître) fixera les modalités du recommandé électronique.

- **L'open data**

Dans un souci de transparence, elle impose aux organismes Hlm la publication de leurs données d'intérêt général.

Ce sont les articles 1, 17 et 30 qui imposent aux organismes Hlm de publier, sous format électronique, les données d'intérêt général, parmi lesquelles figurent celles relatives aux délégations de service public et les bases de données indispensables à l'exécution du contrat (ex : les avenants..) ainsi que les bases de données et les données ayant un intérêt économique (ex : les marchés publics..), social (ex : les clauses sociales), sanitaire ou environnemental (ex : le bilan carbone des organismes Hlm).

L'article 14, quant à lui, crée un nouveau service public de la donnée.

Et l'article 25 renforce les pouvoirs de la CADA et de la CNIL afin qu'ils jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de ces nouvelles règles.

🔴 **Loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle**

Parmi les principales dispositions qui intéressent les organismes Hlm, on peut signaler :

- la création d'un service d'accueil unique des justiciables, qui permettra à ces derniers de s'informer sur leurs droits, d'engager des démarches et de se renseigner sur les procédures ou de suivre le traitement d'une affaire ;
- des aménagements des modes alternatifs de règlement des différends, notamment l'obligation de recourir à la conciliation pour les petits litiges ;
- la suppression des juridictions de proximité (en vigueur le 1er juillet 2017) ;
- de nouvelles prérogatives pour la Cour de cassation, notamment la possibilité de statuer au fond lorsque l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie ;
- l'instauration d'un cadre légal commun aux actions de groupe en matière judiciaire et administrative et le développement de règles particulières pour les actions de groupe dans certains domaines (santé, discrimination, environnement, données personnelles) ;
- la nouvelle compétence de l'officier d'état civil pour l'enregistrement du pacte civil de solidarité (PACS) ;
- une nouvelle procédure de divorce par consentement mutuel, sans passage devant le juge aux affaires familiales ; les époux, accompagnés chacun de leur avocat, pourront négocier les conditions de leur séparation ; la convention de divorce devra être enregistrée chez un notaire. Le décret n° 2016-1907 du 28 décembre 2016 précise les éléments de cette procédure ;
- la suppression de l'homologation par le juge des plans de surendettement établis par les commissions de surendettement.

🔴 **Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique**

Selon le gouvernement, la loi sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique, dite « Sapin 2 », a pour ambition de porter la législation française aux meilleurs standards européens et internationaux en matière de lutte contre la corruption, et de contribuer ainsi à une image positive de la France à l'international. Elle a été aussi pour le gouvernement le véhicule juridique de ratification de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Elle comporte également des dispositions diverses qui intéressent les organismes Hlm : le délit de favoritisme, le surendettement et l'obligation de mettre en place un dispositif de prévention de la corruption dans les grandes entreprises.

Ce texte a fait l'objet d'une analyse accessible sur le centre de ressources.

- **Le délit de favoritisme (article 19)**

Cette disposition étend le délit de favoritisme au contrat de concession. Elle prévoit également le prononcé d'une peine complémentaire d'inéligibilité obligatoire à l'encontre de toute personne coupable de délit de favoritisme. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer cette peine, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

- **Le code de la commande publique (article 38)**

L'article 38 autorise le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative du code de la commande publique. Ce code regroupera et organisera les règles relatives aux différents contrats de la commande publique qui s'analysent, au sens du droit de l'Union européenne, comme des marchés publics et des contrats de concession.

Pour ce faire, il dispose d'un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi

- **La ratification de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (article 39)**

La loi ratifie l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Du fait de sa ratification, l'ordonnance acquiert une valeur législative à compter de sa signature.

Par ailleurs, la loi complète et modifie aussi certaines de ses dispositions. Ces nouvelles dispositions seront applicables aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication après sa publication, soit le 10 décembre 2016, à l'exception des marchés passés sur le fondement d'un accord-cadre ou dans le cadre d'un système d'acquisition dynamique lorsque la procédure en vue de la passation de cet accord-cadre ou de la mise en place de ce système d'acquisition dynamique a été engagée avant cette date.

- L'obligation d'allotir (modification du dernier alinéa du I et de la fin du II de l'article 32 de l'ordonnance)

Tout d'abord, le texte supprime la possibilité pour les opérateurs économiques de proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être remportés. Par ailleurs, le texte clarifie ledit article 32 en précisant que lorsque l'acheteur décide de ne pas allotir un marché public : « il motive son choix en énonçant les considérations de droit et de fait qui constituent le fondement de sa décision ».

- L'évaluation préalable du mode de réalisation du projet (suppression de l'article 40 de l'ordonnance)

Cet article supprime l'obligation de comparer, avant le lancement d'une procédure portant sur des investissements dont le montant hors taxe est égal ou supérieur à 100 millions d'euros H.T., les différents modes envisageables de réalisation du projet.

- Les interdictions de soumissionner obligatoires et générales (ajout d'un alinéa à l'article 45 de l'ordonnance)

Désormais, au lieu et place d'un extrait de casier judiciaire, les opérateurs économiques pourront produire une simple déclaration sur l'honneur pour prouver qu'ils ne font pas l'objet d'une interdiction de soumissionner obligatoire et générale.

- Les critères d'attributions (ajout d'un alinéa à l'article 52 de l'ordonnance)

Dorénavant, un marché pourra être attribué sur la base d'un critère unique dans des conditions qui seront fixées par voie réglementaire.

- Les offres anormalement basses (ajout d'un alinéa à l'article 53 de l'ordonnance)

La loi prévoit que l'acheteur devra « mettre en œuvre tous moyens pour détecter les offres anormalement basses lui permettant de les écarter. »

- Les règlements, avances et acomptes (modification de l'alinéa I de l'article 59 de l'ordonnance).

La loi rétablit la liberté, dont disposaient les offices publics de l'habitat (OPH) avant la réforme des marchés publics, d'édicter leurs règles relatives aux avances, acomptes, règlements partiels définitifs ou de solde de leurs marchés, les déconnectant du régime suivi par leur organe de rattachement, c'est-à-dire les collectivités territoriales.

- L'identification d'une équipe de maîtrise d'œuvre dans un marché de partenariat (ajout d'un I à l'article 69 de l'ordonnance)

Désormais, dans les marchés de partenariat, lorsque l'acheteur confie tout ou partie de la conception des ouvrages au titulaire, les conditions d'exécution du marché doivent comprendre l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception des ouvrages et du suivi de leur réalisation.

- L'évaluation et études préalables (ajout à la fin du 1er alinéa de l'article 74 de l'ordonnance)

Cet article impose aux acheteurs, préalablement au lancement d'une procédure portant sur des investissements de comparer les différents modes envisageables de réalisation du projet.

- Les dispositions particulières relatives à l'exécution des marchés de partenariats (modification de l'article 89 de l'ordonnance)

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du contrat par le juge faisant suite au recours d'un tiers, le titulaire du marché de partenariat ne pourra prétendre à l'indemnisation des dépenses relatives aux frais liés au financement qu'à la condition de la mention, dans les annexes du marché de partenariat, des principales caractéristiques des financements à mettre en place pour les besoins de l'exécution du marché.

- La CAO des OPH (modification de l'article 101 de l'ordonnance)

La loi renvoie à un décret en Conseil d'Etat, le soin de fixer la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres (CAO) des offices publics de l'habitat. Il en va de même pour les CAO des groupements de commande composés en majorité des offices publics de l'habitat (OPH).

- Le surendettement

En matière de surendettement, la loi autorise la commission de surendettement à imposer des mesures aux parties (rééchelonnement de dette, moratoires, etc.), sans passer préalablement par une phase de négociation amiable, lorsque le débiteur n'est pas propriétaire d'un bien immobilier.

Sommaire

• ACCESSION	10
• ACTION LOGEMENT	12
• COPROPRIETE.....	13
• LOI HOGUET.....	17
• DROIT ADMINISTRATIF	18
• DROIT DES CONTRATS.....	19
• FISCALITE.....	20
• GESTION LOCATIVE.....	24
• GROUPEMENTS - PARTENAIRES.....	30
• MARCHES.....	33
• GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT	38
• URBANISME	41
• VEFA	44
• VENTE	46

ACCESSION

Protection de l'acquéreur – crédit immobilier

➔ **Ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation**

➔ **Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation**

L'ordonnance du 25 mars 2016 transpose en droit français, la directive européenne du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel instituant « un cadre juridique harmonisé à l'échelle européenne pour la distribution du crédit immobilier et du crédit hypothécaire ».

Les dispositions du code de la consommation et du code monétaire et financier relatives au régime juridique des contrats de crédit immobilier et au statut des professionnels exerçant l'activité de prêteur ou d'intermédiaire sont modifiées.

Il en est de même de la définition du crédit immobilier dont le champ d'application est élargi à tout crédit garanti par une sûreté réelle immobilière sans référence à un montant ou à l'objet du crédit.

Ainsi, sont notamment visés les crédits hypothécaires.

En revanche, les crédits, sans garantie hypothécaire, destinés à la réalisation de travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros, entrant jusqu'à présent dans le domaine des crédits immobiliers en sont désormais exclus.

La finalité et le seuil de 75 000 euros ne sont plus des critères entrant dans la définition du crédit immobilier.

Les notions d'emprunteur ou de consommateur, de prêteur et d'acquéreur sont revues (art. L. 311-1 du code de la consommation).

La phase précontractuelle est encadrée.

L'information de l'emprunteur est renforcée et sa solvabilité doit être évaluée.

Une fiche d'information standardisée européenne (FISE) permettant notamment la comparaison de différentes offres de crédit doit être remise à l'emprunteur.

Un devoir d'information et de conseil personnalisé incombe au prêteur.

L'ordonnance est entrée en vigueur au 1er juillet 2016, sous réserve de l'entrée en vigueur différée :

- au 1er octobre 2016, en matière de publicité, d'information générale et précontractuelle (pour partie le 1er janvier 2017 s'agissant de la FISE), de prêts en devises étrangères et s'agissant des dispositions relatives au taux annuel effectif global (TAEG) ;
- au 20 mars 2017, pour les dispositions tenant à la formation continue des prêteurs et intermédiaires et au 21 mars 2019, pour l'exigence d'une formation complémentaire à l'expérience professionnelle des prêteurs, en application de la directive.

Bail réel solidaire

🔴 Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) mis en place par l'**ordonnance du 20 juillet 2016** constitue un nouvel outil permettant, notamment la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété au profit de ménages modestes.

Ces dispositions sont codifiées aux articles L. 255-1 à L. 255-19 du CCH.

Ce sont des baux de longue durée (comprise entre 18 et 99 ans) consentis par un organisme de foncier solidaire (OFS) qui confère à un preneur des droits réels immobiliers.

Ce preneur se voit consentir des droits réels « *en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu l'obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes* » (art. L. 255-1 du CCH).

Ainsi, le preneur peut être un organisme Hlm qui va construire des logements dans le cadre du bail réel solidaire conclu avec un OFS.

L'organisme Hlm, preneur, cède ensuite ses droits à des ménages accédants, devant respecter des plafonds de ressources.

Le prix de cession des droits réels est encadré, ce qui permet également de lutter contre la spéculation immobilière.

La particularité du dispositif est que l'OFS signe ensuite un nouveau BRS avec les accédants, pour la même durée que celle initialement prévue dans le BRS conclu avec l'organisme Hlm : cela constitue le système de "rechargement" assurant la pérennité des droits conférés aux preneurs successifs.

Ces opérations d'accession sociale à la propriété permettent notamment d'alléger la charge financière des accédants dans les zones où le coût du foncier est élevé.

Les cessions (à titre gratuit ou à titre onéreux) de leurs droits par les ménages sont possibles ; elles doivent être agréées par l'OFS qui s'assure, notamment du respect des conditions de prix fixés dans le BRS, dans la limite de plafonds réglementaires, ainsi que la vérification des ressources du ménage-cessionnaire.

Ces cessions donnent lieu également à la conclusion d'un bail pour la même durée que le bail initial entre l'OFS et le ménage bénéficiant de la cession (« rechargement » du BRS).

Le ménage verse une redevance pendant toute la durée du BRS, outre la valeur des droits réels afférents aux logements donnant lieu à un versement lors de la cession.

Un régime fiscal approprié est également prévu (cf. infra p.20).

ACTION LOGEMENT

L'ordonnance du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la Participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC), prise en application de la loi d'habilitation du 1^{er} juin 2016, procède à une réforme en profondeur du réseau Action Logement. Cette réforme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Elle consacre la création d'un groupe fondé sur :

- trois entités : l'association Action Logement Groupe (structure faitière qui est notamment chargée de définir les orientations stratégiques du Groupe) et les sociétés par actions simplifiées Action Logement Services (structure chargée de la collecte et de la distribution des fonds) et Action Logement Immobilier (structure de portage des participations) ;
- et des entités sur lesquelles les organismes susvisés exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Chacune de ces entités est administrée par un conseil d'administration composé paritairement par des représentants permanents des organisations d'employeurs (parmi lesquels est choisi le président) et des organisations de salariés (parmi lesquels est choisi le vice-président).

Un principe de non-cumul des mandats sociaux est posé par l'ordonnance. Les administrateurs qui siègent dans les conseils d'administration de ces entités ne pourront pas exercer un mandat dans une autre entité du groupe.

Trois commissaires du gouvernement assistent aux conseils d'administration des trois entités. Ils peuvent se faire communiquer tous documents, demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, requérir conjointement une nouvelle délibération dans les quinze jours ou opposer leur veto à certaines décisions.

Est créé un comité des partenaires du logement social, placé à côté de l'association Action Logement Groupe. L'USH y sera représentée. Son rôle sera d'émettre des avis sur les orientations applicables aux emplois de la PEEC relatifs au soutien à la construction, à la réalisation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et à la distribution de ces emplois.

L'ordonnance pose également un principe de non-discrimination et de prévention des conflits d'intérêts dans la distribution des emplois de la Participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC).

Les statuts des trois nouveaux organismes ont été adoptés le 15 novembre 2016 par l'assemblée générale constitutive de l'Association Action Logement Groupe et par l'associé unique des sociétés Action Logement Services et Action Logement Immobilier qui est Action Logement Groupe. Les statuts ont été approuvés par décret. La société Action Logement Services peut collecter la PEEC depuis le 1^{er} janvier 2017 car l'agrément de collecte des CIL leur a été retiré par arrêté ministériel du 28 octobre 2016, à effet du 31 décembre 2016, ce qui a entraîné leur dissolution.

Les participations des CIL seront transférées à Action Logement Immobilier gratuitement sur la base des valeurs comptables et de plein droit, sauf dans les sociétés non contrôlées au sens de l'article L. 233-3 du code du commerce. Pour celles-ci, le transfert des actions sera soumis à la clause d'agrément lorsque les statuts de la société concernée prévoient une telle clause.

COPROPRIETE

Syndicat des copropriétaires

🔴 **Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires**

🔴 **Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du code de la construction et de l'habitation**

Le décret du 26 août 2016, pris en application de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a prévu l'immatriculation des syndicats de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, met en place un registre national dématérialisé tenu par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

L'immatriculation et les mises à jour des données, incomberont, au représentant légal du syndicat des copropriétaires (syndic, syndic provisoire, administrateur provisoire ou au mandataire ad hoc) ou, le cas échéant, au notaire.

Ce décret précise les modalités d'immatriculation et de consultation du registre et les éléments constitutifs du dossier d'immatriculation.

Y sont enregistrées, outre les éléments d'identification du syndicat des copropriétaires (nom, adresse, date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic), l'existence, le cas échéant, de procédures concernant la copropriété (mandataire ad hoc, procédure de carence) ainsi que l'existence d'un état de péril ou d'insalubrité, la présence d'amiante ou de plomb.

Doivent figurer, des données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, d'une part, et des données essentielles relatives au bâti, d'autre part.

Il s'agit des « informations relatives à l'exercice comptable, le montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs et des impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un seuil fixé par arrêté.../..., la présence d'employés du syndicat s'il y en a. Les informations financières déclarées sont celles issues des comptes du dernier exercice comptable clos et approuvés par l'assemblée générale ».

Concernant le bâti, sont visés « *le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique si elle est disponible, le nombre d'ascenseurs, la période de construction et la nature du chauffage de l'immeuble* ».

La loi ALUR a fixé un calendrier pour l'immatriculation des copropriétés existantes et celles créées à compter du 1er janvier prochain.

Avant le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots doivent être immatriculés.

Ensuite, ce seront ceux de plus de 50 lots, avant le **31 décembre 2017**, pour finir avec les autres syndicats (50 lots et moins) avant le **31 décembre 2018**.

A compter du **1er janvier 2017**, **toutes les mises en copropriété** (immeubles neufs ou anciens) quel que soit le nombre de lots, devront donner lieu à immatriculation, dès la publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Fiche synthétique de copropriété

🔴 Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le représentant légal du syndicat (le syndic) doit établir une fiche synthétique de copropriété dans les immeubles à destination d'habitation pour les syndicats de plus de 200 lots, à compter du 31 décembre 2016.

La loi ALUR a prévu un échéancier pour son établissement, selon la taille du syndicat :

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le décret précise le contenu de cette fiche, regroupant les données financières et techniques essentielles de la copropriété et du bâti, qui devra ensuite être mise à jour par le syndic, chaque année, sous peine de sanction pouvant aller jusqu'à sa révocation.

Les contrats de syndic doivent obligatoirement prévoir une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic s'il ne met pas cette fiche à disposition d'un copropriétaire, lui en faisant la demande, dans un délai de 15 jours (cf. article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

La fiche mentionne notamment :

- **l'identification de la copropriété** (nom et adresse du syndicat de copropriétaires, numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires au registre national des copropriétés, date de dernière mise à jour des données d'immatriculation, date d'établissement du règlement de copropriété...);
- **l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire** ayant établi la fiche ;
- **l'organisation juridique de la copropriété** ;
- **les caractéristiques techniques de la copropriété** (nombre total de lots, nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, nombre de bâtiments, période de construction des bâtiments) ;
- **les équipements de la copropriété** (type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : le type d'énergie utilisée, nombre d'ascenseurs) ;
- **les caractéristiques financières de la copropriété** (dates de début et de fin de l'exercice et date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, montant des charges, montant des dettes fournisseurs, montant des impayés, nombre de copropriétaires débiteurs du syndicat dont la dette excède un seuil fixé réglementairement, montant du fonds de travaux...).

Diagnostic technique global

🔴 Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété

La loi ALUR a prévu la réalisation d'un diagnostic technique global, à compter du 1^{er} janvier 2017, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété afin

d'éclairer les copropriétaires et leur permettre de mener une réflexion sur la nécessité d'élaborer un plan pluriannuel de travaux (cf. art. L. 731-1 et suivants du CCH).

Ce diagnostic doit obligatoirement précéder toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans et remplace celui prévu par l'article L. 111-6-2 du CCH (abrogé à compter du 1^{er} janvier 2017).

La réalisation de ce nouveau document de la copropriété incombe à des personnes dont les compétences sont définies par le décret du 28 décembre 2016.

Le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble est également complété pour intégrer, le cas échéant, les travaux, dont la réalisation apparaît nécessaire.

Comptabilité du syndicat

➤ Décret n° 2016-1914 du 27 décembre 2016 modifiant le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

➤ Arrêté du 27 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu le versement d'une cotisation annuelle obligatoire au titre du fonds de travaux institué à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Cette disposition légale entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

Ce décret, et l'arrêté du même jour, actualisent les éléments comptables résultant d'un décret du 14 mars 2005 (relatif aux comptes du syndicat de copropriétaire – art.7) afin de tenir compte de ce nouveau versement effectué par les copropriétaires.

Il est ainsi créé une nouvelle rubrique « fonds de travaux » pour réaliser la ventilation des sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire.

Accessibilité

➤ Décret n° 2016-1515 du 8 novembre 2016 relatif aux places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation

Le décret du 8 novembre 2016 modifie l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour préciser que le règlement de copropriété doit comporter des dispositions relatives à l'obligation d'inclure des places de stationnement adaptées dans les parties communes.

En effet, l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) modifié par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 (relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées) dispose que pour les immeubles, dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme, ou à d'autres documents d'urbanisme, imposant la réalisation d'aires de stationnement, le règlement de copropriété doit prévoir qu'une partie des places adaptées à l'obligation d'accessibilité est incluse dans les parties communes.

Sont concernés, les immeubles dont le permis de construire a été délivré depuis le 1^{er} janvier 2015.

En outre, le règlement de copropriété doit indiquer les modalités de location des places de stationnement adaptées, les personnes handicapées habitant l'immeuble en copropriété étant prioritaires.

Contrat de syndic

Dans un **arrêt du 5 octobre 2016**, le Conseil d'Etat (arrêt n° 390465-390491) annule partiellement le **décret du 26 mars 2015** définissant le contrat-type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette décision supprime, notamment, les dispositions relatives aux frais imputables au seul copropriétaire concerné « et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre ».

En outre, il résultait du décret que les frais et honoraires dus au syndic pour l'établissement du certificat prévu par l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 (certificat justifiant que le copropriétaire vendeur n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure restée sans effet) ne seraient supportés que par le seul copropriétaire (vendeur), ce qui est contraire aux dispositions légales (art 10 et 10-I de la loi de 1965), d'où l'annulation de cette disposition.

La portée de l'annulation de certaines des dispositions du décret du 26 mars 2015 reste toutefois très limitée et ne remet guère en cause le contrat-type de syndic.

LOI HOGUET

Conditions d'exercice en loi Hoguet

La formation continue des professionnels de l'immobilier

Décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié la loi Hoguet du 2 janvier 1970 (art. 3-1), notamment pour soumettre les titulaires de la carte professionnelle (sauf exceptions mentionnées par le texte) prévue par la loi, à une obligation de formation continue.

Le législateur a souhaité en 2014 que soient assurés "la mise à jour et le perfectionnement des connaissances et des compétences" des professionnels de l'immobilier concernés (y compris de leurs collaborateurs habilités).

Cette obligation s'applique au représentant légal et statutaire de la personne morale titulaire de la carte, ainsi qu'aux personnes assurant la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, et aux personnes habilitées par le titulaire de la carte à négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte (**art. 3-1 de la loi Hoguet**) tels que les gestionnaires de copropriété.

Il devra être justifié de cette formation lors du renouvellement de leur carte, selon des modalités précisées par le décret.

Il n'est pas prévu de dérogation au titre de la formation continue pour les organismes Hlm, titulaires de la carte professionnelle, les personnes exonérées de l'obligation de formation étant mentionnées limitativement par la loi Hoguet modifiée par la loi ALUR (art. 3-1).

Ainsi, ces dispositions sont applicables aux organismes Hlm exerçant l'activité de syndic de copropriété, lorsqu'ils sont titulaires de la carte ainsi qu'à leurs gestionnaires habilités.

En revanche, lorsque l'organisme Hlm est syndic de droit en application de l'article L. 443-15 du CCH (organisme Hlm-vendeur dans le cadre des copropriétés issues de la vente Hlm) et de l'article 95 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, il n'est pas soumis aux dispositions de la loi Hoguet et de ses textes d'application. Dans ces circonstances particulières, il n'est pas tenu d'avoir la carte professionnelle et, par conséquent, non soumis à l'obligation de formation continue.

Décret n° 2016-1392 du 17 octobre 2016 relatif à la reconnaissance des qualifications professionnelles et modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Ce décret précise la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en considération des modifications résultant de la loi ALUR du 24 mars 2014, notamment l'activité de syndic de copropriété, devenue autonome par rapport à celle de gestion immobilière.

DROIT ADMINISTRATIF

Décret n° 2016-1411 du 20 octobre 2016 relatif aux modalités de saisine de l'administration par voie électronique

Le décret prévoit les conditions d'application du droit de saisir les organismes Hlm par voie électronique, qui s'applique selon les mêmes règles aux administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs et aux organismes et personnes de droit public et de droit privé, chargés d'une mission de service public administratif.

DROIT DES CONTRATS

Décret n° 2016-1673 du 5 décembre 2016 relatif à la fiabilité des copies et pris pour l'application de l'article 1379 du code civil

L'[ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016](#) portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations prévoit le remplacement au 1er octobre 2016 de l'[article 1348 du code civil](#) par un nouvel article 1379.

Ce dernier présume fiable, jusqu'à preuve du contraire, toute copie résultant d'une reproduction à l'identique de la forme et du contenu d'un acte, dont l'intégrité est garantie dans le temps par un procédé conforme à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le présent décret vient préciser les modalités du procédé permettant de présumer la fiabilité de la copie réalisée, c'est-à-dire sa fidélité à l'original et son incorruptibilité.

FISCALITE

Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 – TFPB : remise en cause de certains régimes d'exonération de longue durée en faveur des logements sociaux

- Les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) comptant au moins 50 % de logements sociaux sur leur territoire peuvent supprimer, s'ils le souhaitent, l'exonération de TFPB prévue pour les opérations « d'acquisition-amélioration » de logements locatifs sociaux (15 ou 25 ans) lorsque ces logements ont déjà bénéficié, avant l'acquisition, d'une exonération de TFPB de longue durée.

En définitive, le dispositif vise essentiellement à éviter l'application de deux périodes d'exonération de longue durée successives, notamment en cas de ventes entre bailleurs sociaux. En revanche, la suppression ne concernera pas les acquisitions de logements « privés » n'ayant jamais bénéficié d'exonération de longue durée par le passé.

Pour supprimer l'exonération, la commune ou l'EPCI doit adopter une délibération avant le 1er octobre pour une application l'année suivante. Ainsi, la suppression de l'exonération ne pourra pas intervenir avant 2018. La mesure ne concernera que les logements acquis après la date à laquelle la délibération a été prise.

- Ces mêmes communes ou EPCI peuvent également supprimer le dispositif d'exonération prévu en faveur des logements pris à bail à réhabilitation (la délibération de la commune ou EPCI ne peut concerner que les baux conclus postérieurement à cette délibération).
- Toujours dans les communes comptant au moins 50 % de logements sociaux, l'exonération de TFPB de longue durée (25 ans en général) applicable aux constructions neuves est supprimée de plein droit pour certaines opérations de démolition-reconstitution réalisées au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet de convention au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), à condition que :
 - les logements démolis aient précédemment bénéficié d'une exonération de TFPB de longue durée prévue aux articles 1384 à 1384 F du CGI ;
 - et que la reconstruction soit réalisée au sein du périmètre du même quartier prioritaire défini dans la convention ANRU.

La suppression de l'exonération ne s'applique qu'aux opérations de reconstitution de l'offre démolie agréées à compter du 1^{er} janvier 2017.

- En revanche, les autres régimes d'exonération prévus pour les constructions neuves (25 à 30 ans), pour le PSLA (15 ans) ou encore pour les logements locatifs intermédiaires (20 ans) continuent de s'appliquer de plein droit lorsque les conditions (agrément etc.) sont remplies.

Loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 - TFPB : abattement de 30 % pour les logements sociaux situés en QPV

À compter de 2017, l'abattement de TFPB de 30 % applicable aux logements locatifs sociaux situés en QPV est conditionné à la signature, avant le 31 mars 2017, d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'EPCI et le représentant de l'État dans le département.

Cette convention était déjà prévue par circulaire et est élaborée et signée dans une majorité de QPV.

On précise que les collectivités n'ont, en revanche, pas la possibilité de voter une délibération écartant l'application de cet abattement sur leur territoire.

🔴 **Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 - Impôt sur les sociétés : exonération des certificats d'économies d'énergie**

La loi de finances élargit le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes Hlm. Désormais, les produits provenant de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du Code de l'énergie sont expressément visés par l'exonération (article 207 du CGI).

🔴 **Loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 - Accession sociale à la propriété : bail réel solidaire**

Le mécanisme du bail réel solidaire, mis en place par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016, vise à développer une offre de logements accessibles en s'appuyant sur une dissociation de la propriété du sol et des constructions, grâce à un bail de longue durée, le « bail réel solidaire ».

Plusieurs types d'opérations sont possibles mais, concernant les opérations d'accession, le principal schéma est le suivant : un organisme foncier solidaire se porte acquéreur d'un terrain et signe un bail réel solidaire avec un opérateur (organisme Hlm ou autre). Cet opérateur, après avoir construit des logements sur le terrain, vend les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des ménages. Concernant le terrain, ces ménages se retrouvent donc liés, par un bail réel solidaire, avec l'organisme foncier solidaire. Ces opérations sont réservées à des ménages de ressources modestes et sont soumises à des plafonds de prix.

La loi de finances rectificative pour 2016 prévoit plusieurs dispositions fiscales de faveur pour ce type d'opérations, notamment :

- la conclusion du bail réel solidaire dans le cadre des opérations d'accession précitées est exonérée de taxe de publicité foncière (article 743 du CGI) ;
- la vente du logement (c'est-à-dire, en réalité, la vente des droits immobiliers attachés au logement), peut bénéficier du taux de TVA de 5,5 % sous certaines conditions (occupation à titre de résidence principale, etc.) (article 278 sexies du CGI) ;
- sur délibération des collectivités territoriales, l'accédant pourra bénéficier d'un abattement de 30 % sur la taxe foncière due au titre du logement (article 1388 octies du CGI) ;
- enfin, l'accédant pourra bénéficier du PTZ (articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3 du CCH).

🔴 **Loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 - exonération d'impôt sur les plus-values en faveur des particuliers qui vendent un bien immobilier à un organisme Hlm.**

Le régime d'exonération d'impôt sur la plus-value en faveur des personnes physiques qui vendent un bien immobilier à un organisme Hlm est prolongé de 2 ans jusqu'à fin 2018 (article 150 U du CGI).

DIVERS

🔴 **Exonération de taxe d'habitation sur les logements vacants**

Pour rappel, il existe deux types de taxe sur les logements vacants : la « taxe annuelle sur les logements vacants » qui s'applique dans certaines agglomérations situées en zones tendues et la « taxe d'habitation sur les logements vacants » que les autres communes peuvent décider de mettre en place sur leur territoire si elles le souhaitent.

Les organismes Hlm bénéficient d'une exonération automatique de la première taxe pour les logements attribués sous conditions de ressources mais, jusqu'à présent, ce n'était pas le cas pour la deuxième taxe. La loi de finances pour 2017 étend l'exonération à cette deuxième taxe à compter de 2017 (article 1407 bis du CGI).

Cette exonération, applicable de plein droit, évitera aux organismes de recevoir des avis d'imposition pour leurs logements vacants et de devoir ensuite, pour échapper à la taxe, justifier des motifs de la vacance au cas par cas.

➤ **Logements locatifs intermédiaires : allègement des droits d'enregistrement sur les transferts d'immeubles d'un organisme Hlm vers sa filiale de logements intermédiaires**

La loi de finances rectificative pour 2016 prévoit une taxation réduite (125 €) sur les transferts d'immeubles (apports, ventes) par un organisme Hlm vers sa filiale de logements intermédiaires ou vers une société de logements intermédiaires sur laquelle il exerce un contrôle conjoint (filiales et sociétés visées aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH) (article 1051 du CGI).

➤ **TVA sur terrain à bâtir : régime de TVA sur la marge**

Plusieurs réponses ministérielles (notamment Réponse AN du 30 août 2016 n°91143) tendent à restreindre les conditions d'application du régime de TVA sur marge, ce qui peut impacter les organismes qui vendent des lots à bâtir.

On rappelle qu'en principe, la vente d'un terrain à bâtir par un opérateur assujetti est soumise à la TVA sur la marge - et non sur le prix total - lorsque l'acquisition initiale par cet opérateur n'avait pas ouvert droit à déduction de la TVA. Selon l'administration fiscale, ce régime de faveur suppose que le terrain revendu soit identique à celui acquis, notamment en termes de surface. Ainsi, l'application du régime de la marge serait exclue en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la revente. Dans ce cas, la TVA devrait être calculée sur le prix de vente total (note étant prise que, parallèlement, les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont alors réduits à 0,715 % au lieu de 5,8 %). Cette interprétation de l'administration paraît discutable et on peut supposer qu'elle donnera lieu à des recours contentieux devant le juge administratif.

➤ **Facturation électronique**

Plusieurs textes (notamment, le décret n° 2016-1478 du 2 novembre 2016 relatif au développement de la facturation électronique) ont été publiés en vue de la mise en place de la facturation électronique. On rappelle qu'à compter du 1^{er} janvier 2017, la facture électronique devient obligatoire dans un certain nombre de cas, en particulier pour les établissements publics, dont les OPH, mais aussi pour certaines grandes entreprises, dont certaines ESH, lorsqu'elles émettent des factures à destination de personnes publiques.

Une solution technique mutualisée, Chorus Pro, permettant le dépôt, la réception et la transmission des factures électroniques, a été mise à la disposition de personnes concernées

➤ **Bulletin officiel des impôts BOI-IF-TFB-50-20-20-30 du 06/07/2016 - Dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie**

Les règles relatives à ce dégrèvement ont été modifiées à compter de 2014 mais l'administration fiscale n'a publié ses commentaires qu'en juillet 2016.

Les points essentiels à retenir sont les suivants :

- les dépenses éligibles sont celles visées au 1° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI, c'est-à-dire, les travaux de rénovation ayant directement pour objet de concourir à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides qui bénéficient du régime de la LASM à 5,5 %. Cela correspond à une liste assez large de dépenses, sans référence à des normes techniques. On note également que les travaux induits indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie éligibles ouvrent également droit au dégrèvement ;
- le dégrèvement est égal au quart du montant des dépenses éligibles, payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle la TFPB est due et minorées des subventions

perçues. Il est précisé que "les subventions perçues sont celles qui ont été effectivement encaissées au 1er janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle la taxe foncière sur les propriétés bâties est due ».

➔ BOI-TVA-IMM-20-20-10 du 2 mars 2016 - TVA : suppression des livraisons à soi-même « blanches » et cas particulier des opérations PSLA

À la suite de la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 qui a supprimé les "LASM blanches", l'administration a publié un BOI qui prévoit des dispositions spécifiques pour les opérations PSLA.

On rappelle que jusqu'à présent, dans une opération PSLA, si le locataire-accédant n'a pas levé l'option avant la fin de la 2^{ème} année suivant l'achèvement, l'opérateur procède à une LASM à 5,5 % sur le coût de revient de la construction du logement. Il s'agit d'une LASM « blanche », puisque la TVA collectée sur cette LASM est immédiatement déductible.

Cette LASM blanche aurait dû disparaître mais cette mesure aurait été potentiellement pénalisante pour les opérateurs.

L'administration fiscale a donc admis, dans le bulletin officiel des impôts précité, de maintenir le mécanisme de la LASM pour les opérations de location-accession agréées.

Le régime de TVA applicable aux opérations PSLA n'est donc pas modifié.

GESTION LOCATIVE

Aides personnelles aux logements

Décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 : procédure à suivre en cas d'impayé de dépense de logement

La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 27) a posé le principe du maintien du versement de l'aide personnelle au logement lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé (CCH : L. 351-14). Pris en application de cette disposition, le décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 redéfinit la notion d'impayé de dépense de logement, qui est constitué plus rapidement. Il modifie les procédures d'apurement des impayés, en vue de raccourcir les délais et de mettre en place une meilleure collaboration entre les différents acteurs (notamment : bailleur / CAF / FSL / CCAPEX / commission de surendettement). En outre, il prévoit des cas dérogatoires de maintien de l'APL, même si la situation du ménage couvre un cas de suspension de l'APL. Par ailleurs, le décret précise certaines mesures, relatives notamment au déménagement de l'allocataire, à la remise gracieuse de dettes en cas de trop-perçus d'APL ou aux contestations d'une décision relative à l'APL, etc. Une note de synthèse, disponible sur l'[Espace Droit et Fiscalité du site de l'USH](#), présente ces nouvelles dispositions.

Pris en application de ce décret, un arrêté du 5 août 2016 a précisé les modalités de la procédure simplifiée pour les impayés de moins de 100 euros.

Les dispositions issues du décret du 6 juin et de l'arrêté du 5 août 2016 sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2016.

Décret n° 2016-923 du 5 juillet 2016 et n° 2016-1385 du 12 octobre 2016 : calcul de l'APL

La loi de Finances pour 2016 (art. 140) prévoit une diminution progressive, à partir d'un certain plafond de loyer, voire une suppression de l'aide au logement au-delà d'un certain plafond. Le décret n° 2016-923 et l'arrêté du 5 juillet 2016 mettent en œuvre cette dégressivité de l'aide. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2016.

Par ailleurs, pris également en application de la loi de Finances pour 2016, le décret n° 2016-1385 du 12 octobre 2016 fixe des règles de prise en compte du patrimoine dans le calcul des aides personnelles au logement. A partir d'un certain seuil (30 000 euros de patrimoine, hors résidence principale), l'aide est réduite, voire supprimée. Ces dispositions s'appliquent à compter du 1^{er} octobre 2016.

Bail d'habitation

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR » a prévu que « l'état des lieux est établi selon des modalités définies par décret (cf. art 3-2 modifié de la loi du 6 juillet 1989), et que « les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

Ces éléments font l'objet du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016.

1) Les dispositions concernant le contenu de l'état des lieux :

Le texte précise, dans son article 1^{er}, que « l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionné au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive ». Il s'agit donc du logement, bien sûr, mais aussi des locaux accessoires (garages, parkings, jardins, cours, caves, celliers ...) qui sont réservés à l'usage du seul locataire.

Il doit décrire le logement et comporter, au minimum, un certain nombre d'informations, qui, pour certaines, sont essentielles à la bonne entente des parties lors de l'entrée et de la sortie du logement.

Le décret indique enfin, qu'à la sortie du logement, il conviendra de préciser dans l'état des lieux l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire. Cette indication peut effectivement être des plus utiles au bailleur, pour régler, par exemple, le solde définitif du compte locataire.

2) Les dispositions concernant les modalités d'établissement de l'état des lieux :

L'état des lieux doit être réalisé dans un logement qui contient « les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ». Il ne peut donc être valablement réalisé dans un logement contenant encore les meubles du locataire si la location a été consentie sur un logement vide.

Aucune obligation n'est imposée quant à la forme du document ; la forme électronique peut être retenue.

3) Les dispositions concernant la prise en compte de la vétusté :

Aucun texte jusqu'alors ne définissait la vétusté ou ses modalités de prise en compte dans le calcul des réparations locatives ; celle-ci était laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Dans son article 4, le nouveau décret définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usure normale des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Le décret n'établit pas de grille de vétusté qui s'imposerait sur le plan national.

Ce texte a fait l'objet d'une note de synthèse disponible sur l'espace Droit et Fiscalité du site de l'USH.

Décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour le locataire

L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs permet au bailleur, dans certaines conditions, de contracter une assurance couvrant les risques locatifs en lieu et place du locataire et de récupérer auprès de ce dernier le montant de la prime d'assurance.

Il est également prévu la possibilité pour le bailleur de majorer le montant total de la prime d'assurance annuelle récupérable auprès du locataire et ainsi d'indemniser les démarches entreprises à son profit.

Le présent décret indique que la majoration peut être pratiquée dans la limite de 10% du montant total de la prime annuelle susvisée.

Décret n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016 : état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz

La loi Alur du 24 mars 2014 a introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz du logement loué. Cette information passe sur un nouveau document, intégré au dossier de diagnostic technique, qui doit être transmis au locataire à la signature du bail (loi du 6 juillet 1989 : art. 3-3).

La loi renvoie à un décret le soin de préciser les modalités de cette nouvelle obligation à la charge du bailleur et les dates de son entrée en vigueur. C'est l'objet des décrets n° 2016-1104 (relatif à l'installation intérieure de gaz) et n° 2016-1105 (relatif à l'installation intérieure d'électricité) du 11 août 2016.

Une note de synthèse, disponible sur l'[Espace Droit et Fiscalité du site de l'USH](#), présente les logements concernés, l'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif, les modalités et le contenu de l'état de l'installation intérieure, les personnes habilitées à réaliser ce document, ainsi que sa durée de validité.

Bail commercial

🔴 Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 relatif à la simplification des formalités en matière de bail commercial

Le décret prend notamment en compte les nouvelles modalités de congé par lettre recommandée résultant des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi Macron (loi 2015-990 du 6 août 2015).

Il précise, pour un certain nombre d'actes faits par lettre recommandée avec AR, quelle est la date de notification à prendre en compte (cf. article R. 145-38 nouveau introduit dans le code de commerce).

Ainsi, lorsqu'une des parties a recours à la lettre recommandée avec AR, la date de notification, à l'égard de celui qui y procède, est celle de l'expédition de la lettre.

A l'égard de celui à qui elle est faite, c'est la date de première présentation qui est retenue.

Lorsque la lettre n'a pas été présentée à son destinataire, la démarche devra être renouvelée par acte extrajudiciaire.

DALO

🔴 Décret n° 2016-1866 du 23 décembre 2016 : délai avant recours devant une juridiction administrative

Une personne reconnue prioritaire et devant être logée d'urgence au titre du DALO peut intenter un recours devant une juridiction administrative si elle n'a pas reçu d'offre de logement passé un certain délai depuis la décision de la commission de médiation (CCH : R. 441-16-1). De principe, ce délai est de 3 mois. Dans les départements d'outre-mer, ce délai est de 6 mois. A titre transitoire (jusqu'au 1er janvier 2017), il était également de 6 mois dans les départements comportant au moins une agglomération ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants. Le décret n° 2016-1866 du 23 décembre 2016 pérennise ce délai de 6 mois dans ces départements.

Prévention des expulsions

🔴 Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion

La loi ALUR a réaffirmé le rôle des chartes pour la prévention des expulsions, afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre des expulsions.

Pris en application de cette loi, le décret du 31 mars précise le contenu des chartes.

La charte pour la prévention de l'expulsion détermine les engagements de différents partenaires, les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, la liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la CCAPEX et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné, sa durée qui ne peut excéder six ans, la définition des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

Les différents partenaires peuvent s'engager sur, par exemple, des dispositifs de conciliation, d'accompagnements sociaux, etc.

Par ailleurs, le décret prévoit les modalités d'élaboration et d'évaluation des chartes.

Publics spécifiques

↳ Décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées

Entré en vigueur le 1er juillet 2016, le décret du 26 mai précise, notamment, les règles relatives aux publics accueillis dans les résidences autonomie (les logements-foyers pour personnes âgées) ainsi que dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), notamment au regard de leur degré d'autonomie.

Il détermine les délais de préavis imposés à la personne accueillie et au gestionnaire pour résilier le contrat de séjour dans les différents établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées. Il fixe des règles relatives à l'utilisation et à la répartition du forfait autonomie ainsi qu'au contenu des prestations minimales, individuelles ou collectives, délivrées en résidences autonomie.

↳ Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016, relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire

La loi du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015), s'efforce d'anticiper la perte d'autonomie, d'adapter la société au vieillissement de la population, enfin d'accompagner la perte d'autonomie lorsqu'elle survient (*Cf. DJEF/Année juridique et fiscale 2015*).

Elle a prévu, en particulier, par modification de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989, qu'un locataire peut, à ses frais, et sans que le bailleur ne puisse exiger la dépose des travaux à son départ, adapter son logement à sa situation.

Entré en vigueur le 1^{er} octobre 2016, le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016, relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire, apporte des précisions sur la nature des travaux concernés et sur la procédure à suivre par le locataire.

Le décret liste les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, qui constituent des travaux de transformation. Ceux-ci peuvent être significatifs (suppression de cloisons et de portes, modification des fenêtres et des volets...).

La demande « décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés ». Elle indique l'entreprise chargée de les réaliser.

La demande mentionne expressément qu'en absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande, celle-ci vaut décision d'acceptation tacite du bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise des lieux en l'état.

Ainsi le bailleur peut, dans le délai de 4 mois :

- accepter les travaux expressément ;
- formuler des réserves sur la liste des travaux au regard de la liste prévue au décret ;
- demander des précisions sur les conditions de réalisation des travaux ;
- demander que des précautions particulières soient prises pour ne pas troubler la jouissance paisible des voisins du locataire qui fait réaliser ces travaux ;
- ne pas répondre dans le délai de 4 mois (et accepter par conséquent sans réserve les travaux).

Deux mois au plus après l'achèvement des travaux, le locataire atteste de leur réalisation par l'entreprise et de leur correspondance aux travaux notifiés et autorisés par le bailleur.

Il est recommandé, bien évidemment, de procéder par écrit pour toutes les étapes de cette procédure.

🔴 Décret n° 2016-1020 du 26 juillet 2016 relatif aux conventions conclues en application de l'article L. 822-1 - 8ème alinéa, du code de l'éducation et fixant les critères d'attribution de certaines catégories de logements destinés aux étudiants.

Ce décret, entré en vigueur le 29 juillet 2016, est un décret d'application de la loi ALUR, qui a créé le nouveau statut de « résidence universitaire » pour les établissements destinés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. Il modifie le code de l'éducation en y créant les articles R. 822-29 à R. 822-34.

Bien que la compétence des organismes Hlm pour construire, acquérir et louer ces résidences soit inscrite dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, le décret du 26 juillet 2016 s'applique néanmoins aux organismes de logement social qui louent en direct des logements pour les publics visés.

Il précise les conditions d'attribution des logements conventionnés des résidences universitaires, d'une part, des autres logements qui peuvent être loués pour sous-location aux CROUS selon les articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 du CCH, d'autre part.

L'attribution relève de l'organisme Hlm, s'il loue en direct, ou du gestionnaire avec lequel il a contracté. La CAL de l'organisme n'intervient pas pour ces attributions.

Un comité d'orientation doit être créé par le CA ou le CS de l'organisme gestionnaire, comprenant deux représentants de l'organisme et un représentant du CROUS. Il a pour objet de formuler des recommandations sur la politique d'attribution selon des critères prévus au décret en privilégiant des critères sociaux.

GROUPEMENTS - PARTENAIRES

Habitat participatif

Décret n° 2016-1153 du 24 août 2016 relatif à la révision des coopératives d'habitants

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé deux types de sociétés d'habitat participatif dont les coopératives d'habitants soumises, notamment, au droit coopératif résultant de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Il en résulte l'obligation pour ces sociétés de se soumettre périodiquement à un « *contrôle, dit "révision coopérative", destiné à vérifier la conformité de leur organisation et de leur fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui leur sont applicables et, le cas échéant, à leur proposer des mesures correctives* » (art. 25-1 de la loi du 10 septembre 1947).

Un régime spécifique de révision coopérative est prévu pour ces sociétés coopératives d'habitants (cf. art. L. 201-10 du CCH).

Ce décret prévoit ainsi une révision coopérative tous les 3 ans, par un réviseur dont les conditions d'agrément spécifiques sont précisées.

Sont ainsi analysés d'une part, le respect des principes issus de la loi de 1947 dans le cadre de l'organisation et du fonctionnement de la société et, d'autre part, sa situation technique et financière ainsi que sa gestion, ceci étant apprécié par comparaison avec d'autres sociétés analogues.

Ce décret prévoit ainsi une révision coopérative tous les 3 ans, par un réviseur dont les conditions d'agrément spécifiques sont précisées.

Organismes de foncier solidaire

Décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire (JO 14.09.2016)

Le décret du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de fonciers solidaires précise le statut de ces organismes sans but lucratif créés par la loi ALUR.

Ces organismes agréés par le préfet de région ont, pour tout ou partie de leur activité, pour objet d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs dans le respect des objectifs de la politique d'aide au logement (cf. art. L. 329-1 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de personnes morales de droit public ou de droit privé ayant principalement pour objet de consentir des baux réels solidaires (cf. supra) et « *pouvant également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux* » (art. R. 329-1 nouveau du code de l'urbanisme)

Le décret précise que les OFS « doivent être en mesure de garantir la pérennité » des baux réels solidaires consentis à des ménages sous plafonds de ressources.

Le décret précise les conditions de création et d'agrément (ainsi que de suspension ou de retrait de cet agrément) de ce nouveau type d'organisme.

Il doit notamment avoir un objet autre que le partage des bénéfices, et sa gestion doit respecter des principes mentionnés par le décret :

- « les bénéfices réalisés sont entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme ;
- les réserves financières obligatoires constituées ne peuvent pas être distribuées. Elles sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions ».

Logement intermédiaire

- **Décret n° 2016-1680 du 5 décembre 2016 relatif aux modalités d'opposition à la création des filiales dédiées au logement intermédiaire par les organismes d'habitations à loyer modéré ou à leur augmentation de capital et à la participation de ces organismes aux sociétés ayant le même objet**
- **Arrêté du 5 décembre 2016 fixant le contenu du dossier de création de filiales dédiées au logement intermédiaire par les organismes d'habitation à loyer modéré ou d'augmentation de capital ou de participation de ces organismes aux sociétés ayant le même objet**

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014, modifiée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a prévu la possibilité pour les organismes Hlm de développer, par le biais de sociétés dédiées, la production de logements locatifs intermédiaires.

La création de ces filiales ou de ces sociétés contrôlées conjointement, ou la possibilité d'y participer, est soumise à l'absence d'opposition du ministre chargé du logement.

La décision de création ou de participation à ces sociétés dédiées doit être transmise par l'organisme Hlm au ministre chargé du logement avec des documents dont la liste est fixée par l'arrêté du 5 décembre 2016.

La participation de l'organisme Hlm à l'augmentation de capital de ces sociétés est soumise à l'absence d'opposition du préfet de région du siège social de l'organisme Hlm.

En cas d'augmentation de capital de la société dédiée, la décision de l'organisme Hlm doit être transmise au préfet de région du siège social de l'organisme, également accompagnée de documents définis par le même arrêté.

Si le ministre ou le préfet envisage, dans ces différents cas de figure, de faire opposition, ils en informent au préalable l'organisme et l'invite à présenter ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours. Ensuite, le cas échéant, il notifie à l'organisme Hlm sa décision motivée d'opposition.

En l'absence d'opposition, la décision de création, de participation ou d'augmentation de capital devient exécutoire au terme d'un délai de 3 mois à compter de sa transmission (cf. art. L. 421-1, L.422-2 et L. 422-3 du CCH).

MARCHES

Dispositions relatives aux marchés publics

🔴 **Le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, publié au Journal officiel du 27 mars, pris en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015**

Il parachève, d'une part, la transposition en droit interne des directives européennes « marchés publics » et, d'autre part, la réforme des marchés publics. Il a été complété par une série d'avis et d'arrêtés.

Entré en vigueur le 1er avril 2016, il est applicable aux marchés autres que ceux de la défense, à compter de cette date, aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel public à la concurrence est envoyé à la publication.

Ce texte a fait l'objet d'une analyse accessible sur le centre de ressources.

Le texte a pour effet soit d'introduire de nouvelles dispositions, soit de modifier des dispositions existantes et ce, à tous les stades de l'élaboration des marchés.

Les principales nouveautés de ce texte sont les suivantes :

- **La consécration de la pratique du sourçage (article 4)**
- **Les nouveautés relatives aux spécifications techniques (articles 6 à 11)**

La définition des besoins doit dorénavant prendre obligatoirement en compte les critères d'accessibilité pour les personnes handicapées, sauf cas dûment justifiés ou des critères de fonctionnalité.

Le décret vient préciser également que ces objectifs peuvent être formalisés par le biais de spécifications techniques ou bien par référence à des labels ou des rapports d'essai, des certifications ou d'autres moyens de preuve ainsi qu'en terme de performance ou d'exigence fonctionnelle ou de processus lié au cycle de vie, à condition qu'ils soient liés à l'objet du marché et proportionnés à sa valeur et à ses objectifs.

- **Les nouveautés relatives à l'allotissement**

Le décret indique les modalités de l'obligation de motiver la dérogation à l'allotissement.

L'acheteur qui décide de ne pas allotir une procédure formalisée motive ce choix dans les documentations de la consultation ou dans le rapport de présentation.

En revanche, l'acheteur qui décide de ne pas allotir une procédure adaptée motive ce choix dans les documents relatifs à la procédure qu'il conserve en application de l'article 108 du décret.

- **Les nouveautés relatives à la procédure adaptée (articles 27 à 30)**

A la lecture du décret, la procédure adaptée n'a pas fait l'objet de changements considérables.

- **Le régime de la négociation est précisé**

Le décret consacre la jurisprudence sur le régime de la négociation. Pour qu'elle ait lieu, elle doit avoir été prévue dès le lancement de la procédure de mise en concurrence. Les acheteurs n'ont pas l'obligation d'y recourir à la condition que les documents de la consultation des entreprises prévoient expressément que la tenue de la négociation est optionnelle.

En revanche, le décret n'apporte aucune précision sur les éléments pouvant faire l'objet de la négociation. Et si, par ailleurs, il reprend la jurisprudence relative à la régularisation des offres initiales dans le cadre des négociations, il indique qu'elle est admise à la condition d'être encadrée dans un délai approprié et qu'elle n'aboutisse pas à une offre anormalement basse.

Le décret élargit les cas de recours à la procédure négociée et au dialogue compétitif ainsi que le recours à une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalables.

- **Les nouveautés relatives aux règles de publicité (articles 31 à 37)**

Les organismes Hlm sont libres de choisir leur publicité en procédure adaptée. Il en va autrement en procédure formalisée. Elles doivent, cependant, uniquement faire l'objet d'une publication d'un avis de marché au JOUE.

- **Les nouveautés relatives aux règles de sélection des candidats**

Le décret tend à simplifier la présentation des candidatures en mettant en place un document unique de marché européen (DUME) et en renforçant le principe « Dites-le-nous une fois ».

Le DUME est une déclaration sur l'honneur des opérateurs économiques servant de preuve en lieu et place des certificats délivrés par des autorités publiques ou des tiers.

Le principe « Dites-le-nous une fois » suppose que les candidats ne sont désormais plus tenus de fournir les documents justificatifs et moyens de preuve que l'acheteur peut obtenir directement par le biais d'une base sécurisée.

Désormais, la vérification de la capacité des candidats peut être effectuée à tout moment de la procédure et, au plus tard, avant l'attribution du marché public.

- **Les nouveautés relatives aux règles de sélection des offres (articles 62 et 63)**

A ce titre, le décret limite le recours au critère unique du prix au marché qui a pour seul objet des services ou des fournitures standardisés dont la qualité est insusceptible de variation d'un opérateur économique à l'autre et admet également que le coût peut être utilisé comme critère unique.

- **Les nouveautés relatives aux règlements, avances et acomptes (article 2)**

Dorénavant, les OPH ne disposent plus de cette liberté, ils sont soumis aux dispositions relatives aux avances, acomptes et régime des paiements (articles 110 à 121).

- **Les nouveautés relatives aux conditions d'information des candidats évincés (articles 99 et 107)**

Sur ce point, le décret ne bouleverse pas les conditions mais apporte plutôt des précisions en procédure formalisée.

- **Nouvelle obligation : publication des données essentielles du marché sur le profil acheteur**

A compter du 1er avril 2018, l'acheteur devra offrir sur son profil d'acheteur un accès libre, direct et complet aux données essentielles de ce marché public, à l'exception des informations dont la divulgation serait contraire à l'ordre public, selon des modalités qui seront fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie.

- **Les nouveautés relatives à l'exécution des marchés publics (articles 139 et 140)**

Le décret élargit et encadre les cas de recours aux avenants. Les marchés pourront être modifiés dans les cas limitativement énumérés dans ledit décret.

Dispositions diverses

Assurance Dommage Ouvrage

🔴 L'arrêté du 5 janvier 2016 fixant un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales, prévu par l'article L. 243-2 du code des assurances

L'article 95 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques qui impose, avant toute ouverture de chantier, aux personnes assujetties à l'obligation d'assurance décennale, de justifier de la souscription d'une police auprès du maître d'ouvrage, prévoyait qu'un arrêté établirait un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales. Ledit arrêté a été pris le 5 janvier 2016 et publié au JO du 13 janvier 2016. Il fixe le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales, prévu par l'article L. 243-2 du Code des assurances.

Contentieux

🔴 Le décret n° 2016-1480 du 2 novembre 2016 portant modification du code de justice administrative

L'article 10 généralise l'obligation de la demande préalable dans le cadre d'une requête tendant au paiement d'une somme d'argent et met fin au régime d'exception du contentieux portant sur des travaux publics. Ainsi, à compter du 1er janvier 2017, la juridiction ne pourra être saisie d'un litige portant sur des marchés de travaux publics que par voie de recours formé contre une décision.

L'article 11 supprime la dispense du ministère d'avocat pour les litiges portant sur des travaux publics et des contrats relatifs au domaine public.

🔴 Le décret n° 2016-1481 du 2 novembre 2016 relatif à l'utilisation des téléprocédures devant le Conseil d'Etat, les cours administratives d'appel et les tribunaux administratifs

L'article 3 rend obligatoire, pour les organismes Hlm, l'utilisation de l'application Télérecours, tant en demande qu'en défense ou en intervention.

Facturation électronique

🔴 Le décret n° 2016-1478 du 2 novembre 2016 relatif au développement de la facturation électronique

L'article 1^{er} impose uniquement aux offices publics de l'habitat d'accepter les factures transmises par les titulaires et les sous-traitants admis au paiement direct à compter du 1^{er} janvier 2017. Il fixe également les mentions obligatoires des factures et leurs modalités de transmission.

Justificatifs des dépenses des établissements publics locaux

🔴 Décret n° 2016-1783 du 19 décembre 2016 modifiant le décret n° 2016-33 du 20 janvier 2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités territoriales, des établissements publics locaux et des établissements publics de santé

Lors du mandatement d'une dépense les ordonnateurs des collectivités territoriales, des établissements publics locaux et des établissements publics de santé, doivent produire aux comptables publics assignataires de ces collectivités les pièces justificatives fixées dans le présent décret, entré en vigueur le 21 décembre 2016, afin que ceux-ci puissent valablement effectuer les contrôles prévus aux articles 19 et 20 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Cette liste, reflet des différentes réglementations en vigueur, fait l'objet d'une actualisation, compte tenu des évolutions du droit positif. Le préambule de cette liste mentionne, notamment, le dispositif de contrôle allégé en partenariat, en précisant le montant de dépense en deçà duquel la production des pièces justificatives peut être dispensée dans le cadre d'un tel partenariat. Il convient de rectifier une erreur relative à ce seuil de dispense et d'y substituer le renvoi au texte (arrêté) qui le fixe.

Lutte contre la concurrence déloyale

🔴 L'annulation du décret n° 2015-364 du 30 mars 2015 relatif à la lutte contre les fraudes au détachement de travailleurs et à la lutte contre le travail illégal en tant qu'il n'a pas différé d'un mois l'entrée en vigueur de ses dispositions

Par décision, en date du 8 juillet 2016, le Conseil d'Etat a annulé ledit décret au motif que « l'entrée en vigueur du décret attaqué, qui était nécessaire à l'application des obligations nouvelles de vigilance et de vérification mises à la charge des maîtres d'ouvrages et donneurs d'ordre par la loi n° 2014-790 du 10 juillet 2014, a eu pour effet, en l'absence de mesures transitoires, de rendre applicables ces obligations nouvelles le lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française le 31 mars 2015. Et, qu'eu égard à la complexité de l'ensemble des obligations nouvelles et aux conséquences qui s'attachaient immédiatement à leur méconnaissance, il incombait au pouvoir réglementaire, pour des motifs de sécurité juridique, de permettre aux donneurs d'ordre et aux maîtres d'ouvrage de disposer d'un délai raisonnable pour être à même de se conformer à ces obligations nouvelles ».

➤ Décret n° 2016-1748 du 15 décembre 2016 relatif à l'interopérabilité du système d'information des prestations de services internationales (SIPSI) et du système d'information de la carte d'identification professionnelle des salariés du bâtiment et des travaux publics (SI-CIP) ainsi qu'à la dématérialisation de la déclaration subsidiaire de détachement effectuée par les maîtres d'ouvrage et donneurs d'ordre.

Prévu par la loi MACRON du 6 août 2015, ce texte décrit les modalités de la transmission dématérialisée de la déclaration de détachement par le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordre à défaut de déclaration par l'employeur et l'interopérabilité du système d'information des prestations de services internationales (SIPSI) et du système d'information de la carte d'identification professionnelle des salariés du bâtiment et des travaux publics (SI-CIP).

Ainsi, à compter du 1^{er} avril 2017, cette déclaration devra se faire par voie dématérialisée via le téléservice SIPSI.

GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Amiante

Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification

L'arrêté a pour objet de renforcer les critères de compétence des personnes habilitées à effectuer les missions de diagnostic d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis.

Il introduit, notamment, une certification avec mention rendue nécessaire pour la réalisation des missions les plus complexes.

Cet arrêté abroge l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Diagnostic technique

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété

Entré en vigueur le 1er janvier 2017, ce décret précise les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le diagnostic technique global afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également les modalités selon lesquelles les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce texte est pris pour l'application de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Installations électriques

Arrêté du 3 août 2016 portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments d'habitation dont la date de dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux est postérieure au premier jour du mois suivant la publication de l'arrêté.

Il introduit les objectifs techniques auxquels doivent répondre les installations électriques des bâtiments d'habitation. Seuls les critères de sécurité et de fonctionnement restent obligatoires.

Il fait référence aux normes NF C 15-100 et NF C 14-100 (datées) conférant présomption de conformité à ces objectifs techniques.

Recharges électriques et locaux à vélos

🔴 Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur au 1er janvier 2017.

Dans une démarche de mise en œuvre des dispositions prévues à l'article 41 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret modifie les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Il étend les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, actuellement prévues dans le code de la construction et de l'habitation, à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Autoconsommation d'électricité

🔴 Ordonnance n° 2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité

Issue de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 dite « loi LTE », une ordonnance intègre dans le Code de l'énergie la notion d'autoconsommation d'électricité, qui est le fait pour un producteur, dit autoproducteur, de consommer lui-même tout ou partie de l'électricité produite par son installation.

Ce texte prévoit que la Commission de régulation de l'énergie établit des tarifs d'utilisation des réseaux publics de distribution d'électricité spécifiques pour les consommateurs participants à des opérations d'autoconsommation, lorsque la puissance installée de l'installation de production qui les alimente est inférieure à 100 kilowatts.

Par ailleurs, il précise que la personne morale organisatrice d'une opération d'autoconsommation collective doit indiquer au gestionnaire de réseau public de distribution compétent la répartition de la production autoconsommée entre les consommateurs finals concernés.

Chauffage

➔ Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) a généralisé l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun. Les modalités d'application du dispositif ont été précisées par un décret et un arrêté du 30 mai 2016.

Ces textes posent un principe : tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun et fournissant à chacun des locaux occupés à titre privatif une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif.

Une liste de cas dérogatoires est établie. L'obligation d'installer des appareils de mesure ne concerne pas :

- les logements-foyers ;
- les immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée. Ces cas sont définis par arrêté (sont notamment visés les systèmes de chauffage par dalle chauffante ou composé de monotubes) ;
- les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Un calendrier d'entrée en vigueur du dispositif est fixé : la mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement entre le 31 mars 2017 et le 31 décembre 2019, selon le niveau de consommation de chauffage de l'immeuble.

L'USH a publié une circulaire sur ce dispositif d'individualisation des frais de chauffage ([Circ. USH n°74/16 du 27 juillet 2016](#)).

URBANISME

Loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

C'est principalement le Titre II « Dispositions relatives au patrimoine culturel et à la promotion de l'architecture » qui intéresse les organismes Hlm.

1) Propriété du patrimoine archéologique (article 70)

La loi apporte une clarification au régime de propriété du patrimoine archéologique, en procédant à la réécriture du chapitre 1^{er} du Titre IV du code du patrimoine intitulé désormais « Régime de propriété du patrimoine archéologique », qui distingue les biens archéologiques mobiliers des biens archéologiques immobiliers.

2) Protection des abords des monuments classés (article 75)

Les articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine définissent un nouveau régime de protection applicable aux abords de monuments classés.

La protection au titre des abords s'applique désormais à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative selon des modalités définies à l'article L. 621-31. En l'absence de tout périmètre ainsi délimité, la protection s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci (règle qui s'appliquait automatiquement auparavant).

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable. Lorsque lesdits travaux sont soumis à des formalités au titre du code de l'urbanisme ou de l'environnement, l'autorisation susvisée est délivrée selon les modalités prévues à l'article L. 632-2.

Il s'agit de la même procédure que celle concernant les travaux entrepris dans le périmètre des sites remarquables (cf. *Infra*).

3) Création d'un label (article 78)

Il est créé un label spécifique destiné aux immeubles, ensembles architecturaux et ouvrages d'art de moins de 100 ans d'âge dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

L'attribution du label « Qualité architecturale » fait l'objet d'une décision motivée de l'autorité administrative. Les biens bénéficiaires du label reçoivent une protection spécifique s'ils ne font pas l'objet d'une autre protection au titre du code du patrimoine (protection des abords et des sites patrimoniaux remarquables) ou ne sont pas identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (identification dans le règlement d'urbanisme de bâtiments à protéger).

4) Création de « sites patrimoniaux remarquables » (article 75).

De nouvelles zones de protection du patrimoine sont créées (cf. art. L. 631-1 et suivants nouveaux du code du patrimoine).

Le classement fait l'objet d'une décision du ministre de la Culture ; un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site, conformément aux conditions prévues au chapitre III du livre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme.

Ces nouvelles zones se substituent, dès l'entrée en vigueur de la loi, aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui existaient auparavant.

5) Elargissement de l'obligation de recours à un architecte (articles 81 ,82 et 89)

La loi renforce l'obligation de recours à un architecte dans un certain nombre de cas :

- pour les demandes de permis d'aménager concernant un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat ;
- pour les constructions édifiées ou modifiées par des personnes physiques qui sont supérieures à 150m² ;
- pour bénéficier éventuellement d'une réduction des délais d'instruction des demandes de permis de construire présentées par les personnes physiques et morales, s'agissant de projets de taille modeste qui ne nécessitaient pas le recours à une telle demande.

La loi est d'application immédiate, à l'exception de quelques mesures transitoires ou nécessitant des précisions réglementaires.

Cette loi a fait l'objet d'une note de synthèse disponible sur l'espace » droit et Fiscalité de l'USH.

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016 relative à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement

🔴 Ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016 relative à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement (JO 26.03.2016).

Cette ordonnance a pour objet d'harmoniser les procédures d'autorisation d'urbanisme avec des procédures relevant du code de l'environnement.

Il s'agit ainsi de coordonner les procédures de délivrance des permis de construire, des permis de démolir, des permis d'aménager et des décisions prises sur les déclarations préalables, avec, d'une part, les procédures de déclaration et d'autorisation attachées à la police de l'eau et, d'autre part, les dérogations à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées.

L'ordonnance insère deux nouveaux articles dans le code de l'urbanisme, afin d'introduire un différé d'exécution des autorisations d'urbanisme à la satisfaction des formalités environnementales relevant de la police de l'eau ou de la préservation des espèces protégées.

Elle procède par ailleurs à des correctifs, concernant l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation unique expérimentée pour les installations, ouvrages, travaux et activités dite « AU-IOTA ».

🔴 Décret n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code l'environnement

Le décret précise diverses conséquences résultant des dispositions de l'ordonnance susvisée, notamment en ce qui concerne l'obligation de justification du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme dans la demande d'AU-IOTA qui est désormais supprimée.

➤ Décret n° 2016-384 du 30 mars 2016 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de préemption urbain par les organes délibérants des organismes mentionnés à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme

Depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (dite « loi Macron ») les organismes Hlm peuvent être délégataire du droit de préemption urbain, sous réserve que l'aliénation porte sur un bien ou des droits affectés au logement, et que les biens ainsi acquis soient utilisés notamment en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le PLH.

Afin de faciliter l'exercice de ce droit, le législateur donne la possibilité aux organes délibérants des organismes concernés de le déléguer à leur organe exécutif.

Le décret précise les modalités de cette délégation.

➤ Décret n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement

Le décret précise diverses conséquences résultant des dispositions de l'ordonnance susvisée, notamment en ce qui concerne l'obligation de justification du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme dans la demande d'AU-IOTA, qui est désormais supprimée

➤ Décret n° 2016-384 du 30 mars 2016 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de préemption urbain par les organes délibérants des organismes mentionnés à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme

Depuis la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (dite « loi Macron »), les organismes Hlm peuvent être délégataires du droit de préemption urbain, sous réserve que l'aliénation porte sur un bien ou des droits affectés au logement, et que les biens ainsi acquis soient utilisés notamment en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le PLH.

Afin de faciliter l'exercice de ce droit, le législateur donne la possibilité aux organes délibérants des organismes concernés de le déléguer à leur organe exécutif.

Le décret précise les modalités de cette délégation.



Garantie d'achèvement et garantie de remboursement

- **Décret n° 2016-359 du 25 mars 2016 relatif à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement**
- **Arrêté du 17 mai 2016 définissant le modèle d'attestation d'achèvement d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement prévu à l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation**

En matière de VEFA, dans le secteur protégé, seule une garantie financière extrinsèque d'achèvement ou de remboursement peut être produite par les vendeurs (autres que les organismes Hlm) pour les opérations dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2015, date d'entrée en vigueur des dispositions résultant de l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement et de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Une garantie intrinsèque ne peut plus être apportée.

Le décret du 25 mars 2016 a apporté les modifications découlant de cette suppression de la garantie intrinsèque, dans la partie réglementaire du CCH, et prévoit l'obligation d'établir une attestation d'achèvement conforme à un modèle défini par l'arrêté du 17 mai 2016.

Cette attestation établie en 3 exemplaires, par une personne qualifiée, un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art, est remise au vendeur. Ce dernier en remet un exemplaire à son garant, et un autre au notaire rédacteur de l'acte de vente.

Ces dispositions réglementaires sont entrées en vigueur le 1er juillet 2016.

Lorsqu'ils achètent des logements en VEFA, les organismes Hlm sont concernés par ces obligations s'imposant à leur vendeur.

En revanche, lorsqu'ils sont eux-mêmes vendeurs, notamment dans le cadre de leurs opérations d'accession sociale à la propriété, ils doivent fournir la garantie de la société de garantie des organismes d'Hlm (SGA) et non la garantie extrinsèque de droit commun (cf. art. R. 261-24-1 du CCH).

Toutefois, s'ils réalisent leur opération d'accession à la propriété par le biais d'une société (SCI) celle-ci devra fournir la garantie extrinsèque de droit commun, dans les contrats de VEFA signés avec les accédants, car elle n'a pas le statut d'organisme Hlm et l'article R 261-24-1 sus-visé n'est pas applicable à la société.

Avis des domaines

➤ Décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'Etat

Le service de France Domaine est remplacé par la direction de l'immobilier de l'Etat au sein de la direction générale des finances publiques.

La direction ainsi créée reprend les missions de France Domaine relatives à la politique immobilière de l'Etat, et à la gestion et à l'évaluation domaniales.

Elle assume également la gouvernance de la politique immobilière de l'Etat, ainsi que le pilotage de la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) qui constitue l'instance unique se substituant aux comités régionaux relatifs à cette politique publique.

D'un point de vue pratique, la consultation obligatoire préalablement à toute acquisition ou cession immobilière réalisée par un organisme Hlm, sauf exceptions, prévue par l'article L. 451-5 du CCH, s'effectue désormais auprès de cette nouvelle direction depuis le 22 septembre 2016.

VENTE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR

Décret n° 2016-579 du 11 mai 2016 modifiant les articles D. 271-6 et D. 271-7 du code de la construction et de l'habitation

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a porté de 7 jours à 10 jours, le délai de réflexion ou de rétractation, bénéficiant à l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation (article L. 271-1 du CCH).

Par conséquent, les articles D. 271-6 et D. 271-7 du CCH précisant la mention manuscrite devant être apposée par l'acquéreur immobilier lors de la remise de l'acte soumis au délai sont modifiés afin de prendre en compte l'évolution légale et de se référer désormais au délai de 10 jours.

