



# SNPI INFORMATIONS

NUMÉRO 2020/1



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
*DEPUIS 1963*



# SNPI INFORMATIONS

Syndicat National des Professionnels Immobiliers  
26 Avenue Victor Hugo - 75116 Paris

## OUVERTURE DES BUREAUX DU SNPI, DE VHS ET D'ASSERIS

du lundi au jeudi :  
de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h30  
Le standard est fermé le mercredi après-midi  
le vendredi :  
de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 16h15

## ADRESSES ÉLECTRONIQUES

[contact@snpi.fr](mailto:contact@snpi.fr) / [contact@vhs.fr](mailto:contact@vhs.fr) / [contact@vhsbs.fr](mailto:contact@vhsbs.fr) / [contact@asseris.fr](mailto:contact@asseris.fr)

## TÉLÉPHONE

01.53.64.91.91

**Retrouvez le SNPI sur Internet :**  
**[www.snpi.com](http://www.snpi.com)**

également sur Facebook (Syndicat National des Professionnels Immobiliers) et Twitter (SNPI\_fr)

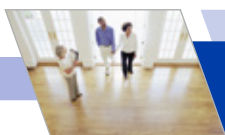
*Directeur de la publication : Alain DUFFOUX  
Ont collaboré à ce numéro :  
Anne-Catherine POPOT  
Pascal SIMONS*



<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>9</b>
<b>NOUVELLES BRÈVES</b> .....	<b>10</b>
• Observatoire de conjoncture du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2019 .....	10
• Rappel des services .....	11
• Indice de référence des loyers .....	12
• Indice INSEE .....	12
• Indice des loyers commerciaux .....	12
• Indice des loyers des activités tertiaires .....	12
<b>EXPERTISE</b> .....	<b>14</b>
• Vous êtes transactionnaire et/ou administrateur de biens, pourquoi ne pas devenir aussi : « Expert immobilier » .....	14
• Collège des Experts Immobiliers Agréés SNPI .....	15
<b>INFORMATIONS PROFESSIONNELLES</b> .....	<b>16</b>
• Aménagement de la taxe de séjour .....	16
• Construction - Logement évolutif et travaux simples .....	16
• Contenu du « certificat de conformité » attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée .....	17
• Location meublée de tourisme - Demandes d'information des communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement .....	18
• Location meublée de tourisme - Format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations .....	18
• Loi de finances pour 2020 .....	20
• Loi Énergie - Climat .....	32
• Loi « Engagement dans la vie locale et proximité de l'action publique » .....	40
• Loi mobilités .....	43
• Meublés de tourisme : exclusion de la « chambre chez l'habitant » .....	45
• Plafonnement des frais et commissions dus lors d'un investissement locatif PINEL .....	46
• Réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire .....	48
• Réduction du délai de mise en conformité des publicités, enseignes et préenseignes illicites .....	54
• Taux de l'intérêt légal au 1 <sup>er</sup> semestre 2020 .....	54
• Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) - Travaux réservés .....	54
• Vente - Études géotechniques et construction d'une maison individuelle .....	56
<b>SOCIAL</b> .....	<b>58</b>
• <b>CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER</b> .....	<b>58</b>
• <b>CONVENTION COLLECTIVE DES GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES</b> .....	<b>64</b>
• <b>TEXTES LÉGISLATIFS - RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES</b> .....	<b>65</b>



• <b>ÉTUDE : Quand un recrutement expose l'entreprise à une procédure pour concurrence déloyale !</b> .....	<b>71</b>
• <b>LE POINT : Le registre unique du personnel</b> .....	<b>73</b>
• <b>JURISPRUDENCES</b> .....	<b>75</b>
Agent commercial .....	75
Contentieux .....	75
Contrat de travail .....	76
Rémunération .....	77
Rupture du contrat de travail .....	77
<b>LÉGISLATION - RÉGLEMENTATION</b> .....	<b>80</b>
• Décret n° 2019-1062 du 16 octobre 2019 relatif aux taxes de séjour .....	80
• Décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019 pris en application des articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du code du tourisme et relatif aux demandes d'information pouvant être adressées par les communes aux intermédiaires de location de meublés de tourisme .....	81
• Décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols .....	83
• Décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019 modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme relatifs à la définition et aux modalités de déclaration des meublés de tourisme par téléservice .....	84
• Arrêté du 1 <sup>er</sup> octobre 2019 fixant le contenu du formulaire intitulé « certificat de conformité » en application de l'article R. 752-44-8 du code de commerce .....	86
• Arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction .....	87
• Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement .....	89
<b>JURISPRUDENCE - RÉPONSES MINISTÉRIELLES</b> .....	<b>90</b>
• Agent d'affaires - Conditions d'obtention de la carte professionnelle - Agents commerciaux .....	90
• Agent d'affaires - Vente - Solvabilité de l'acquéreur - Responsabilité de l'agent immobilier .....	91
• Bail commercial - Clause de non-concurrence - Interprétation - Distance .....	91
• Bail commercial - Renouvellement - Travaux - Accession .....	92
• Bail commercial - Résiliation de plein droit du bail commercial en cas de liquidation judiciaire du locataire .....	94
• Bail d'habitation - Assurance locative - Clause résolutoire - Défaut d'assurance .....	95
• Bail d'habitation - Bail verbal - Preuve de la date de prise d'effet du bail - Admission de présomptions .....	95
• Bail d'habitation - Congé pour reprise - Locataire âgé et de faibles ressources - Bailleur personne morale - Exception en raison de l'âge d'un associé (non) .....	96
• Bail d'habitation - Date de résiliation du contrat - Préavis .....	96
• Bail d'habitation - Impayés - Exception d'inexécution - État des lieux - Absence du locataire - Caractère non contradictoire imputable au locataire - Devis .....	97
• Bail d'habitation - Obligation de délivrance - Clause réputée non écrite - Dégâts des eaux - Troubles de jouissance .....	98
• Bail d'habitation - Punaises de lit .....	98
• Bail d'habitation - Résiliation du bail - Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Opposition systématique du locataire .....	99



• Bail d'habitation - Restitution des lieux - Remise de l'intégralité des clés au bailleur .....	100
• Bail d'habitation - Sous-location - Nature et sort des sous-loyers - Accession au propriétaire .....	100
• Bail d'habitation - Sous-location - Plateforme de location - Résiliation judiciaire - Faute suffisamment grave (non) .....	102
• Bail d'habitation - Travaux importants - Libération des lieux nécessaire - Motif légitime de congé - Relogement (non) ....	102
• Bail d'habitation - Troubles du voisinage - Procédure de résiliation .....	103
• Copropriété - Charges - Frais de procès - Répartition - Clause réputée non écrite .....	104
• Copropriété - Charges communes - Consommation anormale d'eau - Article L. 2224-12-4 du code général des collectivités territoriales .....	104
• Copropriété - Démembrement de propriété - Répartition cotisation fonds travaux .....	105
• Copropriété - Droit de jouissance - Jardin - Arbres - Abattage .....	106
• Copropriété - État daté et pré-état daté - Coût .....	106
• Copropriété - Lettre recommandée électronique .....	108
• Copropriété - Promoteur en liquidation - Paiement des charges .....	110
• Copropriété - Responsabilité du syndicat des copropriétaires - Refus de voter les travaux .....	110
• Copropriété - Syndic - Responsabilité civile .....	111
• Copropriété - Vente de lot de stationnement - Droit de priorité .....	111
• Droit commercial - Chèque - Opposition pour vol - Charge de la preuve .....	112
• Droit des sociétés - Seule la société peut agir en nullité d'un contrat passé en son nom sans son consentement .....	113
• Fiscalité - Impayés - Abandon de loyers - Effets .....	114
• Fiscalité - Indemnité d'immobilisation versée au promettant .....	114
• Fiscalité - Plus-values - Résidence principale - Élément d'appréciation .....	115
• Fiscalité - Taxe d'aménagement - Redevable légal et permis de construire valant division .....	116
• Urbanisme - Autorisations d'urbanisme - Lotissements - Équipements collectifs et espaces communs - Permis d'aménager .....	117
• Urbanisme - Droit de préemption urbain - Apport d'actifs .....	117
• Vente d'immeuble - Article L. 125-5 du code de l'environnement - Mise à jour de l'état des risques .....	118
• Vente d'immeuble - DPE erroné - Perte de chance de négocier une réduction du prix .....	118
• Vente d'immeuble - Refus de l'acquéreur de signer l'acte notarié de vente jugé justifié .....	119
<b>INTERNET .....</b>	<b>120</b>
• Partenariats SNPI .....	120
<b>ADRESSES .....</b>	<b>121</b>
<b>CHIFFRES .....</b>	<b>122</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>124</b>



## DOCUMENTS DISPONIBLES ET TÉLÉCHARGEABLES SUR VOTRE ESPACE ADHÉRENT SNPI

Les lois ALUR et HAMON de mars 2014 ont profondément modifié l'exercice de vos activités de transactions, de gestion locative et de syndic de copropriété. Elles ont notamment imposé de nouveaux formalismes dans la rédaction de vos contrats. Le SNPI a adapté ces documents, soit en version à imprimer, soit à remplir en ligne, mis à votre disposition **sur votre espace adhérent** via la rubrique « **Imprimés à télécharger** ».

Vous les trouverez, classés par catégories, sous les intitulés suivants :

### VENTE

- Mandat exclusif de vente + Informations précontractuelles
- Mandat exclusif de vente avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Mandat simple de vente (sans exclusivité) + Informations précontractuelles
- Mandat simple de vente (sans exclusivité) avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Mandat de recherche et de négociation
- Mandat de recherche et de négociation avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Mandat de vente 3 options
- Mandat de vente 3 options avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Offre d'achat
- Compromis de vente
- Modèle de formulaire de rétractation

### LOCATION

- Mandat de location
- Mandat de location avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Mandat exclusif de location
- Mandat exclusif de location avec faculté de rétractation
- Mandat de gestion locative
- Mandat de gestion locative avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Contrat de location ou de colocation de logement nu

- Contrat de location ou de colocation de logement meublé
- Notice d'information annexée aux contrats de location
- Acte de cautionnement solidaire à durée déterminée (locataire, époux)
- Acte de cautionnement solidaire à durée déterminée (colocataires)
- Baux d'habitation : notice à joindre aux congés
- Bail mobilité
- Formulaire : pièces justificatives à fournir par la caution
- Formulaire : pièces justificatives à fournir par le candidat locataire
- Modèle de formulaire de rétractation

### SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

- Contrat de syndic de copropriété

### LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

- Contrôle du respect des obligations (*procédures*)
- Déclaration du correspondant ou du déclarant à TRACFIN (*procédures*)
- Vigilance permanente vente
- Vigilance permanente location
- Vigilance renforcée vente
- Vigilance renforcée location
- Notice d'utilisation

### DIVERS

- Bon de visite
- Avenant au mandat





Chères Consœurs, Chers Confrères,

Laissez-nous travailler ! Voilà le vœu que je formule pour 2020. La France et plus généralement l'Europe s'affaiblissent considérablement. Ceci n'est pas uniquement valable pour notre secteur d'activité mais pour l'ensemble du monde de l'entreprise !

Les contraintes posées à l'exercice de nombreuses professions sont intolérables. Nous comprenons fort bien les moyens à mettre en œuvre pour la protection des consommateurs mais là nous allons trop loin.

Trop de contraintes administratives qui ne protègent plus puisque plus personne n'y prête attention. Le RGPD aura été le point d'orgue de la bêtise étatique dont le coût pour les entreprises aura été démesuré.

Nous sommes probablement au bord du trop-plein de règles, de contraintes, d'obligations diverses et variées !

Nos pays ne produisent plus, nos pays ne travaillent plus, nos pays n'innovent plus... ils s'activent à la mise en place de réglementations qui mobilisent toute l'énergie et les ressources humaines du monde entrepreneurial mais qui, au final, ne créent pas de richesses.

Je le dis haut et fort !! Nos grandes entreprises sont en danger et les plus petites sont totalement asphyxiées. La dernière ineptie en date serait l'obligation faite aux syndicats de copropriétés de fournir aux copropriétaires tous les mois les relevés des consommations de chauffage, en se basant sur les capteurs qui équipent 90 % des immeubles, lesquels, on le sait, ne sont absolument pas fiables. Une charge de travail supplémentaire pour une information erronée dont le coût viendra augmenter les frais de copropriété. Il est temps d'arrêter cette frénésie !!

Bien entendu, nous retrouvons comme d'habitude en haut des classements des économies mondiales qui se portent bien, les pays qui s'exonèrent de ce type de contraintes. Alors au fond... sommes-nous devenus bêtes au point de ne pas ouvrir les yeux et d'emprisonner nos énergies ?

De grâce... Arrêtez de regarder la taille, la couleur et le débit des stylos... Et laissez-nous écrire !

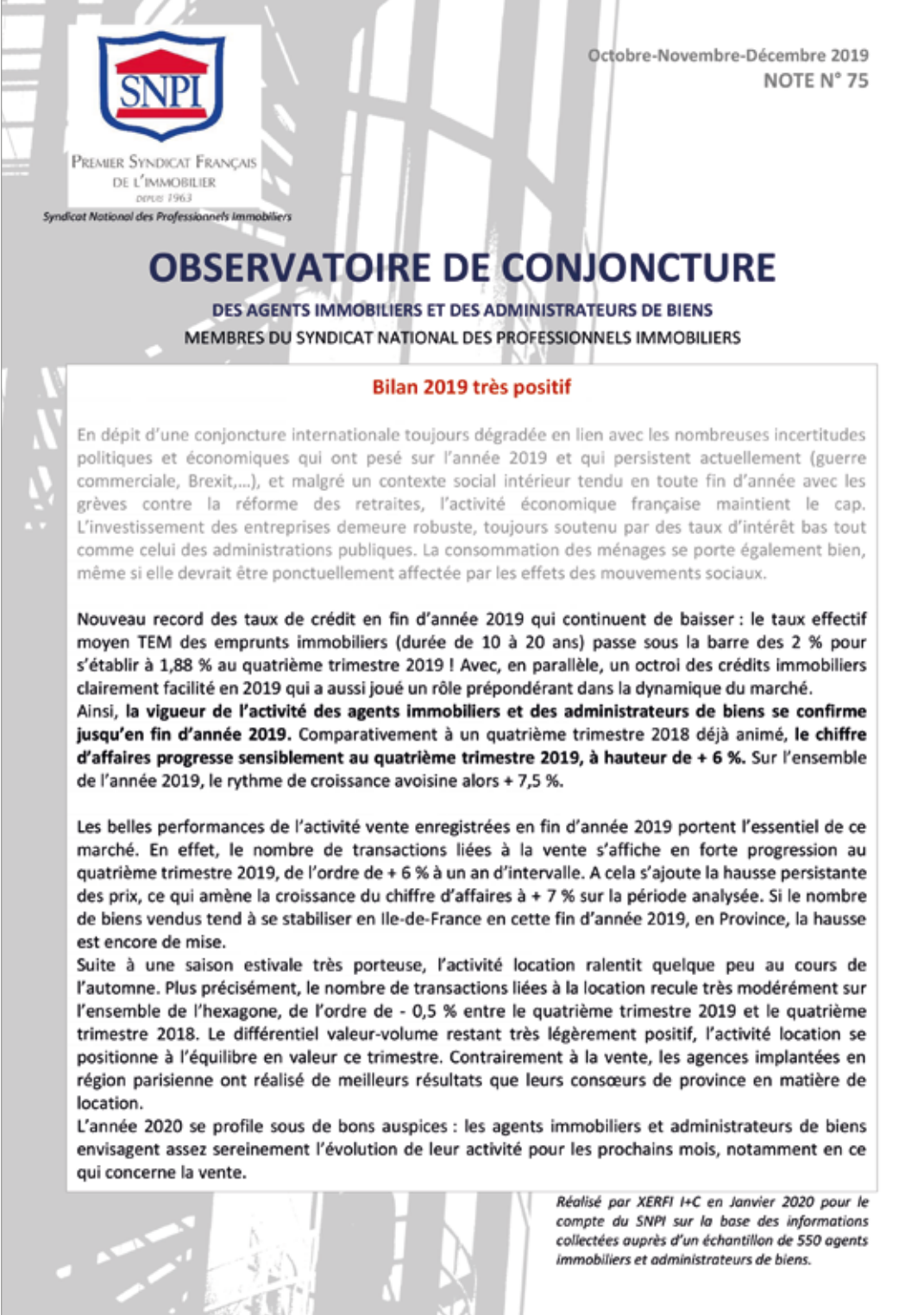
Bien fidèlement,

**Alain DUFFOUX,**  
**Président du SNPI**

## Dernière minute :



En raison des événements liés au coronavirus, nous vous rappelons que vous pouvez remplir vos obligations de formations **en ligne** afin d'éviter des déplacements.



Octobre-Novembre-Décembre 2019  
NOTE N° 75

**SNPI**  
PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1963  
Syndicat National des Professionnels Immobiliers

## OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS  
MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

### Bilan 2019 très positif

En dépit d'une conjoncture internationale toujours dégradée en lien avec les nombreuses incertitudes politiques et économiques qui ont pesé sur l'année 2019 et qui persistent actuellement (guerre commerciale, Brexit,...), et malgré un contexte social intérieur tendu en toute fin d'année avec les grèves contre la réforme des retraites, l'activité économique française maintient le cap. L'investissement des entreprises demeure robuste, toujours soutenu par des taux d'intérêt bas tout comme celui des administrations publiques. La consommation des ménages se porte également bien, même si elle devrait être ponctuellement affectée par les effets des mouvements sociaux.

**Nouveau record des taux de crédit en fin d'année 2019 qui continuent de baisser : le taux effectif moyen TEM des emprunts immobiliers (durée de 10 à 20 ans) passe sous la barre des 2 % pour s'établir à 1,88 % au quatrième trimestre 2019 ! Avec, en parallèle, un octroi des crédits immobiliers clairement facilité en 2019 qui a aussi joué un rôle prépondérant dans la dynamique du marché. Ainsi, la vigueur de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens se confirme jusqu'en fin d'année 2019. Comparativement à un quatrième trimestre 2018 déjà animé, le chiffre d'affaires progresse sensiblement au quatrième trimestre 2019, à hauteur de + 6 %. Sur l'ensemble de l'année 2019, le rythme de croissance avoisine alors + 7,5 %.**

Les belles performances de l'activité vente enregistrées en fin d'année 2019 portent l'essentiel de ce marché. En effet, le nombre de transactions liées à la vente s'affiche en forte progression au quatrième trimestre 2019, de l'ordre de + 6 % à un an d'intervalle. A cela s'ajoute la hausse persistante des prix, ce qui amène la croissance du chiffre d'affaires à + 7 % sur la période analysée. Si le nombre de biens vendus tend à se stabiliser en Ile-de-France en cette fin d'année 2019, en Province, la hausse est encore de mise.

Suite à une saison estivale très porteuse, l'activité location ralentit quelque peu au cours de l'automne. Plus précisément, le nombre de transactions liées à la location recule très modérément sur l'ensemble de l'hexagone, de l'ordre de - 0,5 % entre le quatrième trimestre 2019 et le quatrième trimestre 2018. Le différentiel valeur-volume restant très légèrement positif, l'activité location se positionne à l'équilibre en valeur ce trimestre. Contrairement à la vente, les agences implantées en région parisienne ont réalisé de meilleurs résultats que leurs consœurs de province en matière de location.

L'année 2020 se profile sous de bons auspices : les agents immobiliers et administrateurs de biens envisagent assez sereinement l'évolution de leur activité pour les prochains mois, notamment en ce qui concerne la vente.

*Réalisé par XERFI I+C en Janvier 2020 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.*

Retrouvez l'intégralité de [l'observatoire de conjoncture du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019](#) ainsi que l'ensemble des observatoires sur votre espace adhérent dans la rubrique « *Chiffres clés* », sous-rubrique « *Observatoire de conjoncture SNPI* ».

## RAPPEL DES SERVICES

### SNPI ACCESS

**Logiciel web de transaction et de communication des agences SNPI**, inclus dans la cotisation syndicale. Les équipes informatiques du SNPI ont intégré la technologie d'APIMO pour vous proposer aujourd'hui un outil de nouvelle génération indispensable et performant **100 % en ligne**.

Pour cela, connectez-vous directement sur

[www.snpi.pro](http://www.snpi.pro)

Pour toute information, n'hésitez pas à contacter notre équipe dédiée au **01 53 64 91 65** ou à [access@snpi.fr](mailto:access@snpi.fr)

### MEDICYS

Adhérents du SNPI, vous bénéficiez des services de médiation MEDICYS.

MEDICYS : 73, Boulevard de Clichy - 75009 PARIS

Tél : 01 49 70 15 93 - Email : [contact@medicys.fr](mailto:contact@medicys.fr)  
[www.medicys.fr](http://www.medicys.fr)

## FORMATIONS OBLIGATOIRES LOI ALUR : INSCRIVEZ-VOUS EN LIGNE

Les formations SNPI, dispensées par VHS Business School, permettent de valider vos 14 heures de formation annuelle obligatoires.

#### Formations en ligne - 3h00

à partir de **12,5 € HT / pers.**  
soit 15 € TTC

#### Formations en présentiel - 3h30

à partir de **110 € HT / pers.**  
soit 132 € TTC

#### Formations à la carte - 7h00

à partir de **1 937 € HT \***  
soit 2 324,40 € TTC

\* Formation privée jusqu'à 13 personnes dans votre agence (coûts supplémentaires de 14 à 20 personnes maximum)

Retrouvez l'ensemble des formations proposées par VHS Business School, dans [notre catalogue des formations](#).

### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

L'indice de référence des loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, publié par l'INSEE le 15 janvier 2020, s'établit à 130,26.

### INDICE INSEE

L'indice du coût de la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, publié par l'INSEE le 19 décembre 2019, s'établit à 1746.

### INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

L'indice des loyers commerciaux du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, publié par l'INSEE le 19 décembre 2019, s'établit à 115,60.

### INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

L'indice des loyers des activités tertiaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, publié par l'INSEE le 19 décembre 2019, s'établit à 114,85.

## NOUS ACCOMPAGNONS :

- AGENTS IMMOBILIERS
- ADMINISTRATEURS DE BIENS
- SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ
- EXPERTS IMMOBILIERS
- AGENTS COMMERCIAUX

01 53 64 91 91  
contact@snpi.fr



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
DEPUIS 1963

[www.snpi.com](http://www.snpi.com)

## LES PRINCIPAUX SERVICES INCLUS AVEC VOTRE ADHÉSION SNPI



**LOGICIEL ET SITE  
WEB & MOBILE**



**SERVICE  
JURIDIQUE**



**ANNONCES  
IMMOBILIÈRES**



**IMPRIMÉS À  
TÉLÉCHARGER**



**FORMATIONS**



**ASSURANCES**



**PARTENARIATS**



**MÉDIATEUR**

**1<sup>ère</sup> organisation patronale de l'immobilier \***

Syndicat National des Professionnels Immobiliers - 26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS  
SIRET 305 442 501 00030 - CODE NAF : 9411Z - PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336 - N° TVA Intracommunautaire : FR40305442501

\* Résultats de la représentativité de l'audience patronale 2017 - Source : [www.travail-emploi.gouv.fr](http://www.travail-emploi.gouv.fr)

# VOUS ÊTES TRANSACTIONNAIRE ET/OU ADMINISTRATEUR DE BIENS, POURQUOI NE PAS DEVENIR AUSSI : « **EXPERT IMMOBILIER** ».

L'activité d'expertise immobilière, qui se situe hors champ de la Loi Hoguet, est, faut-il le rappeler, non règlementée à ce jour, elle est donc accessible à chacun d'entre vous.

Tous les jours, vous êtes confrontés à des demandes d'estimation de biens par vos propres clients qui souhaitent connaître de façon précise la valeur vénale ou la valeur locative de leur maison, de leur appartement, de leur terrain, de leur commerce, etc.

Vous répondez habituellement à ces demandes dans le cadre d'une prise de mandat de vente ou de location. Pourquoi, demain, ne pas également répondre à d'autres demandes dans les domaines que sont les déclarations de succession, de donation, de partage, dans celui des liquidations de communautés ou des inventaires patrimoniaux avant mesure de tutelle, sans oublier les déclarations ISF. Cette liste, non exhaustive est, vous pouvez le constater, tout aussi longue que diversifiée.

Mais, n'est pas expert immobilier qui veut. Une véritable formation préalable s'avère indispensable, c'est pourquoi le SNPI a mis en place spécialement à votre attention un cycle de formations modulaires visant à vous permettre d'acquérir la maîtrise des différentes méthodes expertales.

À l'issue de trois modules progressifs proposés tant à Paris que dans les grandes métropoles régionales, vous pourrez faire reconnaître et valider vos compétences et ainsi présenter votre dossier d'inscription sur la liste des experts immobiliers agréés par le SNPI.

Cette appartenance au Collège des experts immobiliers vous permettra, outre l'accès aux meilleurs tarifs négociés par VHS pour votre RCP expertise, de participer à des Journées d'Études organisées annuellement dans le cadre d'un séminaire réunissant l'ensemble des experts de votre syndicat, moment privilégié de rencontre, d'échange et de dialogue entre professionnels.

Cette activité d'expertise immobilière est incontestablement complémentaire de vos activités actuelles, elle vous permettra demain, non seulement d'augmenter sensiblement votre volant d'affaires, mais aussi et surtout en multipliant et diversifiant vos compétences, de confirmer ce qui est primordial pour chaque professionnel, la reconnaissance de ses clients.

Nous vous proposons de joindre :

- Pour tout renseignement concernant l'activité d'expertise immobilière : Gérard FONS, Président du Collège des Experts Immobiliers, à l'adresse mail suivante : [fons@snpi.fr](mailto:fons@snpi.fr)
- Pour toute demande d'inscription aux modules de formation : Louise DUSSAIX, à l'adresse mail suivante : [contact@vhsbs.fr](mailto:contact@vhsbs.fr)



## COLLÈGE DES EXPERTS IMMOBILIERS AGRÉÉS SNPI

Chère Consœur, Cher Confrère,

Les statuts R.E.V. et T.R.V. délivrés par TEGoVA sont réservés aux experts affiliés à quelques associations membres, dont le SNPI, qui est aujourd'hui habilité à délivrer les certificats de reconnaissance.

La reconnaissance R.E.V. pourra être accordée à un expert capable d'apporter la preuve de ses compétences dans l'évaluation de tous types d'actifs immobiliers qu'il s'agisse de biens d'habitation, d'immeubles de bureaux, de murs et fonds de commerces, de biens industriels et de tous autres types de biens, jusqu'aux plus exceptionnels ou spécifiques.

À contrario, la reconnaissance T.R.V. est octroyée aux experts qui n'interviennent que dans le domaine de biens à caractère résidentiel.

L'une ou l'autre de ces reconnaissances représente une véritable opportunité que nous vous encourageons à saisir. En effet, si vous êtes en mesure de répondre aux différents critères permettant une accréditation, vous pourrez bénéficier rapidement d'un agrément qui, à terme, vous permettra non seulement d'asseoir votre réputation, mais d'augmenter le nombre de vos prospects et donc d'améliorer sensiblement votre chiffre d'affaires.

Nous pouvons aisément imaginer, demain, en Europe et en France, un paysage de l'expertise immobilière composé, d'une part d'experts non certifiés et d'autre part d'experts ayant fait la démarche (aujourd'hui encore) volontaire de faire reconnaître leurs compétences.

Vous trouverez sur l'espace adhérent du SNPI, les éléments d'information vous permettant de vérifier les conditions d'accès à ces reconnaissances et de nous adresser au plus vite votre dossier de candidature.

Dans l'hypothèse où vous ne réunissez pas à ce jour la totalité des prérequis, nous nous tenons à votre disposition pour vous proposer un plan de formation adapté.

Chère Consœur, Cher Confrère, la reconnaissance de l'expert immobilier avance enfin, ne ratez pas l'occasion d'affirmer haut et fort vos compétences.

**Gérard FONS**

*Président du Collège  
des Experts Immobiliers Agréés SNPI*



### AMÉNAGEMENT DE LA TAXE DE SÉJOUR

Le décret n°2019-1062 du 16 octobre 2019, d'application immédiate, apporte plusieurs aménagements à la taxe de séjour notamment sur les délais de transmission à la DGFIP des délibérations sur les tarifs et sur les taux, sur la liste des hébergements susceptibles de donner lieu à la perception de la taxe de séjour et sur les mentions devant figurer sur l'avis de taxation d'office.

#### Modification du délai de transmission des délibérations

Les délais de transmission à la direction générale des finances publiques (DGFIP) des délibérations sur les tarifs et sur les taux adoptés par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant institué une taxe de séjour ou une taxe de séjour forfaitaire sont modifiés.

Les éléments doivent désormais être transmis « avant le 1<sup>er</sup> novembre de l'année précédant l'année d'application de la délibération » et non plus « dans un délai de deux mois précédant le début de la période de perception de la taxe de séjour et de la taxe de séjour forfaitaire ».

#### Extension aux hébergements en attente de classement et à ceux sans classement

Une dixième « nature d'hébergement » est ajoutée à la liste de celles susceptibles de donner lieu à la percep-

tion de la taxe de séjour. Ce sont les « hébergements en attente de classement et les hébergements sans classement qui ne relèvent pas des natures d'hébergement mentionnées aux 1<sup>o</sup> à 9<sup>o</sup> ».

Le texte précise que « les tarifs fixés pour chaque catégorie d'hébergement ne comprennent ni la taxe additionnelle régionale d'Île-de-France ni, lorsqu'elle est instituée, la taxe additionnelle départementale ».

#### Clarification des avis de taxation d'office

Le décret du 16 octobre modifie également certaines des mentions qui doivent figurer sur l'avis de taxation d'office au titre de la taxe de séjour. Il prévoit que cet avis mentionne « le nombre de nuitées retenues comme imposables pour chaque hébergement [...], ainsi que, pour les hébergements en attente de classement ou sans classement, le coût par personne de ces nuitées ». Il précise que l'avis de taxation « indique au redevable, sous peine de nullité, qu'il a le droit de présenter ses observations dans un délai de 30 jours et qu'il dispose de la faculté de se faire assister d'un conseil de son choix ».

*(Décret n°2019-1062 du 16 octobre 2019 relatif aux taxes de séjour paru au JO du 18 octobre 2019).*

### CONSTRUCTION - LOGEMENT ÉVOLUTIF ET TRAVAUX SIMPLES

Un arrêté du 11 octobre précise les dispositions prévues par l'article R. 111-18-2 du Code de la construction et de l'habitation et vient modifier l'arrêté du 24 décembre 2015 notamment pour introduire les dispositions relatives aux logements évolutifs. Il rectifie par ailleurs

l'arrêté du 27 février 2019 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité.

S'agissant des logements évolutifs, sont apportées des précisions sur les usages attendus et les caractéristiques



minimales desdits logements. Ainsi, la conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie sachant que sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;

- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

*(Arrêté du 11 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction paru au JO du 18 octobre 2019)*

## CONTENU DU « CERTIFICAT DE CONFORMITÉ » ATTESTANT DU RESPECT DE L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE DÉLIVRÉE

La loi ÉLAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a renforcé le contrôle a posteriori des autorisations d'aménagement commercial (AEC). Ainsi, un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire doit communiquer au préfet, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat, établi à ses frais par un organisme habilité par le préfet, attestant du respect de l'AEC qui lui a été délivrée (C. com., art. L. 752-23 ; C. com., art. R. 752-44-8 et s. créés par Décret n° 2019-563 du 7 juin 2019).

Le contenu de ce certificat, intitulé « certificat de conformité », est fixé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (NOR : ECOI1927871A).

Ce formulaire, qui doit être transmis par le bénéficiaire de l'AEC à la préfecture du département d'implantation, par voie électronique dans le délai d'un mois, figure en annexe 7-8 (annexe à l'article A. 752-3) à la partie « Arrêtés » du Code de commerce.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux équipements commerciaux dont l'AEC intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou, pour les projets relevant de l'article L. 752-1-1 du Code de commerce (projets dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire), dont l'ouverture au public est prévue à compter de cette même date.

*(Arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2019 fixant le contenu de ce certificat, intitulé « certificat de conformité » publié au JO du 15 octobre 2019)*



# LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME - DEMANDES D'INFORMATION DES COMMUNES AYANT MIS EN PLACE LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT

Le décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019 précise les modalités et la fréquence de transmission des informations qu'une commune peut demander aux intermédiaires de location meublée et notamment aux plateformes numériques. Ces dispositions s'appliquent aux communes qui ont décidé de soumettre à déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'elle toute location d'un meublé de tourisme. Cette procédure optionnelle ne peut elle-même être mise en œuvre que dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable.

Le décret prévoit que cette demande d'informations s'opère au maximum une fois par an. Il rappelle les informations pouvant être demandées et renvoie à un arrêté le format de la demande. Il dispose que la demande et la réponse sont adressées par voie électronique.

Cette demande permet en premier lieu aux communes de vérifier la présence du numéro d'enregistrement du

meublé de tourisme sur une annonce hébergée par un intermédiaire. S'agissant de la résidence principale, cet échange d'informations a pour objet de vérifier si la durée maximale de 120 jours de location a été respectée. S'agissant d'un autre meublé de tourisme, l'échange d'information vise à vérifier si la location de ce meublé s'opère en conformité avec le règlement de changement d'usage de la commune.

Le décret est pris pour l'application de l'article 145 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

*(Décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019 pris en application des articles L 324-1-1 et L 324-2-1 du code de tourisme et relatif aux demandes d'information pouvant être adressées par les communes aux intermédiaires de location de meublés de tourisme paru au JO du 31 octobre 2019)*

# LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME - FORMAT DES TABLEAUX RELATIFS AUX TRANSMISSIONS D'INFORMATIONS

Les échanges d'informations prévus, dans le cadre de la location de meublés de tourisme, aux articles R. 324-2 et R. 324-3 du Code du tourisme s'opèrent au moyen de tableaux transmis sous format tableur modifiable informatiquement.

L'arrêté du 31 octobre 2019 précise le format de ces tableaux.

Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

*(Arrêté du 31 octobre 2019 précisant le format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations prévues par les articles R 324-2 et R 324-3 du code de tourisme n° ECOI1930955A, 31 oct. 2019 paru au JO du 5 novembre 2019)*

# Faites confiance à un spécialiste de votre protection

## EN OPTANT POUR VOTRE ASSURANCE RCP \* ET VOS GARANTIES FINANCIÈRES \*\*



**VHS**  
ASSURANCES

Cabinet de courtage en assurances du SNPI

N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez un renseignement ou un devis :

**01 53 64 91 80**  
**contact@vhs.fr**

→ **www.vhs.fr**

\* par Sérénis Assurances - \*\* par QBE Europe SA/NV

*Filiale du SNPI, le cabinet de courtage VHS propose à ses adhérents des assurances exclusivement conçues et négociées pour leur permettre d'exercer en toute quiétude.*

### NOS ENGAGEMENTS :

- **Des solutions d'assurance simples**, efficaces, conçues et négociées pour sécuriser votre activité ;
- **Des garanties modulables**, adaptées à votre exercice et à l'évolution de la réglementation ;
- **Des tarifs compétitifs**, avec des primes non indexées sur votre chiffre d'affaires ;
- **Des spécialistes à votre écoute**, vous assistent dans vos démarches et vous accompagnent au quotidien.

VHS, cabinet de courtage en assurances du SNPI - 26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS



N° Orias 07 000 133 - SARL au capital de 152.450 € - Code NAF : 6622Z - RCS Paris B 422 496 828 - SIRET 42249682800019 - N° TVA Intracommunautaire : FR32422496828

## LOI DE FINANCES POUR 2020

### Revenus fonciers : déduction Cosse

La déduction Cosse est prorogée pour une durée de 3 ans (CGI art. 31, I.1<sup>o</sup>.o modifié).

Elle bénéficie ainsi aux propriétaires bailleurs pour les revenus fonciers qu'ils tirent de leurs biens donnés en location en application d'une convention conclue avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2022.

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, le propriétaire bailleur doit justifier, pour bénéficier de cette déduction spécifique, du respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'énergie et du budget (CGI art. 31, I.1<sup>o</sup>.o.3 nouveau).

La déduction Cosse s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée, à un taux variant de 15 % à 85 % selon la situation géographique du logement et le type de convention conclue avec l'ANAH (convention à loyer intermédiaire, social ou très social).

### Suppression de la Taxe APPARU

Instituée en 2012 afin de lutter contre les loyers excessifs des logements de petites surfaces, la taxe sur les micro-logements, dite « taxe Apparu » du nom de l'ancien ministre du Logement qui l'avait créée, vient d'être abrogée par la loi de finances pour 2020.

Auparavant, elle était due par les propriétaires qui donnaient en location une habitation d'une surface maximale de 14 m<sup>2</sup> située dans des communes classées en zone A et A bis et pour lequel le montant du loyer mensuel dépassait un plafond fixé par décret (42,47 €, hors charges, par mètre carré de surface habitable en 2019).

### Crédit d'impôt pour la transition énergétique

#### Transformation du CITE en prime forfaitaire pour les plus modestes

Pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est remplacé par une prime de transition énergétique servant à financer, sous conditions de ressources, les travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements.

Les caractéristiques et conditions d'octroi de cette prime seront définies par décret, sans pouvoir être moins favorables que celles applicables au CITE dans sa version modifiée par la loi.

La prime, attribuée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'État, ne concerne, en 2020, que les ménages les plus modestes. Elle devrait s'appliquer à tous les ménages, à l'exception des plus aisés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Pour les ménages aux revenus intermédiaires, le CITE est prorogé en 2020.

Pour les dépenses de 2020, sauf mesure transitoire, il faut donc distinguer 3 catégories de ménages (CGI art. 200 quater modifié) :

- les bénéficiaires de la prime ;
- les contribuables aux revenus intermédiaires susceptibles de bénéficier du CITE ;
- les contribuables exclus du CITE lorsque leurs ressources sont égales ou supérieures aux limites indiquées dans la dernière colonne du tableau ci-après. Ces contribuables peuvent toutefois bénéficier du CITE 2020 pour deux catégories de dépenses.

## Prorogation et aménagement du CITE pour les autres ménages

### - Prorogation pour un an avec une mesure transitoire

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui aurait dû prendre fin le 31 décembre 2019 (CGI art. 200 quater), est prorogé pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2020, sous réserve de nombreux aménagements, indiqués ci-après.

Toutefois, les dispositions applicables au CITE, dans sa version antérieure à la loi de finances pour 2020, peuvent, sur demande du contribuable, continuer de s'appliquer aux dépenses payées en 2020 à la double condition que le contribuable puisse justifier à la fois de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2019.

Pour une même dépense, le contribuable ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt et de la prime.

### - Personnes susceptibles de bénéficier du CITE en 2020

#### • CITE réservé aux propriétaires

Pour les dépenses engagées du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, et sauf mesure transitoire, seuls les contribuables propriétaires de leur habitation principale dans lequel les dépenses sont effectuées bénéficient du CITE pour certains travaux.

Toutefois, la majorité des ménages en situation de précarité énergétique étant locataires de leur logement, le Gouvernement devra remettre au Parlement, dans les 3 mois de la promulgation de la loi de finances pour 2020, un rapport sur l'opportunité d'étendre la prime de transition énergétique aux propriétaires bailleurs, en vue de lutter contre la location de passoires énergétiques.

#### • Conditions de ressources

Pour les dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, le bénéfice du CITE est, quels que soient les travaux engagés, soumis à condition de ressources. Toutefois :

- les conditions de ressources ne sont pas applicables pour les dépenses d'acquisition et de pose de systèmes de charges pour véhicules électriques ;
- les ménages dont le RFR excède 27 706 € (augmenté, s'il y a lieu, des majorations de 8 209 € et de 6 157 €) bénéficient du CITE pour les dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermiques des parois opaques. Mais, pour ces ménages, le forfait de dépenses éligibles est minoré par rapport au forfait des ménages aux revenus intermédiaires.

Sous réserve de ces exceptions et sauf mesure transitoire, le CITE ne concerne plus que les ménages dont le revenu fiscal de référence est compris dans les limites suivantes.



PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LE CITE				
Nombre de personnes composant le ménage	Seuil d'entrée dans le CITE 2020 <sup>(1) (2)</sup>		Seuil d'exclusion du CITE 2020 <sup>(1) (3) (4)</sup>	
	Île-de-France	Autres régions	Parts de quotient familial	Montant
1	25 068 €	19 074 €	1	27 706 €
2	36 792 €	27 896 €	1 <sup>re</sup> demi-part	+ 8 209 € <sup>(5)</sup>
3	44 188 €	33 547 €	2 <sup>e</sup> demi-part	+ 8 209 € <sup>(5)</sup>
4	51 597 €	39 192 €	Demi-part supplémentaire à compter de la 3 <sup>e</sup>	+ 6 157 € <sup>(5)</sup>
5	59 026 €	44 860 €		
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €		

(1) Le RFR est déterminé selon les modalités prévues aux articles 1391 ter et 1417 du CGI, c'est-à-dire pour le plafonnement de taxe foncière en fonction des revenus (CGI art. 1391 ter, IV), la notion de foyer fiscal étant celle retenue au sens de l'imposition à la taxe d'habitation (CGI art. 1417) et non à l'impôt sur le revenu (rapp. AN 2301 du 10 octobre 2019, p. 151).

(2) Les contribuables dont le RFR est inférieur à ces montants bénéficient de la prime forfaitaire.

(3) Les contribuables dont le RFR est inférieur à ces montants bénéficient du CITE.

(4) Excepté pour les dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques et de systèmes de charge pour véhicules électriques.

(5) Majoration divisée par 2 pour les quarts de part.

Les revenus pris en compte sont ceux de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense. Toutefois, il faut retenir les revenus de l'année précédant celle du paiement de la dépense lorsque les revenus de cette avant-dernière année :

- sont inférieurs au seuil d'entrée dans le CITE (soit, par exemple, pour une personne seule, moins de 25 068 € en Île-de-France et moins de 19 074 € dans les autres régions) ;
- sont au moins égaux à 27 706 € (plus, s'il y a lieu, majorations de 8 209 € et de 6 157 €).

## - Aménagements

### • Dépenses exclues

Sauf mesure transitoire, le CITE est supprimé, au titre des dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, pour l'acquisition :

- de chaudières à très haute performance énergétique (HPE) ;
- de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- d'appareils de régulation de chauffage ;
- de chaudières à micro-cogénération gaz ;
- de compteurs individuels de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un immeuble collectif ;
- d'équipements visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, brasseurs d'air fixes, dans les logements des DOM ;
- d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, autres que ceux visés au paragraphe suivant ;
- de systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou de la biomasse.

Est également exclue du dispositif la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique du logement.

## • Dépenses éligibles

Les dépenses éligibles sont synthétisées dans le tableau ci-après.

DÉPENSES ÉLIGIBLES AU CITE 2020	
Nature des dépenses	Observations
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant remplacer des parois en simple vitrage <sup>(1)</sup>	Le coût de pose de ces éléments est pris en compte dans le calcul du CITE
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques <sup>(1)</sup>	CITE maintenu pour les dépenses d'acquisition et de pose payées en 2020 sans condition de ressources
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses, ou à l'énergie solaire thermique	Pour les dépenses d'acquisition et de pose d'équipements fonctionnant à l'énergie solaire thermique, l'équipement n'est éligible au CITE qu'à la condition d'intégrer une surface minimale de capteurs solaires fixée par arrêté
Pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire  Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	Pour les dépenses payées au titre de l'acquisition et de la pose de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire, le montant des dépenses retenues en 2020 n'est plus plafonné par arrêté  CITE 2020 maintenu sans changement pour les autres dépenses éligibles
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ou par une installation de cogénération et sommes payées au titre des droits et frais y afférents, pour leur part représentative du coût de ces mêmes équipements  Équipements de raccordement à un réseau de froid alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération et sommes payées au titre des droits et frais y afférents, pour leur part représentative du coût de ces mêmes équipements	Pour les dépenses payées en 2020, le coût de pose de ces éléments est pris en compte dans le calcul du CITE
Systemes de charges pour véhicules électriques	Pour les dépenses payées en 2020, <b>sans condition de ressources</b> . En outre, le coût de pose de ces éléments est pris en compte dans le calcul du CITE
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires.	Dans les DOM uniquement  Pour les dépenses payées en 2020, le coût de pose de ces éléments est pris en compte dans le calcul du CITE



## Informations Professionnelles

Réalisation par un auditeur qualifié, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire, d'un audit énergétique comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique	CITE maintenu sans changement pour les dépenses payées en 2020
Dépose d'une cuve à fioul	
Équipements de ventilation mécanique contrôlée à double flux	Nouvelle dépense éligible pour les dépenses payées en 2020
Dépenses de rénovation globale engagées dans les maisons individuelles au titre d'un bouquet de travaux et permettant de limiter la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire du logement.	<p>Nouvelle dépense éligible pour les dépenses payées en 2020</p> <p>L'avantage fiscal est applicable à condition que la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire rapportée à la surface habitable du logement, pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supérieure à 331 kilowattheures par m<sup>2</sup>, avant les travaux ;</li> <li>- et inférieure à 150 kilowattheures par m<sup>2</sup>, après travaux</li> </ul> <p>Le bénéfice du crédit d'impôt au titre de cette catégorie de dépenses est exclusif du bénéfice du crédit d'impôt au titre de toute autre catégorie de dépenses pour les mêmes travaux.</p>
<p><sup>(1)</sup> Le montant des dépenses retenues en 2020 n'est plus plafonné par arrêté. En effet, un montant forfaitaire unifié et spécifique à chaque équipement est fixé directement par la loi.</p>	

### - Nouvelles modalités de détermination du crédit d'impôt

#### • Montant forfaitaire par nature de dépenses

Les dépenses payées en 2019, ou en 2020 en application de la mesure transitoire, ouvrent droit au CITE au taux de 15 %, 30 % ou 50 % des dépenses payées, selon leur nature.

Pour les dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020, le CITE est fixé forfaitairement, selon la nature de chaque dépense et en distinguant selon que ces dépenses portent sur les parties privatives du logement ou sur les parties communes d'un immeuble collectif.

En outre, le montant du crédit d'impôt accordé ne peut pas dépasser, pour chaque dépense, 75 % de la dépense éligible effectivement supportée par le contribuable (CGI art. 200 quater, 5 ter nouveau).



FORFAIT PAR DÉPENSE POUR LE CITE 2020		
Nature de la dépense	Parties privatives des logements	Parties communes d'un immeuble collectif
	Montant	
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de parois en simple vitrage	40 € / équipement	Sans objet
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	<p>15 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</p> <p>50 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</p> <p>Forfait ramené respectivement à 10 € / m<sup>2</sup> et 25 € / m<sup>2</sup> pour les contribuables dont le RFR est au moins égal au montant figurant dans la dernière colonne du tableau</p>	<p>15*q € / m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</p> <p>et 50*q € / m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</p> <p>Forfait ramené respectivement à 10*q € / m<sup>2</sup> et 25*q € / m<sup>2</sup> pour les contribuables dont le RFR est au moins égal au montant figurant dans la dernière colonne du tableau</p>
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses ou à l'énergie solaire thermique	<p>4 000 € pour les chaudières à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses</p> <p>3 000 € pour les systèmes solaires combinés</p> <p>3 000 € pour les chaudières à alimentation manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses</p> <p>2 000 € pour les chauffe-eau solaires individuels</p> <p>1 500 € pour les poêles à granulés et cuisinières à granulés</p> <p>1 000 € pour les poêles à bûches et cuisinières à bûches</p> <p>1 000 € pour les équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide</p>	<p>1 000 € par logement pour les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses</p> <p>350 € par logement pour les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire seule fonctionnant à l'énergie solaire thermique</p>



Pompes à chaleur, autres que air / air, dont la finalité essentielle est la production d'eau chaude sanitaire	4 000 € pour les pompes à chaleur géothermiques 2 000 € pour les pompes à chaleur air/eau 400 € pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	1 000 € par logement pour les pompes à chaleur géothermiques et les pompes à chaleur air/eau 150 € par logement pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid, et droits et frais de raccordement afférents	400 €	150 € par logement
Système de charge pour véhicule électrique	300 €	300 €
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires (DOM)	15 € / m <sup>2</sup>	15*q € / m <sup>2</sup>
Audit énergétique	300 €	150 € par logement
Dépose de cuve à fioul	400 €	150 € par logement
Équipements de ventilation mécanique contrôlée à double flux	2 000 €	1 000 € par logement
Bouquet de travaux dans une maison individuelle	150 € / m <sup>2</sup> de surface habitable	Sans objet
<i>(1) « q » représente la quote-part correspondant au logement considéré</i>		

### • Plafond de dépenses

Pour le calcul du CITE 2020 au titre des dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2020, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, par période glissante de 5 ans (CGI art. 200 quater, 4 nouveau) :

- 2 400 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 4 800 € pour un couple soumis à imposition commune ;

- plus 120 € par personne à charge (ou 60 € pour les enfants en résidence alternée).

### • Mise en œuvre du CITE en 2020

Les conditions relatives aux modalités de réalisation des travaux (CGI art. 200 quater, 1 ter) ne sont pas modifiées.

De même, les mentions que les factures doivent comporter sont globalement inchangées. S'ajoute cependant l'obligation de détailler :

- en cas d'acquisition et de pose d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires, la surface en m<sup>2</sup> des parois protégées (CGI art. 200 quater, 6.b) ;
- dans le cadre d'un « bouquet de travaux » au sein d'une maison individuelle :
- la surface habitable du logement,
- la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire du logement pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement, avant et après travaux, dans des conditions fixées par arrêté.

## • Reprise du CITE

En cas de remboursement, dans le délai de 5 ans, de tout ou partie du montant des dépenses ayant ouvert droit à l'avantage, le contribuable fait l'objet d'une reprise, au titre de l'année de remboursement et dans la limite du crédit d'impôt obtenu.

Cette reprise est égale à la différence entre le montant de l'avantage fiscal initialement accordé et le montant de l'avantage fiscal plafonné à 75 % de la dépense finalement supportée par le contribuable.

Comme auparavant, aucune reprise n'est pratiquée en cas de remboursement lié à un sinistre postérieur au paiement des dépenses.

Le contribuable ayant bénéficié, au titre des dépenses réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2019, en application des dispositions en vigueur, d'un montant de crédit d'impôt supérieur aux nouveaux plafonds résultant de la loi de finances pour 2020 ne fait pas l'objet d'une reprise au titre de ces années.

## Réduction d'impôt Censi-Bouvard

Les contribuables fiscalement domiciliés en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt, dite Censi-Bouvard, lorsqu'ils acquièrent des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou des logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation avant l'achat ou qui font l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée (CGI art. 199 sexvicies).

Pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2021, les logements doivent être situés dans l'une des structures visées par la loi dont, notamment, une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du code du travail.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, sont également concernés par la réduction d'impôt les investissements réalisés dans des résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), pour leur service d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 6<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> du I de l'article L. 312-1 du même code (CGI art. 199 sexvicies modifié).

## Prorogation du dispositif Malraux dans les quartiers anciens dégradés

La réduction d'impôt sur le revenu Malraux s'applique, sous réserve d'un engagement de location pendant 9 ans, aux dépenses de restauration complète d'un immeuble bâti pour lequel une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et situé dans certaines zones protégées (CGI art. 199 ter viciés).

La déclinaison du dispositif Malraux, prévue initialement pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2019, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022 pour les opérations de restauration déclarée d'utilité publique localisées (CGI art. 199 ter viciés, I.2<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> bis modifiés) :

- dans les quartiers anciens dégradés couverts par un plan national de rénovation (PNRQAD) ;
- dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Rappelons que le dispositif n'est pas limité dans le temps lorsque l'immeuble est situé dans un site patrimonial remarquable classé (SPR). La réduction d'impôt sur le revenu est alors accordée lorsque :



- soit l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;
- soit l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ;
- soit, à défaut, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique (c. urb. art. L. 313-4).

### Réduction d'impôt Pinel

#### • Recentrage sur l'habitat collectif

La réduction d'impôt sur le revenu Pinel bénéficie aux contribuables qui acquièrent ou font construire un logement neuf ou assimilé avant le 31 décembre 2021.

Pour les investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, le bénéfice de la réduction est limité aux logements situés dans un bâtiment collectif. Il est par conséquent supprimé pour les constructions d'habitat individuel et pavillonnaire (CGI art. 199 novovicies, I.A modifié).

Soulignons que l'amendement qui supprimait la possibilité pour un contribuable de bénéficier de la réduction d'impôt au titre d'un logement qu'il fait lui-même construire n'a pas été adopté. Restent donc éligibles à la réduction d'impôt Pinel les contribuables qui construisent des bâtiments d'habitation collectifs.

À la condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation collectif, sont éligibles au dispositif Pinel les acquisitions :

- d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ;
- de logements que le contribuable fait construire (demande de permis de construire déposée avant le 31 décembre 2021) ;
- de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA ;
- de logements réhabilités ;
- en vue de leur réhabilitation, de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le

cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) ;

- de locaux transformés à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat VIR ;
- de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation ;
- de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable.

#### • Expérimentation du dispositif Pinel en région Bretagne

Pour les logements situés en région Bretagne, à titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2021, la réduction d'impôt Pinel s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants.

La liste de ces communes sera déterminée par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (c. constr. et hab. art. L. 364-1) et du président du conseil régional. Les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont arrêtés par le représentant de l'État dans la région.

Cette disposition s'applique aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à une date fixée par l'arrêté du représentant de l'État sans que celle-ci puisse être postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2020. Toutefois, le zonage actuel (CGI art. 199 novovicies, IV) reste applicable aux acquisitions de logements pour lesquelles le contribuable peut justifier :

- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation (c. constr. et hab. art. L. 261-15) signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Cette expérimentation entrera en vigueur à compter de la publication de l'arrêté du préfet de région et prendra fin au 31 décembre 2021. Les contribuables devront effectuer une déclaration annuelle comportant des éléments permettant d'améliorer l'évaluation du dispositif. Un rapport d'évaluation sera remis au Parlement pour le 30 septembre 2021 afin de permettre de tirer le bilan de l'expérimentation.

## Prorogation et aménagements de la réduction d'impôt Denormandie

### • Prorogation jusqu'au 31 décembre 2022

La fin programmée du dispositif Denormandie ancien au 31 décembre 2021 est repoussée au 31 décembre 2022 (CGI art. 199 novovicies, I.B.5° modifié).

Ce dispositif d'investissement locatif intermédiaire dans l'ancien est soumis à des conditions spécifiques de localisation du logement et de nature de travaux à réaliser. Ces conditions sont aménagées par la présente loi.

### • Simplification de la condition de localisation des logements en centre-ville

Sont éligibles au dispositif les investissements réalisés en métropole ou dans les DOM-COM et portant sur des logements ou des locaux situés exclusivement dans le centre de communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention avec l'État.

La notion de « centre » des communes, défini par arrêté (CGI, ann. IV art. 18-0 bis D ) et dont la mise en place s'avère délicate, est supprimée (CGI art. 199 novovicies, IV bis modifié).

Pour les acquisitions et souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la réduction d'impôt s'applique par conséquent aux logements :

- situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ;

- ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (c. constr. et hab. art. L. 303-2).

La liste des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué est annexée à l'arrêté du 26 mars 2019.

La convention d'opération de revitalisation de territoire est une convention entre l'État, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et tout ou partie de ses communes membres, les établissements publics et les personnes publiques ou privées intéressées. Elle a pour objectif la mise en œuvre d'un projet de territoire intégrant le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI (c. constr. et hab. art. L. 303-2).

### • Aménagement pour les investissements sous forme de travaux

Pour être éligibles à la réduction d'impôt Denormandie ancien, les investissements doivent porter :

- sur des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement ;
- ou sur des logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de rénovation. Pour les acquisitions et souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, ces travaux n'ouvrent plus droit à cet avantage.

En effet, pour les acquisitions et souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la réduction d'impôt s'applique aux logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de travaux d'amélioration, et non plus de rénovation (CGI art. 199 novovicies, I.B.5° modifié).

Ces travaux s'entendent des travaux de même nature que ceux éligibles au dispositif prêt à taux zéro dans l'ancien. Il s'agit donc de tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes définies par arrêté, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux



financés au moyen de l'éco-prêt à taux zéro (c. constr. et hab. art. D. 31-10-2, III).

Ces travaux de rénovation s'entendent de tous travaux, ayant pour objet (CGI, ann. III art. 2 quinquies B, III ; décret 2019-232 du 26 mars 2019) :

- la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables,
- la réalisation d'économies d'énergie pour ces surfaces,
- ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes.

Ces travaux, qui doivent obligatoirement être facturés par une entreprise, doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

## Loueurs en meublé

### Suppression de l'obligation d'inscription au RCS des loueurs en meublé professionnels

L'obligation pour le loueur en meublé professionnel (LMP) d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés a été jugée contraire à la Constitution (C. const., décision 2017-689 QPC du 8 février 2018).

Afin de tirer les conséquences de la décision du Conseil constitutionnel sur les dispositions législatives en vigueur, l'obligation pour au moins un membre du foyer fiscal d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) est supprimée (CGI art. 155, IV, 1<sup>o</sup> supprimé).

Le caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé ne doit s'apprécier qu'au regard des deux seules conditions suivantes :

- recettes annuelles retirées de l'activité de location supérieures à 23 000 € (CGI art. 155, IV. 2.2<sup>o</sup>) ;
- et prépondérance de ces recettes par rapport aux autres revenus du foyer (CGI art. 155, IV. 2.3<sup>o</sup>).

Les autres revenus d'activité du foyer fiscal s'entendent comme la somme des revenus suivants (BOFiP-BIC-CHAMP-40-10-§ 150-20/03/2019) :

- les traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, c'est-à-dire y compris les pensions et rentes viagères ;
- les BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, mais y compris ceux qui ne seraient pas perçus dans le cadre d'une activité professionnelle ;
- les BA ;
- les BNC ;
- les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

La loi précise que cet aménagement s'applique aux revenus et profits perçus ou réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (loi art. 49, II).

### Exonération des produits de certaines locations meublées

Les produits de la location d'une partie de l'habitation principale peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu (CGI art. 35 bis) :

- pour la location ou la sous-location en meublé d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale à des personnes qui en font leur résidence principale ou temporaire, sous réserve que le prix soit fixé dans des limites raisonnables (CGI art. 35 bis, I ; BOFiP-BIC-CHAMP-40-20-§ 160-20/03/2019) ;
- pour la mise à disposition habituelle au public d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale, le produit de la location ne doit pas excéder 760 € par an (CGI art. 35 bis, II ; BOFiP-BIC-CHAMP-40-20-§ 220-20/03/2019).

Le dispositif d'exonération est borné dans le temps, avec une application aux locations ou sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 (loi art. 136).

### Taxe sur les bureaux en Île-de-France

#### Création d'une 4<sup>e</sup> circonscription

Le tarif de la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France est calculé selon un tarif au m<sup>2</sup> variant suivant que le local est implanté dans l'une des trois circonscriptions définies par la loi.

Le périmètre des circonscriptions est modifié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Il est créé une 4<sup>e</sup> circonscription suivant les modalités suivantes (CGI art. 231 ter modifié).

L'actuelle 1<sup>re</sup> circonscription est divisée en deux :

- une zone « premium » devient la 1<sup>re</sup> circonscription et cible les arrondissements de Paris et les communes des Hauts-de-Seine considérés comme les plus attractifs. Cette nouvelle 1<sup>re</sup> circonscription comprend les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris ainsi que les communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux ;
- une 2<sup>e</sup> circonscription comprend les arrondissements de Paris et les communes des Hauts-de-Seine qui ne sont pas compris dans la première circonscription.

La 2<sup>e</sup> circonscription devient la 3<sup>e</sup> et son périmètre est inchangé : communes de l'unité urbaine de Paris autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine.

La 3<sup>e</sup> circonscription devient la 4<sup>e</sup> et son périmètre est inchangé : autres communes de la région d'Île-de-France.

## Augmentation de 20 % du tarif pour les bureaux de la première circonscription

Pour les locaux à usage de bureau situés dans la 1<sup>re</sup> circonscription, les tarifs au m<sup>2</sup> sont augmentés de 20 % soit 23,18 € (tarif normal) et 11,51 € (tarif réduit). Pour les locaux à usage de bureau situés dans les autres circonscriptions, les tarifs sont inchangés. Ces tarifs au m<sup>2</sup> entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ils concernent donc la taxe à payer et à liquider avant le 1<sup>er</sup> mars 2020 à raison des locaux occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'augmentation ne concerne que les locaux à usage de bureau, mais non les locaux commerciaux, de stockage ou les aires de stationnement, sous réserve de l'actualisation annuelle en fonction de la prévision de l'indice des prix à la consommation hors tabac retenue dans le projet de loi de finances (CGI art. 231 ter, 6.2.e). À ce propos, les tarifs pour 2020 seront actualisés à l'exception du nouveau tarif des bureaux situés dans la première circonscription qui ont fait l'objet de l'augmentation de 20 % (loi art. 18, III).

Compte tenu de ces dispositions, les tarifs de la taxe seront les suivants en 2020, compte tenu de l'actualisation de 1 % en fonction de la prévision de l'indice des prix à la consommation hors tabac retenue dans le projet de loi de finances (arrondi au centime d'euro supérieur).

LOCAUX À USAGE DE BUREAUX : TARIF 2020 / M <sup>2</sup>							
1 <sup>re</sup> circonscription <sup>(1)</sup>		2 <sup>e</sup> circonscription <sup>(2)</sup>		3 <sup>e</sup> circonscription <sup>(2)</sup>		4 <sup>e</sup> circonscription <sup>(2)</sup>	
Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit
23,18 €	11,51 €	19,51 €	9,69 €	10,66 €	6,41 €	5,13 €	4,64 €
<sup>(1)</sup> Nouveau tarif fixé par l'article 5 bis de la loi de finances pour 2020 qui ne fait pas l'objet d'une actualisation. <sup>(2)</sup> Tarif 2020 = tarif 2019 actualisé de 1 % (arrondi au centime d'euro supérieur).							
AUTRES LOCAUX : TARIFS 2020 / M <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>							
	1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> circonscriptions		3 <sup>e</sup> circonscription		4 <sup>e</sup> circonscription		
Locaux commerciaux	7,94 €		4,10 €		2,07 €		
Locaux de stockage	4,11 €		2,07 €		1,06 €		
Surfaces de stationnement	2,61 €		1,40 €		0,72 €		
<sup>(1)</sup> Tarif 2020 = tarif 2019 actualisé de 1 % (arrondi au centime d'euro supérieur).							

(Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 publiée au JO du 29 décembre 2019)

## LOI ÉNERGIE - CLIMAT

### Ordonnance sur la notion de logement à consommation excessive d'énergie

Le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance des mesures pour définir et harmoniser « la notion de bâtiment ou partie de bâtiment à consommation énergétique excessive exprimée en énergie primaire et en énergie finale et prenant en compte la zone climatique et l'altitude. » L'ordonnance doit être présentée dans le délai d'un an.

Il s'agit de mieux définir ce qu'est une passoire thermique et de contribuer à faire avancer le chantier de la fiabilisation du diagnostic de performance énergétique.

### Notion de logement décent et performance énergétique

Le bailleur doit fournir à son locataire un logement décent (art 6 de la loi du 6 juillet 1989). Ce dernier doit notamment répondre « à un critère de performance énergétique minimale ».

- Le nouveau texte conforte l'exigence de performance énergétique en précisant que ce critère de performance énergétique minimale est « défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an ».
- La loi modifie l'article 20-1 de la loi de 1989 concernant le droit du locataire de demander la mise en conformité aux normes de la décence des logements en copropriété.

En effet, dans un immeuble en copropriété, le bailleur peut être empêché d'agir si la mise aux normes énergétiques impose des travaux sur les parties communes et la prise d'une décision en assemblée générale. La loi nouvelle prévoit donc que le juge ne peut pas ordonner de mesure visant à respecter le seuil maximum de consommation si le copropriétaire démontre que « malgré ses diligences en vue de l'examen de résolu-

tions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal ».

La date d'entrée en vigueur de ces dispositions sera fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ces modifications ne seront pas applicables aux baux en cours à la date fixée par le décret.

### Conditions d'application du décret de blocage des loyers et contribution pour économie de charges

#### 1. L'exception au blocage des loyers soumise à une condition de performance énergétique :

L'article 18 de la loi de 1989 fixe les conditions de mise en œuvre d'un décret annuel fixant l'évolution maximale des loyers dans les zones tendues.

Ce décret de blocage « peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. »

Le dernier décret est du 26 juillet 2019 (décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019, J.O. du 28 juillet 2019).

La loi ajoute une nouvelle condition à l'exception au blocage :

« Ces adaptations particulières ne s'appliquent pas lorsque les logements ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. »



Dès lors, le bailleur qui prévoit de réaliser des travaux d'amélioration du logement afin de pouvoir augmenter le loyer, devra veiller à ce que la performance énergétique du logement soit améliorée à l'issue des travaux. À défaut ses travaux seront sans incidence sur le loyer.

Il est à noter que le décret du 26 juillet 2019 a anticipé la mise en œuvre de cette règle puisqu'il prévoit que « l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par m<sup>2</sup> et par an, telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L. 271-6 du CCH ».

Cette règle légale entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## 2. Le partage des économies de charges

L'article 23-1 de la loi de 1989 autorise, depuis une innovation introduite par la loi Molle du 25 mars 2009, un partage des économies de charges qui résultent de travaux d'amélioration.

Le principe de ce mécanisme est d'inciter le bailleur à réaliser des travaux d'économies d'énergie en lui permettant de réclamer à son locataire une fraction du coût des travaux. La participation du locataire ne peut dépasser la moitié de l'économie réalisée du fait de la diminution de la facture de charges. Le dispositif est dit « 3<sup>ème</sup> ligne » car il induit la mention sur la quittance d'une ligne complémentaire à celles du loyer et des charges.

Le texte actuel prévoit deux conditions alternatives pour mettre en place cette participation :

« qu'un ensemble de travaux ait été réalisé **ou** que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. »

La nouvelle loi exige le respect **cumulatif** des deux conditions et ajoute que le logement doit avoir une consommation énergétique primaire inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Ce renforcement d'exigence est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Contenu du DPE

Le diagnostic de performance énergétique est défini à l'article L 134-1 du CCH. La loi nouvelle y apporte deux précisions.

Ce document comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Le nouveau texte précise que cette quantité est exprimée en énergie primaire et finale.

Par ailleurs, il ajoute que le DPE mentionne aussi le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Ces règles entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## Normes de performances énergétiques des habitations et information due par les propriétaires vendeurs et bailleurs

L'article 22 de la loi énergie-climat modifie trois codes (le CCH, le code de l'énergie et le code de la consommation) et deux lois (la loi de 1989 et la loi de 1965 sur la copropriété).

Il comporte trois dates d'entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2022, 1<sup>er</sup> janvier 2028 et 1<sup>er</sup> janvier 2033.

Il a pour objets :

- l'exigence d'une norme de consommation maximale d'énergie pour les bâtiments d'habitation ;
- l'obligation d'information de l'acquéreur ou du locataire d'un logement, dans les publicités et dans les contrats (ventes ou baux).

## 1. Norme de consommation maximale d'énergie

L'article L 111-10-4-1 du CCH) fixe le principe que les logements ne doivent pas dépasser une consommation d'énergie primaire de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Cette norme s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

Mais le texte prévoit une liste d'exceptions.

- Des exceptions permanentes qui sont liées à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou au coût des travaux « disproportionné » par rapport à la valeur du bien pour atteindre le seuil de 330 kWh.
- Des exceptions temporaires qui concernent des immeubles en copropriété « en difficulté ». Le seuil maximal de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an devra être atteint à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2033 pour les copropriétés :
  - faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (CCH, art. L. 615-1) ;
  - situées dans le périmètre d'une OPAH (CCH, art. L. 303-1) et inscrites dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;
  - situées dans le périmètre d'une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) (CCH, art. L. 741-1 et L. 741-2) ;
  - pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-1 ou 29-11) ;
  - déclarées en état de carence (CCH, art. L. 615-6).

Un décret en Conseil d'État détaillera les critères qui pourront être retenus pour entrer dans le champ d'application de ces exemptions.

La loi ne prévoit pas les sanctions attachées au non-respect de l'exigence.

## 2. Information lors des ventes et des locations

### • Mentions complémentaires pour les logements dépassant une consommation de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, si un logement classé F ou G est mis en vente ou en location, les publicités y afférentes devront mentionner l'obligation de rénovation énergétique du bien avant 2028. Cette mention devra également figurer dans l'acte de vente ou dans le bail.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, ces mêmes documents devront indiquer le non-respect de l'obligation de rénovation si la consommation énergétique du logement dépasse toujours le seuil de 330 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.

Un décret en Conseil d'État devrait préciser les modalités d'ajout de ces nouvelles informations.

### • Mentions complémentaires pour tous les logements

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les annonces relatives à la vente ou à la location de tous les bâtiments à usage d'habitation contiendront, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE. Cette nouvelle mention, qui devra apparaître également dans les annonces diffusées sur internet et dans celles portant sur un lot ou une fraction de lot de copropriété, s'ajoutera ainsi à la classe énergétique figurant déjà sur ces documents.

Les modalités de diffusion de cette mention seront précisées par décret en Conseil d'État.

Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sont habilités à constater les infractions instituées par l'article L 134-4-3 du CCH à partir de 2022.

Le professionnel qui ne respectera pas cette obligation d'information encourra une amende administrative dont le montant ne pourra pas excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

### • Du DPE à l'audit

L'actuel article L 134-3 du CCH impose un DPE en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti. En cas de vente ou de location, le propriétaire tient le DPE à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Ce texte est complété pour le cas particulier des logements classés F ou G : le DPE comprend également un audit énergétique.

Cet audit dont le contenu sera fixé par arrêté présente notamment au moins deux propositions ; l'une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Il doit aussi mentionner à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie, fournir des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionner l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

## OBLIGATIONS DE PERFORMANCE ET D'INFORMATION

Type d'obligation	Modalités	Immeubles concernés	Date d'entrée en vigueur	Textes du CCH
Atteindre un seuil maximum de consommation	Limite fixée à : 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	<p><b>Principe</b>  <b>Bâtiments d'habitation</b>                      y compris copropriétés                      Exceptions permanentes :</p> <p>1. <b>Contraintes</b> techniques, architecturales ou patrimoniales empêchant d'atteindre le seuil de 330 kWh</p> <p>2. <b>Coût des travaux</b> manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien</p>	1 <sup>er</sup> janvier 2028	Art. L 111-10-4-1 I
		<p>Exceptions temporaires                      Copropriétés particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En plan de <b>sauvegarde</b> (art. L 615-1)</li> <li>- Situées dans une <b>OPAH</b> (art. L 303-1) et inscrites dans le volet de redressement de copropriétés en difficulté</li> <li>- situées dans une <b>ORCOD</b> (art. L 741-1 et L 741-2) <sup>(1)</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si le juge a désigné un <b>administrateur provisoire</b> (art.29-1 ou 29-11 de la loi de 1965)</li> <li>- en <b>carence</b> (art. L 615-6)</li> </ul> </li> </ul>	1 <sup>er</sup> janvier 2023	Art. L 111-10-4-1 II



## Informations Professionnelles

<b>Inform</b> er de l'obligation ci-dessus en cas de <b>vente</b> ou de <b>location</b> du logement	<b>Mentionner l'obligation</b> dans les <b>publicités</b> : - de vente - de location <b>et dans les actes</b> : - de vente - de location	Logements dont la consommation excède 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	1 <sup>er</sup> janvier 2022	Art. L 111-10-4-1 IIII
	<b>Mentionner le non-respect de l'obligation</b> dans les <b>publicités</b> : - de vente - location <b>et dans les actes</b> : - de vente - de location	Logements dont la consommation excède 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	1 <sup>er</sup> janvier 2028	Art. L 111-10-4-1 IIII
<b>Audit</b> en cas de vente ou de location	Le DPE communiqué à l'acquéreur et au locataire comprend un audit énergétique avec : - 2 propositions de travaux - l'impact des travaux sur la facture d'énergie - le coût des travaux - l'existence d'aides publiques	Logements dont la consommation excède 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	1 <sup>er</sup> janvier 2022	Art. L 134-3 pour la vente et Art. L 134-3-1 pour la location
Information dans les <b>annonces</b> de vente ou de location d'un bien immobilier y compris les annonces des plateformes numériques	1. Indiquer - le classement du bien dans sa performance énergétique <sup>(2)</sup> - les dépenses théoriques des usages figurant dans le DPE 2. Amende si infraction, à l'encontre des professionnels	Biens immobiliers d'habitation	1 <sup>er</sup> janvier 2022	Art. L 134-4-3
Information dans les <b>annonces</b> de vente	Indiquer les dépenses théoriques des usages figurant dans le DPE	Lots à usage d'habitation d'un immeuble en copropriété	1 <sup>er</sup> janvier 2022	Art. L721-1
Information dans le <b>bail</b>	Indiquer les dépenses théoriques des usages figurant dans le DPE	Baux de la loi du 6 juillet 1989	1 <sup>er</sup> janvier 2022	Art. 3 de la loi du 6 juillet 1989

<sup>(1)</sup> opération de requalification de copropriétés dégradées

<sup>(2)</sup> obligation en vigueur depuis 2011 pour tous les biens immobiliers

## 30 % des toitures végétalisées ou intégrant un dispositif de production d'énergie renouvelable

De nouvelles contraintes d'efficacité environnementale sont imposées aux :

- Nouvelles constructions soumises à autorisation d'exploitation commerciale (art. L 752-1, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> du code de commerce) ;
- Nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- Nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

L'obligation vise les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Plusieurs moyens sont proposés pour permettre aux projets de respecter les obligations légales :

- un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

S'agissant des aires de stationnement associées au projet :

- des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations doivent être réalisées en toiture ou sur les ombrières et porter sur 30 % des surfaces.

Des dérogations sont autorisées par décision motivée dans les cas suivants :

- les installations aggravent un risque ;
- elle présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiques acceptables ;
- si les installations sont prévues dans un secteur protégé (au sens de l'article L 111- 17 du code de l'urbanisme : monuments historiques, sites classés...) ;
- pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, si les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

## OBLIGATIONS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS 30 % DE TOITURES « VERTES »

<b>Bâtiments concernés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale (1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> de l'article L. 752-1 du code de commerce)</li> <li>- Nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale</li> <li>- Nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public</li> </ul>
<b>Seuil d'application</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol
<b>Lieu d'installation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En toiture du bâtiment ou sur les ombrières des aires de stationnement</li> <li>- Sur une surface au moins égale à <b>30 %</b> de la toiture du bâtiment et des ombrières créées</li> </ul>
<b>Dérogation possibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation pouvant aggraver un <b>risque</b></li> <li>- <b>Difficulté technique</b> insurmontable</li> <li>- Difficulté ne pouvant être levée dans des conditions <b>économiquement acceptables</b>,</li> <li>- Installation prévue dans un <b>secteur protégé</b> (art. L.111-17 du code de l'urbanisme).</li> <li>- Installations soumises à <b>autorisation</b>, enregistrement ou déclaration si les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation</li> </ul>



## Informations Professionnelles

### Dérogations au PLU pour permettre l'installation d'ombrières

L'article L 152-45 permet au maire de déroger à certaines règles du PLU en accordant un permis de construire ou d'aménager pour favoriser certains types d'aménagement de nature à permettre des économies d'énergies : isolation par l'extérieur, isolation par surélévation des toitures et mise en place de protections contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La loi nouvelle ajoute un nouveau cas en faveur des « ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ».

### Suppression des tarifs réglementés de vente du gaz

Le nouveau régime est immédiatement applicable pour les nouveaux contrats.

Le régime actuel reste en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> jour du 13<sup>e</sup> mois suivant la publication de la loi pour les contrats en cours des clients non domestiques consommant moins de 30 000 kWh/an (1<sup>er</sup> décembre 2020).

Le régime actuel reste en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour les contrats en cours :

- des clients domestiques consommant moins de 30 000 kWh/an ;
- des propriétaires uniques d'un immeuble à usage d'habitation consommant moins de 150 000 kWh/an ;
- et des syndicats de copropriétaires d'un tel immeuble.

Les fournisseurs de gaz doivent informer leurs clients de la date de fin d'éligibilité de leurs contrats au tarif réglementé, de la disponibilité des offres de marché et de l'existence du comparateur d'offres.

La loi précise les dates d'information des consommateurs et le nombre de courriers qui leur sont adressés et ajoute que le contenu des courriers devra être approuvé par les ministres chargés de l'énergie et de la consommation.

### Suppression progressive des tarifs réglementés de l'électricité

L'article L 337-7 modifié du code de l'énergie prévoit :

1. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, restent éligibles au tarif réglementé pour une puissance inférieure à 36 kilo-voltampères :

- Les consommateurs finals domestiques, y compris les propriétaires uniques et les syndicats de copropriétaires d'un immeuble unique à usage d'habitation ;
- Les consommateurs finals non domestiques qui emploient moins de dix personnes et dont le chiffre d'affaires, les recettes ou le total de bilan annuels n'excèdent pas 2 millions d'euros.

2. Pour un nouveau contrat au tarif réglementé, les clients non domestiques doivent attester qu'ils remplissent ces conditions (application au 1<sup>er</sup> janvier 2020)

3. Les clients non domestiques qui sont titulaires d'un contrat au tarif réglementé et qui n'en respectent plus les conditions doivent le résilier (application au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

*(Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat publiée au JO du 9 novembre 2019)*

**JE REMPLIS MON OBLIGATION,**

**JE PROPOSE UN MÉDIATEUR**

**À MES CLIENTS**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, tout consommateur a le droit de recourir **gratuitement** à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable d'un litige qui l'oppose à un professionnel (*code de la consommation*).



**J'ADHÈRE au SNPI  
et je bénéficie d'un  
forfait E-médiation  
OFFERT !**



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
DEPUIS 1963



Crédit photo : Adobe Stock

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS - Tél : +33 (0) 1 53 64 91 91 - Email : [contact@snpi.fr](mailto:contact@snpi.fr) - Site : [www.snpi.com](http://www.snpi.com)

SIRET 305 442 501 00030 - CODE NAF : 9411Z - PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336 - N° TVA Intracommunautaire : FR40305442501

# LOI « ENGAGEMENT DANS LA VIE LOCALE ET PROXIMITÉ DE L'ACTION PUBLIQUE »

Cette loi, élaborée à l'issue du grand débat et du dialogue du Président de la République avec les maires, ajuste les équilibres entre les communes et les intercommunalités sur le plan de la gouvernance et des compétences.

### Renforcement des pouvoirs de police du maire

- En matière de sécurité des établissements recevant du public

(Article L.123-4 du code de la construction et de l'habitation)

La loi a pour objet de renforcer l'effectivité des pouvoirs de police dévolus au maire à l'égard des établissements recevant du public.

La protection des établissements recevant du public contre les risques d'incendie et de panique relève d'une police spéciale du maire. Ces établissements sont soumis à une réglementation générale, définie par le ministre de l'intérieur dans un règlement de sécurité, pris après avis de la commission centrale de sécurité. Ces prescriptions sont opposables aux propriétaires et exploitants, tant au moment de la construction des établissements concernés qu'au cours de leur exploitation.

Lorsque, à l'issue d'un contrôle, il est établi qu'un établissement exploité est en infraction avec la réglementation de sécurité, le maire peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de sécurité, ordonner, après mise en demeure, de réaliser les aménagements ou les travaux nécessaires prescrits par la commission de sécurité, sa fermeture administrative jusqu'à la réalisation desdits travaux.

La loi tend à renforcer les pouvoirs de police du maire et, le cas échéant, du préfet, en cas de non-respect, par l'exploitant ou le propriétaire, d'un arrêté lui imposant

la fermeture de son établissement en infraction avec les règles de sécurité qui s'imposent à lui.

Afin de respecter le principe du contradictoire, l'arrêté de fermeture est pris après mise en demeure restée sans effet de l'exploitant ou du propriétaire de se conformer aux aménagements et travaux prescrits ou de fermer son établissement dans le délai imparti.

Le maire a la possibilité de prononcer des astreintes par jour de retard à l'encontre de l'exploitant ou du propriétaire qui ne respecterait pas la date fixée pour la fermeture de l'établissement, indiquée dans l'arrêté et ce jusqu'à la fermeture effective de l'établissement ou jusqu'à l'exécution complète des travaux.

L'astreinte est prononcée par arrêté. Son montant est fixé à 500 euros maximum par jour et elle peut être modulée en fonction de la nature de l'infraction aux règles de sécurité et des conséquences de la non-exécution.

L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni d'une amende portée à 10 000 euros (3 750 € auparavant). Le montant total de l'astreinte susceptible d'être recouvrée ne peut dépasser le montant maximal de cette amende pénale.

L'application de l'astreinte ne fait pas obstacle à la possibilité pour le maire de faire procéder d'office à la fermeture de l'établissement, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant (sous la forme soit d'une mise sous scellés de l'établissement, soit de la mise en place d'obstacles



destinés à empêcher l'accès à l'établissement). Celle-ci ne peut intervenir, qu'à défaut d'exécution spontanée et après mise en demeure du propriétaire ou de l'exploitant demeurée infructueuse.

## - En matière de péril

(Article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation)

Les prérogatives de police du maire à l'encontre des immeubles menaçant ruine sont renforcées. L'astreinte financière est étendue à l'ensemble des immeubles menaçant ruine, et non pas seulement aux bâtiments à usage d'habitation. Seront par exemple concernés les bâtiments de bureaux ou encore les garages.

Le montant maximal de l'astreinte journalière applicable aux immeubles menaçant ruine qui ne sont pas à usage d'habitation est abaissé à 500 euros. En revanche, ce montant maximal est maintenu à 1 000 euros lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation.

## - En matière de travaux irréguliers

(Nouveaux articles L.481-1 et L.481-2 du code de l'urbanisme)

Le titre VIII du Livre IV du Code de l'urbanisme est renommé : « Dispositions relatives aux contrôles, aux sanctions et aux mesures administratives ».

Lorsque des travaux soumis à une autorisation d'urbanisme ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations qui leur sont imposées par le Code de l'urbanisme ou des prescriptions imposées par une autorisation d'urbanisme et qu'un procès-verbal a été dressé, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine :

- soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement,

de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;

- soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter. La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard. L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé ait été invité à présenter ses observations. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 euros. Cette astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à ce qu'il ait été justifié de l'exécution des opérations nécessaires à la mise en conformité ou des formalités permettant la régularisation.

## - En cas de manquement à un arrêté de police

(Article L.2212-2-1 du code général des collectivités territoriales)

Une amende administrative d'un montant maximal de 500 euros est introduite en cas de manquement à un arrêté du maire lorsqu'il présente un risque pour la sécurité des personnes et a un caractère répétitif et continu :

- en matière d'élagage et d'entretien des arbres et des haies, donnant sur la voie ou le domaine public ;
- ou ayant pour effet de bloquer ou d'entraver la voie ou le domaine public, en y installant ou en y laissant sans nécessité ou sans autorisation tout matériel ou objet, ou en y déversant toute substance ;
- ou consistant, au moyen d'un bien mobilier, à occuper à des fins commerciales la voie ou le domaine



## Informations Professionnelles

public soit sans droit ni titre lorsqu'un titre est requis ; soit de façon non conforme au titre délivré, lorsque cette occupation constitue un usage privatif de ce domaine public, excédant le droit d'usage appartenant à tous.

Le manquement est constaté par procès-verbal d'un officier, d'un agent, ou d'un agent adjoint de police judiciaire. Le maire notifie par écrit à la personne intéressée les faits qui lui sont reprochés, les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement ainsi que les sanctions encourues. Cette notification mentionne la possibilité de présenter des observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix.

À l'expiration de ce délai de dix jours, si la personne n'a pas pris les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement, le maire la met en demeure de se conformer à la réglementation dans un nouveau délai de dix jours. À l'issue de ce second délai et à défaut d'exécution des mesures prescrites, le maire peut, par une décision motivée qui indique les voies et délais de recours, prononcer l'amende administrative. Le montant de l'amende est fixé en fonction de la gravité des faits reprochés. La décision du maire prononçant l'amende est notifiée par écrit à la personne intéressée. Elle mentionne les modalités et le délai de paiement de l'amende. Le délai de prescription de l'action du maire pour la sanction d'un manquement est d'un an révolu à compter du jour où le premier manquement a été commis.

### - À l'encontre des épaves de véhicules

(Articles L.541-21-3 et L.541-21-4 du code de l'environnement)

En présence d'un véhicule abandonné (épave), le maire peut mettre en demeure le titulaire du certificat d'immatriculation de le remettre en état de circuler ou de le transférer dans un centre de véhicules hors d'usage agréé.

Désormais, si cette épave présente un risque pour la sécurité des personnes ou constituant une atteinte grave à l'environnement, la décision de mise en demeure peut

prévoir que le titulaire du certificat d'immatriculation du véhicule est redevable d'une astreinte par jour de retard en cas de non-exécution des mesures prescrites.

Si la personne concernée ne s'est pas conformée aux mesures prescrites dans le délai imparti par la mise en demeure et que celle-ci a prévu le paiement d'une astreinte en cas de non-exécution, le titulaire du certificat d'immatriculation est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 50 euros par jour de retard. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des conséquences de la non-exécution des mesures prescrites. L'astreinte court à compter de la date de notification de la décision la prononçant et jusqu'à exécution complète des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

Ces mesures s'appliquent aussi bien en présence d'une épave située sur le domaine public que **sur une propriété privée**.

### Meublés de tourisme

#### Élargissement du champ des informations à communiquer par les plateformes

(Articles L.324-1-1, L.324-2-1 et L.324-2 du code de tourisme)

Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation, le conseil municipal peut décider de soumettre à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme.

- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement, la personne se livrant ou prêtant son concours à la mise en location d'un meublé de tourisme doit, à la demande de la commune, transmettre le nombre de jours au cours desquels ce bien a fait l'objet d'une location par son intermédiaire.

Cette donnée ainsi que l'adresse du meublé et son numéro de déclaration, doivent être communiquée dans le délai d'un mois. Désormais il devra également transmettre **le nom du loueur** et la précision selon laquelle ce meublé **constitue ou non** la résidence principale du loueur.

Par ailleurs, le décompte individualisé que peut demander la commune ne porte plus sur « une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné », mais sur « les meublés de tourisme situés sur tout ou partie de son territoire ».

- Toute offre de location saisonnière contient le numéro de déclaration et doit désormais indiquer, dans les conditions d'un décret à paraître, **si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel** (au sens de l'article 155 du CGI.)

## Extension du régime d'enregistrement aux locaux commerciaux

Sur le territoire des communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement, une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme. Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et

d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, par le maire de la commune dans laquelle est situé le local.

Lorsque la demande porte sur des locaux soumis à autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du Code de l'urbanisme, l'autorisation prévue tient lieu de l'autorisation précitée dès lors que les conditions prévues par le code de l'urbanisme sont respectées.

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application de ces nouvelles mesures.

Enfin, il est prévu que toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant de ces dernières règles est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 25 000 euros.

*(Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique parue au JO du 28 décembre 2019)*

## LOI MOBILITÉS

### Le stationnement des vélos en copropriété

À la liste des décisions qui peuvent être prises à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 relative à la copropriété est ajouté pour faciliter le stationnement des vélos :

- « l'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants. »

### L'installation de bornes de recharge de véhicules électriques en copropriété

Un locataire ou un occupant de bonne foi peut demander l'installation, à ses frais, de bornes de recharge de véhicules électriques et hybrides, permettant un décompte individualisé des consommations. Ni le propriétaire d'un immeuble disposant d'un parc de stationnement d'accès sécurisé, ni le syndicat des copropriétaires ne peuvent s'y opposer, sauf motif sérieux et légitime.

Le texte précise que constitue notamment un tel motif :

- la préexistence de telles installations ;
- la décision prise par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable.



## Informations Professionnelles

Le propriétaire ou, dans le cas d'une copropriété, le syndicat des copropriétaires doit permettre l'accès aux locaux techniques au prestataire qu'aura choisi le locataire ou l'occupant de bonne foi pour lui permettre de réaliser une étude et un devis.

Les modalités d'application de cette mesure seront définies par décret en Conseil d'État.

Préalablement à la réalisation de tels travaux, une convention doit être conclue entre le prestataire choisi (par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire) et le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires. Elle fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour assurer l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides. Un décret en Conseil d'État fixera également les conditions de cette convention et, notamment, le délai de sa conclusion.

Dans les immeubles en copropriété :

- qui possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif  
**et**
- qui n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

lorsque les travaux permettant l'installation de ces équipements n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'une étude sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet. L'assemblée générale se prononce à la majorité de l'article 24.

La convocation à l'assemblée générale devra comporter :

- le détail des travaux à réaliser ;
- les devis et plans de financement ;
- le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;
- lorsqu'elle a été réalisée, l'étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de ces travaux pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions de l'article 24.

Ces dispositions sont applicables aux assemblées générales convoquées **à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020**.

La question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser, doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023**.

### L'information sur les zones d'exposition au bruit lors de la vente et de la location

**À compter du 1<sup>er</sup> juin 2020**, l'information des acquéreurs et des locataires est renforcée par la production d'un document comportant des renseignements précis sur la situation ou non du bien dans une zone d'exposition au bruit des aéroports lors de la location ou de la vente.

Cette nouvelle obligation s'inspire de celle déjà prévue par l'actuel article L. 112-11 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le contrat de location d'un immeuble à usage d'habitation situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien ».

### - Biens soumis à l'obligation d'information sur les nuisances sonores aériennes

Le document d'information ne sera requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) et des immeubles non bâtis constructibles, dès lors qu'ils seront situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB) prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme.

Le PEB classe les zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs en zones de bruit fort, dites « A » et « B », et en zone de bruit modéré, dite « C » et, le cas échéant, en zone « D ». Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne sonore (C. urb., art. L. 112-7, al. 3 et art. R. 112-4, al. 2).

### - Contenu du document d'information à annexer aux actes

Ce document devra comporter l'indication claire et précise de la zone d'exposition au bruit, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB ainsi que la mention de la possibilité de consulter le plan à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (article L.112-11 du code de l'urbanisme).

Le document d'information sera joint au DDT pour les bâtiments d'habitation ou ceux à usage mixte.

Il sera donc produit au moment de la signature du contrat de location ou, en cas d'acquisition, de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, de l'acte authentique de vente.

Pour les terrains non bâtis constructibles, faute de DDT obligatoire (celui-ci ne s'imposant que pour les immeubles bâtis), il sera annexé à l'avant-contrat ou, à défaut, à l'acte de vente.

En cas de VEFA, le document sera annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire.

### - Valeur informative du document mais sanction encourue par le vendeur

Le locataire ou l'acquéreur ne pourra pas se prévaloir à l'encontre du bailleur ou du vendeur des informations contenues dans le document, celui-ci n'ayant qu'une valeur indicative.

En revanche, l'acquéreur pourra poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix si le document n'est pas joint aux actes de vente.

*(Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités parue au JO du 26 décembre 2019)*

## MEUBLÉS DE TOURISME : EXCLUSION DE LA « CHAMBRE CHEZ L'HABITANT »

Un décret du 9 décembre 2019 met en conformité les dispositions réglementaires du Code du tourisme relatives aux meublés de tourisme avec les dispositions législatives issues de la loi Élan.

La loi Élan a apporté une définition légale aux meublés de tourisme qui « sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location

à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ». Elle prévoit une déclaration obligatoire en mairie de tous les meublés de tourisme. Elle prévoit cependant que la « chambre chez l'habitant » est exclue de la définition du meublé de tourisme (C. tourisme, art. L. 324-1-1).



Le décret adapte donc la définition réglementaire de cette catégorie d'hébergement touristique marchand en excluant « une partie d'un tel meublé », c'est-à-dire la « chambre chez l'habitant » (C. tourisme, art. D. 324-1).

Le texte met par ailleurs en cohérence l'article D. 324-1-1 avec la nouvelle rédaction de l'article L. 324-1-1 du Code de tourisme. Cet article prévoit que tous les meublés de tourisme doivent obligatoirement faire l'objet d'une dé-

claration en mairie. Ce n'est pas le cas pour la « chambre chez l'habitant ».

*(Décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019 modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme relatifs à la définition et aux modalités de déclaration des meublés de tourisme par téléservice paru au JO du 11 décembre 2019)*

## PLAFONNEMENT DES FRAIS ET COMMISSIONS DUS LORS D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF PINEL

Le montant des frais et commissions payés au titre de l'acquisition d'un logement ouvrant droit à la réduction d'impôt Pinel ne peut excéder un pourcentage du prix de revient du logement (CGI art. 199 novovicies, X bis).

Les modalités pratiques de mise en œuvre de ces dispositions et, notamment, la fixation du plafond exprimé en pourcentage du prix de revient sont fixées par décret. Le décret fixe à **10 %** du prix de revient d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt le plafond du montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre de cette acquisition.

Rappelons que :

- les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires (les personnes physiques ou morales exerçant une activité de conseil ou de gestion, un acte de démarchage ou une activité d'intermédiation...);
- toutes les acquisitions de logements acquis neufs ou en VEFA, pour lesquelles l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu Pinel, sont visées ;
- une estimation du montant de ces frais et commissions ainsi que leur part dans le prix de revient doivent être communiquées à l'acquéreur lors de la

signature du contrat préliminaire (c. constr. et hab. art. L. 261-15) ;

- leur montant définitif doit figurer dans l'acte authentique d'acquisition du logement. Tout dépassement du plafond est passible d'une amende administrative due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique. Son montant ne peut excéder 10 fois les frais excédant le plafond.

Le même décret précise également que l'acquéreur d'un logement ouvrant droit à la réduction d'impôt doit indiquer **expressément** son intention de demander ou non le bénéfice de la réduction d'impôt lors de la signature de l'avant-contrat et dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats préliminaires et, en l'absence de tels contrats, aux actes authentiques signés à **compter du 1<sup>er</sup> avril 2020**.

*(Décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts et relatif au plafonnement des frais et commissions des intermédiaires intervenant lors d'une acquisition de logement bénéficiant de la réduction d'impôt prévue à cet article paru au JO du 22 décembre 2019)*



AGENT  
COMMERCIAL  
EN IMMOBILIER

→ Prime unique  
**98 € TTC**  
par an \*

# ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE ET EXPLOITATION \*\*

OBLIGATOIRE DEPUIS LE 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2015

DEVIS ET SOUSCRIPTION  
EN LIGNE

→ [www.asseris.fr](http://www.asseris.fr)

Pour toute information, nous  
sommes à votre disposition :

**01 53 64 91 87**  
**contact@asseris.fr**

## INCLUS :

- Sinistres pris en charge : jusqu'à 200 000 € / an
- Défense pénale et recours
- Responsabilité Civile Professionnelle  
Dommages corporels, matériels, immatériels
- Responsabilité Civile Exploitation
  - Dommages corporels, matériels, immatériels ;
  - Atteintes à l'environnement ;
  - Vol ;
  - Véhicules et animaux déplacés.

\* hors frais de dossier - \*\* par Sérénis Assurances



## RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DANS LES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ÉLAN, prévoit, à l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, applicable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, détermine les modalités de mise en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

### I - Les dispositions légales

#### 1 - Les objectifs de réduction de consommation

Les objectifs à atteindre successivement s'entendent soit à un niveau de consommation d'énergie finale réduit de X % selon l'année pallier par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, soit à un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Toutefois, ces objectifs sont modulables en fonction :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments ;
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

#### 2 - Les personnes tenues à l'obligation de réduction

Les propriétaires des bâtiments ou parties de bâtiments, voire les preneurs à bail, doivent mettre en œuvre les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en fonction du bail. Ils doivent donc définir de concert les actions nécessaires à la réduction de consommation et mettre en œuvre les moyens correspondants chacun pour ce qu'ils doivent contractuellement.

Il revient à chaque partie d'assurer la transmission des consommations d'énergie la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

#### 3 - L'information du respect de l'obligation

La loi prévoit que l'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ou au bail.

### II - Les dispositions réglementaires

#### 1 - Champs d'application

##### 1 - Nature des activités tertiaires (CCH, art. R. 131-38, I)

Les activités tertiaires qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale sont aussi bien des activités marchandes que des activités non marchandes.

##### 2 - Les bâtiments concernés (CCH, art. R. 131-38, II)

Est concerné :

- tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires



accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;

- toute partie d'un bâtiment à usage mixte qui héberge des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le texte précise que lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.

### 3 - Les bâtiments exclus (CCH, art. R. 131-38, III)

Ne sont pas soumis aux nouvelles obligations les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :

- des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire ;
- des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés aux cultes ;
- des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

## 2 - Détermination des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

### 1 - Notion de consommation énergétique de référence (CCH, art. R. 131-39, I, 1°)

Le texte prévoit que, pour la détermination des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale, la consommation énergétique de référence correspond à la consommation d'énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constatée pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par arrêté pris par les ministres chargés de la Construction, de l'Énergie et des Outre-mer.

### 2 - Notion de consommation énergétique finale (CCH, art. R. 131-39, I, 2°)

Le texte prévoit que, pour la détermination des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale, le niveau de consommation d'énergie finale d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, fixé en valeur absolue en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie, est déterminé par un arrêté des ministres chargés de la Construction, de l'Énergie et des Outre-mer, pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050, sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.

### 3 - Les actions destinées à atteindre les objectifs (CCH, art. R. 131-39, II)

Les actions destinées à atteindre les objectifs portent notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

### 4 - Changement de nature d'une activité tertiaire (CCH, art. R. 131-39-1)

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments, les nouveaux objectifs à prendre



en considération pour l'application de l'obligation sont les suivants :

- le nouvel objectif de consommation d'énergie finale, aux horizons 2030, 2040 et 2050, est établi sur la base du niveau de consommation de référence initial, auquel est appliqué le rapport entre les niveaux de consommation fixés en valeur absolue d'une part pour la nouvelle activité, d'autre part pour l'activité précédente ;
- le nouvel objectif de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, aux mêmes horizons, est celui correspondant à la nouvelle activité.

5 - Changement de type d'énergie utilisée (CCH, art. R. 131-39-2)

Le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.

**3 - Modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale (CCH, art. R. 131-40)**

1 - La modulation des objectifs pour certaines actions

La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale peut être mise en œuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif :

- font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;
- entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
  - les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques ;
  - les sites inscrits ou classés ;
  - les constructions des dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme

relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;

- le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural labélisé ;

- ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Ces conditions de la modulation sont précisées par arrêté des ministres de la Construction, de l'Énergie, de la Culture, du Domaine et des Outre-mer.

2 - La modulation en fonction du volume d'activité

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités, dans les conditions fixées par arrêté pris par les ministres de la Construction, de l'Énergie, du Domaine et des Outre-mer.

3 - La modulation en raison des coûts

La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus est mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

Un arrêté des ministres chargés de l'Énergie, de la Construction, du Domaine et des Outre-mer détermine, selon la nature des actions envisagées, les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés.

4 - Le dossier technique

Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de

consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations.

Un arrêté des ministres chargés de la Construction, de l'Énergie, de la Culture, du Domaine et des Outre-mer précise le contenu de ce dossier et les modalités de son établissement.

#### 4 - Plate-forme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale

Une plate-forme numérique est mise en place par l'État ou, sous son contrôle, par un opérateur désigné par arrêté des ministres chargés de la Construction et de l'Énergie.

##### 1 - Objet des déclarations (CCH, art. R. 131-41)

Pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail déclarent sur la plate-forme :

- la ou les activités tertiaires qui y sont exercées ;
- la surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation ;
- les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments ;
- le cas échéant, l'année de référence et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants ;
- le cas échéant, le renseignement des indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale et, éventuellement, de le moduler ;
- le cas échéant, les modulations, la modulation portant sur le volume de l'activité étant effectuée automatiquement par la plate-forme numérique sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques aux activités concernées ;

- le cas échéant, la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque année à partir de 2021 sont transmises, au plus tard le 30 septembre, les données relatives à l'année précédente.

Dans le cas où une activité tertiaire au sein du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cesse, la consommation de référence est conservée sur la plate-forme numérique jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

##### 2 - L'auteur des déclarations (CCH, art. R. 131-41-1)

La déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plate-forme numérique est réalisée par le propriétaire ou par le preneur à bail, selon leur responsabilité respective en fonction des dispositions contractuelles régissant leurs relations, et dans le cadre des dispositions relatives aux droits d'accès sur la plate-forme numérique.

Ils peuvent déléguer la transmission de leurs consommations d'énergie à un prestataire ou, sous réserve de leur capacité technique, aux gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

Le preneur à bail peut déléguer cette transmission de données au propriétaire.

Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

##### 3 - Le suivi de la consommation (CCH, art. R. 131-41-2)

La plate-forme génère automatiquement, pour chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments :

- la modulation qui porte sur le volume de l'activité, sur la base des indicateurs d'intensité d'usage spécifiques à l'activité concernée ;



- les consommations annuelles d'énergie finale ajustées en fonction des variations climatiques, par type d'énergie ;
- une information sur les émissions de gaz à effet de serre correspondant aux consommations énergétiques annuelles, selon les différents types d'énergie ;
- l'attestation numérique annuelle.

Chaque année, le gestionnaire de la plate-forme numérique procède à l'exploitation et à la consolidation des données recueillies pour tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation.

Les modalités de droits d'accès à la plate-forme numérique, de transmission des données, d'exploitation, de capitalisation et de restitution de leur exploitation sont prévues par arrêté des ministres chargés de l'Énergie et de la Construction.

Les données sont rendues anonymes et leur exploitation ainsi que leur publication respectent le secret des affaires.

## 5 - Évaluation et constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie (CCH, art. R. 131-42)

Au plus tard les 31 décembre 2031, 2041 et 2051, le gestionnaire de la plate-forme numérique vérifie, pour l'ensemble des assujettis à l'obligation, que les objectifs fixés ont été atteints.

Le cas échéant, le dossier technique, qui permet de justifier la modulation de l'objectif, est tenu à la disposition des agents chargés des contrôles.

Les consommations d'énergie finale prises en compte pour la vérification du respect des objectifs sont les consommations énergétiques ajustées des variations climatiques.

Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation,

dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la Construction, de l'Énergie et du Domaine.

L'évaluation du respect de l'obligation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle.

## 6 - Modalités de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie (CCH, art. R. 131-43)

Les consommations d'énergie finale et les objectifs de consommation sont publiés sur la base de l'attestation numérique annuelle générée par la plate-forme numérique. Cette publication est complétée par une évaluation de l'émission de gaz à effet de serre correspondant aux données de consommation d'énergie, exprimée en kg de CO<sub>2</sub> équivalent par mètre carré.

La publication est réalisée soit par voie d'affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout autre moyen pertinent au regard de l'activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concernés, permettant un accès aisé à l'information.

## 7 - Contrôle et sanctions administratives (CCH, art. R. 131-44)

Les sanctions du non-respect du nouveau dispositif sont mises en œuvre dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code des relations entre le public et l'Administration (CCH, art. R. 131-44, IV).

- Non-transmission des informations sur la plate-forme (CCH, art. R. 131-44, I)

En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plate-forme numérique par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation, des informations, dans le délai fixé, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de 3 mois.

Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'État, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

- Non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie (CCH, art. R. 131-44, II)

En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter.

Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement.

Il est soumis au préfet pour approbation.

À défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de 6 mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de 3 mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'État du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 € pour les personnes physiques et à 7 500 € pour les personnes morales.

L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

- Irrespect du programme d'action préfectoral (CCH, art. R. 131-44, III)

Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'État.

Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 € pour les personnes physiques et 7 500 € pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés.

*(Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire paru au JO du 25 juillet 2019)*



# RÉDUCTION DU DÉLAI DE MISE EN CONFORMITÉ DES PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES ILLICITES

Le préfet (ou le maire s'il existe un règlement local de publicité) peut ordonner, par arrêté, la suppression, la mise en conformité et, le cas échéant, la remise en état des lieux lorsqu'une publicité extérieure, une enseigne ou une préenseigne est irrégulière au regard de la réglementation. Jusqu'à présent le contrevenant – c'est-à-dire la personne qui a apposé, fait apposer ou maintenu le dispositif irrégulier ou, si cette personne n'est pas connue, l'annonceur – disposait de quinze jours à compter de la notification de l'arrêté pour s'exécuter ; ce délai a été réduit à **cinq jours** depuis le 29 décembre 2019 (C. envir. art. L 581-27, al. 1, L 581-28 et L 581-30 modifiés).

Rappelons qu'à défaut d'exécution dans ce délai, le contrevenant est redevable d'une astreinte de 200 € (montant réévalué chaque année, en fonction de l'évolution du coût de la vie) par jour et par publicité, enseigne ou préenseigne maintenue (C. envir. art. L 581-28, L 581-30 et R 581-83) et, selon l'irrégularité relevée, d'une amende pénale. Le préfet ou le maire peut consentir une remise ou un reversement partiel de l'astreinte lorsque les travaux prescrits ont été exécutés hors délai et que le contrevenant établit que ce retard est dû à des circonstances indépendantes de sa volonté (art. L 581-30, al. 4).

*(Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique parue au JO du 28 décembre 2019)*

## TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

Pour le premier semestre 2020, le taux de l'intérêt légal est fixé :

- Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : à **3,15 %** ;

- Pour tous les autres cas : à **0,87 %**.

*(Arrêté du 23 décembre 2019 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal)*

## VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) - TRAVAUX RÉSERVÉS

L'article 75 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Élan, a modifié les articles L. 261-11 et L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement est, en effet, autorisé à laisser des travaux de finition ou d'installation d'équipements à la charge de l'acquéreur. Le contrat

préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même.

La nature des travaux pouvant être laissés à la charge du réservataire a été précisée par un décret du 25 juin 2019.

L'article R. 261-13-1 du CCH indique ainsi que les travaux pouvant être réservés sont des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir.

Pour qu'une VEFA avec travaux réservés en secteur protégé puisse être conclue, il ne manquait plus qu'un arrêté du ministre chargé du Logement devant fixer la liste limitative des travaux concernés et déterminant leurs caractéristiques. Cet arrêté a été pris le 28 octobre 2019.

• **Liste des travaux** - Suivant l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté, les travaux pouvant être réservés par l'acquéreur sont :

- l'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
- l'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
- l'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;
- la pose de carrelage mural ;
- le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
- l'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
- la décoration des murs.

Sont exclus, en revanche, les travaux relatifs aux installations mentionnées au a de l'article R. 111-3 du CCH, donc tout ce qui est relatif aux travaux d'installation d'alimentation en eau potable et d'installation d'évacuation des eaux usées.

• **Caractéristiques** - Ces travaux ainsi listés ne pourront toutefois être réservés que s'ils répondent aux caractéristiques énoncées par l'article 2 de l'arrêté, à savoir :

- ils sont sans incidence sur les éléments de structure ;

- ils ne nécessitent pas d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ils n'intègrent pas de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ils ne portent pas sur les entrées d'air ;
- ils ne conduisent pas à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Cette liste est limitative.

En présence de travaux réservés, le contrat préliminaire de réservation doit être adapté.

Tout d'abord, le contrat doit comporter une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Ensuite, le contrat préliminaire doit préciser :

1° le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

a) le prix de vente convenu ;

b) le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

2° le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux réservés.

Le réservataire peut renoncer à réaliser lui-même ou à faire réaliser par un tiers les travaux réservés tout en concluant la vente, le vendeur étant tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'était

réserve l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire. L'article R. 261-13-2 du CCH précise que l'acquéreur qui entend revenir sur la clause par laquelle il a manifesté sa volonté de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements doit notifier sa décision au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique dans le délai stipulé au contrat préliminaire. Par ailleurs, une fois le délai pour

renoncer à la réserve de travaux expiré, le vendeur est tenu d'informer le notaire des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution (CCH, art. R. 261-13-3).

*(Arrêté 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement publié au JO du 7 novembre 2019)*

## VENTE - ÉTUDES GÉOTECHNIQUES ET CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et en application des articles L. 112-21 et L. 112-24 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), créés par la loi du 23 novembre 2018, dite loi Élan :

- en cas de **vente d'un terrain non bâti constructible** situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols dès lors que le terrain se situe dans une zone où les dispositions d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles, le vendeur doit fournir une étude géotechnique préalable. Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ou, en cas de vente publique, au cahier des charges ;
- en cas de **vente d'un terrain sur lequel a été bâti une maison individuelle** soumise à l'obligation de réalisation d'études géotechniques, celles-ci sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse à l'acte authentique de vente ou, en cas de vente publique, au cahier des charges.

Lorsque l'étude géotechnique préalable indique la présence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, deux possibilités sont ouvertes au constructeur d'un ou

de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements lors de la réalisation des travaux :

- soit suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception ;
- soit respecter les techniques particulières de construction devant être définies par voie réglementaire.

Ce sont ces techniques particulières de construction qui sont précisées dans le décret du 25 novembre 2019 qui précise les trois objectifs à atteindre, sachant que les techniques de construction devant être mises en œuvre seront définies par voie d'un arrêté à venir :

- limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction ;
- limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;
- limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.



Le décret du 25 novembre 2019 ne prévoit ni contrôle, ni attestation, ni sanction permettant de s'assurer que les techniques de construction devant être mises en œuvre ou les recommandations de l'étude géotechnique de conception ont bien été respectées lors de la réalisation des fondations.

Ces nouvelles obligations pesant sur le vendeur, imposent lors de la vente d'une maison individuelle, soumise à l'article L. 112-24 du CCH, de vérifier la date de la conclusion du contrat ayant conduit à la construction de la maison. Si elle est postérieure au 31 décembre 2019, le vendeur devra fournir au minimum une étude géotechnique préalable, voire une étude géotechnique de conception lorsqu'une telle étude aura été réalisée.

Au-delà de la déclaration du vendeur, l'analyse du contrat relatif à la construction de la maison permettra de déterminer si une étude géotechnique de conception a ou non été réalisée. Ce point est important dès lors que si une telle étude existe, elle doit obligatoirement être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et en cas de vente publique, au cahier des charges (CCH, art. L. 112-24).

Toutefois, pour que l'ensemble de ce dispositif puisse entrer en vigueur, il manque encore :

- l'arrêté comportant la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (CCH, art. R. 112-5) ;
- un ou des arrêtés précisant le contenu de l'étude géotechnique préalable (CCH, art. R. 112-6) et de l'étude géotechnique de conception (CCH, art. R. 112-7) ;
- un arrêté définissant les techniques de construction permettant d'atteindre les objectifs visés au nouvel article R. 112-10 du CCH.

*(Décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols paru au JO du 26 novembre 2019)*



## CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER

### • Salaires au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : SMIC et revalorisation du salaire minimum des négociateurs VRP, avenant n° 82 du 2 décembre 2019

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le **taux horaire du SMIC** (décret n° 2019-1387 du 18.12.2019 - JO du 19.12.2019) **est porté à 10,15 €** au lieu de 10,03 €. Ainsi le SMIC mensuel applicable s'établit à **1 539,42 €** brut sur la base de la durée légale de **35 heures par semaine** (151,67 heures mensuelles).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la grille des salaires applicables est fixée comme suit :

NIVEAU	SALAIRE MINIMUM BRUT ANNUEL *
<b>E1</b>	20 012,46 € (soit 1 539,42 € par mois) - <b>NOUVEAU</b>
<b>E2</b>	20 252 € (soit 1 557,85 € par mois) - inchangé
<b>E3</b>	20 506 € (soit 1 577,38 € par mois) - inchangé
<b>AM1</b>	20 804 € (soit 1 600,31 € par mois) - inchangé
<b>AM2</b>	22 779 € (soit 1 752,23 € par mois) - inchangé
<b>C1</b>	24 031 € (soit 1 848,54 € par mois) - inchangé
<b>C2</b>	32 255 € (soit 2 481,15 € par mois) - inchangé
<b>C3</b>	38 433 € (soit 2 956,38 € par mois) - inchangé
<b>C4</b>	43 283 € (soit 3 329,46 € par mois) - inchangé

*E = Employé ; AM = Agent de Maîtrise ; C = Cadre \* sur 13 mois, hors prime d'ancienneté*

Cette grille ne s'applique pas aux **négociateurs non-cadres**, qui sont hors classification, qui voient également leur rémunération **revalorisée au 1<sup>er</sup> janvier 2020** par l'avenant n° 82 du 2 décembre 2019. Leur rémunération, fixée par l'article 4 de l'avenant n° 31 du 15 juin 2006, ne peut être inférieure :

- à **1 450 € par mois complet pour les négociateurs VRP** ;
- au **SMIC** pour les négociateurs non-VRP, soit 1 539,42 €.

#### ATTENTION !

La négociation dans la branche de l'immobilier sur les salaires applicables en 2020 est en cours.  
Nous ne manquerons pas de vous tenir informés si les partenaires sociaux viennent à conclure un accord salarial.

## • Avenant n° 83 du 2 décembre 2019 relatif à l'actualisation de la convention collective nationale de l'Immobilier

Un avenant n° 83 portant actualisation de la convention collective vient d'être déposé au Ministère pour extension. Signé par le SNPI, cet avenant a pour objectif de mettre la convention collective en conformité avec les dernières dispositions législatives et réglementaires. À cette occasion, le statut des négociateurs a également été modifié et complété pour devenir une annexe IV, reprenant l'ensemble des dispositions applicables au négociateur.

Cette convention collective actualisée entrera en vigueur au **1<sup>er</sup> juin 2020**.

Dans ce cadre, le SNPI vous proposera deux formations (validantes loi « ALUR ») ouvertes à distance dès le mois de juin pour vous aider à actualiser ou élargir vos connaissances sur ce sujet, dont la maîtrise est indispensable pour la gestion de votre personnel.

*Par ailleurs, nous vous informons dès à présent de la mise à jour de l'ensemble de nos modèles de contrats de travail sur votre espace adhérent, rubrique « Imprimés à télécharger », puis sous-rubrique « [Social : contrats de travail et autres](#) ».*

## • Avenant n° 78 du 12 juillet 2019 modifiant le tableau de garanties relatif aux frais de santé de l'avenant 65 bis pour une mise en conformité avec la réglementation 100 % santé

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le tableau des garanties est le suivant :

	RÉGIME DE BASE
<b>HOSPITALISATION</b>	
Frais de séjour	100 % BR
Honoraires	
Adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Non adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Chambre particulière	
Par nuitée	35 €
Par journée (hospitalisation en ambulatoire)	35 €
Forfait hospitalier	100 % DE
Participation forfaitaire	100 % DE
Lit d'accompagnant (bénéficiaire de moins de 14 ans ou plus de 70 ans)	35 €
Forfait maternité (doublé en cas de naissance gémellaire)	10 % PMSS



## Social

RÉGIME DE BASE	
<b>SOINS COURANTS</b>	
Honoraires Médicaux	
Consultation/visite Généraliste	
Adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Non adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Consultation/visite Spécialiste	
Adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Non adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Honoraires paramédicaux (infirmiers, masseurs, kinésithérapeutes, pédicures-podologues, orthophonistes, prothésistes-orthésistes)	100 % BR
Analyses et Examens de laboratoire	100 % BR
Actes techniques médicaux réalisés par un professionnel	
Adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Non adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Actes d'imagerie médicale réalisés par un professionnel	
Adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Non adhérent aux dispositifs de pratique tarifaire maîtrisée	100 % BR
Matériel médical (appareillage et prothèses médicales, hors aides auditives et optique)	100 % BR
Frais pharmaceutiques	
Médicaments remboursés à 65 %	100 % BR
Médicaments remboursés à 30 %	100 % BR
Médicaments remboursés à 15 %	100 % BR
Frais de transport sanitaire (ambulance, taxi conventionné-hors SMUR)	100 % BR
<b>Actes non remboursés par la sécurité sociale</b>	
Ostéopathe, acupuncteur, diététicien - par an et par bénéficiaire	100 €
<b>AIDE AUDITIVE - PAR OREILLE</b>	
<b>Aide auditive jusqu'au 31/12/2020</b>	
Aide auditive de classe I ou II	
Bénéficiaire dont l'âge est ≤ à 20 ans ou atteint de cécité	1 400 €
Bénéficiaire dont l'âge est > à 20 ans	350 €
Aide auditive à compter du 01/01/2021 - Renouvellement par appareil tous les 4 ans	Sans reste à payer
Équipement 100 % Santé : Aide auditive de classe I	
Équipement hors 100 % Santé : Aide auditive de classe II	
Limité à 1 700 € TTC par aide auditive (hors accessoires) y compris le remboursement de la sécurité sociale	
Bénéficiaire dont l'âge est ≤ à 20 ans ou atteint de cécité	1 400 €
Bénéficiaire dont l'âge est > à 20 ans	400 €
Accessoires et fournitures	100 % BR

OPTIQUE		RÉGIME DE BASE
<p>Renouvellement par équipement (1 monture + 2 verres) tous les 2 ans (hors situation médicale particulière pour les verres). Renouvellement annuel en cas de conditions de renouvellement anticipé des verres ou pour les enfants de moins de 16 ans. Renouvellement tous les 6 mois pour les enfants de moins de 6 ans en cas d'adaptation de la monture à la morphologie du visage.</p> <p>Équipement optique 100 % santé Classe A</p> <p>Équipement optique hors 100 % santé de Classe B y compris le remboursement de la Sécurité sociale</p> <p>Monture</p> <p>Verre</p> <p style="padding-left: 20px;">Par verre simple</p> <p style="padding-left: 20px;">Par verre complexe</p> <p style="padding-left: 20px;">Par verre très complexe</p> <p>Lentilles remboursées ou non par la SS</p> <p>Kératotomie</p>	<p>Sans reste à payer</p> <p>100 €</p> <p>150 €</p> <p>225 €</p> <p>250 €</p> <p>320 € par an et par bénéficiaire</p> <p>1 000 € par an et par bénéficiaire</p>	
DENTAIRE		
<p>Soins et prothèses dentaires 100 % Santé</p> <p>Soins dentaires remboursés par la SS : soins dentaires, actes d'endodontie, actes de prophylaxie bucco-dentaire, parodontologie</p> <p>Prothèses hors 100 %</p> <p style="padding-left: 20px;">Inlay core et inlay clavette</p> <p style="padding-left: 20px;">Prothèses dentaires remboursées par la SS</p> <p style="padding-left: 20px;">Inlay onlay remboursé par la SS</p> <p>Orthodontie remboursée par la SS</p> <p>Implant dentaire</p>	<p>Sans reste à payer</p> <p>125 % BR</p> <p>200 % BR</p> <p>200 % BR</p> <p>125 % BR</p> <p>250 % BR</p> <p>5 % PMSS par an et par bénéficiaire</p>	

Des offres adaptées aux besoins  
des professionnels  
de l'Immobilier



Des couvertures  
**SANTÉ COLLECTIVES** performantes



Des solutions de **PRÉVOYANCE**  
souples et évolutives



Et quel que soit le contrat souscrit, KLESIA garantit des tarifs maîtrisés et avantageux grâce à la mutualisation des risques.



Un bouquet de services  
pour les entreprises et leurs salariés

**Les engagements KLESIA**

**SIMPLIFIER** les démarches de ses clients  
et aider au développement de leur entreprise

**ACCOMPAGNER** ses clients pour une meilleure prévention santé

**SOUTENIR** les salariés confrontés à des difficultés

VIRGINIE  
EST AGENT  
IMMOBILIER.  
ELLE TROUVE  
TOUJOURS  
LES MEILLEURS  
LOGEMENTS POUR  
SES CLIENTS.



ALORS ELLE SAIT  
QU'AVEC KLESIA  
ELLE EST BIEN  
LOTIE.

### Complémentaire Santé – Prévoyance – Retraite

C'est parce que nous connaissons si bien les métiers de la santé, du conseil, de la restauration, de l'hôtellerie, du transport, et des commerces de proximité que nous sommes en mesure de vous apporter les solutions les plus adaptées à vos besoins. KLESIA, au service des entreprises de service depuis plus de 65 ans.

**KLESIA**  
PROTECTION ET INNOVATION SOCIALES

## CONVENTION COLLECTIVE DES GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

### Revalorisation de l'avantage en nature au 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

Conformément à l'article 2 de l'avenant salaire n° 81 du 6 novembre 2012, le montant du salaire en nature logement doit être revalorisé **tous les ans, au mois de janvier**.

Cette revalorisation annuelle est calculée sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) au moment de l'établissement de la paie du mois de janvier (soit en général l'indice de variation du 4<sup>ème</sup> trimestre).

**Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, l'IRL s'établit à 130,26 soit une augmentation de 0,95 % sur un an, ce qui amène dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 les valeurs au mètre carré à :**

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
Janvier 2020	3,211 € / m <sup>2</sup>	2,535 € / m <sup>2</sup>	1,872 € / m <sup>2</sup>

En ce qui concerne les avantages en nature complémentaires au logement (électricité, gaz, ...), ils sont évalués forfaitairement sur la base du tarif kWh indiqué annuellement dans l'avenant salaire, soit **0,1410 € au 1<sup>er</sup> octobre 2019** (avenant n° 98 du 8 octobre 2018).



## TEXTES LÉGISLATIFS - RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

### • Loi n° 2019-1446 du 24 décembre 2019 de financement de la Sécurité sociale pour 2020

Parmi les mesures sociales importantes de la loi on peut citer :

→ **Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat** : la loi reconduit la possibilité pour les entreprises de verser à leurs salariés une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat exonérée, dans la limite de 1 000 € par bénéficiaire, d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux. Pour pouvoir bénéficier des exonérations, la prime doit être versée **avant le 30 juin 2020** aux salariés dont la rémunération est inférieure à 3 SMIC (sur les 12 mois précédant son versement).

**Nouvelle condition** d'exonération de la prime pour 2020 : l'employeur doit mettre en place un **accord d'intéressement**.

→ **Intégration des travailleurs indépendants au régime général : derniers transferts**. Les caisses de sécurité sociale des indépendants sont dissoutes au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les travailleurs indépendants ne relevant pas déjà de l'assurance maladie du régime général de sécurité sociale y seront rattachés début 2020 et dépendront de la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) de leur lieu de résidence pour leurs prestations maladie et maternité.

### • Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Les seuils des régimes d'imposition sont actualisés pour la période 2020-2022. Ainsi, les seuils du micro-entrepreneur sont portés à :

- 72 500 € HT pour le plafond de chiffre d'affaires ;
- 36 500 € pour la limite de franchise de TVA.

Par ailleurs, l'aide aux créateurs et repreneurs d'entreprise (ACRE) est modifiée pour les micro-entrepreneurs. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, pourront bénéficier de l'ACRE les micro-entrepreneurs qui relèvent de l'une des catégories suivantes :

- demandeur d'emploi indemnisé ;
- demandeur d'emploi non indemnisé justifiant d'une inscription à pôle emploi de 6 mois au cours des 18 derniers mois ;
- bénéficiaire de l'ASS ou du RSA ;
- jeune de 18 ans à moins de 26 ans ;
- personne de moins de 30 ans reconnue handicapée ;
- personne de moins de 30 ans non indemnisée car ne remplissant pas la condition de durée d'activité antérieure pour ouvrir des droits à l'allocation d'assurance chômage ;
- personne salariée ou une personne licenciée d'une entreprise soumise à l'une des procédures de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires qui reprend tout ou partie d'une entreprise ;



- personne ayant conclu un contrat d'appui au projet d'entreprise, sous certaines conditions ;
- personne physique créant ou reprenant une entreprise implantée au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- personne bénéficiaire de la prestation partagée d'éducation de l'enfant (PreParE).

## • Ordonnance n° 2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise

Pour rappel, cette ordonnance regroupe et fusionne l'ensemble des instances représentatives du personnel (délégués du personnel, comité d'entreprise et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) en une seule instance : le **Comité Social et Économique (CSE)**. Celui-ci doit impérativement être mis en place dans toutes les entreprises d'au moins 11 salariés sur 12 mois consécutifs le **1<sup>er</sup> janvier 2020 au plus tard**.

Si cela n'a pas encore été fait, il vous appartient d'y remédier au plus vite en organisant des élections.

*Pour vous aider dans la mise en place du CSE, nous vous rappelons qu'un dossier pratique est consultable en ligne, sur votre espace adhérent, rubrique « Juridique social » puis « [Dossiers](#) ».*

## • Arrêté du 2 décembre 2019 (JO 3 décembre 2019) portant fixation du plafond de la sécurité sociale pour 2020

L'arrêté fixe à 3 428 € par mois le plafond de la sécurité sociale pour l'ensemble de l'année 2020. Ce nouveau montant est en hausse de 1,5 % par rapport au plafond mensuel 2019.

PÉRIODICITÉ DE LA PAIE	MONTANT EN EUROS
Année	41 136 €
Trimestre	10 284 €
Mois	3 428 €
Quinzaine	1 714 €
Semaine	791 €
Jour	189 €
Heure (pour une durée de travail inférieur à 5 heures)	26 €

- **Arrêté du 4 décembre 2019 (JO 17 décembre 2019) relatif au bénéfice de la réduction prévue à l'article L. 241-13 (réduction générale de cotisations patronales) du code de la sécurité sociale pour les employeurs entrant dans le champ de la déduction forfaitaire spécifique**

Si la réduction générale de cotisations et la déduction forfaitaire spécifique peuvent toujours se combiner, l'avantage est désormais plafonné. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la réduction générale de cotisations patronales ouverte aux employeurs dont les salariés sont éligibles à une déduction forfaitaire spécifique est plafonnée à **130 % du montant de la réduction auquel a droit un employeur pour un salarié non éligible à une déduction.**

En pratique, l'employeur sera tenu de procéder par étape :

- 1) calculer la réduction générale de cotisations patronales (coefficient et montant de la réduction) à partir de la rémunération brute, après application de la déduction forfaitaire spécifique ;
- 2) procéder au même calcul sur la base de la rémunération brute hors application de la déduction forfaitaire spécifique (soit avant abattement) ;
- 3) comparer les 2 montants ainsi obtenus pour vérifier si le plafonnement est atteint ou non. Le montant de la réduction obtenu dans le premier calcul ne doit pas excéder de 30 % le montant de la réduction du second calcul. Si l'écart est supérieur à 30 %, le montant de la réduction est réduit en conséquence pour rester dans la limite de 30 %.

### En pratique :

Calculer le montant de la réduction générale de cotisation sur la rémunération brute avant abattement. En majorant le montant de la réduction ainsi obtenu de 30 %, vous obtenez le montant maximal de réduction pouvant être appliqué à la rémunération brute après abattement.

**Exemple :** si le montant de la réduction générale de cotisation sur la rémunération brute avant abattement équivaut à 210 €, le montant de la réduction calculée sur le salaire brut après abattement ne pourra pas excéder 273 € (210 x 130 %).

**En conséquence, tout salaire excédant 1,6 SMIC** (montant au-delà duquel la réduction générale de cotisation est nulle) avant application de la DFS, n'ouvrira plus droit désormais à la réduction générale de cotisation, même si, après application de la DFS, l'assiette redevient inférieure à 1,6 SMIC.

### • Arrêté du 27 janvier 2020 (JO 1<sup>er</sup> février 2020) fixant le modèle de la charte du cotisant contrôlé prévue à l'article R. 243-59 du code de la sécurité sociale pour les organismes en charge du recouvrement des cotisations et contributions sociales au 1<sup>er</sup> février 2020

Au 1<sup>er</sup> février 2020, une nouvelle version de la charte du cotisant contrôlé entre en vigueur. Parmi les principales évolutions, citons l'intégration du droit à l'erreur dans la déclaration et le paiement des cotisations.

*Pour plus d'informations, vous pouvez consulter la charte sur votre espace adhérent, rubrique « Juridique social » puis « [Dossiers](#) ».*

### • Décrets n° 2019-521, n° 2019-522, et n° 2019-523 du 27 mai 2019 (JO 28 mai 2019), relatifs à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés

Ces 3 décrets transposent au plan réglementaire les modifications prévues par la Loi Avenir Professionnel du 5 septembre 2018, avec pour objectif principal d'inciter les entreprises à réellement embaucher des personnes handicapées.

Ce nouveau régime, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020, s'applique dès l'obligation d'emploi 2020, à déclarer en 2021.

Parmi les évolutions, il est à noter que :

- **Tous les employeurs deviennent concernés par l'obligation de déclaration** : tous les employeurs, y compris ceux employant moins de 20 salariés, devront déclarer, par l'intermédiaire de la DSN, la présence de travailleurs handicapés dans leur effectif. Mais seuls les employeurs de 20 salariés et plus seront assujettis à l'obligation d'emploi de 6 % et devront verser une contribution à l'AGEFIPH en cas d'objectif non atteint.
- **Calcul de l'effectif d'assujettissement** :
  - L'unité d'assujettissement à l'obligation d'emploi ne sera plus l'établissement mais l'**entreprise**. Cela signifie que si une entreprise possède plusieurs établissements, l'obligation d'emploi s'appliquera à la somme des effectifs de chacun des établissements faisant partie de l'entreprise.
  - Par ailleurs, les effectifs sont décomptés **en moyenne sur l'année** (et non plus au 31 décembre) selon les règles prévues par le code de la sécurité sociale. Il en résulte notamment que le franchissement à la hausse du seuil de 20 salariés ne produira d'effet que si le seuil est atteint ou dépassé pendant 5 années consécutives. Si, sur une année, l'entreprise retombe sous le seuil de 20 salariés elle bénéficie à nouveau du délai de 5 ans pour se conformer à l'obligation d'emploi.
- **Toutes les formes d'emplois seront prises en compte** : les CDI, les CDD, les stages (rémunérés ou non), l'intérim, l'alternance, les périodes de mise en situation professionnelle (PMSMP), les parcours emplois compétences (PEC). Quelle que soit la nature du contrat conclu, tout travailleur handicapé sera comptabilisé au prorata de son temps de travail sur l'année.
- **Une procédure de déclaration simplifiée** : les entreprises d'au moins 20 salariés continuent à effectuer chaque année une déclaration annuelle d'obligation d'emploi des travailleurs handicapés (DOETH), mais par le biais de la **déclaration sociale nominative (DSN)**. Les données devront être renseignées annuellement, à l'occasion de la DSN relative au mois de février de l'année suivant celle au titre de laquelle la DOETH est effectuée.

- **Un interlocuteur unique** : le recouvrement de la contribution sera assuré par un seul interlocuteur : les Urssaf, lesquels reverseront le montant de la collecte à l'Agefiph.
  - **Vers des mécanismes de déduction pour la prise en compte de l'emploi indirect** : les contrats de fournitures, de sous-traitance ou de prestations de services passés avec les établissements et services d'aide par le travail (ESAT), les entreprises adaptées (EA) ou les travailleurs indépendants en situation de handicap pourront faire l'objet d'une mesure de **déduction** de la contribution due à l'AGEFIPH mais ne seront plus comptabilisés dans le taux d'emploi de 6 %. Ainsi, une fois qu'il aura calculé le montant de sa contribution, l'employeur pourra en retrancher, le cas échéant, une somme correspondant à **30 %** du prix hors taxe des contrats (*art. D. 5112-22 du code du travail*).  
Comme avant la réforme, l'employeur pourra aussi déduire de sa contribution les dépenses supportées directement par l'entreprise, dans la limite de **10 %** du montant de sa contribution annuelle. Toutefois, la liste des dépenses déductibles est recentrée autour de 3 catégories :
    - La réalisation de diagnostics et de travaux favorisant l'accessibilité des locaux de l'entreprise aux bénéficiaires de l'obligation d'emploi ;
    - Le maintien en emploi et la reconversion professionnelle ;
    - Des prestations d'accompagnement dans l'accès à l'emploi ou le maintien en emploi de travailleurs handicapés.
  - **Une durée limitée pour les accords agréés** : des accords agréés par l'État pour s'acquitter de son obligation d'emploi pourront toujours être conclus, mais ils seront limités à trois ans, renouvelables une seule fois.
  - **Une contribution majorée pour les entreprises passives** : les employeurs assujettis à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés qui ne prennent pas de mesures particulières en faveur des personnes handicapées pendant 4 ans mais se contentent de verser leur contribution, sont redevables d'une contribution majorée. Le montant de la contribution majorée s'élève à 1 500 fois le SMIC horaire par travailleur handicapé manquant, quel que soit l'effectif de l'entreprise. Les contrats conclus avec le secteur protégé permettent d'y échapper, sous réserve qu'ils atteignent 600 fois le SMIC horaire sur 4 ans.
- **Décret n° 2019-976 du 20 septembre 2019 (JO 22 septembre 2019), relatif à l'allocation des travailleurs indépendants**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2019, les travailleurs indépendants dont l'entreprise a fait l'objet d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire peuvent bénéficier d'une allocation chômage forfaitaire de **26,30 € par jour pendant 6 mois**.

Pour rappel, le travailleur indépendant doit remplir 4 conditions pour bénéficier de cette allocation :

- Être effectivement à la recherche d'un emploi ;
- Justifier d'une activité non salariée pendant une période minimale ininterrompue de 2 ans au titre d'une seule et même entreprise, dont le terme est marqué soit par le jugement d'ouverture de liquidation judiciaire soit par une procédure de redressement judiciaire (*art. L. 5421-3 du code du travail*) ;
- Justifier, au titre de l'activité non salariée, de revenus égaux ou supérieurs à 10 000 € par an (*art. R. 5424-70, 3° du code du travail*), sur la base de la moyenne des revenus ayant fait l'objet des deux dernières déclarations fiscales ;
- Les ressources des travailleurs indépendants, autres que les revenus d'activité, devront être inférieures au montant forfaitaire mensuel du revenu de solidarité active pour une personne seule (soit 559,74 € depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019).



• **Décret n° 2019-1215 du 20 novembre 2019 (JO 22 novembre 2019), modifiant les modalités d'application de l'aide à la création et à la reprise d'entreprise prévue à l'article L. 131-6-4 du code de la sécurité sociale**

L'aide aux créateurs et repreneurs d'entreprise (ACRE) est modifiée pour les micro-entrepreneurs. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les micro-entrepreneurs qui débutent leur activité pourront continuer de bénéficier d'une exonération de cotisations sociales, mais **uniquement pour les 4 premiers trimestres d'activité**. Par ailleurs, les micro-entrepreneurs qui débuteront leur activité à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 bénéficieront d'une exonération de 50 % des cotisations sociales (contre 75 % précédemment), soit un taux de cotisations sociales à 11% pendant 12 mois.

Si l'auto-entrepreneur était déjà bénéficiaire de l'ACRE avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, il conserve le bénéfice d'une exonération à taux plein pour la première année. En revanche, **le taux applicable est revu à la baisse pour les deuxièmes et troisièmes années d'activité**.

PÉRIODES	PRESTATIONS DE SERVICES
Première année	5,5 %
Deuxième année	16,5 %
Troisième année	19,8 %
Années suivantes	22 %

• **Décret n° 2019-1509 du 30 décembre 2019 (JO 31 décembre 2019), révisant le barème des saisies et cessions des rémunérations**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la proportion dans laquelle les sommes dues à titre de rémunération sont saisissables ou cessibles, en application de l'article L. 3252-2 du code du travail, est fixée comme suit :

- 1° Le vingtième, sur la tranche inférieure ou égale à 3 870 € ;
- 2° Le dixième, sur la tranche supérieure à 3 870 € et inférieure ou égale à 7 550 € ;
- 3° Le cinquième, sur la tranche supérieure à 7 550 € et inférieure ou égale à 11 250 € ;
- 4° Le quart, sur la tranche supérieure à 11 250 € et inférieure ou égale à 14 930 € ;
- 5° Le tiers, sur la tranche supérieure à 14 930 € et inférieure ou égale à 18 610 € ;
- 6° Les deux tiers, sur la tranche supérieure à 18 610 € et inférieure ou égale à 22 360 € ;
- 7° La totalité, sur la tranche supérieure à 22 360 €.

À l'article R. 3252-3 du code du travail, la somme de 1 470 € est remplacée par la somme de 1 490 €. Les seuils du barème ci-dessus sont donc augmentés de 1 490 € par personne à charge du débiteur.

## ÉTUDE : **Quand un recrutement expose l'entreprise à une procédure pour concurrence déloyale !**

Une décision récente de la chambre commerciale de la cour de cassation (n° 18-15418 du 16 oct. 2019) vient nous rappeler qu'une clause de non-concurrence insérée dans un contrat peut venir compliquer une embauche lorsque le nouvel employeur a eu connaissance de l'existence de cette dernière.

Bien que rendue dans un contexte relevant d'une relation entreprise/salarié, cette décision est également transposable pour le recrutement d'un agent commercial.

Avant de revenir sur le fond de cette jurisprudence constante, il est nécessaire de reprendre les éléments fondamentaux d'une clause de non-concurrence valide tant pour un négociateur salarié que pour un agent commercial.

Concernant les négociateurs salariés, depuis 2002 (*Cass. Soc. 10-7-2002, n°00-45135*), une clause de non-concurrence n'est licite qu'à 4 conditions cumulatives :

- être indispensable à la protection des intérêts légitimes de l'entreprise et des spécificités de l'emploi visé ; la protection par une agence de son portefeuille clients rentre bien dans ce cadre par rapport à un ex-salarié y ayant eu accès ;
- limitée dans le temps, sans que cela soit abusif ;
- limitée dans l'espace, également sans abus ;
- et enfin, point capital comporter l'obligation pour l'employeur de verser au salarié une contrepartie financière.

Ce dernier point est celui qui a bouleversé les clauses antérieures à 2002. Sans cette contrepartie, qui ne doit pas être symbolique mais bien réelle, la clause devient inopposable au négociateur salarié.

### **Remarque : point d'actualité concernant la convention collective de l'immobilier**

Les partenaires sociaux, dans le cadre de l'actualisation de la convention collective, ont encadré de façon plus drastique la possibilité d'avoir recours à ce type de clause. Il n'est plus possible, à présent, de prévoir une durée qui serait supérieure à **24 mois**. La contrepartie financière doit, elle, être à minima de **20%** de la moyenne mensuelle du salaire brut perçu au cours des 3 derniers mois d'activité passés dans l'entreprise.

Cette modification entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

**Vous êtes, en conséquence, invités à vérifier que vos clauses sont bien conformes à ces ajustements. À défaut, elles deviendront inopposables à vos négociateurs SALARIÉS.**

Pour un agent commercial, une différence de taille subsiste. Les trois premiers points doivent bien se retrouver dans la clause de non-concurrence mais, pour le moment, la chambre commerciale n'impose pas de contrepartie financière. La 4<sup>ème</sup> condition est donc neutralisée pour cette catégorie de négociateurs indépendants.

Cette mise au point faite, comment une telle clause liant un ancien employeur à son ex-salarié ou à son ex-agent commercial peut-elle venir perturber votre recrutement, vous qui êtes tiers ? C'est à cette question que les juges répondent dans la présente décision.

Il convient tout d'abord, de constater que dans cette affaire, la licéité de la clause de non-concurrence n'était pas contestée par l'ancien salarié. Il ressort également que la situation rencontrée était assez particulière puisqu'il s'agissait d'une agence (d'intérim) concurrente nouvellement créée avec une personne ayant quittée son ancien employeur. Ce type de situation est plutôt courante dans l'immobilier lorsque d'anciens salariés créent leur entreprise.

Les juges vont ainsi relever 2 éléments déterminants :

- le fait que le nouvel employeur connaissait l'existence d'une clause de non-concurrence valide ;
- et que malgré cette connaissance, l'embauche de ce salarié soit sciemment faite.

Pour la Cour, il n'en faut pas plus pour constater l'automatisme d'une concurrence déloyale. Nul besoin de démontrer de manœuvres quelconques !

La sanction est alors sans discussion possible ou presque car pour en arriver là, il faut tout de même réunir 2 éléments :

- démontrer que l'entreprise concurrente avait connaissance de l'existence d'une clause de non-concurrence licite ;  
**Conseil pratique** : si vous constatez que votre ex-commercial collabore avec une nouvelle agence en violation de sa clause de non-concurrence, il est recommandé de prévenir le nouvel employeur de cesser cette collaboration, faite en violation d'une clause de non-concurrence. En poursuivant la collaboration en connaissance de cause, le nouvel employeur engage alors sa responsabilité.
- démontrer que l'ex-salarié débauché ne respectait pas la zone géographique de son interdiction de travailler dans un secteur bien déterminé. En effet, s'il avait travaillé en dehors de la zone « interdite », il aurait retrouvé sa liberté d'action et son nouvel employeur ne serait plus mis en porte-à-faux.

Quelle expérience peut-on tirer de cette jurisprudence ?

Peut-être est-il parfois préférable lors d'une embauche de ne pas savoir si un candidat est tenu ou non à une clause de non-concurrence pour ne pas ensuite se voir reprocher d'avoir sciemment embauché une personne qui n'était pas vraiment libre pour le poste à pouvoir.

Vous pouvez, à l'inverse, aborder directement le sujet dans votre contrat d'embauche avec une clause du type : « Le salarié / l'agent commercial déclare n'être lié actuellement à aucune autre entreprise et avoir quitté son employeur / mandant libre de tout engagement ». Cette rédaction vous permettra de mettre en avant votre bonne foi.



## LE POINT : Le registre unique du personnel

Tout employeur, dès sa **première** embauche salariée, doit tenir un registre unique du personnel (*art L. 1221-13 du code du travail*). Ce document assure, lors de contrôles, de la transparence de l'entreprise quant à ses emplois. Les mentions qui doivent figurer sur ce registre sont précisément listées. L'absence de registre, le défaut de sa mise à jour ou l'oubli de mentions peuvent entraîner jusqu'à 3 750 € d'amende par salarié concerné pour une personne morale (*art. R. 1227-7 du code du travail*).

### ATTENTION !

Ce registre ne concerne pas vos agents commerciaux, qui n'ont donc pas à être mentionnés.

#### • Où conserver mon registre ? Sous quel format et pendant quel délai ?

Les décisions de justice intervenues sur cette question sont sans appel : **chaque établissement** doit avoir son propre registre. Donc si vous possédez une ou plusieurs succursales, chacune doit avoir son propre registre. Le siège n'est donc pas le seul visé et il ne centralise pas les données des autres entités.

Le format pour tenir le registre peut être sous forme **papier** mais il peut aussi être sous forme **informatique**. Dans ce second cas, une consultation préalable du CSE est nécessaire et l'avis émis est à communiquer à l'inspection du travail. Les informations portées sur le registre doivent être conservées pendant **5 ans** à compter de la date à laquelle la personne a quitté l'établissement.

#### • Les mentions obligatoires lors de l'arrivée de la personne sur son poste

Deux catégories de mentions sont à distinguer : les générales et les spécifiques. Ces informations doivent être portées sur le registre de façon indélébile et au moment de l'embauche.

##### → Les mentions générales :

Doit ainsi être inscrit dans **l'ordre d'embauche (date d'entrée dans l'entreprise), les noms et prénoms** de tous les salariés. Cette inscription intervient donc dès la période d'essai, nullement besoin d'attendre de voir si cette dernière est concluante ou pas (*art. D. 1221-23 du code du travail*).

Doit également figurer : la date de naissance, le sexe, la nationalité, l'emploi et qualification occupés. Si une autorisation d'embauche est nécessaire, la date où celle-ci a été délivrée doit également figurer au registre.

### → **Les mentions spécifiques :**

Vous devez préciser lorsque cela est le cas s'il s'agit d'un contrat avec des particularités. Il sera donc précisé, à chaque fois, s'il s'agit :

- d'un contrat à durée déterminée (CDD) ;
- d'un emploi occupé à temps partiel ;
- d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation (ex : un jeune préparant un BTS) ;
- d'un contrat d'intérim (en précisant le nom de l'agence d'intérim) ;
- d'un contrat de salarié mis à disposition par un groupement d'employeurs (en précisant le nom du groupement en question) ;
- s'il s'agit d'un travailleur étranger : le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail en joignant une copie du document ;
- s'il s'agit d'un salarié détaché : annexer une copie des déclarations préalables de détachement ;
- les télétravailleurs ne sont pas exclus du registre, ils doivent également figurer comme n'importe quel autre travailleur mais avec cette précision de télétravail.

**Nota** : les stagiaires ou volontaires en service civique accueillis dans un établissement répondent aussi à cette logique de référencement dans le registre. Ils sont toutefois inscrits dans une partie spécifique du registre, pour ne pas être confondus avec les salariés. Doit être précisé en plus qui sert de tuteur et sur quelle période porte la formation en entreprise.

### • **Les mentions postérieures à l'embauche**

Il s'agit d'indications devant figurer sur le registre mais qui interviennent durant l'exécution du contrat. Le plus souvent, cela concerne l'actualisation de données déjà portées au registre comme un changement : d'emploi, de qualification, d'une naturalisation française.

Il faut bien sûr indiquer pour clore le dossier d'un salarié sa date de fin de contrat. Si une demande d'autorisation de licenciement doit être demandée, il faut également faire ressortir la date où la demande a été faite.

### • **RGPD et tenue du registre**

Si vous utilisez un traitement automatisé de données nominatives (informatisées), il y a lieu conformément au RGPD :

- d'informer les salariés concernés de la collecte de leurs données, ainsi que des modalités et durée de conservation de ces dernières ;
- d'indiquer l'existence du registre unique du personnel.

Le consentement des salariés n'est pas requis puisqu'il s'agit de répondre à une obligation légale de tenir un registre. Enfin, il n'existe plus d'obligation déclarative préalable à la CNIL en vue de tenir le registre. Vous pouvez toutefois la consulter si besoin.

## JURISPRUDENCES

### Agent commercial

#### • Lien de subordination et redressement URSSAF

La présomption légale de non-salariat, qui bénéficie aux personnes sous le statut d'auto-entrepreneur, peut être remise en cause s'il est établi qu'elles fournissent directement ou par une personne interposée des prestations au donneur d'ordre dans des conditions qui les placent dans un lien de subordination juridique permanente à l'égard de celui-ci.

*Cass. Civ. 2<sup>ème</sup>, 28 novembre 2019, n° 18-15333*

#### En pratique :

L'existence d'une relation de travail ne dépend ni de la volonté exprimée par les parties ni de la dénomination donnée à leur collaboration mais des conditions de fait dans lesquelles est exercée l'activité des travailleurs. Si un lien de subordination vient à être établi entre vous et votre agent commercial, le montant des sommes versées peut être réintégré par l'URSSAF dans l'assiette des cotisations sociales.

*Pour plus d'informations sur les éléments de nature à troubler l'indépendance de l'agent commercial et donc pouvant caractériser un lien de subordination, consultez notre dossier sur l'agent commercial, en ligne sur votre espace adhérent, rubrique « Juridique social » puis « [Dossiers](#) ».*

### Contentieux

#### • À défaut de précision, les sommes à verser lors d'une condamnation sont exprimées en brut

La décision servant de fondement aux poursuites ne s'était pas prononcée sur l'imputation des cotisations et des contributions sociales, ce dont il résultait que l'employeur devait procéder au précompte des sommes dues par le salarié sur la condamnation prononcée.

*Cass. Soc. 3 juillet 2019, n° 18-12149*

#### En pratique :

Dès lors que le juge ne se prononce pas expressément sur le caractère brut ou net de la somme, la condamnation est nécessairement exprimée en brut, de sorte que la somme versée au salarié est égale au montant de la condamnation dont auront été déduites les charges sociales.



## Contrat de travail

### • Le contrat de prévoyance souscrit par l'employeur doit être conforme aux dispositions conventionnelles

Ayant relevé que le contrat de garanties collectives prévoyait un capital égal à 100 % des salaires bruts des douze derniers mois précédant l'événement, limité aux tranches A et B, de sorte que la garantie n'était pas conforme à l'avenant n° 31 du 18 décembre 2009 relatif à l'aménagement des garanties du régime de prévoyance ayant modifié l'article 7.3 de la convention collective nationale des mareyeurs-expéditeurs aux termes duquel les entreprises assujetties sont tenues d'assurer à tous leurs salariés un régime de prévoyance comportant les prestations minima prévues, soit un capital égal à 100 % des salaires bruts des douze derniers mois d'activité, la cour d'appel en a déduit exactement qu'une faute avait été commise dans la souscription d'une assurance ne garantissant pas le paiement d'un capital décès correspondant aux stipulations de la convention collective et que l'employeur devait indemniser le préjudice en résultant.

*Cass. Soc. 17 avril 2019, n° 17-27096*

#### Rappel :

La branche de l'Immobilier ayant négocié un accord sur la prévoyance et le remboursement des frais de santé, les garanties collectives complémentaires dont bénéficient les salariés doivent prévoir des niveaux de garantie et de prestation conformes à minima au minimum conventionnel. À défaut l'employeur engage sa responsabilité pour faute et devra réparer le préjudice subi par les salariés.

*Pour rappel, le remboursement des frais de santé dans la branche évolue au 1<sup>er</sup> janvier 2020, avec l'avenant 100 % santé (cf. page 59).*

### • Document unique d'évaluation des risques professionnels

Dès lors qu'il n'était justifié d'aucun préjudice résultant du défaut d'établissement du document unique de prévention des risques, la cour d'appel a valablement débouté la salariée de sa demande de dommages-intérêts à ce titre.

*Cass. Soc. 25 septembre 2019, n° 17-22224*

#### Revirement de jurisprudence :

Le salarié doit désormais **démontrer l'existence du préjudice** que lui cause l'absence d'établissement du document unique. Le manquement de l'employeur ne cause plus nécessairement et de manière automatique un préjudice.

## Rémunération

### • Frais professionnels et prescription

Mais attendu que la cour d'appel, ayant retenu, par des motifs non critiqués, que le versement de l'indemnité de transport relevait du régime des frais professionnels, en a exactement déduit que l'action en paiement de cette prime n'était pas soumise aux dispositions de l'article L. 3245-1 du code du travail issues de la loi n° 2013-504 du 14 juin 2013 se rapportant à l'action en paiement ou en répétition du salaire.

*Cass. Soc. 20 novembre 2019, n° 18-20208*

#### En pratique :

De manière inédite, la Cour de cassation précise que l'action en remboursement de frais professionnels n'est pas soumise à la prescription de 3 ans se rapportant à l'action en paiement ou répétition du salaire. Le délai de prescription applicable est de **2 ans**, propre à l'action en exécution du contrat de travail.

## Rupture du contrat de travail

### • Formaliser la fin d'un CDD pour remplacement

Si, en application de l'article L. 1242-7 du code du travail, le contrat à durée déterminée conclu pour remplacer un salarié absent a pour terme la fin de l'absence de ce salarié, il n'est pas exigé que l'employeur y mette fin par écrit.

*Cass. Soc. 18 septembre 2019, n° 18-12446*

#### En pratique :

Pour mettre fin à un CDD de remplacement sans terme précis, aucun écrit n'est exigé de l'employeur, qui peut donc se contenter d'un appel téléphonique ou d'une annonce de vive voix. Toutefois, pour des raisons de preuve, l'écrit reste conseillé.

### • Faute grave pendant le préavis et minoration de l'indemnité de licenciement

Si le droit à l'indemnité de licenciement naît à la date où le licenciement est notifié, l'évaluation du montant de l'indemnité est faite en tenant compte de l'ancienneté à l'expiration du contrat ; qu'ayant constaté que la faute grave commise au cours de l'exécution de son préavis par la salariée, qui n'en était pas dispensée, avait eu pour effet d'interrompre le préavis, la cour d'appel a décidé à bon droit de prendre en compte cette interruption pour déterminer le montant de l'indemnité de licenciement.

*Cass. Soc. 11 septembre 2019, n° 18-12606*



### En pratique :

En cas de faute grave commise pendant le préavis, l'employeur est en droit d'interrompre immédiatement le préavis. Le salarié ne perd pas le bénéfice de l'indemnité de licenciement, droit acquis antérieurement à la commission de la faute grave, mais celle-ci se trouve minorée du fait de l'interruption du préavis, qui vient nécessairement réduire l'ancienneté servant au calcul de l'indemnité.

### • Mise à pied conservatoire et délai de prescription de la faute

Si la convocation de la salariée à un entretien préalable du 21 juin 2011, assortie d'une mise à pied conservatoire, avait interrompu le délai de prescription de deux mois, prévu à l'article L. 1332-4 du code du travail, un nouveau délai avait commencé à courir à compter de cette date, de sorte que la prescription était acquise lorsque la procédure a été reprise le 24 octobre 2011.

*Cass. Soc. 28 mai 2019, n° 18-15875*

### En pratique :

En cas de faute d'un salarié, l'employeur a 2 mois pour engager la procédure disciplinaire, c'est-à-dire convoquer le salarié à un entretien préalable. S'il y a mise à pied conservatoire, celle-ci ne suspend pas le délai, mais fait partir un **nouveau délai de 2 mois**.

### • Clause de non-concurrence et concurrence déloyale

Commets une faute délictuelle celui qui, sciemment, recrute un salarié en pleine connaissance de l'obligation de non-concurrence souscrite par ce dernier au bénéfice de son ancien employeur, sans qu'il soit nécessaire d'établir à son encontre l'existence des manœuvres déloyales.

*Cass. Com. 16 octobre 2019, n° 18-15418*

### En pratique :

Le seul fait d'embaucher délibérément un salarié au mépris de la clause de non-concurrence qui le lie à son ancien employeur est répréhensible et constitutif de concurrence déloyale (cf. notre étude page 71).



# Pour la rentrée 2020, J'ENGAGE UN(E) JEUNE EN ALTERNANCE

## Je recherche un(e) étudiant(e) :

BTS professions immobilières <sup>(1)</sup>

## Je bénéficie d'avantages:

- Formation financée par l'OPCO des entreprises de proximité <sup>(2)</sup>
- Salaire à partir de 55 % du SMIC



N° Adhérent : .....

Nom : .....

.....

Tél. : .....

Email : .....

.....

Pour tout renseignement, contactez nous :

**Louise DUSSAIX** ✉ [contact@vhsbs.fr](mailto:contact@vhsbs.fr)

**01 53 64 91 80**

<sup>(1)</sup> homologué pour la branche de l'immobilier - <sup>(2)</sup> si vous êtes à jour de votre cotisation auprès de votre organisme collecteur



# DÉCRET N° 2019-1062 DU 16 OCTOBRE 2019 RELATIF AUX TAXES DE SÉJOUR

(Paru au JO du 18 octobre 2019)

**Publics concernés** : communes et établissements publics de coopération intercommunale ayant institué une taxe de séjour ou une taxe de séjour forfaitaire ; acteurs économiques en charge de la collecte de la taxe de séjour ; contribuables.

**Objet** : évolution des dispositions réglementaires applicables à la taxe de séjour.

**Entrée en vigueur** : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice** : le décret modifie les délais de transmission à la direction générale des finances publiques des délibérations sur les tarifs et les taux adoptées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale. Il intègre les hébergements sans classement ou en attente de classement dans la liste des natures d'hébergement.

Il modifie le contenu de l'avis de taxation d'office établi par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Enfin, conformément aux rédactions introduites par la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 et la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, le décret supprime les dispositions réglementaires du code général des collectivités territoriales devenues sans objet ou redondantes.

**Références** : le décret est pris en application des articles L. 2333-30, L. 2333-33, L. 2333-34, L. 2333-34-1, L. 2333-35, L. 2333-38, L. 2333-43, L. 2333-43-1, L. 2333-46 et L. 2531-17 du code général des collectivités territoriales, tels qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, notamment ses articles 44 et 45, et la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, notamment ses articles 162 et 163. Les dispositions du code général des collectivités territoriales modifiées par le décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décète :

### Article 1

Le paragraphe 1 de la sous-section 1 de la section 6 du chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° À l'article R. 2333-43 :

a) À la fin du premier alinéa, les mots : « dans un délai de deux mois précédant le début de la période de perception de la taxe de séjour et de la taxe de séjour forfaitaire » sont remplacés par les mots : « avant le 1<sup>er</sup> novembre de l'année précédant l'année d'application de la délibération » ;

b) Au 2°, les mots : « barèmes prévus aux » sont supprimés ;

2° L'article R. 2333-44 est complété par un 10° ainsi rédigé : « 10° Les hébergements en attente de classement et les hébergements sans classement qui ne relèvent pas des natures d'hébergement mentionnées aux 1° à 9°. » ;

3° L'article R. 2333-46 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 2333-46.-Les tarifs fixés pour chaque catégorie d'hébergement ne comprennent ni la taxe additionnelle prévue à l'article L. 2531-17 ni, lorsqu'elle est instituée, la taxe additionnelle départementale prévue à l'article L. 3333-1. »

4° À l'article R. 2333-48 :

a) Le 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Le nombre de nuitées retenues comme imposables pour chaque hébergement mentionné au 1°, ainsi que, pour les hébergements en attente de classement ou sans classement, le coût par personne de ces nuitées. L'avis précise les renseignements et les données à partir desquels la commune a déterminé le nombre de nuitées et, le cas échéant, leur coût. La commune peut demander aux professionnels mentionnés au II de l'article L. 2333-34 qui ne sont pas préposés à la collecte de la taxe pour le logeur, l'hôtelier, le propriétaire ou l'intermédiaire visé par la taxation d'office au titre de l'année d'imposition concernée, les copies des factures émises à son égard et tout renseignement sur son activité de location ; »

b) Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes : « Cet avis indique au redevable, sous peine de nullité, qu'il a le droit de présenter ses observations dans un délai de 30 jours et qu'il dispose de la faculté de se faire assister d'un conseil de son choix. »



## Article 2

Les paragraphes 2,3,4 et 5 de la même sous-section 1 sont ainsi modifiés :

1° Aux articles R. 2333-49 et R. 2333-55, le deuxième alinéa est supprimé ;

2° À l'article R. 2333-50, les mots : « au premier alinéa du II de » sont remplacés par le mot : « à » ;

3° Les articles R. 2333-51, R. 2333-52, R. 2333-54 et R. 2333-58 sont abrogés ;

4° À l'article R. 2333-53, après les mots : « Pour l'application » sont insérés les mots : « du I et » ;

5° L'article R. 2333-56 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 2333-56.-La déclaration prévue à l'article L. 2333-43 comprend également :

« 1° Le tarif mentionné au 2° du II de l'article L. 2333-41 ;

« 2° Le nombre de nuitées mentionné au 3° du même II ;

« 3° Le taux de l'abattement prévu par le III de l'article L. 2333-41. »

## Article 3

Après la première occurrence du mot : « territoriales », la fin des articles D. 422-3 et D. 422-4 du code du tourisme est supprimée.

## Article 4

Le ministre de l'Europe et des affaires étrangères, le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé des collectivités territoriales, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 16 octobre 2019.

Edouard Philippe

## DÉCRET N° 2019-1104 DU 30 OCTOBRE 2019 PRIS EN APPLICATION DES ARTICLES L. 324-1-1 ET L. 324-2-1 DU CODE DU TOURISME ET RELATIF AUX DEMANDES D'INFORMATION POUVANT ÊTRE ADRESSÉES PAR LES COMMUNES AUX INTERMÉDIAIRES DE LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME

(Paru au JO du 31 octobre 2019)

**Publics concernés** : communes ; intermédiaires de location de meublés de tourisme, notamment les plateformes numériques de location meublée ; loueurs de meublés de tourisme.

**Objet** : demandes d'informations des communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme aux intermédiaires de location de meublés de tourisme.

**Entrée en vigueur** : le décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2019 .

**Notice** : le décret précise les modalités et la fréquence de transmission des informations qu'une commune peut demander aux intermédiaires de location meublée et notamment

aux plateformes numériques. Ces dispositions s'appliquent aux communes qui ont décidé de soumettre à déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'elle toute location d'un meublé de tourisme. Cette procédure optionnelle ne peut elle-même être mise en œuvre que dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable.

Le décret prévoit que cette demande d'informations s'opère au maximum une fois par an. Il rappelle les informations pouvant être demandées et renvoie à un arrêté le format de la demande. Il dispose que la demande et la réponse sont adressées par voie électronique.

Cette demande permet en premier lieu aux communes de vérifier la présence du numéro d'enregistrement du meublé de tourisme sur une annonce hébergée par un intermédiaire.



S'agissant de la résidence principale, cet échange d'informations a pour objet de vérifier si la durée maximale de 120 jours de location a été respectée. S'agissant d'un autre meublé de tourisme, l'échange d'information vise à vérifier si la location de ce meublé s'opère en conformité avec le règlement de changement d'usage de la commune.

**Références** : le décret est pris pour l'application de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code du tourisme, dans sa rédaction issue de cette modification, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décrète :

## Article 1

À l'article R. 324-1-2 du code du tourisme, les mots : « au sens de l'article D. 324-1 » sont remplacés par les mots : « au sens de l'article L. 324-1-1 » et les mots : « à l'article L. 324-1-1 » sont remplacés par les mots : « au II de cet article L. 324-1-1 ».

## Article 2

Après l'article R. 324-1-2 du code du tourisme, il est inséré deux articles ainsi rédigés :

« Art. R. 324-2. - I. - Lorsqu'une commune a mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, cette commune peut adresser au plus une demande d'information par année civile à la personne mentionnée au I de l'article L. 324-2-1 portant sur les locations de meublés de tourisme de l'année en cours et celles de l'année civile précédente.

« II. - Cette demande est adressée par voie électronique dans les conditions de sécurité établies par le référentiel général de sécurité prévu par l'article 9 de l'ordonnance du 8 décembre 2005 susvisée.

« La demande peut porter sur les locations de meublés de tourisme situés dans un périmètre donné couvrant tout ou partie du territoire de la commune.

« Le format de la demande est fixé par arrêté des ministres chargés respectivement du tourisme et du logement.

« Art. R. 324-3.-La personne mentionnée au I de l'article L. 324-2-1 transmet à la commune les informations mentionnées au II de l'article L. 324-2-1 pour chaque meublé de tourisme ayant fait l'objet d'au moins une location dans la commune par l'intermédiaire de cette personne, y compris si ce meublé n'est plus offert à la location à la date de la demande. Cette transmission est faite par voie électronique, dans un format fixé par l'arrêté prévu à l'article précédent.

« Ces informations portent sur :

« - l'adresse du local meublé précisant, lorsqu'elle en a connaissance et si ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement ;

« - lorsqu'elle en a connaissance, le numéro de déclaration mentionné au III de l'article L. 324-1-1 ;

« - lorsqu'elle en a connaissance, le nombre de jours au cours desquels ce meublé a fait l'objet d'une location par son intermédiaire.

« Le délai de réponse d'un mois prévu au II de l'article L. 324-2-1 court à partir de la date de la demande de la commune. »

## Article 3

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

## Article 4

Le ministre de l'Europe et des affaires étrangères, le ministre de l'économie et des finances, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 30 octobre 2019.

Edouard Philippe

## DÉCRET N° 2019-1223 DU 25 NOVEMBRE 2019 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

(Paru au JO du 26 novembre 2019)

**Publics concernés** : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.

**Objet** : techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

**Entrée en vigueur** : le texte s'applique aux contrats de construction ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements (articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation) conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Notice** : le décret définit les techniques particulières de construction, applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements. Ces constructeurs sont en effet tenus, soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception (contrairement à l'étude géotechnique préalable, l'étude géotechnique de conception n'est pas obligatoire), soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

**Références** : le décret est pris pour l'application de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code de la construction et de l'habitation peut être consulté, dans sa version issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décète :

### Article 1

Dans la section 3 du chapitre II du titre Ier du livre I<sup>er</sup> de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté une sous-section 4 ainsi rédigée :

#### « Sous-section 4

#### « Définition des techniques particulières de construction

« Art. R. 112-10. - Les techniques particulières de construction mentionnées à l'article L. 112-23 doivent permettre d'atteindre les objectifs suivants :

« 1° Limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction ;

« 2° Limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;

« 3° Limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

« Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs définit les techniques de construction permettant d'atteindre ces objectifs. »

### Article 2

À l'article R. 112-9 du même code, les mots : « le sol et le sous-sol du bâtiment » sont remplacés par les mots : « le bâtiment et le terrain adjacent ».



## Article 3

Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Article 4

La ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collec-

tivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 25 novembre 2019.

Edouard Philippe

## DÉCRET N° 2019-1325 DU 9 DÉCEMBRE 2019 MODIFIANT LES ARTICLES D. 324-1 ET D. 324-1-1 DU CODE DU TOURISME RELATIFS À LA DÉFINITION ET AUX MODALITÉS DE DÉCLARATION DES MEUBLÉS DE TOURISME PAR TÉLÉSERVICE

(Paru au JO du 11 décembre 2019)

**Publics concernés** : loueurs en meublés de tourisme, collectivités territoriales, agences locales de développement touristique.

**Objet** : mise en cohérence des dispositions réglementaires du code du tourisme relatives à la définition et aux modalités de déclaration des meublés de tourisme par téléservice avec les dispositions issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

**Entrée en vigueur** : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication .

**Notice** : le décret met en conformité les dispositions réglementaires du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme avec les dispositions législatives issues de la loi ELAN. L'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi ELAN, exclut la « chambre chez l'habitant » de la définition du meublé de tourisme. Le décret adapte en conséquence la définition réglementaire de cette catégorie d'hébergement touristique marchand, en en excluant « une partie d'un tel meublé », c'est-à-dire la « chambre chez l'habitant ». Le décret met par ailleurs en cohérence l'article D. 324-1-1 avec la nouvelle rédaction de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

**Références** : le décret est pris pour l'application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décète :

## Article 1

L'article D. 324-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

- 1° Au premier alinéa, la référence : « I » est supprimée ;
- 2° Le II est supprimé.

## Article 2

L'article D. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

- 1° Au premier alinéa du I, la référence au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est remplacée par la référence au II de l'article L. 324-1-1 du même code ;

**AGENT  
IMMOBILIER**

→ À partir de  
**1,95 %**

## GARANTIE LOYERS IMPAYÉS \*

Sécurisez l'investissement locatif  
de vos bailleurs au meilleur tarif !

Couvrant les loyers impayés, les dégradations immobilières et les frais de contentieux.

→ [www.asseris.fr](http://www.asseris.fr)

Pour toute information, nous  
sommes à votre disposition :

**01 53 64 91 87**  
**contact@asseris.fr**

### INCLUS :

- Loyers impayés jusqu'à 70 000 € ;
- Détériorations immobilières jusqu'à 10 000 € ;
- Vérification des dossiers locataires ;
- Procédures de recouvrement contre le locataire (huissiers, avocats...).

\* par Sérénis Assurances et Fidelidade



2° Au premier alinéa du II, la référence au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est remplacée par la référence au III de l'article L. 324-1-1 du même code ;

3° Au 2° du II, les mots : « local meublé » sont remplacés par les mots : « meublé de tourisme ».

### Article 3

Le ministre de l'Europe et des affaires étrangères et le ministre de l'économie et des finances sont chargés, chacun en ce qui

le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 9 décembre 2019.

Edouard Philippe

## ARRÊTÉ DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2019 FIXANT LE CONTENU DU FORMULAIRE INTITULÉ « CERTIFICAT DE CONFORMITÉ » EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 752-44-8 DU CODE DE COMMERCE

(Paru au JO du 15 octobre 2019)

**Publics concernés** : organismes habilités à délivrer le certificat de conformité mentionné au premier alinéa de l'article L. 752-23 du code de commerce et promoteurs, propriétaires et futurs propriétaires, exploitants et futurs exploitants de magasins de commerce de détail, d'ensembles commerciaux ou de points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (« drive »).

**Objet** : définition du contenu du formulaire intitulé « certificat de conformité », à retirer en préfecture ou sur le site internet des préfectures de département, et à transmettre au préfet du département d'implantation, en application des dispositions de l'article R. 752-44-9 du code de commerce.

**Entrée en vigueur** : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice** : le présent arrêté fixe le contenu du formulaire intitulé « certificat de conformité » qui doit être rempli, daté et signé par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département et communiqué à ce dernier au moins un mois avant l'ouverture au public de l'équipement commercial ainsi certifié conforme à l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée.

**Références** : les textes modifiés par le présent arrêté peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre de l'économie et des finances,

Arrête :

### Article 1

À la partie « Arrêtés » du code de commerce, il est rétabli un article A. 752-3 ainsi rédigé :

« Art. A. 752-3. - I. - Le formulaire intitulé « certificat de conformité » mentionné à l'article R. 752-44-8, dont un modèle figure à l'annexe 7-8 au présent livre, est daté et signé par l'organisme habilité mentionné à l'article L. 752-23.

« Le formulaire est transmis, par le bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale, à la préfecture du département d'implantation, par voie électronique.

« II. - Le formulaire comporte quatre rubriques, à renseigner par le certificateur :

« 1° L'identification de l'autorisation d'exploitation commerciale, avec son numéro, sa date et son auteur, qu'il s'agisse d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale visant l'avis de la commission d'aménagement commercial, ou d'une décision de commission d'aménagement commercial. La nature du projet, telle que retenue par la commission d'aménagement commercial, et l'adresse du site d'implantation complètent la présentation ;

« 2° L'identification du bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale, avec, pour une personne physique, ses nom, prénom et adresses, postale et électronique, et, pour une personne morale, le type de société, sa dénomination ou

raison sociale et son numéro SIREN, ses adresses postale et électronique, et les nom et prénom de son représentant. En cas de pluralité de bénéficiaires, il est prévu un intercalaire ;

« 3° L'identification de l'organisme certificateur, avec son numéro d'habilitation, le type de société, sa dénomination ou raison sociale et son numéro SIREN, ses adresses postale et électronique, et les nom et prénom de son représentant ;

« 4° La réalisation de l'équipement commercial autorisé, totale ou partielle. Dans cette seconde hypothèse, il est indiqué s'il s'agit du premier certificat délivré pour le projet autorisé, ou d'un certificat suivant, en mentionnant, le cas échéant, les dates et auteurs des certificats précédents. Un intercalaire est prévu pour le cas où la réalisation du projet autorisé a déjà donné lieu à plus de cinq certificats. Le certificateur consigne les différences éventuellement constatées, au sens de l'article R. 752-44-12 du code de commerce, et indique, le cas échéant, si des documents ou justificatifs fournis par le bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale sont annexés au certificat.

« III. - Le formulaire rappelle :

« 1° La liste des pièces mentionnées à l'article R. 752-44-1, à joindre au certificat de conformité : pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale, à laquelle est joint le tableau récapitulatif des caractéristiques du projet, et le justificatif de la date de notification au bénéficiaire de la décision d'autorisation ; pour les projets nécessitant un permis de construire, l'avis favorable de la commission d'aménagement commercial, l'arrêté accordant

le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme (CERFA n° 13408-04) ;

« 2° Les dispositions de l'article R. 752-20 du code de commerce, sur la durée de validité des autorisations d'exploitation commerciale ;

« 3° Les dispositions du premier alinéa de l'article R. 752-44-9 et celles de l'article R. 752-44-13 relatives aux modalités de transmission du certificat de conformité au préfet du département d'implantation, puis au maire de la commune d'implantation et au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune d'implantation est membre ;

« 4° Le délai, fixé à l'article L. 752-23, d'un mois avant la date d'ouverture au public de l'équipement commercial autorisé, imparti au bénéficiaire pour communiquer le certificat de conformité au préfet du département d'implantation, à peine d'illicéité de l'exploitation commerciale. »

## Article 2

À la partie « Arrêtés » du code de commerce, l'annexe 7-8 (annexe aux articles A. 752-2 et suivants) est remplacée par l'annexe suivante :

[https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000039216507](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000039216507)

## ARRÊTÉ DU 11 OCTOBRE 2019 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 24 DÉCEMBRE 2015 RELATIF À L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES DES BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS ET DES MAISONS INDIVIDUELLES LORS DE LEUR CONSTRUCTION

(Paru au JO du 18 octobre 2019)

**Publics concernés** : maîtres d'ouvrage et promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs.

**Objet** : accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lors de leur construction.

**Notice** : le présent arrêté précise les dispositions prévues par l'article R. 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et vient modifier l'arrêté du 24 décembre 2015 notamment pour introduire les dispositions relatives aux logements évolutifs. Il rectifie par ailleurs l'arrêté du 27 février 2019 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité.



**Références** : le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Arrêtent :

## Article 1

Le premier et le second alinéa de l'article 13 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée et desservis par ascenseur.

En plus des caractéristiques de base décrites à l'article 11, les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur doivent présenter les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité suivantes : ».

## Article 2

Au troisième alinéa de l'article 14 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé, les mots : « ou pour lequel une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux troisième et quatrième alinéas de l'article R. \* 111-5 » sont remplacés par les mots : « conformément au second alinéa de l'article R. \* 111-5 ».

## Article 3

La phrase suivante de l'article 6 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé : « L'installation ultérieure d'un ascenseur répondant aux exigences définies à l'article 6.2 dans une partie de bâtiment comprenant plus de quinze logements situés en étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée peut être réalisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Dans les deux cas, le principe d'installation doit être prévu dès la construction du bâtiment ou de la partie de bâtiment. », est supprimée.

## Article 4

L'article 16 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé est ainsi rédigé :

« Art. 16. - Dispositions relatives aux logements évolutifs.

I. - Usages attendus :

La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté.

II. - Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement. »

## Article 5

Les articles 16,17,18,19 et 20 de l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé, deviennent respectivement les articles 17,18,19,20 et 21.

## Article 6

L'article 4 de l'arrêté du 27 février 2019 susvisé est modifié comme suit :

1° Les mots : « et aux demandes d'autorisations de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public » sont supprimés ;

2° Le mot : « décret » est remplacé par le mot : « arrêté ».

## Article 7

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 11 octobre 2019.

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. Adam



## ARRÊTÉ DU 28 OCTOBRE 2019 FIXANT LA LISTE LIMITATIVE ET LES CARACTÉRISTIQUES DES TRAVAUX RÉSERVÉS PAR L'ACQUÉREUR D'UN IMMEUBLE VENDU EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

(Paru au JO du 7 novembre 2019)

**Publics concernés** : promoteurs, acquéreurs d'immeubles en l'état futur d'achèvement, établissements délivrant des garanties financières d'achèvement ou de remboursement, notaires.

**Objet** : liste limitative et caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement.

**Entrée en vigueur** : l'arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication .

**Notice** : l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation permet au vendeur et à l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution après la livraison du logement. L'article R. 261-13-1 du même code a déterminé la nature des travaux concernés. Le présent arrêté fixe une liste limitative desdits travaux et détermine les caractéristiques auxquelles ils doivent répondre.

**Références** : cet arrêté est pris pour l'application de l'article R. 261-13-1 du code de la construction et de l'habitation, et peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Arrête :

### Article 1

La liste limitative des travaux réservés par l'acquéreur mentionnée à l'article R. 261-13-1 du code de la construction et de l'habitation est la suivante :

1° L'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;

2° L'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;

3° L'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;

4° La pose de carrelage mural ;

5° Le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;

6° L'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;

7° La décoration des murs.

Sont exclus les travaux relatifs aux installations mentionnées au a de l'article R.111-3.

### Article 2

Ces travaux respectent les caractéristiques suivantes :

- Ils sont sans incidence sur les éléments de structure ;
- Ils ne nécessitent pas d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- Ils n'intègrent pas de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- Ils ne portent pas sur les entrées d'air ;
- Ils ne conduisent pas à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

### Article 3

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 28 octobre 2019.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. Adam

# AGENT D'AFFAIRES - CONDITIONS D'OBTENTION DE LA CARTE PROFESSIONNELLE - AGENTS COMMERCIAUX

### Question écrite n° 10167

M. Michel Vaspert attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conditions d'attribution de la carte professionnelle d'agent immobilier aux mandataires exerçant leur profession en qualité d'agents immobiliers indépendants. Dans sa réponse à la question écrite n° 7575, publiée au Journal officiel « questions » de l'Assemblée nationale, le 12 juin 2018 (page 5052), le Gouvernement a indiqué que « les dispositions combinées de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet", qui régit les professions de la transaction et de la gestion immobilière et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 qui en constitue le principal texte d'application, ne permettent pas de considérer la condition d'aptitude exigée, par l'article 3 de la loi précitée, comme satisfaite en l'absence de l'un des diplômes mentionnés à l'article 11 du décret précité, lorsque le demandeur n'a pas été le collaborateur salarié d'un agent immobilier ». Le ministre poursuit en indiquant que « les dispositions "passerelles", qui figurent aux articles 12, 14, 15 et 16 du décret du 20 juillet 1972 et permettent la reconnaissance de l'expérience professionnelle acquise par les collaborateurs des agents immobiliers, ne sont applicables qu'à des personnes ayant occupé, pendant une durée minimale, un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la "loi Hoguet". Or, les agents commerciaux, qui doivent être inscrits au registre spécial des agents commerciaux (...) ne sont pas salariés du titulaire de la carte professionnelle qui les a habilités ». Le ministre en conclut que « ne se trouvant pas dans une relation de subordination, leur expérience professionnelle ne leur permet pas de se prévaloir des dispositions des articles 12 et 14 à 16 du décret précité » et qu'ils ne peuvent donc se faire délivrer une carte d'agent immobilier à ce titre. Or, de nombreux mandataires de la vente immobilière optent désormais pour le statut d'agent immobilier indépendant, notamment par l'intermédiaire de celui d'auto-entrepreneur. Ils peuvent exercer de nombreuses années dans le domaine du

commerce immobilier tel que défini par l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1970 sans que cette expérience professionnelle ne puisse être reconnue comme suffisante pour l'obtention d'une carte d'agent immobilier à l'inverse des salariés des agents immobiliers. Par ailleurs, le décret d'application de la loi de 1970 date lui-même de 1972 et n'a pas été modifié sur les conditions « passerelles » prévues aux articles 12, 14, 15 et 16 depuis lors. Il souhaite savoir si le Gouvernement entend modifier le décret de 1972 en permettant la reconnaissance de l'expérience professionnelle des mandataires exerçant leur profession sous qualité d'agent immobilier indépendant, comme suffisante pour acquérir la carte d'agent immobilier.

### Réponse publiée dans le JO Sénat du 08/08/2019 - page 4223

Comme le précisait la réponse à la question écrite n° 7575, les agents commerciaux collaborateurs des agents immobiliers n'ont actuellement pas la possibilité d'obtenir, sur la base de leur expérience, la carte professionnelle dont la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « Hoguet » impose la détention pour pouvoir exercer les activités mentionnées à son article 1. Il peut cependant être utile de rappeler que ces collaborateurs peuvent, comme le prévoit le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 obtenir la carte professionnelle lorsqu'ils remplissent l'une des conditions de diplôme fixées par l'article 11 (diplôme de l'enseignement supérieur de niveau licence sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales). Par ailleurs, la validité du contrat passé entre le porteur de carte « loi Hoguet » et un agent commercial est soumise au caractère réellement indépendant de l'activité de l'agent commercial. Lorsqu'il apparaît qu'il existe, de fait, un lien de subordination entre l'agent immobilier et un négociateur indépendant, le contrat de mandat peut ainsi être requalifié en contrat de travail à durée indéterminée, ce qui dans certains cas pourrait permettre au collaborateur

de bénéficier d'une des clauses « passerelle » prévue par les articles 12 et 14 du décret susmentionné. Par ailleurs, des réflexions sont actuellement en cours sur la prise en compte de l'expérience professionnelle acquise par les agents commerciaux collaborateurs d'agents immobiliers en vue de leur permettre, le cas échéant, de créer leur propre agence immobilière. Une telle mesure nécessiterait effectivement une modification du décret du 20 juillet 1972. Une des options possibles consisterait à prévoir les modalités selon lesquelles

l'expérience professionnelle des négociateurs immobiliers indépendants pourrait être reconnue de façon à leur permettre d'accéder à la carte professionnelle d'agent immobilier. Les agents commerciaux, qui ne disposent pas des diplômes nécessaires n'ayant ainsi aucun moyen d'accéder à la profession d'agent immobilier, il en résulte une situation inéquitable qui aboutit mécaniquement à augmenter leurs effectifs d'année en année au détriment de l'emploi salarié qui devrait rester la norme en matière de collaboration professionnelle.

## AGENT D'AFFAIRES - VENTE - SOLVABILITÉ DE L'ACQUÉREUR - RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

Les propriétaires d'un bien ont signé, par l'intermédiaire d'un agent immobilier à qui ils avaient donné mandat de vente, une promesse synallagmatique de vente avec un acquéreur qui a déclaré ne pas avoir à recourir à un emprunt pour acquérir le bien. L'acquéreur ne s'est pas présenté à la date prévue pour la réitération de la vente par acte authentique et n'a pas exécuté son engagement de payer la somme de 17 000 euros aux vendeurs et celle de 10 000 euros à l'agent immobilier.

Pour rejeter la demande en indemnisation des vendeurs contre l'agent immobilier, l'arrêt retient que, si l'acquéreur, âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier, a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien, ces éléments, figurant à la promesse de vente, n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui

les ont acceptés et sont toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes, et que l'agent immobilier ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur.

En statuant ainsi, alors que l'agent immobilier n'avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur qu'il leur avait présenté, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

*C.Cass., 1<sup>re</sup> chbre civ., 11 décembre 2019, n° 18-24.381*

## BAIL COMMERCIAL - CLAUSE DE NON-CONCURRENCE - INTERPRÉTATION - DISTANCE

La clause de non-concurrence prévoit que « le preneur s'interdit, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité

commerciale de même nature à une distance fixée aux conditions particulières, à partir de la limite extérieure quelconque du centre commercial, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le preneur

exploite déjà à ce jour dans cette zone ». Les conditions particulières du même bail précisent que la distance de 5 kilomètres se calcule à partir de la limite extérieure du centre commercial.

Cette clause est valable puisqu'elle est limitée dans le temps (la durée du bail) et dans l'espace. Le preneur, après avoir délivré congé, a ouvert un nouveau magasin dans un autre centre commercial, alors que son congé n'avait pas valablement mis fin au bail.

Il n'y a pas de violation de la clause de non-concurrence. En effet, une telle clause doit être interprétée

strictement. Aucune mention "à vol d'oiseau" ne figurant dans la clause, la distance doit être calculée par la route, ce qui constitue le moyen habituellement utilisé pour rejoindre deux points géographiques situés dans des communes différentes. La distance de 5 kilomètres doit être calculée à partir de la limite extérieure des bâtiments, et non de parking à parking. Le preneur produit des relevés détaillés établissant que la distance est supérieure à 5 kilomètres entre les deux centres commerciaux.

*CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 11 septembre 2019 - n° 17/22800*

## BAIL COMMERCIAL - RENOUVELLEMENT - TRAVAUX - ACCESSION

C'est en vain que le bailleur demande le dé plafonnement du loyer du bail commercial renouvelé. Les locaux sont à usage de salon de coiffure. Les travaux de création d'un escalier en remplacement d'une échelle pour accéder au sous-sol et la pose d'un carrelage au sous-sol sont de nature à faciliter l'exploitation du commerce quel qu'il soit, et constituent des travaux d'amélioration. Se pose dès lors la question de savoir à quelle date intervient l'accession du propriétaire, l'article R. 145-8 du Code de commerce supposant qu'elle intervienne à l'expiration du bail au cours duquel sont réalisés les travaux, mais les parties ont la possibilité de déroger à cette disposition qui n'est pas d'ordre public. Or le contrat de bail commercial stipule que : « Tous travaux,

embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués, par le « Preneur », même avec autorisation du « Bailleur », resteront au départ effectif du preneur, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du « Bailleur » sans aucune indemnité. » En application de cette clause, l'accession est reportée à la sortie des lieux du locataire, et non en fin de bail, de sorte que les améliorations apportées aux lieux loués par la société locataire sont sans incidence sur la fixation du loyer, jusqu'à la sortie des lieux du preneur. Dès lors, il convient d'appliquer le loyer indiciaire.

*CA Toulouse, 2<sup>e</sup> chambre, 19 juin 2019 - n° 17/04677*

**AGENT  
IMMOBILIER**

→ À partir de  
**187,50 € TTC**  
par an

## ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE \* En complément de votre R.C. Professionnelle

DEVIS ET DOCUMENTATION  
EN LIGNE

→ [www.asseris.fr](http://www.asseris.fr)

Pour toute information, nous  
sommes à votre disposition :

**01 53 64 91 87**  
[contact@asseris.fr](mailto:contact@asseris.fr)

### Assistance et prise en charge de vos frais de justice (honoraires avocats, huissiers, etc.) :

- Garantie e-reputation (atteinte à votre réputation par les outils internet : facebook, twitter, etc.) ;
- Garantie récupération de vos points de permis (prise en charge des frais de stage) ;
- Garantie « fiscalité et URSSAF » : défense et prise en charge des honoraires de votre expert comptable en cas de contrôle ;
- Garanties indispensables : recours pénal, prud' homal, litiges fournisseurs, prestataires, administrations, etc. ;
- Libre choix de l'avocat.

\* par Groupama Protection Juridique

# BAIL COMMERCIAL - RÉSILIATION DE PLEIN DROIT DU BAIL COMMERCIAL EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE DU LOCATAIRE

Lorsque le locataire de locaux commerciaux est en liquidation judiciaire, le bailleur peut faire constater la résiliation de plein droit du bail pour non-paiement des loyers échus après l'ouverture de la procédure, sans avoir à adresser au préalable un commandement de payer.

Le bailleur des locaux d'exploitation d'une entreprise en liquidation judiciaire peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, cette demande ne pouvant être faite qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de ce jugement (C. com. art. L 641-12, 3° et, sur renvoi, art. L 622-14, 2°).

Le bailleur qui demande la résiliation de plein droit du bail en application de ce texte doit-il respecter les dispositions de l'article L 145-41 du Code de commerce – aux termes duquel toute clause insérée dans un bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux – et délivrer préalablement au liquidateur un commandement de payer ?

Non, répond la Cour de cassation. Lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L 641-12, 3°, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L 145-41, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail. Le bailleur, qui agit devant le juge-commissaire pour lui demander la constatation de la résiliation de plein droit du bail, sans revendiquer le bénéfice d'une clause résolutoire, n'est pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L 145-41.

*C.Cass. 3° chbre civ., 9 octobre 2019, n° 18-17.563, des Bains c/ Benitah, Fox et Sté Montravers Yang-Ting es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Carla, Sté Les Nouveaux Bains du Marais (pourvoi c/ CA Paris, pôle 5, ch. 8, 4 avr. 2018, n° 17/19289)*

### NOTE :

*1° Deux interprétations de l'article L 641-12, 3° du Code de commerce – applicable à la liquidation judiciaire – étaient envisageables : soit le bailleur souhaitant faire constater la résiliation de plein droit du bail devait se prévaloir d'une clause résolutoire ; soit l'emploi des termes « résiliation de plein droit » signifiait qu'il lui suffisait de la faire constater, à l'issue du délai de trois mois, en justifiant de l'absence de paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture. Les juridictions du fond étaient partagées : certaines estimaient que le fait pour le bailleur de saisir le juge-commissaire, plutôt que le juge des référés, d'une demande en constat de la résiliation du bail ne le dispensait pas de la délivrance préalable d'un commandement de payer visant la clause résolutoire (CA Paris 4-4-2018 n° 17/19289 et 5-6-2018 n° 17/12668). D'autres avaient au contraire jugé qu'à l'issue du délai de trois mois suivant l'ouverture de la liquidation judiciaire du locataire, le bailleur était fondé à demander au juge-commissaire de constater la résiliation, sans avoir à délivrer un commandement qui n'est pas exigé par la loi en ce cas (CA Orléans 15-11-2018 n° 18/00810 et 24-1-2019 n° 18/00873).*

*La Cour de cassation privilégie cette seconde lecture, en conjuguant ce texte avec l'article R 641-21, al. 2 du Code de commerce, selon lequel le juge-commissaire constate, sur la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des contrats dans les cas prévus au III de l'article L 641-11-1 et à l'article L 641-12 ainsi que la date de cette résiliation. Aucune référence n'étant faite à la clause résolutoire, il n'appartient pas à la Cour de cassation d'ajouter au texte une condition supplémentaire.*

*Le bailleur a donc tout intérêt à invoquer ce cas de résiliation de plein droit. Mettre en œuvre la clause résolutoire lui impose de délivrer un commandement de payer visant la clause et l'expose à la neutralisation de la résiliation si des délais sont accordés au liquidateur judiciaire (C. com. art. L 145-41, al. 2 ; Cass. com. 6-12-2011 n° 10-25.689 F-PB) ou si ce dernier paie les sommes dues avant l'expiration du délai de trois mois (art. L 641-12, 3° et, sur renvoi, art. L 622-14, al. 4).*

*2° À notre avis, la solution n'est pas transposable à la sauvegarde et au redressement judiciaire. Certes, en vertu de l'article R 622-13 du Code de commerce, le juge-commis-*

*saire constate la résiliation de plein droit des contrats dans les cas prévus à l'article L 622-14. Mais, si le 2° de ce dernier texte prévoit que le bailleur peut faire constater la résiliation du bail pour non-paiement des loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure, il ne précise pas qu'il s'agit d'une résiliation de plein droit, contrairement à l'article L 641-12, 3°. Le bailleur ne conserve d'option qu'entre la mise en œuvre de la clause résolutoire, en respectant le formalisme prévu par le statut des baux commerciaux, et une demande de résiliation judiciaire.*

## BAIL D'HABITATION - ASSURANCE LOCATIVE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE - DÉFAUT D'ASSURANCE

Si les dettes de loyers et de charges peuvent faire l'objet de délais accordés, il n'en est pas de même pour la justification en cours de procédure et même postérieurement à une décision de justice, d'une attestation d'assurance au sens de l'article 7, g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ainsi, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire produit son effet 1 mois après qu'un commandement d'avoir à le produire soit resté sans effet, sans possibilité pour la juridiction saisie de proroger un tel délai.

En l'espèce, l'attestation d'assurance concerne une période postérieure à la date de délivrance du commandement en date du 20 mars 2017 exigeant la production d'une attestation d'assurance et donnant donc jusqu'au 20 avril suivant pour ce faire, puisqu'elle ne couvre le risque locatif qu'à compter du 7 juin 2017. La résiliation du bail a donc justement été constatée.

*CA Lyon, 8° ch., 2 juillet 2019, n° 18/01154*

## BAIL D'HABITATION - BAIL VERBAL - PREUVE DE LA DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - ADMISSION DE PRÉSUMPTIONS

La preuve de la date de prise d'effet du bail, point de départ pour apprécier la validité du congé, peut être faite par présomptions.

*CA Toulouse, 1° chbre., 12 août 2019, n° 17/02631*

### NOTE :

En présence d'un bail verbal, la preuve du début de la location peut être rapportée par tous moyens, y compris par présomptions. Les juges se sont basés sur un document attestant que la locataire avait repris à son compte le contrat de gaz souscrit par la propriétaire, y compris l'abonnement donnant lieu aux redevances annuelles, à compter du 1<sup>er</sup> mars 1992, ce qui constitue une présomption sérieuse de son entrée dans les lieux loués à ladite date. À été également produit au débat une déclaration de droit de bail pour l'année 1997 dans laquelle étaient en

particulier précisés le nom du locataire et son entrée dans les lieux le 1<sup>er</sup> mars 1992.

Au regard de ces présomptions sérieuses et concordantes et à défaut de toute présomption contraire, les juges en ont déduit que le bail avait bien pris effet le 1<sup>er</sup> mars 1992 et que renouvelé depuis cette date par tacite reconduction par périodes triennales, le congé pour vendre délivré le 27 février 2015 pour le 29 février 2016, date d'échéance triennale du bail, était régulier.

## BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR REPRISE - LOCATAIRE ÂGÉ ET DE FAIBLES RESSOURCES - BAILLEUR PERSONNE MORALE - EXCEPTION EN RAISON DE L'ÂGE D'UN ASSOCIÉ (NON)

Le congé pour reprise au bénéfice du fils du gérant de la SCI bailleuse est nul, en application de l'article 15, III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En effet, la locataire était âgée de plus de 65 ans au jour de l'échéance du contrat et ses ressources étaient inférieures au plafond d'attribution des logements conventionnés au jour de la notification du congé. Par ailleurs, le bénéfice de la contre-exception établie au bénéfice du bailleur âgé ou ne disposant que de ressources modestes ne profite qu'aux personnes physiques et non aux personnes

morales quand bien même l'un des associés serait lui-même dans une telle situation. Il en résulte que le congé pour reprise, qui ne formule pas d'offre de logement correspondant aux besoins et aux possibilités de la locataire, est nul si bien que le contrat de bail s'est poursuivi pour une nouvelle période triennale à compter du 31 juillet 2016.

CA Paris, Pôle 4, chambre 4, 14 mai 2019 – n° 17/20405

## BAIL D'HABITATION - DATE DE RÉSILIATION DU CONTRAT - PRÉAVIS

Les locataires d'un appartement ont, par une lettre reçue le 10 novembre 2016, donné congé à leur bailleur pour le 12 février 2017, soit deux jours après le délai légal de préavis de 3 mois. Malgré tout, les clés ont été restituées le 10 février 2017 après l'établissement de l'état des lieux de sortie. Ainsi, lors de la restitution du

dépôt de garantie, le propriétaire a retenu une somme correspondant au loyer du 10 au 12 février 2017. Souhaitant que, dans les faits, la remise des clés et l'état des lieux de sortie ont été effectués à la fin du délai légal de préavis, soit le 10 février, les locataires ont assigné le bailleur en restitution de la ponction qu'il a opérée.



Ce tribunal a accueilli leur demande au motif que les locataires ayant rendu les clés au bailleur le 10 février (fin du délai légal du préavis de 3 mois), le propriétaire ne pouvait donc pas leur réclamer de loyer pour des jours où leur occupation du logement était impossible.

Malgré ces arguments, la Cour de cassation a censuré le jugement. Selon elle, lorsque le congé est donné par le locataire pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai

légal de préavis. Dans cette affaire, le congé ayant été délivré pour le 12 février 2017, le bail prenait fin à cette date et le locataire était bien redevable de deux jours de loyer supplémentaires. Pour qu'il en soit autrement, il aurait fallu que le propriétaire renonce de manière certaine et non-équivoque à percevoir les loyers jusqu'à la fin du bail.

*C. Cass. 3<sup>e</sup> chbre civ. 28 novembre 2019 n° 18-18.193*

## BAIL D'HABITATION - IMPAYÉS - EXCEPTION D'INEXÉCUTION - ÉTAT DES LIEUX - ABSENCE DU LOCATAIRE - CARACTÈRE NON CONTRADICTOIRE IMPUTABLE AU LOCATAIRE - DEVIS

En application des dispositions de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et il résulte des dispositions de l'article 1315 du Code civil, que la charge de la preuve du paiement des loyers incombe au locataire. Le locataire peut également se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'exonérer du paiement du loyer lorsque le bailleur manque à son obligation de délivrance, en mettant à sa disposition un logement qui ne répond pas aux normes de décences prévues par la loi. Mais il lui faut alors démontrer que l'inexécution par le bailleur de son obligation est de nature, par la gravité de ses manquements, à affranchir le locataire de son obligation corrélatrice de payer le loyer. Les manquements dénoncés supposent que le locataire se soit trouvé dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués conformément à la destination du bail. De plus, le non-respect de ses obligations par le bailleur n'autorise pas le locataire à se soustraire aux siennes ; il ne peut différer ou suspendre le paiement des loyers de sa propre autorité ;

il lui appartient de s'en faire dispenser au préalable par l'autorité judiciaire.

Un locataire qui, après avoir donné congé, quitte les lieux sans en aviser le bailleur et ne lui communique pas sa nouvelle adresse, rend impossible l'établissement contradictoire d'un état des lieux de sortie. Et le locataire fautif ne peut, en pareilles circonstances, se prévaloir de l'inopposabilité de ce constat non contradictoire.

Le locataire ne peut utilement faire valoir, pour contester le paiement des réparations locatives, que la bailleuse se borne à produire un devis au lieu d'une facture de remise en état des lieux loués, dès lors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 oct. 2007, n° 06-18.142, F-D, Salvadorini c/ Heaulme ).

*CA Paris, Pôle 4, chambre 3, 8 Novembre 2019 – n° 17/12247*

### BAIL D'HABITATION - OBLIGATION DE DÉLIVRANCE - CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE - DÉGATS DES EAUX - TROUBLES DE JOUISSANCE

La clause interdisant au preneur de rechercher la responsabilité du bailleur notamment en cas de dégât des eaux est contraire à l'obligation de délivrance des lieux en bon état, prévue par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et est réputée non écrite en application de l'article 4 m) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le locataire est donc recevable à demander l'indemnisation des troubles de jouissance subis pendant 7 ans du fait des importantes infiltrations dues au très mauvais état de la toiture. Les infiltrations étaient d'une ampleur telle qu'elles affectaient l'étanchéité de deux pièces sur trois du logement si bien qu'il ne répondait plus aux critères légaux de décence depuis 7 ans. Le préjudice de jouissance éprouvé par la locataire est évalué à

33 % du montant du loyer soit un total de 41 334 euros pour la période courant de novembre 2009 à avril 2016 inclus. La locataire a également subi un préjudice moral distinct du trouble apporté à la jouissance des lieux, né des désagréments inhérents à la dégradation progressive de son milieu de vie pendant de nombreuses années, sans perspective d'amélioration à court ou moyen terme, alors que son compagnon, aujourd'hui décédé, était gravement malade. C'est à juste titre que le tribunal lui a alloué 10 000 euros en réparation de ce préjudice.

*CA Paris, 4<sup>e</sup> ch., 4 juin 2019, n° 17/13213*

### BAIL D'HABITATION - PUNAISES DE LIT

#### Question écrite n° 10491

M<sup>me</sup> Chantal Deseyne appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'application de l'article 142 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui vise notamment à lutter contre la prolifération inquiétante des nuisibles et parasites comme les punaises de lit. En l'absence d'une jurisprudence exhaustive sur ce sujet, le contact régulier avec les populations confirme chaque jour que l'information des publics concernés n'est absolument pas suffisante quant au partage de responsabilités qui incombent aux locataires et aux bailleurs. En particulier, lorsqu'une contamination est constatée en cours de bail, les informations divergent quant à la détermination de la partie qui doit supporter la charge de la preuve visant à dé-

montrer que la présence de ces nuisibles est antérieure ou non à l'arrivée des locataires, afin de commander à la prise en charge de la désinfection. La charge de cette preuve est d'autant plus lourde à supporter qu'il est désormais établi que, contrairement à l'idée longtemps véhiculée, une hygiène irréprochable ne peut suffire à éradiquer le développement de ces parasites dont la présence dans un logement peut s'expliquer par de nombreuses causes exogènes. En effet, ils sont par exemple importés par les effets de circulation naturelle liés à la promiscuité des logements, mais aussi en raison d'une fréquentation régulière de lieux d'hébergements divers, ou à la suite d'un déménagement de cartons ou de meubles d'occasion. Enfin, lorsque la responsabilité du bailleur est établie, se pose encore la question du partage des frais entre les frais qui procèdent de l'intervention et ceux qui découlent de l'achat des produits. Il arrive en effet que les premiers soient à la charge du bailleur et que les seconds soient mis à la

charge du locataire. Toutes ces incertitudes ayant un impact important en particulier pour ce qui concerne les habitations à loyers modérés, elle souhaiterait donc savoir comment s'effectue la répartition des frais entre le bailleur et le locataire, et connaître les mesures que le Gouvernement entend mettre en œuvre pour lutter contre la prolifération des nuisibles et des parasites dans les lieux d'hébergement collectif.

**Réponse publiée dans le JO Sénat du 11/07/2019 - page 3746**

Les infestations des lieux d'hébergement collectif par des parasites tels que les punaises de lit ont fortement augmenté ces dernières années, du fait notamment de l'augmentation des déplacements internationaux et de l'apparition de résistances aux insecticides. Le Gouvernement a donc pris plusieurs dispositions législatives afin de faciliter à l'échelle du territoire national la lutte contre les parasites et nuisibles, dont l'article 142 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Désormais, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, modifié par l'article 142 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée, précise que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Les caractéristiques de décence du logement sont

définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ainsi, en cas d'infestation de punaise de lit, le bailleur est dans l'obligation de payer les frais de désinsectisation. Néanmoins, en cours de bail, si le bailleur peut prouver que l'infestation par les punaises de lit est due à un manque d'entretien du locataire, il peut faire mettre à sa charge la désinsectisation du logement, le locataire étant tenu de s'occuper de l'entretien et des réparations locatives en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Par ailleurs, l'article 61 du règlement sanitaire départemental prévoit des mesures prophylactiques à mettre en œuvre dans les lieux d'hébergement collectif, qui doivent être prescrites par le maire de la commune dans laquelle les hébergements sont situés. Les services de l'État dans les territoires (services préfectoraux, agences régionales de santé), ainsi que les collectivités locales (services communaux d'hygiène et de santé) sont de plus en plus sensibilisés à la question et mettent à disposition du public des éléments d'information sur leurs sites internet. Ces dispositions doivent également s'accompagner de mesures individuelles comme l'inspection des lieux d'hébergement collectif ou le nettoyage après leur achat de meubles d'occasion ou matelas usagés. En cas d'infestation, des mesures strictes sont nécessaires afin d'éviter la propagation des espèces parasites : nettoyage minutieux du linge et des lieux contaminés, utilisation d'insecticide, recours à un spécialiste de la lutte antiparasitaire ou aux services communaux d'hygiène.

## BAIL D'HABITATION - RÉSILIATION DU BAIL - TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - OPPOSITION SYSTÉMATIQUE DU LOCATAIRE

En vertu de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et des conditions générales du contrat de location, la locataire s'est montrée défaillante tant à l'égard des obligations légales que contractuelles en ce qu'elle s'est opposée systématiquement aux travaux visant à améliorer les

performances énergétiques de son logement au motif fallacieux qu'ils seraient nécessairement mal réalisés. En l'espèce, une ordonnance de référé et deux mesures d'astreintes ont été prononcées à l'encontre de la locataire afin que cette dernière laisse les artisans procéder

aux améliorations et travaux dans le logement loué. Or, celle-ci s'est toujours refusée à laisser le libre accès à son logement pour y exécuter des travaux. En cause d'appel et pour la première fois elle s'est prévalué d'un motif de sécurité pour refuser de laisser pénétrer des

artisans chez elle sans que ces allégations ne reposent sur aucun élément de preuve.

*CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> et 7<sup>e</sup> chambres réunies, 28 mai 2019 - n° 18/17517*

## BAIL D'HABITATION - RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DE L'INTÉGRALITÉ DES CLÉS AU BAILLEUR

Suite à des impayés, le bailleur obtient du tribunal la résiliation du bail, mais se voit refuser sa demande d'expulsion au motif que le logement lui a été restitué. Formant appel afin que soit reconnu le bien-fondé de sa demande d'expulsion et que le locataire soit condamné au paiement d'une indemnité d'occupation, il obtient satisfaction.

En effet, contrairement ce qu'avait décidé le tribunal, la restitution juridique des lieux n'avait pas eu lieu à la date retenue par le premier juge car l'obligation de restitution des lieux suppose outre le départ du locataire et des occupants de son chef la remise entre les mains du bailleur ou de son mandataire de l'intégralité

des clés remises à l'entrée dans les lieux. Or, en l'espèce, le locataire avait sous-loué son logement et la sous-locataire n'avait remis qu'une clé de l'appartement à son départ alors qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée que deux clés avaient été remises au locataire. Ce dernier avait donc conservé une clé de l'appartement. D'où l'infirmité du jugement et la décision de la cour d'appel d'ordonner l'expulsion du locataire et de tenir compte de l'augmentation de l'indemnité d'occupation devant être versée jusqu'au départ définitif du locataire et de tous les occupants de son chef.

*CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 2 juillet 2019 - n° 18/03317*

## BAIL D'HABITATION - SOUS-LOCATION - NATURE ET SORT DES SOUS-LOYERS - ACCESSION AU PROPRIÉTAIRE

Le 16 avril 1997, la SCI L'Anglais a donné à bail un appartement à M. P. et à M<sup>me</sup> H. ; que, le 8 avril 2014, M. K., devenu propriétaire des lieux, a délivré aux locataires un congé pour reprise à son profit, puis les a assignés en validité du congé ; qu'ayant constaté que les locataires avaient sous-loué l'appartement, il a également sollicité le remboursement des sous-loyers en exécution de son droit d'accession ;

Sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent

des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire ; qu'ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées ;

*C. Cass, 3<sup>e</sup> chbre civ., 12 septembre 2019 - n° 18-20.727*



## AGENT IMMOBILIER

→ Tarif unique par lot  
**57 € TTC**  
par an \*

**PROPRIÉTAIRE NON-OCCUPANT (PNO) \*\***  
Protégez la Responsabilité Civile (RC) de  
vos propriétaires — OBLIGATION LOI ALUR

Appartement et maison en copropriété : **57 € TTC par an**

Maison individuelle : **252 € TTC par an**

Commerce et bureau en copropriété : **92 € TTC par an** (inférieur à 200 m<sup>2</sup>)

Commerce et bureau en copropriété : **202 € TTC par an** (entre 200 et 600 m<sup>2</sup>)

*\* tarifs réservés aux administrateurs de biens*

→ [www.asseris.fr](http://www.asseris.fr)

Pour toute information, nous  
sommes à votre disposition :

**01 53 64 91 87**  
**contact@asseris.fr**

### INCLUS :

- Les garanties usuelles d'une assurance Multirisques Habitation : dégâts des eaux, incendie, bris de glace, vol et vandalisme ... , également en cas de défaut d'assurance habitation du locataire ;
- Les garanties Responsabilités Civiles obligatoires : RC propriétaire non-occupant, absence d'assurance entre deux locataires, défense-recours...

\*\* par Fidelidade

ASSERIS, une marque de VHS, cabinet de courtage en assurances du SNPI - 26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS

N° Orias 07 000 133 - SARL au capital de 152.450 € - Code NAF : 6622Z - RCS Paris B 422 496 828 - SIRET 42249682800019 - N° TVA Intracommunautaire : FR32422496828

### BAIL D'HABITATION - SOUS-LOCATION - PLATEFORME DE LOCATION - RÉSILIATION JUDICIAIRE - FAUTE SUFFISAMMENT GRAVE (NON)

C'est en vain que le bailleur demande la résiliation judiciaire de la convention d'occupation. Certes, la convention interdit la sous-location et le locataire a offert la sous-location d'une chambre de l'appartement via une plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers. Cependant, ce manquement n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation de la convention d'occupation.

En effet, la mise en ligne de l'offre de sous-location n'a duré que deux mois et la sous-location n'a procuré que des revenus modestes au locataire (330 euros en décembre 2015 et 290 euros en janvier 2016).

*CA Paris, Pôle 4, chbre 4, 2 juillet 2019 - n° 17/04781*

### BAIL D'HABITATION - TRAVAUX IMPORTANTS - LIBÉRATION DES LIEUX NÉCESSAIRE - MOTIF LÉGITIME DE CONGÉ - RELOGEMENT (NON)

Le souhait du bailleur de faire des travaux dans l'immeuble qui nécessitent la libération des lieux légitime son congé sans qu'il puisse lui être imposé de reloger provisoirement le locataire.

*CA Montpellier, 29 octobre 2019, n° 17/05559*

**NOTE :**

*Dans cette espèce soumis à la cour d'appel de Montpellier, le locataire avait reçu un congé pour motif légitime et sérieux, à savoir la nécessité de réaliser d'importants travaux de rénovation dans le logement, suite à l'apparition d'une importante fissure au niveau du mur du séjour et à un affaissement des sols de la salle d'eau et du WC.*

*Contestant ce motif, le locataire avait obtenu gain de cause en première instance. Certes, l'architecte et l'entrepreneur attestaient que les travaux intérieurs ne pouvaient être réalisés que si l'appartement était vide de toute occupation, le délai de réalisation étant compris entre 3 et 4 mois. Et l'on sait qu'il s'agit là d'une condition sine qua non de validation du congé qui ne serait pas légitime si les travaux*

*pouvaient être entrepris rapidement en la présence d'un locataire. Les juges avaient cependant annulé le congé, estimant que le bailleur aurait dû proposer de reloger à titre provisoire le locataire pendant la durée des travaux dans un autre appartement qu'il possédait au deuxième étage, plutôt que de rompre le bail de location. Pour eux, la nécessité de rompre de façon définitive le bail n'était pas légitime.*

*Sur appel du bailleur, la décision est infirmée par les juges qui, après avoir constaté que le projet de travaux était suffisamment sérieux au vu des devis de travaux et autres attestations produites, ont rappelé qu'il ne pèse sur le bailleur aucune obligation de relogement que ce soit à titre définitif ou à titre provisoire. Contrairement à l'hypothèse où des travaux sont nécessaires suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité, contrairement également aux dispositions prévues par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, la loi du 6 juillet 1989 n'impose aucune obligation de relogement provisoire ou définitive en cas de congé motivé par la nécessité de réaliser de travaux.*

# BAIL D'HABITATION - TROUBLES DU VOISINAGE - PROCÉDURE DE RÉSILIATION

### Question écrite N° 13320

M. Dimitri Houbbron interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur la récente jurisprudence relative à la résiliation d'un bail pour motif de troubles du voisinage. Il rappelle, au regard des dispositions de l'article 1719-3 du code civil, que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail. Il rappelle que cet article fut confronté, lors d'une récente affaire judiciaire, où un preneur à bail d'un logement appartenant à un bailleur public a assigné ce dernier en condamnation pour réparer son préjudice causé par un manquement dudit bailleur à la remédiation des troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble. Il précise, de ce fait, que le défaut de jouissance paisible des lieux stipulé dans l'article précité fut caractérisé par les nuisances sonores nocturnes et les violences imputables aux occupants du logement situé au-dessus de celui du donné à bail à savoir le requérant. Il rappelle que la Cour d'appel avait rejeté la demande du requérant au motif, d'une part, que le bailleur avait adressé trois lettres recommandées aux auteurs de ces troubles, lettres qui apparaissaient adaptées et suffisantes, et que, d'autre part, qu'il ne pouvait pas être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail. Il rappelle que, par la suite, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt précité de la cour d'appel au motif que cette dernière, en rendant ledit arrêt, a violé les dispositions, précédemment mentionnées, de l'article 1719-3 du code civil. Il précise que la Cour de cassation a rappelé que le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires et que, par conséquent, le bailleur n'est pas exonéré de cette responsabilité, sauf en cas de force majeure, au motif d'avoir adressé trois lettres recommandées aux auteurs des troubles. Il ajoute, enfin, que la Cour de cassation a, entre autre, condamné

le bailleur public à verser des dommages-intérêts, au preneur à bail, pour manquement à ses obligations. Il préconise, en conclusion de ce cas de jurisprudence, qu'il puisse être légiféré, en vertu de l'article du code civil susvisé, le fait qu'un bailleur, lorsqu'il est saisi par l'un de ses preneurs à bail au motif d'un trouble anormal du voisinage, puisse tenter une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail à l'encontre des individus responsables de ces troubles même s'ils ne sont pas preneurs à bail du bailleur en question. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire part de ses avis et de ses recommandations relatives à ce cas spécifique.

**Réponse publiée au JOAN le : 23/07/2019 page : 6892**

Le bailleur a obligation « de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée », selon les dispositions du 3° de l'article 1719 du code civil. De même, lorsque le logement est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en application de l'article 6 de cette même loi, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement. Le bailleur doit donc faire cesser les troubles anormaux de voisinage dont son locataire serait victime. Comme dans l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 8 mars 2018 évoqué (Cour de cassation, chambre civile 3, n° 17-12536), certaines cours d'appel ont pu chercher dans les diligences accomplies par le bailleur, pour faire cesser le trouble anormal causé par un autre de ses locataires, un moyen de l'exonérer de sa responsabilité. La Cour de cassation rappelle à cette occasion que seul un cas de force majeure peut justifier l'exonération de la responsabilité du bailleur. Pour cette raison, le bailleur public n'ayant pas rempli son obligation de résultat, la Cour de cassation le condamne à rembourser au locataire les sommes et les frais d'avocats exposés dans le cadre de cette affaire. Lorsque l'auteur du trouble anormal de voisinage est un locataire, il a l'obligation d'user paisiblement des

locaux loués, en application du b) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Dès lors, si le trouble persiste, son bailleur peut demander au juge la résiliation du contrat de location sur le fondement de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Le bailleur est responsable à l'égard d'un locataire des troubles de voisinage causés par ses autres locataires, et plus généralement par toute personne avec laquelle il dispose d'un lien contractuel. En revanche, il n'est pas responsable à l'égard du locataire pour les troubles causés par un tiers, selon l'article 1725 du code civil. Dès lors, il ne peut pas demander

en justice la résiliation d'un contrat de location qu'il n'a pas signé et auquel il n'est pas partie. En revanche, le locataire, qui subit le trouble, peut directement assigner en justice la personne à l'origine du trouble anormal de voisinage, que cette personne soit locataire ou non du même bailleur, afin d'obtenir la cessation du trouble et le versement de dommages et intérêts. Le locataire peut alors se fonder sur le principe autonome selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, dégagé par la Cour de cassation dès 1844 et réaffirmé dans son arrêt du 19 novembre 1986 (Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, n° 84-16379).

## COPROPRIÉTÉ - CHARGES - FRAIS DE PROCÈS - RÉPARTITION - CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE

La clause du règlement de copropriété selon laquelle en cas d'action judiciaire les frais de procès, dépens, dommages et intérêts et honoraires incombent aux seuls copropriétaires intéressés et ce en raison de l'existence d'une spécialisation des charges par bâtiment est

contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et doit être réputée non écrite.

*CA Paris, pole 4, chbre 2, 19 juin 2019, 16/07824*

## COPROPRIÉTÉ - CHARGES COMMUNES - CONSOMMATION ANORMALE D'EAU - ARTICLE L. 2224-12-4 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Un syndicat des copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation bénéficie des dispositions de l'article L. 2224-12-4 du Code général des collectivités territoriales, obligeant le service d'eau potable de la commune à signaler toute consommation anormale au compteur, et à procéder à un dégrèvement de la surconsommation d'eau due à la fuite, calculé non sur la consommation de l'ensemble de l'immeuble com-

prenant les consommations privatives, mais sur celle affectée aux services collectifs de l'immeuble.

*Défenseur des droits, 15 novembre 2019, décision n° 2019-296 publiée au JO du 17 novembre 2019*



# COPROPRIÉTÉ - DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ - RÉPARTITION COTISATION FONDS TRAVAUX

### Question N° 20810

M<sup>me</sup> Isabelle Rauch attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la répartition de la charge de provision obligatoire pour travaux dans le cas d'un démembrement de la propriété. L'article 58 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) dispose de la création obligatoire d'un fonds de travaux pour faciliter leur réalisation ultérieure, hors budget prévisionnel. Elle se veut un outil d'épargne contraint, destiné à prévenir la carence des syndicats de copropriétaires en cas de dépenses imprévues ou de mise en application d'obligations légales ou réglementaires non provisionnées. Toutefois, la loi reste muette dans le cas de démembrement de la propriété, entre nu propriétaire et usufruitier ; la définition de la nature des travaux à venir étant, par définition, inconnue. Aussi, l'acception de « grosses réparations » définie par l'article 606 du code civil est-elle à retenir, entraînant la charge de la provision pour le nu-propiétaire ? Ou, à l'inverse, la provision s'assimile-t-elle à une forme d'assurance, entraînant la charge de la provision pour l'usufruitier ? Enfin, dans le cas d'une levée de fonds effectuée à tort à l'encontre de l'une ou l'autre des deux parties, elle lui demande selon quelles modalités juridiques peut s'effectuer la récupération des fonds, la loi ALUR disposant du caractère définitivement acquis au syndicat des copropriétaires des sommes acquittées.

### Réponse publiée au JOAN le : 03/12/2019 page : 10559

En application des articles 605 et 606 du Code civil, le nu-propiétaire doit contribuer aux grosses réparations telles que les charges exceptionnelles engendrées par les travaux de remise en état du gros œuvre des bâtiments ou les travaux de restauration. L'usufruitier doit quant à lui payer les dépenses relatives à l'adminis-

tration, la gestion et l'entretien courant de l'immeuble, les primes d'assurance collective ou encore les impôts et les taxes perçus sur l'immeuble, qui se rattachent à la jouissance du bien. Ces règles, qui ne sont pas d'ordre public, s'appliquent uniquement en l'absence de clause de solidarité et dès lors que le syndic a été régulièrement avisé du démembrement du lot de copropriété. Ainsi, la jurisprudence admet la licéité des clauses de solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier stipulées dans le règlement de copropriété et prévoyant que le nu-propiétaire et l'usufruitier sont tenus solidairement du paiement des charges de copropriété envers le syndicat des copropriétaires (Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 avril 2016, n° 15-12545, publié au bulletin). De telles clauses sont assez fréquentes en pratique, ce qui permet d'éviter au syndic toute difficulté dans le recouvrement des charges de copropriété. Le fonds de travaux que le syndicat des copropriétaires doit constituer, en application du II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, est destiné à faire face aux dépenses résultant de travaux prescrits par les lois et règlements ou de travaux non compris dans le budget prévisionnel et décidés par l'assemblée générale, dont la liste est fixé à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, à savoir, de manière générale, tous travaux ne concourant pas à la maintenance ou à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. De tels travaux peuvent être qualifiés, selon les cas, de grosses réparations incombant au nu-propiétaire ou de dépenses d'entretien incombant à l'usufruitier. À cet égard, les travaux de ravalement sont généralement considérés comme des réparations d'entretien à la charge de l'usufruitier et non de grosses réparations incombant au nu-propiétaire. Au contraire, des travaux de restauration d'une structure essentielle de l'immeuble, tels que la réfection d'un mur pignon ou le rétablissement de poutres ou de couvertures entières, incombent en principe au nu-propiétaire. S'agissant de la cotisation obligatoire annuelle au fonds de travaux, qui constitue

en elle-même une masse monétaire indifférenciée tant qu'aucuns travaux n'ont été effectivement adoptés par l'assemblée générale, les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoient son paiement par les copropriétaires selon les mêmes modalités que pour les charges communes générales, c'est-à-dire « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots », sans toutefois se prononcer explicitement sur la nature exacte de cette charge. En conséquence, la question de savoir si son paiement incombe au nu-propiétaire ou à l'usufruitier, en l'absence de clause de solidarité stipulée au règlement de copropriété, relève de l'appréciation souveraine des tribunaux et n'a pas encore été, à ce jour, tranchée par la jurisprudence. Par ailleurs, l'approbation des comptes par l'assemblée générale n'emportant pas approbation de la répartition des charges, un copropriétaire reste

toujours recevable à contester le montant des charges qui lui sont imputées sur son compte individuel, dans le délai de prescription des actions personnelles mentionné à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, sans avoir à contester l'assemblée générale en elle-même. Dans les rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'usufruitier bénéficie d'un recours en fin d'usufruit, dans le cas où il a fait l'avance des fonds (article 609 du code civil). De même, le nu-propiétaire qui aurait acquitté des charges incombant à l'usufruitier bénéficie d'une action récursoire contre ce dernier, pour toutes les réparations d'entretien tendant à la conservation de l'immeuble (Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 mars 1962, bulletin n° 175). Ces règles ont vocation à s'appliquer également à la cotisation obligatoire au fonds de travaux, indépendamment de l'acquisition définitive des sommes versées à ce titre au syndicat des copropriétaires.

## COPROPRIÉTÉ - DROIT DE JOUISSANCE - JARDIN - ARBRES - ABATTAGE

Le droit de jouissance d'un jardin partie commune dont dispose un copropriétaire ne s'applique pas aux arbres plantés dans ce jardin sauf clause particulière du règlement de copropriété. Si les petites plantations et leur entretien relèvent de ce droit de jouissance privative,

tel ne saurait être le cas de l'abattage d'arbres de haute futaie implantée par le promoteur qui eux relèvent de la copropriété dans son ensemble.

*CA Paris, pole 4, chbre 2, 9 octobre 2019, 16/14695*

## COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DATÉ ET PRÉ-ÉTAT DATÉ - COÛT

### Question N° 10270

M<sup>me</sup> Amélia Lakrafi attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'absence de publication du décret relatif au plafonnement des frais facturés aux vendeurs par les syndicats de copropriété afin de réaliser l'état daté, document indispensable à la vente de tout lot. Ce document, rédigé par le syndic à la demande du vendeur ou notaire, est notamment destiné à établir l'état du compte de charges au moment de la vente et

d'informer l'acquéreur des futures charges qu'il devra supporter. La liste d'informations que doit comporter l'état daté est fixée par décret et comporte, notamment, l'indication de l'état des créances et des dettes du vendeur à l'égard de la copropriété. Force est de constater que l'établissement de ce document obligatoire fait l'objet, par de nombreux syndicats, d'une surfacturation totalement abusive jusqu'à 600 euros pour établir un document de quelques pages alors même que les comptes sont tous informatisés. C'est pourquoi la loi

n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Alur prévoyait le plafonnement des frais facturés pour établir l'état daté. Or il est à constater que le décret visant à plafonner ces frais n'a jamais été pris, malgré plusieurs demandes en ce sens. Ce flou juridique a, outre ces conséquences, abouti à une pratique singulière de la part de certains syndics qui se permettent, en se basant sur les stipulations de la loi Alur, de facturer, en plus de l'état daté, l'établissement par leurs soins d'un pré-état daté. Ce document, remis à tout acquéreur potentiel avant la signature du compromis de vente, peut pourtant être rédigé directement par tout copropriétaire diligent et n'a aucune existence légale ou réglementaire. Au-delà de la pratique de double facturation du pré-état daté et de l'état daté qui se répand, aucune distinction des lots vendus n'est établie. Ainsi, le vendeur d'une petite cave ou d'un emplacement parking se verra facturer la même somme que le vendeur d'un grand appartement. Nombre de copropriétaires se plaignent des coûts exorbitants relatifs à l'établissement de l'état daté et les syndics, en réponse aux multiples plaintes dont ils font l'objet, se retranchent derrière leur mandat de syndic voté en assemblée générale et qui comporte notamment la tarification de l'état daté. Aussi, afin de limiter dès que possible les abus constatés, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer dans quel délai le décret plafonnant le coût de l'état daté serait pris, plafond qui devrait aussi être fonction de la nature et de la surface des lots vendus. À défaut de date précise de publication et en attendant celle-ci, elle lui demande alors son avis sur l'établissement d'une obligation visant à proposer une résolution séparée sur la tarification de l'état daté soumise au vote de l'assemblée générale dissociée de la résolution qui entérine le contrat de syndic visant à administrer une copropriété.

**Réponse publiée au JOAN le : 03/09/2019 page : 7850**

À l'occasion des dix ans de l'Autorité de la concurrence, le Premier ministre a annoncé des mesures visant à maîtriser le coût de l'état daté. Ces mesures s'appuieront sur les dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557

du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui prévoit de plafonner par décret les honoraires des syndics de copropriété pour la réalisation de l'état daté facturé au copropriétaire vendeur et permettant une information de l'acquéreur avant l'acte définitif de vente. Sur ce fondement, un projet de décret visant à plafonner les honoraires des syndics pour l'établissement de l'état daté est actuellement en cours de préparation afin de donner son effectivité à ce dispositif.

S'agissant du « pré-état daté » réalisé par certains syndics à la demande de copropriétaires vendeurs, bien que n'ayant aucune existence légale, il permet de fournir les informations financières prévues au 2° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, que le vendeur doit obligatoirement transmettre à l'acquéreur. Toutefois, afin de permettre aux copropriétaires vendeurs de disposer facilement de ces informations sans avoir recours aux syndics, le gouvernement prépare un projet de décret visant à préciser les informations financières que doivent contenir les avis d'appels de charges et un arrêté précisant quelles sont ces informations financières. Enfin l'alternative suggérée, visant à plafonner le montant de l'état daté par une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires dissociée de celle ayant entériné le contrat signé entre le syndic et le syndicat des copropriétaires, ne saurait être envisagée. En effet, l'établissement de l'état daté est une prestation réalisée par le syndic pour le compte d'un copropriétaire et non du syndicat des copropriétaires. De ce fait, ni une résolution de l'assemblée générale, même si elle est prévue par la loi, ni le contrat de syndic, qui lie ce dernier au syndicat des copropriétaires et non à chaque copropriétaire, ne peuvent arrêter un montant applicable pour l'état daté.

# COPROPRIÉTÉ - LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

### Question N° 21201

M. Éric Bothorel attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'importance de la lettre recommandée dans le secteur du logement. La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique a introduit l'article L. 100 du code des postes et communications portant sur la lettre recommandée électronique (LRQE). Cet article est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. La LRQE est à présent l'équivalent de la lettre recommandée et elle seule peut se substituer électroniquement à la lettre recommandée papier. Or un certain nombre de professionnels du secteur du logement, notamment les syndicats de copropriétés, prétendent que les prestataires qualifiés ne sont pas en mesure de répondre aux besoins des consommateurs dans le sens où la procédure serait trop complexe, quand bien même ce sont les consommateurs qui ont testé ce mode de notification et qui en sont demandeurs. Ils refusent alors d'utiliser la LREQ pour notifier les consommateurs, préférant l'envoi d'un simple courriel sans valeur probante, facturée au prix d'une lettre recommandée, et trompant par là-même les usagers. Par ailleurs, si l'envoi d'une LREQ était encore trop complexe, dans l'attente de l'arrivée imminente de procédés rendus plus pratiques grâce à France Connect ou la CNI électronique, ils peuvent tout à fait continuer à envoyer des lettres recommandées papier telles que le prévoit la loi, plutôt que d'envoyer de simples emails. Certains articles de presse font état du fait que son ministère aurait donné son accord aux acteurs du secteur du logement pour se passer de la lettre recommandée (électronique ou papier), au profit de l'envoi d'un simple email. Il lui demande d'éclaircir la position du ministère sur cette question, susceptible d'engendrer des conséquences importantes pour la sécurité juridique des consommateurs.

### Réponse publiée au JOAN le : 29/10/2019 page : 9660

En application des dispositions législatives et réglementaires applicables aux immeubles en copropriété, les notifications et mises en demeure sont, par principe, réalisées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles peuvent également, en application de l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, être faites par voie électronique, sous réserve notamment de l'accord exprès des copropriétaires. La mise en œuvre de cette dernière possibilité est précisée par les articles 64-1 à 64-4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi précitée, qui renvoient à l'article 1127-5 du code civil. Or cet article a été abrogé par la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dont les dispositions sont venues encadrer les envois recommandés électroniques. Désormais, en application des dispositions combinées des articles L. 100 et R. 53 du code des postes et télécommunications, l'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, dès lors qu'il satisfait aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (règlement eIDAS), c'est-à-dire lorsqu'il est « qualifié » au sens du règlement eIDAS, avec par conséquent un niveau d'exigence de fiabilité élevé. Dans ce contexte, les dispositions applicables aux envois électroniques dans les copropriétés ont effectivement vocation à évoluer, pour être adaptées à ce nouveau cadre juridique. La réflexion sur le sujet est d'ores et déjà engagée par le Gouvernement, dont l'objectif est de proposer un dispositif qui tiendra compte, d'une part, de l'enjeu de préservation des garanties d'intégrité des données, de traçabilité des communications et de sécurité juridique et, d'autre part, de la nécessité de mettre au point un dispositif opérationnel et adapté aux besoins des copropriétaires et de leurs mandataires. À cet égard, il n'est en aucun cas envisagé d'autoriser l'envoi de notifications ou de mises en demeure par un simple message électronique.

# FORMATIONS

## OBLIGATOIRES LOI ALUR

### INSCRIVEZ-VOUS EN LIGNE

Les formations SNPI, dispensées par VHS Business School, permettent de valider vos heures de formation obligatoires.



#### Formations en ligne

**3h00**

**12,5 € HT / pers.**  
soit 15 € TTC

**7h00**

**89 € HT / pers.**  
soit 106,80 € TTC

#### Formations en présentiel

**3h30**

**110 € HT / pers.**  
soit 132 € TTC

**7h00**

**149 € HT / pers.**  
soit 178,80 € TTC

#### Formations dans votre agence **7h00**

**à partir de 1 937 € HT**  
soit 2 324,40 € TTC

Formation privée jusqu'à 13 personnes  
dans votre agence (coûts supplémentaires  
de 14 à 20 personnes maximum)

Formations dans toute la France métropolitaine et les DOM  
exclusivement réservées aux adhérents SNPI

**Louise DUSSAIX**

 **01 53 64 91 80**

 **contact@vhsbs.fr**



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS - Tél : +33 (0) 1 53 64 91 91 - Email : contact@snpi.fr - Site : www.snpi.com

SIRET 305 442 501 00030 - CODE NAF : 9411Z - PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336 - N° TVA Intracommunautaire : FR40305442501

### COPROPRIÉTÉ - PROMOTEUR EN LIQUIDATION - PAIEMENT DES CHARGES

Après la mise en liquidation judiciaire d'un promoteur immobilier ayant construit un immeuble en copropriété, le syndicat des copropriétaires soutient que ses créances correspondant aux charges de copropriété relatives aux lots invendus (environ 52 000 €) constituent des créances nées régulièrement après l'ouverture de la procédure collective et pour les besoins de celle-ci, de sorte qu'elles doivent être payées à l'échéance (application de l'article L 641-13 du Code de commerce).

Jugé au contraire que ces charges ne constituaient pas des créances inhérentes à la liquidation judiciaire qui seraient nées pour assurer son bon déroulement. En effet, les créances de charges de copropriété, nées après l'ouverture de la liquidation judiciaire du promoteur, étaient afférentes aux lots dont celui-ci était resté propriétaire ; de telles charges sont dues, par définition, par le propriétaire d'un bien immobilier en copropriété, peu important le fait qu'il soit ou non concerné par une procédure collective. Le syndicat des copropriétaires ne pouvait donc pas en exiger le paiement à l'échéance.

*C.Cass. com. 14 novembre 2019 n° 18-17.812, Syndicat des copropriétaires de la résidence Auer dock c/ Sté G. ès qual.*

#### NOTE :

*Dans le cadre d'une procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire), ne sont pas soumises à l'obligation de déclaration (C. com. art. L 622-24, al. 6), et bénéficient d'un paiement à l'échéance ou par privilège, les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture (art. L 622-17, I, L 631-14 et L 641-13) :*

- pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation (sauvegarde ou redressement) ou de la période de maintien de l'activité autorisée par le tribunal (liquidation) ;
- en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant cette période ;
- en cas de liquidation judiciaire, des besoins de la vie courante du débiteur personne physique.

*Jugé par exemple que n'est pas née pour les besoins de la procédure collective la créance de taxe foncière relative aux immeubles appartenant au débiteur (Cass. com. 14-10-2014 n° 13-24.555 FS-PB). Il en est de même, indique ici pour la première fois la Cour de cassation, des charges de copropriété. Toutefois, ni cette décision ni celle de 2014 ne tranchent la question de savoir si de telles charges attachées à la propriété d'un immeuble constituant le domicile d'une personne physique en liquidation judiciaire ne pourraient pas être considérées comme des créances nées pour les besoins de sa vie courante.*

### COPROPRIÉTÉ - RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - REFUS DE VOTER LES TRAVAUX

La décision des copropriétaires de ne pas effectuer les travaux de rénovation des garages ne prive pas les copropriétaires des garages du droit de demander réparation des dommages qu'ils estiment être causés par les manquements du syndicat des copropriétaires.

*C.Cass. 3<sup>e</sup> chbre civ., 11 juillet 2019, n° 18-11.676 (pourvoi c/ CA Riom, 4 décembre 2017)*

### COPROPRIÉTÉ - SYNDIC - RESPONSABILITÉ CIVILE

Le syndic ne peut, sans autorisation de l'assemblée générale, payer une facture de dédit pour l'annulation d'une commande non autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.

*C.Cass. 3<sup>e</sup> chbre civ., 12 septembre 2019, n° 18-18.585 (pourvoir c/ Colmar, 19 avr. 2018)*

**NOTE :**

*En l'espèce, la Chaufferie de la Porte de Bâle, syndicat de copropriétaires s'est trouvé confronté, en 2010, à l'urgence de rénover le réseau de ses canalisations. Le président du*

*conseil syndical passe alors une commande « de principe » à la société GNT, pour plus de 500 000 €, stipulant que la commande serait confirmée sous 15 jours et acceptant une clause de dédit de 50 000 €. La GNT, sans se soucier de vérifier l'étendue des pouvoirs du président du conseil syndical, commande les tubes... La commande définitive n'ayant jamais été passée, la société GNT établit le 29 octobre 2010 une facture de 60 000 euros HT correspondant à la clause de dédit, facture finalement transmise au syndic, lequel accepte de régler la facture « de dédit », et précise qu'il entend conserver les tubes.*

### COPROPRIÉTÉ - VENTE DE LOT DE STATIONNEMENT - DROIT DE PRIORITÉ

**Question écrite N° 21978**

M<sup>me</sup> Natalia Pouzyreff attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sur la vente d'une place de stationnement au sein d'une copropriété. En effet, depuis une loi de 2009, les copropriétés peuvent inclure dans leur règlement une disposition donnant un droit à la priorité aux résidents en cas de vente d'un lot de stationnement. Jusqu'alors cette disposition devait être votée à l'unanimité (selon les différentes administrations interrogées) en assemblée générale entraînant dans de nombreux cas des situations de blocage où un seul copropriétaire pouvait s'opposer à l'ensemble des autres et paralyser l'action de l'AG. Elle souhaite donc l'interroger sur la possibilité de voir évoluer la législation pour que soit désormais inscrit à l'article 20 de la loi 2009-323 la possibilité d'inclure dans le règlement cette disposition par un vote non plus à l'unanimité des copropriétaires mais bien à la majorité de ces derniers (celle des deux tiers paraissant la plus appropriée) afin de mettre fin aux situations de blocages, sources potentielles de conflits et de tensions inutiles au sein des résidences.

**Réponse publiée au JOAN le : 12/11/2019 page : 9981**

L'article 20 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a inséré dans la loi du 10 juillet 1965 un article 8-1 qui prévoit que « le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété. Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. ». L'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'indique

pas explicitement la majorité à laquelle doit être adoptée l'insertion d'une telle clause instituant un droit de priorité dans les règlements de copropriété existants. Avant la loi du 25 mars 2009, il a toujours été admis en jurisprudence qu'une clause du règlement de copropriété ayant pour effet d'obliger le propriétaire d'un lot à le vendre à un acquéreur qu'il n'a pas choisi constituait une restriction à son droit de libre disposition de son bien et devait donc être réputée non écrite en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (Civ. 3<sup>ème</sup>, 29 mai 1979, n° 78-11530, publié au bulletin). Depuis l'intervention de la loi du 25 mars 2009, la jurisprudence considère, sur le fondement de l'alinéa 7 de l'article 26, de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 9 et de l'alinéa 2 du I de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, que l'assemblée générale ne peut décider a posteriori de l'insertion d'une telle clause dans le règlement de copropriété qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Il est constant à cet égard que la clause de priorité modifie les modalités de jouissance d'un lot à usage exclusif de stationnement, d'une part, en édictant une restriction qui porte atteinte au droit des copropriétaires de disposer librement de

leur lot et à la plénitude de leur droit de jouissance, et d'autre part, en imposant au copropriétaire qui vend ce lot « le respect du formalisme nécessaire à l'exercice par les autres copropriétaires de leur droit de priorité (information du syndic par lettre recommandée, envoi par le syndic aux frais du vendeur des courriers recommandés à chaque copropriétaire, etc.) alors qu'une telle vente est libre en l'absence de la clause instaurant le droit de priorité » (Cour d'appel de Rennes, 4<sup>ème</sup> chambre, 31 mai 2018, n° 14/09048). Une telle modification affectant nécessairement la charte commune qu'est le règlement de copropriété, à laquelle tous les copropriétaires ont adhéré préalablement à leur acquisition, le Gouvernement n'entend pas modifier la réglementation en vigueur qui assure un équilibre satisfaisant entre la nécessité de favoriser le stationnement de véhicules à proximité immédiate des lieux d'habitation ou locaux d'activité, en facilitant l'acquisition de places de stationnement par les copropriétaires eux-mêmes, d'une part, et le droit de chaque copropriétaire de disposer librement de son lot, d'autre part.

## DROIT COMMERCIAL - CHÈQUE - OPPOSITION POUR VOL - CHARGE DE LA PREUVE

En cas d'opposition au paiement d'un chèque pour vol, la mainlevée doit être ordonnée quand le tireur du chèque n'est pas en mesure de prouver l'existence du vol.

Le porteur de huit chèques émis par une société les remet à l'encaissement ; ils sont rejetés par la banque car frappés d'opposition pour vol par la société ; le porteur demande alors en référé la mainlevée de cette opposition.

La mainlevée de l'opposition est ordonnée faute pour la société d'établir la véracité du motif d'opposition pour vol allégué. En effet, elle n'avait fourni aucune explication sur les circonstances du vol de formules de chèques et sa plainte pour vol, qui ne donnait pas non

plus de détails sur celui-ci, avait été déposée plus d'une année après l'émission des chèques litigieux et en tout cas après l'assignation en mainlevée de l'opposition. Par ailleurs, elle ne fournissait aucune explication sur les circonstances à l'occasion desquelles le porteur avait pu prendre possession de plusieurs formules de chèques et, bien que niant avoir entretenu des relations d'affaires avec lui, elle avait cependant auparavant déjà émis à son ordre huit chèques qui n'avaient pas été frappés d'opposition.

*C.Cass. com. 9-7-2019 n° 17-28.949, Sté Stacy Beauty c/ B.*

### NOTE :

*Confirmation de jurisprudence. Il appartient au porteur du chèque de faire lever l'opposition s'il l'estime injusti-*



fiée (Cass. com. 9-2-1982 n° 80-15.397) et le tireur doit alors prouver qu'elle est fondée (Cass. com. 27-6-2000 n° 97-12.412). La preuve du vol comme celle de la perte ou de l'utilisation frauduleuse du chèque, autres motifs autorisant l'opposition incombe donc au tireur.

La décision commentée donne des indications sur les éléments permettant au tireur de prouver la véracité du vol : dépôt de plainte rapide, explications sur les circonstances du vol, absence de relation entre le tireur et le porteur.

## DROIT DES SOCIÉTÉS - SEULE LA SOCIÉTÉ PEUT AGIR EN NULLITÉ D'UN CONTRAT PASSÉ EN SON NOM SANS SON CONSENTEMENT

Le gérant d'une société civile propriétaire d'un immeuble donne celui-ci en location au nom de la société sans respecter la clause statutaire soumettant la conclusion d'un tel acte à l'autorisation des associés. À la suite d'une action en paiement d'arriérés de loyers, le locataire et un associé opposent à la société la nullité du bail en faisant valoir que, du fait de ce défaut d'autorisation, le contrat de bail avait été signé sans le consentement de la société et était donc dépourvu de l'une des conditions de validité des contrats (C. civ. art. 1128, 1° ; ex-art. 1108, al. 2).

Cette action est irrecevable : la nullité d'une convention pour absence de consentement, qui vise à protéger l'intérêt de la partie dont le consentement n'a pas été valablement donné, est une nullité relative, de sorte que, en l'espèce, seule la société pouvait l'invoquer, à l'exclusion du locataire, cocontractant de la société, et de l'associé, tiers au contrat.

C. Cass. com. 23 octobre 2019 n° 18-11.425 F-D, Sté Amazon c/F.

### NOTE :

1° L'absence de consentement de la société peut entraîner la nullité de l'acte passé par le dirigeant par application de l'article 1844-10, al. 3 du Code civil, selon lequel la nullité des actes des organes de la société peut résulter de la vio-

lation d'une des clauses de nullité des contrats en général. Une disposition similaire est prévue pour les actes des organes d'une société commerciale (C. com. art. L 235-1). L'arrêt ci-dessus fait application à une société ayant irrégulièrement consenti à un contrat de la règle selon laquelle la nullité relative (ici, donc, pour absence de consentement) ne peut être demandée que par la partie que la loi entend protéger (C. civ. art. 1181, al. 1). La solution serait identique si le consentement de la société avait été considéré comme vicié, le vice du consentement ne pouvant être invoqué que par le cocontractant qui en est victime.

L'action du cocontractant et de l'associé pour absence de consentement était donc vouée à l'échec. Ajoutons que ceux-ci n'auraient pas non plus pu agir efficacement en nullité du contrat pour violation de la clause statutaire car, en vertu d'une jurisprudence établie, un tel manquement n'est pas une cause de nullité de l'acte passé par le dirigeant.

2° Rappelons que, selon la définition classique, on entend par « actes » des organes sociaux toute manifestation de volonté émanant d'une société destinée à produire des effets de droit dans les rapports avec les associés. Les demandeurs ont ici étendu la notion d'acte aux engagements de la société à l'égard des tiers. La Cour de cassation n'a pas remis en cause cette interprétation, qui n'était pas dans le débat. Cela ne signifie pas pour autant qu'elle l'a admise.

### FISCALITÉ - IMPAYÉS - ABANDON DE LOYERS - EFFETS

L'administration réintègre le montant des loyers auxquels le bailleur a renoncé dans ses revenus fonciers si celui-ci ne peut pas prouver les réelles difficultés financières de son locataire.

Une SCI relevant du régime des sociétés de personnes donne en location un immeuble à usage de cabaret à une société d'exploitation, depuis 1989. En raison de la situation financière de sa locataire, la SCI propriétaire renonce à percevoir les loyers de l'immeuble pour les années 2011 et 2012. Considérant que la SCI a consenti une libéralité au profit de la société locataire, l'administration réintègre le montant des loyers non perçus dans ses revenus fonciers imposables. Le principal associé et gérant de la SCI conteste cette imposition. Confirmant la décision des premiers juges, la cour administrative d'appel de Paris refuse de lui accorder la décharge des cotisations supplémentaires.

Selon les juges, la SCI n'établit pas la réalité des difficultés de trésorerie de la société locataire qu'elle avait invoquées pour justifier sa renonciation à percevoir les loyers. Ils relèvent notamment que la société locataire a réalisé des bénéfices fiscaux au titre des deux années

concernées et que le montant du solde de son compte « report à nouveau » a augmenté entre 2011 et 2012. La présentation de courriers de la banque de la société locataire l'informant de l'impossibilité de régler des chèques qu'elle a émis pour défaut de provision sur son compte ne suffisent pas à démontrer les graves difficultés financières que celle-ci traverse, en l'absence d'autres incidents de paiement au cours de cette période. C'est donc à bon droit que l'administration a considéré que l'abandon des loyers par la SCI est constitutif d'une libéralité et que les loyers non perçus doivent être réintégrés dans ses revenus fonciers.

CAA Paris 3 octobre 2019 n° 18PA00243

#### NOTE :

*L'intérêt économique de l'abandon de loyers n'est que très rarement reconnu par les juges. Un tel intérêt existe lorsque l'abandon de loyers permet de ne pas accroître les importantes difficultés de trésorerie du locataire et évite de supporter immédiatement les charges inhérentes à son éviction et à une nouvelle affectation des locaux (CE 29-5-1991 n° 75021 et 75022) ou d'obtenir le départ du locataire insolvable (CE 1-6-1990 n° 68313).*

### FISCALITÉ - INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION VERSÉE AU PROMETTANT

L'indemnité d'immobilisation versée au promettant par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble constitue le prix de l'exclusivité consentie. Considérée comme attachée à la gestion de l'immeuble, elle est imposable en tant que revenu foncier.

En 2005, une SCI soumise au régime des sociétés de personnes conclut, par acte sous seing privé, une promesse de vente d'immeuble avec une autre société, aux termes de laquelle la société bénéficiaire ne contracte

aucune obligation et ne prend aucun engagement d'acquiescer. Cette promesse comporte une clause, intitulée « clause pénale », qui prévoit que la société bénéficiaire doit verser une indemnité à la SCI en cas d'absence de levée d'option dans les délais impartis. En 2008, les deux sociétés concluent un nouvel acte sous seing privé par lequel elles prorogent la promesse de vente signée en 2005 et mettent désormais à la charge de la société bénéficiaire une obligation d'acquiescer les immeubles dans un délai donné. La société bénéficiaire n'ayant pas levé

l'option, la SCI obtient en 2009, par une ordonnance du juge des référés, une somme équivalente à 10 % du prix de vente des immeubles. Considérant que cette somme est versée en vertu de la clause pénale insérée dans l'acte et doit être analysée comme une pénalité, non imposable, liée à l'inexécution des obligations de la partie défaillante, la SCI ne la déclare pas dans ses résultats. En 2012, l'administration réintègre cette somme dans les résultats imposables de la SCI et rectifie en conséquence les impositions personnelles de ses associés au titre de leurs revenus fonciers. Ces derniers demandent la décharge de ces cotisations supplémentaires, ce qui leur est refusé en première instance. La cour administrative d'appel de Douai confirme ce jugement. La clause de l'acte signé en 2005 selon laquelle le bénéficiaire de la promesse de vente s'engageait à verser une somme égale à 10 % du prix de vente en cas d'absence de levée d'option ne peut pas être qualifiée de clause pénale dès lors qu'elle n'a pas pour objet de faire assurer l'exécution d'une obligation contractuelle par son débiteur. La clause litigieuse, qui aboutit au versement d'une indemnité d'immobilisation acquise au promettant en cas de défaut de réalisation de la vente, constitue le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire. Une telle

indemnité est attachée à la gestion de l'immeuble et trouve son origine dans le droit de propriété, au sens de l'article 29 du CGI relatif aux revenus fonciers. Elle est imposable sur ce fondement. Par ailleurs, la conclusion d'un nouvel acte en 2008, mettant une obligation d'acquiescer à la charge de la société bénéficiaire, n'a pas emporté novation de la promesse conclue en 2005. En l'absence de volonté exprimée par les parties dans la convention conclue en 2008 d'assortir cette nouvelle obligation d'une clause pénale, la nature de la clause prévue dans la promesse initiale n'a pas été modifiée et s'analyse toujours en une indemnité d'immobilisation.

CAA Douai 23 avril 2019 n° 17DA00137

NOTE :

*Pour le Conseil d'État, la somme versée en contrepartie d'une promesse unilatérale de vente s'analyse comme la rémunération d'un service rendu par le promettant, imposable dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (CE 27-6-1990 n° 65439 ; CE 19-2-2014 n° 354380). La catégorie d'imposition à laquelle doit être rattachée une telle indemnité devra donc être confirmée.*

## FISCALITÉ - PLUS-VALUES - RÉSIDENCE PRINCIPALE - ÉLÉMENT D'APPRÉCIATION

L'exonération d'impôt sur la plus-value réservée aux résidences principales ne s'applique pas à celui des immeubles du cédant dont les factures d'électricité sont trois fois plus faibles que celles de l'ancien domicile qu'il dit avoir quitté.

M. C. est propriétaire de deux maisons à la Réunion, une à Saint-Denis et une à Saint-Paul. En décembre 2011, il effectue des démarches administratives (changements d'adresse auprès des services postaux, fiscaux et des compagnies d'assurance) pour transférer son domicile de Saint-Denis à Saint-Paul. En juin 2012, il cède la maison de Saint-Paul et applique l'exonération d'impôt sur la plus-value prévue pour les résidences principales (CGI art. 150 U, II-1°). L'administration conteste l'application

de cette exonération au motif que la maison de Saint-Paul ne constitue pas sa résidence principale, et soumet la plus-value réalisée à imposition. Confirmant la position des premiers juges, la cour administrative d'appel de Paris écarte à son tour l'application de l'exonération. Elle constate en effet que les factures d'électricité afférentes à la maison de Saint-Denis que le cédant prétend avoir quittée sont trois fois plus élevées que celle de la maison de Saint-Paul. Ni l'attestation, jugée imprécise et dépourvue de valeur probante, d'une amie du cédant certifiant avoir occupé occasionnellement la maison de Saint-Denis, ni le fait que le cédant ait effectué des retraits d'argent ou des dépenses à Saint-Paul ne sont de nature à établir l'occupation habituelle et effective du bien vendu par le cédant. En outre, la cession de la

maison de Saint-Paul avait été prévue dès le début de l'année 2011, soit avant le prétendu emménagement du cédant dans les lieux.

C'est donc à bon droit que l'administration a considéré que le cédant n'établissait pas le caractère de résidence principale de la maison de Saint-Paul et a refusé le bénéfice de l'exonération de la plus-value au contribuable.

CAA Paris 16 octobre 2019 n° 17PA22865

**NOTE :**

*Seule la résidence habituelle et effective du cédant peut bénéficier de l'exonération d'impôt sur la plus-value prévue à l'article 150 U, II-1° du CGI. Pour apprécier le caractère habituel de cette occupation, les juges se fondent sur des éléments de fait tels que la consommation d'eau et d'électricité dans l'immeuble ou des justificatifs de transport entre le lieu de résidence et le lieu de travail.*

## FISCALITÉ - TAXE D'AMÉNAGEMENT - REDEVABLE LÉGAL ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux conformément à l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, les redevables de la taxe d'aménagement dont ce permis est le fait générateur sont les titulaires de celui-ci, chacun d'entre eux étant redevable de l'intégralité de la taxe due à raison de l'opération de construction autorisée.

Dans une telle hypothèse, l'administration compétente peut mettre cette taxe à la charge soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis.

CE 19 juin 2019 n° 413967

**NOTE :**

*Le 17 mai 2013, M. A. et M. et M<sup>me</sup> B. ont obtenu du maire de Saint-Herblain (Loire-Atlantique), un permis de construire deux maisons individuelles sur un terrain devant être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la construction.*

*Le 24 juin 2014, le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique a émis à l'encontre de M. A., en vue du recouvrement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive, deux titres de perception pour des montants de 3 095 euros et 355 euros respectivement.*

*Au motif qu'ils mettent à sa charge la totalité des taxes dont le permis du 17 mai 2013 constitue le fait générateur, M. A. a demandé l'annulation de ces deux titres de perception. Sa réclamation ayant été rejetée, il saisit le tribunal administratif de Nantes qui, par jugement du 21 mars 2017, a fait droit à cette demande.*

*Le ministre de la Cohésion des territoires s'est pourvu en cassation contre ce jugement.*

*La décision est la première, à notre connaissance, à se prononcer sur la qualité de redevable légal et les modalités de recouvrement de la taxe d'aménagement exigible à raison d'une autorisation d'occuper le sol accordée conjointement à une pluralité de maîtres d'ouvrages.*

*La solution paraît transposable aux autres taxes et participations d'urbanisme dont le permis conjoint constitue le fait générateur. La décision règle les rapports des cotitulaires du permis avec l'Administration. Leur fournissant une clé de répartition en rapport avec l'assiette de la taxe, la décision rappelle qu'il appartient aux cotitulaires du permis de prévoir les modalités de leur contribution à la dette née des clauses financières du permis.*

### URBANISME - AUTORISATIONS D'URBANISME - LOTISSEMENTS - ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET ESPACES COMMUNS - PERMIS D'AMÉNAGER

La soumission d'un lotissement à permis d'aménager s'impose en application de l'article R. 421-19, a du Code de l'urbanisme dès lors qu'est prévue la réalisation d'espaces communs à deux lots, indépendamment de l'importance et de la consistance de ces espaces, et même si l'aménagement d'aucune voie ou réseau collectif n'est prévue.

Le fait de prévoir une aire de ramassage des ordures ménagères commune à deux lots constitue un tel espace commun conduisant à l'application du régime du permis d'aménager.

CAA Marseille, 8 octobre 2019, n° 17MA02210, Cne Châteauneuf-de-Gadagne

NOTE :

En l'espèce, le propriétaire lotisseur avait déposé une déclaration préalable en vue de la division en deux lots d'un tènement foncier et avait prévu entre les deux lots l'installation d'une « aire de ramassage des ordures ménagères », à savoir un espace de 20 m<sup>2</sup> dont il conservait la propriété et schématiquement destiné à l'entreposage des poubelles.

### URBANISME - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN - APPORT D'ACTIFS

#### Question N° 21133

M. Mickaël Nogal attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les apports partiels d'actif soumis au régime juridique des scissions comprenant des immeubles. Chez plusieurs pays européens comme aux États-Unis s'est enclenché depuis quelques années un mouvement de développement des parcs locatifs détenus par des investisseurs institutionnels professionnels. En France, l'immobilier résidentiel représente à ce jour une part très faible dans les portefeuilles de ces investisseurs. Cette particularité incite à se poser la question des freins à lever pour le développement de cette offre locative complémentaire. Un certain nombre de ces investisseurs institutionnels disposant de portefeuilles importants d'actifs résidentiels envisagent d'ailleurs la possibilité de filialiser cette activité ou de la séparer (par voie de scission partielle) afin de lui donner

une visibilité accrue et pouvoir attirer des investisseurs intéressés plus spécifiquement par cette classe d'actifs. Une difficulté récurrente liée à la réalisation d'un apport partiel d'actif portant sur une activité comprenant des immeubles est la question de l'éventuelle application du droit de préemption urbain (le « DPU »). Il prend une dimension plus sensible dans le cadre d'un apport portant sur un portefeuille comprenant un grand nombre d'immeubles. Il lui demande si ces apports sont soumis au droit de préemption urbain.

**Réponse publiée au JOAN le : 15/10/2019 page : 9271**

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme prévoit que les immeubles sont soumis au droit de préemption urbain, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux. Or, les transmissions d'immeubles, par voie d'apport partiel d'actif d'une société à une autre effectué dans le cadre juridique de la scission mentionnée au deuxième alinéa

de l'article L. 236-1 du code de commerce, ne constituent pas des aliénations à titre onéreux. Ces transmissions ne sont par conséquent pas soumises au droit de préemption urbain (TA Cergy-Pontoise, 10 avril 2008, n° 0708561). De telles opérations relèvent en effet d'un transfert universel de patrimoine (TUP), lequel porte sur

des éléments actifs et passifs d'une branche complète d'activité. Dans ce cas, l'opération ne se limite pas à la cession de biens immobiliers. Elle ne constitue donc pas une aliénation d'immeuble à titre onéreux, au sens de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme puisque son objet est bien plus large.

## VENTE D'IMMEUBLE - ARTICLE L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT - MISE À JOUR DE L'ÉTAT DES RISQUES

Il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants.

Ayant relevé que le terrain de camping vendu était situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 publié le 18 février 2009 au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département, et que le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de vente n'en faisait pas état, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que la consultation de

ce recueil était susceptible de renseigner utilement les cocontractants, le site internet de la préfecture n'ayant qu'une valeur informative, en a exactement déduit qu' à défaut d'information sur l'existence des risques visés par le PPRNP donnée par le vendeur dans l'acte authentique établi le 24 mars 2009, il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente.

*C. Cass, 3<sup>e</sup> chbre civ., 19 Septembre 2019 - n° 18-16.700*

### NOTE :

*Dans cet arrêt publié, la Cour de cassation fait une application des dispositions de l'article L. 271-5 du CCH mettant à la charge du vendeur une obligation d'actualiser le dossier de diagnostic technique par une mise à jour de l'état des risques existants entre la signature de la promesse de vente et l'acte de vente.*

*Cette décision implique une obligation de vigilance renforcée des rédacteurs d'acte, auxquels il pourrait être reproché de ne pas avoir procédé à cette mise à jour.*

## VENTE D'IMMEUBLE - DPE ERRONÉ - PERTE DE CHANCE DE NÉGOCIER UNE RÉDUCTION DU PRIX

Deux époux ont vendu une maison d'habitation. Une expertise a révélé que le DPE était erroné. Les acquéreurs ont assigné les vendeurs, le diagnostiqueur, et son

assureur, en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés et en indemnisation de leurs préjudices.

L'arrêt d'appel (CA Grenoble, 12 juin 2018) déclare le diagnostiqueur responsable de la seule perte de chance et limite l'indemnisation des acquéreurs.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel. Selon le II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le DPE mentionné au 6° de ce texte n'a, à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative.

Ayant retenu que le diagnostiqueur avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût de l'isolation, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

*C. Cass. 3<sup>e</sup> chbre civ., 21 novembre 2019, n° 18-23.251*

## VENTE D'IMMEUBLE - REFUS DE L'ACQUÉREUR DE SIGNER L'ACTE NOTARIÉ DE VENTE JUGÉ JUSTIFIÉ

Après avoir conclu une promesse synallagmatique de vente immobilière, l'acquéreur refuse de signer l'acte authentique de vente dans le délai fixé par promesse.

La cour d'appel de Caen juge ce refus fautif, l'acquéreur n'apportant pas la preuve que son consentement a été vicié à la suite d'une erreur ou d'un dol. Elle le condamne à verser au vendeur le montant de la clause pénale prévue par la promesse.

Cassation de cette décision par la Haute Juridiction : la cour d'appel aurait dû rechercher, comme il le lui était demandé, si l'acquéreur n'était pas fondé à refuser de régulariser le projet d'acte authentique qui, contrairement à la promesse, mettait à sa charge l'obligation de procéder aux travaux relatifs au réseau d'assainissement et prévoyait, sans justification, que les travaux relatifs à la citerne de gaz, que le vendeur s'était engagé à réaliser, étaient exécutés.

*C. Cass. 3<sup>e</sup> chbre civ. 27 juin 2019 n° 18-18.310 F-D*

**NOTE :**

*Le contrat légalement formé tient lieu de loi aux parties qui l'ont conclu et ne peut être modifié que par leur consentement mutuel (C. civ. art. 1103 et 1193 ; ex-art. 1134). Une partie ne peut donc pas en modifier unilatéralement les termes.*

*Sauf clause contraire, la promesse synallagmatique de vente vaut vente (C. civ. art. 1589). Sa réitération par acte authentique n'est susceptible d'en altérer les effets que dans la mesure où, au plus tard dans cet acte, les parties ont décidé de renoncer ou modifier telle ou telle clause de la promesse (cf. Cass. com. 23-2-1999 n° 96-20.015 D). En l'absence d'une telle manifestation de volonté commune, la promesse doit être exécutée dans les termes où elle est intervenue.*



Nous vous rappelons que la publication de vos annonces immobilières sur les sites du SNPI ([www.snpi.com](http://www.snpi.com)) et d'Acheter-Louer.fr est GRATUITE et ILLIMITÉE.

Vous pouvez saisir vos annonces, ou les transférer directement à partir de votre logiciel.

Que vous soyez membre d'un réseau, ou franchisé, vous bénéficiez également des mêmes possibilités.

**N'hésitez plus à donner à vos biens une vitrine supplémentaire, visitez le site du SNPI, et demander tous renseignements.**

## PARTENARIATS SNPI

- SELOGER.COM ([pro.groupe seloger.com](http://pro.groupe seloger.com)) → offres et présentation sur [votre espace adhérent](#)
- BIEN'ICI ([pro.bienici.com](http://pro.bienici.com))
- ADOMOS ([www.adomos.com](http://www.adomos.com))
- ACHETER-LOUER.FR ([www.acheter-louer.fr](http://www.acheter-louer.fr))
- BUREAU LOCAUX.COM ([www.bureauxlocaux.com](http://www.bureauxlocaux.com))
- MEDICYS / ASSURANCES CRÉDIT MUTUEL ([www.medicys.fr](http://www.medicys.fr))
- KLÉSIA ([www.klesia.fr/immobilier](http://www.klesia.fr/immobilier))
- LGPI ([www.lgpcommunication.jimdo.com](http://www.lgpcommunication.jimdo.com))

**N'hésitez pas à vous prévaloir de votre qualité de membre du SNPI, afin de bénéficier des tarifs uniquement proposés aux adhérents du Syndicat.**



# Adresses



A.N.A.H	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : <a href="http://www.anah.fr">www.anah.fr</a>	8 av. de l'Opéra 75001 Paris et diverses délégations locales	0820 15 15 15
I.N.S.E.E	Institut National de la Statistique et des Études Économiques : <a href="http://www.insee.fr">www.insee.fr</a>	18 bld Adolphe Pinard 75675 Paris cedex 14	01 41 17 50 50
J.O.	Journaux officiels : <a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr">www.journal-officiel.gouv.fr</a>	26 rue Desaix 75727 Paris cedex 15	01 40 58 75 00
ASSURANCE MALADIE	Pour les travailleurs non salariés, commerçants, travailleurs indépendants : renseignements à la fédération nationale de la mutualité Française : <a href="http://www.mutualite.fr">www.mutualite.fr</a>	255 rue de Vaugirard 75015 Paris cedex 15	01 40 43 30 30
RETRAITES	Agent immobilier : Sécurité sociale des indépendants (ex-RSI)  Négociateurs VRP : Malakoff Médéric AGIRC-ARRCO Omnirep <a href="http://www.malakoffmederic.com">www.malakoffmederic.com</a>  Salariés : AGIRC-ARRCO <a href="http://www.agirc-arrco.fr">www.agirc-arrco.fr</a>	29 agences en région et un réseau de point d'accueil  21 rue Laffitte 75009 PARIS  Centre d'information selon le Département	<a href="http://www.secu-independants.fr">www.secu-independants.fr</a>  0800 801 522  0820 200 189
CHÔMAGE	GSC : association pour la Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprises : <a href="http://www.gsc.asso.fr">www.gsc.asso.fr</a>	42 av. de la Grde Armée 75017 PARIS	01 45 72 63 10



## SMIC EN MÉTROPOLE ET DANS LES DOM

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, son montant est porté à 10,15 € bruts de l'heure, soit 1 539,42 € bruts / mois sur la base de 151,67 heures / mois.

## INDICES DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Année	1 <sup>er</sup> trimestre	Variation annuelle	2 <sup>e</sup> trimestre	Variation annuelle	3 <sup>e</sup> trimestre	Variation annuelle	4 <sup>e</sup> trimestre	Variation annuelle
2013	124,25	+1,54	124,44	+1,20	124,66	+0,90	124,83	+0,69
2014	125,00	+0,60	125,15	+0,57	125,24	+0,47	125,29	0,37
2015	125,19	+0,15	125,25	+0,08	125,26	+0,02	125,28	-0,01
2016	125,26	+0,06	125,25	0,00	125,33	+0,06	125,50	+0,18
2017	125,90	+0,51	126,19	+0,75	126,46	+0,90	126,82	+1,05
2018	127,22	+1,05	127,77	+1,25	128,45	+1,57	129,03	+1,74
2019	129,38	+1,70	129,72	+1,53	129,99	+1,20	130,26	+0,95

## INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Année	1 <sup>er</sup> trimestre	Moyenne	2 <sup>e</sup> trimestre	Moyenne	3 <sup>e</sup> trimestre	Moyenne	4 <sup>e</sup> trimestre	Moyenne
2013	1646	1649,75	1637	1642,50	1612	1633,50	1615	1627,50
2014	1648	1628	1621	1624,00	1627	1627,75	1625	1630,25
2015	1632	1626,25	1614	1624,50	1608	1619,75	1629	1620,75
2016	1615	1616,50	1622	1618,50	1643	1627,25	1645	1631,25
2017	1650	1640	1664	1650,50	1670	1657,25	1667	1662,75
2018	1671	1668	1699	1676,75	1733	1692,50	1703	1701,50
2019	1728	1715,75	1746	1727,50	1746	1730,75		

Nota : la moyenne est calculée sur les quatre derniers indices.



## INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Année	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
2012	107,01 (08.07.12)	107,65 (07.10.12)	108,17 (06.01.13)	108,34 (09.04.13)
2013	108,53 (11.07.13)	108,50 (08.10.13)	108,47 (10.01.14)	108,46 (06.04.14)
2014	108,50 (20.06.14)	108,50 (19.09.14)	108,52 (16.12.14)	108,47 (13.03.2015)
2015	108,32 (12.06.15)	108,38 (16.09.15)	108,38 (18.12.15)	108,41 (21.03.16)
2016	108,40 (21.06.16)	108,40 (21.09.16)	108,56 (20.12.16)	108,91 (21.03.17)
2017	109,46 (20.06.17)	110,00 (19.09.17)	110,78 (19.12.17)	111,33 (21.03.18)
2018	111,87 (26.06.18)	112,59 (19.09.18)	113,45 (19.12.18)	114,06 (22.03.19)
2019	114,64 (21.06.19)	115,21 (20.09.19)	115,60 (19.12.19)	

## INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

Année	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
2012	105,31 (08.07.12)	106,00 (07.10.12)	106,46 (06.01.13)	106,73 (09.04.13)
2013	107,09 (13.07.13)	107,18 (08.10.13)	107,16 (10.01.14)	107,26 (06.04.14)
2014	107,38 (20.06.14)	107,44 (19.09.14)	107,62 (16.12.14)	107,80 (13.03.2015)
2015	107,69 (12.06.15)	107,86 (16.09.15)	107,98 (18.12.15)	108,16 (21.03.16)
2016	108,20 (21.06.16)	108,41 (21.09.16)	108,69 (20.12.16)	108,94 (21.03.17)
2017	109,41 (20.06.17)	109,89 (19.09.17)	110,36 (19.12.17)	110,88 (21.03.18)
2018	111,45 (26.06.18)	112,01 (19.09.18)	112,74 (19.12.18)	113,30 (22.03.19)
2019	113,88 (21.06.19)	114,47 (20.09.19)	114,85 (19.12.19)	



## ET TOUJOURS...

TITRES	AUTEURS	ÉDITIONS
<p><b>1- LES TITULAIRES DE CARTES PROFESSIONNELLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réglementation Professionnelle (Loi du 2 janvier 1970, Décret du 20 juillet 1972)</li> <li>• Les Professions Immobilières</li> <li>• Code Civil</li> <li>• Recueil des Recommandations</li> <li>• Ce qu'il vous faut savoir. Dont les fascicules : baux d'habitation et professionnels, baux commerciaux, fonds de commerce, copropriété, compromis, promesse et option, fiscalité immobilière...</li> <li>• Administrateurs de bien et agents immobiliers : Les missions de l'expert-comptable</li> </ul>	<p>CAPOULADE</p> <p>BUREAU DE LA VÉRIFICATION DE LA PUBLICITÉ</p> <p>ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES</p>	<p>JOURNAL OFFICIEL</p> <p>L'ACTUALITÉ JURIDIQUE LE MONITEUR DALLOZ</p> <p>DELMAS &amp; Cie</p> <p>EXPERT COMPTABLE MÉDIA</p>
<p><b>2- TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES</b></p> <p><b>a- Ventes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Ventes d'immeubles existants</li> <li>• Les Ventes d'immeubles à construire</li> <li>• Lotissements et divisions foncières</li> <li>• Techniques du droit de l'urbanisme</li> </ul> <p><b>b- Locations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locataires et propriétaires</li> <li>• Les droits de préemption du locataire d'habitation</li> <li>• Mémentos pratiques FISCAL, SOCIAL URBANISME – CONSTRUCTION GESTION IMMOBILIÈRE</li> </ul>	<p>J.L. BERGEL</p> <p>M. DAGOT</p> <p>BOUYSSOU &amp; HUGOT</p> <p>PRATIQUE NOTARIALE</p> <p>HUGOT &amp; LEPELTIER &amp; THUILLIER</p> <p>DAGOT ET LEPELTIER</p> <p>FRANCIS LEFEBVRE</p>	<p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p> <p>LITEC DROIT</p>



TITRES	AUTEURS	ÉDITIONS
<b>3- GESTION IMMOBILIÈRE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Code des loyers et de la copropriété</li> <li>• Code annoté de la copropriété</li> <li>• La pratique des contrats de maintenance dans les immeubles</li> <li>• La copropriété dans les immeubles bâtis</li> <li>• Millième et charges de copropriété</li> <li>• Ascenseur et sécurité</li> <li>• La réglementation de la réhabilitation</li> <li>• Le bail commercial</li> </ul>	QUIGNARD  KISCHINEWSKY- BROQUISSE  ARNAUD & BOUYEURE  QUIGNARD  BENFETITA & ROY  GROUPE REVUE FIDUCIAIRE	DALLOZ LEXIS NEXIS LE MONITEUR  LITEC DROIT  L'ACTUALITÉ JURIDIQUE, LE MONITEUR  EYROLLES MEMENTO CATED
<b>4- EXPERTS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Gazette du Palais</li> <li>• Évaluation des fonds de commerce et des entreprises</li> </ul>	LACROIX	LE MONITEUR
<b>5- QUELQUES REVUES UTILES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Semaine Juridique</li> <li>• Administrer</li> <li>• Revue de l'habitat</li> <li>• 25 millions de propriétaires</li> </ul>	LEXIS NEXIS  PUBLICATIONS ADMINISTRER  CHAMBRE PARISIENNE DES PROPRIÉTAIRES  UNPI	141 rue de Javel PARIS 15 <sup>ème</sup>  60 rue Saint Lazare PARIS 9 <sup>ème</sup>  72-76 rue de Longchamps PARIS 16 <sup>ème</sup>  11 Quai Anatole France PARIS 7 <sup>ème</sup>

## ADRESSES DES ÉDITEURS :

B.V.P. :  
 DELMAS & Cie / DALLOZ  
 DOCUMENTATION française  
 (Convention Collective) :  
 LA GAZETTE DU PALAIS :  
 JOURNAL OFFICIEL :  
 REVUE FIDUCIAIRE :  
 EXPERT COMPTABLE MÉDIA :  
 F. LEFEVRE :  
 LEXIS NEXIS :  
 EYROLLES :

5 rue Jean Mermoz  
 31 rue Froidevaux  
  
 29-31 quai Voltaire  
 3 bd du Palais  
 26 rue Desaix  
 100 rue Lafayette  
 88 rue de Courcelles  
 42 rue de Villiers  
 141 rue de Javel  
 61 bd St Germain

PARIS 8<sup>ème</sup>  
 PARIS 14<sup>ème</sup>  
  
 75344 PARIS CEDEX 8  
 PARIS 4<sup>ème</sup>  
 PARIS 15<sup>ème</sup>  
 PARIS 10<sup>ème</sup>  
 PARIS 8<sup>ème</sup>  
 92300 LEVALLOIS PERRET  
 PARIS 15<sup>ème</sup>  
 PARIS 5<sup>ème</sup>



# 1<sup>ÈRE</sup> ORGANISATION PATRONALE DE L'IMMOBILIER \*



**UTILISEZ-VOUS AUJOURD'HUI,  
LES OUTILS DE DEMAIN ?**



**LOGICIEL**



**SITE  
WEB & MOBILE**



**FORMATION**

**Kit INCLUS  
avec votre adhésion SNPI**

[www.snpi.pro](http://www.snpi.pro)

# PROFITEZ DU KIT SNPI ACCESS ET DEVENEZ UN AGENT 2.0

## Utilisez SNPI Access, logiciel de transaction adapté à vos besoins, incluant notamment :

- ✓ Des documents juridiques SNPI (mandats, contrats...);
- ✓ La diffusion de vos biens sur les portails partenaires (via les passerelles compatibles) :
  - gratuite et illimitée sur SNPI et Acheter-Louer.fr ;
  - sur abonnement auprès des portails suivants : Bien'ici, Logic Immo, Ubiflow, SeLoger.com, ListGlobally, Belles demeures, AgoraBiz ;
- ✓ La migration des données de votre ancien logiciel (sous réserve).



## Activez dès maintenant votre nouveau site web & mobile, permettant :

- ✓ De posséder un outil personnalisé avec votre charte graphique et vos contenus ;
- ✓ De publier automatiquement sur votre site, vos biens via SNPI Access ;
- ✓ Et bien d'autres...

## Perfectionnez-vous sur SNPI Access à l'aide de nos formations

L'équipe SNPI Access vous accompagne dans la formation de votre logiciel de transaction !

Inscrivez-vous directement en ligne sur votre espace adhérent SNPI et optimisez ainsi l'utilisation du logiciel SNPI Access. Ces formations sont validantes loi ALUR (3h30).



Crédit photo : Adobe Stock

**POUR TOUTE INFORMATION, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER NOTRE ÉQUIPE DÉDIÉE**



**01 53 64 91 65**



**access@snpi.fr**





Jusqu'à  
**-25%**  
pour les adhérents SNPI

# B

## BUREAUX LOCAUX

Diffusez vos annonces de bureaux à  
vendre ou à louer sur le site de référence pour  
les recherches immobilières des entreprises



150 000  
visites / mois



20 000  
alertes actives

Bureaux - Coworking - Entrepôts - Commerces

BureauxLocaux est partenaire du SNPI et accompagne ses adhérents dans leur stratégie de communication digitale depuis 2010.

**Nouveau :** Vous pouvez désormais afficher le logo SNPI sur votre vitrine en ligne sur BureauxLocaux.com. Votre appartenance au Syndicat est un gage de professionnalisme pour vos futurs clients, un argument de réassurance précieux pour tous vos supports de communication.



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
DEPUIS 1963

**Pour profiter de tarifs pré-négociés,  
contactez votre interlocuteur dédié, Angelina :**

angelina.leprovost@bureauxlocaux.com - 01 49 70 90 75

ISSN : 0153-0062

**Syndicat National des Professionnels Immobiliers**

26, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Tél. : 01 53 64 91 91 - Email : [contact@snpi.fr](mailto:contact@snpi.fr) - [www.snpi.com](http://www.snpi.com)

SIRET 305 442 501 00030 - CODE NAF : 9411Z - PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336 - N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR40305442501