



SNPI INFORMATIONS

NUMÉRO 2021/3



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

SNPI INFORMATIONS

Syndicat National des Professionnels Immobiliers
26 avenue Victor Hugo - 75116 PARIS

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

- lundi, mardi et jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h30 ;
 - mercredi de 9h00 à 12h30 ;
- vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 16h15.



contact@snpi.fr / contact@vhs.fr
contact@vhsbs.fr / contact@asseris.fr



01.53.64.91.91

www.snpi.fr



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

ÉDITORIAL	8
NOUVELLES BRÈVES	9
• Assurance Multirisque Professionnelle	9
• Observatoire de conjoncture du 3 ^{er} trimestre 2021	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
EXPERTISE	14
• Vous êtes transactionnaire et/ou administrateur de biens, pourquoi ne pas devenir aussi : « Expert immobilier »	14
• Collège des Experts Immobiliers Agréés SNPI	15
INFORMATIONS PROFESSIONNELLES	16
• Construction et lotissement en secteur SIS	16
• Copropriété et vidéo surveillance	16
• Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de borne de recharge pour véhicule électrique : parution de l'arrêté	18
• Dématérialisation du dépôt et du traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme	18
• Diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux et des déchets issus de la démolition ou rénovation significative de bâtiments	19
• Dispositif « MaPrimeRénov' »	19
• Dispositif pinel : investissements éligibles	20
• Droits d'enregistrement applicables aux ventes d'immeubles à compter du 1 ^{er} juin 2021	21
• Encadrement des loyers : nouvelles communes bientôt concernées	22
• Garantie visale : extension des locataires éligibles	22
• Impôts locaux : nouvelle brochure	23
• L'impact de la crise sanitaire Covid-19 sur les baux commerciaux	23
• Location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme - procédure d'autorisation	30
• Un nouveau téléservice fiscal pour les propriétaires	32
• Préconisation du GRECCO n° 13 du 16 septembre 2021 : la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes à jouissance privative	32
• Prorogation du régime fiscal des abandons de loyers consentis dans le cadre de la crise sanitaire	38
• RE 2020 : publications du décret et d'un arrêté	38
• Réforme du droit des suretés : cautionnement des baux d'habitation et privilège spécial immobilier du syndicat des copropriétaires	40
• Taux de l'intérêt légal pour le 2 ^{ème} semestre 2021	42
• Taxe de séjour : nouveau guide	42

SOCIAL	44
• CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER	44
• TEXTES LÉGISLATIFS - RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES	45
• ÉTUDE : Mise en place d'un dispositif d'activité partielle de longue durée dans la branche de l'Immobilier	50
• LE POINT : La déduction forfaitaire spécifique, ou abattement de 30 % des VRP : présentation du dispositif	53
• JURISPRUDENCES	54
Contrat de travail	54
Mise à la retraite	55
Rupture de contrat	55
 LÉGISLATION - RÉGLEMENTATION	 58
• Décret n° 2021-546 du 4 mai 2021 portant modification du décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs	58
• Décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme	63
• Décret n° 2021-821 du 25 juin 2021 relatif au diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments	66
• Décret n° 2021-911 du 8 juillet 2021 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique	68
• Décret n° 2021-981 du 23 juillet 2021 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques en matière de formalité d'urbanisme	70
• Décret n° 2021-1096 du 19 août 2021 modifiant diverses dispositions relatives aux sols pollués et à la cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement	74
• Arrêté du 22 juillet 2021 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en oeuvre d'une activité	86
 JURISPRUDENCE - RÉPONSES MINISTÉRIELLES	 92
• Agent d'affaires - Déloyauté - Responsabilité contractuelle - Responsabilité délictuelle - Préjudice	92
• Agent d'affaires - Droit à rémunération - Exercice du droit de préemption urbain	92
• Agent d'affaires - Locations saisonnières - Limitations imposées par l'article 68 du décret n° 72-678	93
• Agent d'affaires - Mandat - Clause pénale - Remise de l'exemplaire au mandant - Charge de la preuve	94
• Agent d'affaires - Protocole sanitaire des visites	94
• Bail commercial - Charges - Absence de régularisation - Action en répétition de l'indu	95
• Bail commercial - Charges - Détermination	96
• Bail commercial - Clause résolutoire - Manquement du locataire - Charge de la preuve	96
• Bail commercial - Conclusion - Défaut d'état des risques naturels et technologiques - Sanction	97
• Bail commercial - Loi pinel - Date d'application de la nouvelle répartition des charges	97
• Bail commercial - Renouvellement - Fixation du loyer à la baisse	98



• Bail d'habitation - Action en répétition des charges - Point de départ de la prescription triennale - Jour de la régularisation des charges	99
• Bail d'habitation - Conclusion - Concours d'un professionnel - Honoraires dûs par le locataire - Mentions obligatoires	99
• Bail d'habitation - Dégradations - Application d'un coefficient de vétusté	99
• Bail d'habitation - Durée légale - Bail à durée réduite - Conditions	100
• Bail d'habitation - Garantie loca-pass - Mauvaise foi du bailleur - Effets	100
• Bail d'habitation - Logement décent - Souplex - Absence d'ouverture vers l'extérieur et de ventilation	101
• Bail en général - Accord des parties sur la chose et sur le prix	102
• Bail en général - Bail verbal - Absence de commencement d'exécution - Preuve	102
• Bail en général - Cautionnement - Mention manuscrite - Société immobilière - Gestion immobilière - Créancier professionnel	103
• Cautionnement - Mentions manuscrites - Fraude de la caution	104
• Copropriété - Assemblée générale - Convocation par un copropriétaire - Nullité du mandat de syndic et nullités en cascade	105
• Copropriété - Contrat de syndic - Absence de mise en concurrence - Effet	105
• Copropriété - Création de lots privatifs par individualisation des chambres de bonne	106
• Copropriété - Installations de panneaux photovoltaïques	108
• Copropriété - Locations de courte durée - Troubles et nuisances - Sanctions	109
• Copropriété - Syndic de copropriété - Fusion-absorption - Transfert du mandat de plein droit à la société absorbante (non) - Nécessité d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires	110
• Copropriété - Travaux urgents - Absence de convocation de l'assemblée générale - Préjudice moral	110
• Fiscalité - Dispositif robien - Remise en cause - Rupture conventionnelle	111
• Fiscalité - Exonération de droits - Dons en espèces - Acquisition d'un terrain (non)	111
• Fiscalité - Exonération de droits - Dons familiaux en espèces - Acquisition en vefa (non)	113
• Fiscalité - Plus values - Exonération - Remploi - Conditions	114
• Fiscalité - Plus values - Exonération - Résidence principale - Durée d'occupation	114
• Fiscalité - Plus values - Exonération - Résidence principale - Intention délibérée - Sanction	115
• Location de courte durée - Crise sanitaire - Remboursements des frais de location airbnb	116
• Société civile immobilière - Gérant - Décision d'aliéner	117
• Urbanisme - Date de notification d'un acte ou d'une décision en cas d'absence du destinataire	117
• Vente d'immeuble - Rétractation du promettant	119
• Vente d'immeuble - Vice caché - Présence d'amiante - Absence de danger pour l'occupant	119

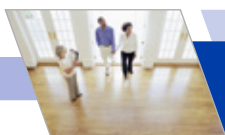
INTERNET 122

• Partenariats SNPI	122
---------------------------	-----

ADRESSES 123

CHIFFRES 124

BIBLIOGRAPHIE 126



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 « **Documents** », puis « **Imprimés et modèles 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 + Inform. 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 + Informations précontractuelles
- Mandat de recherche et de négociation avec faculté de rétractation + Informations précontractuelles
- Mandat de vente 3 options + Informations précontractuelles
- Mandat de vente 3 options avec faculté de rétractation + Inform. précontractuelles
- Offre d'achat
- Compromis de vente
- Modèle de formulaire de rétractation

GESTION / LOCATION

- Mandat simple de location + Informations précontractuelles
- Mandat simple de location avec faculté de rétractation + Inform. précontractuelles
- Mandat exclusif de location + Informations précontractuelles
- Mandat exclusif de location avec faculté de rétractation + Inform. précontractuelles
- Mandat de gestion locative + Informations précontractuelles
- Mandat de gestion locative avec faculté de rétractation + Inform. 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
- Formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires
- Fiche d'information sur les prix et les prestations proposées

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

AUTRES MODÈLES

- Bon de visite
- Avenant au mandat



Chères Consœurs, Chers Confrères,

Tout s'emballe pour les Présidentielles de 2022. Les candidats sont toujours plus nombreux dont certaines ou certains n'ont franchement rien à faire dans cette compétition.

Plus souvent animés par un égo démesuré que concentrés sur les réels besoins des Français, ces compétitrices et compétiteurs du dimanche brouillent les messages importants et placent les projets d'avenir en arrière-plan de leurs postures politiques !

L'immobilier est pourtant un enjeu majeur des prochaines élections. C'est la dépense la plus importante des ménages, un choix, le lieu de vie de la famille, un investissement d'avenir et un espoir. Alors nous, professionnels de l'immobilier, souhaitons que les enjeux de demain en matière de logement soient enfin pris en compte et que l'on arrête de conduire, pour ce secteur, des politiques expérimentales essentiellement guidées par des opérations de communication.

Il faut enfin arrêter de tout complexifier : les constructions de logements neufs sont trop souvent retardées par des contraintes et délais administratifs totalement déraisonnables. Dans l'ancien, on s'apprête à imposer de telles normes de rénovation énergétique que bon nombre des logements actuellement occupés se verraient sortis du parc locatif, et cela sans option de relogement pour les millions de locataires mis à la rue en raison de la non-réalisation des travaux par le propriétaire !

Ces démarches, certes louables, sont tellement excessives que, dans des délais plus lointains, il sera même impossible de mettre en vente un logement si de tels travaux n'étaient pas réalisés !

Nous sommes devenus fous !

Il est grand temps d'arrêter d'imposer aux français des normes totalement idéologiques dont les politiques se sont emparés et font leurs, tels des fumeurs repentis voulant imposer à tous l'interdiction de fumer. Plus de cheminée, plus de maison individuelle, plus de voiture sans mettre en face des transports fiables et sécurisés, des prix de stationnements indécents, des quartiers enclavés et des commerces menacés de fermeture, plus de ceci, plus de cela... Les Français n'en peuvent plus de ces contraintes. L'Europe, la vieille Europe porte décidément bien son nom ; il n'y a plus d'énergie, plus de projet, plus d'ambition mais juste une impression d'être dans un pays usé, un pays « musée », dont les citoyens sont en permanence brimés et freinés dans la créativité et le développement !

Les professionnels immobiliers attendent enfin d'être entendus, rassurés, accompagnés et reconnus pour le relais qu'ils représentent pour les pouvoirs publics avec les propriétaires et les locataires.

Je vous souhaite un bel hiver.

Alain DUFFOUX,
Président du SNPI



ADMINISTRATEUR DE BIENS

→ À partir de
250 € TTC
par an

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE *

Profitez de notre nouvelle offre faite pour vous



DES CONSEILS PERSONNALISÉS

Bénéficiez de l'expertise et
de la connaissance de nos experts
en assurance immobilière



DES GARANTIES & FRANCHISES MODULABLES

3 formules au choix et des options
selon vos besoins



DES GARANTIES INNOVANTES

Couvrez votre matériel
professionnel et informatique
en tous lieux, votre drone...



www.asseris.fr

Pour toute information, nous
sommes à votre disposition :

01 53 64 91 87
contact@asseris.fr

INCLUS :

- **Garanties dites traditionnelles** (incendie, événements climatiques, catastrophes naturelles, attentats et actes de terrorisme, effondrement, vol du contenu, bris de machine, perte de revenus....)
- **Garanties optionnelles liées à votre activité :**
 - Drone ;
 - Matériel professionnel et informatique en tous lieux ;
 - Perte de revenus jusqu'à 36 mois ;
 - Valeur de remplacement de votre vitrine...

* par AXA France IARD

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

Crédit photo : Adobe Stock



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

Juillet-Août-Septembre 2021
NOTE N° 82

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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

Un dynamisme retrouvé

Soulagée par l'accalmie de l'épidémie et abondamment soutenue par la dépense publique, l'économie française n'a jamais été aussi proche d'une sortie de crise. L'investissement des entreprises surplombe son niveau pré-pandémie de 13% ; l'emploi salarié a retrouvé son niveau d'avant-crise ; les défaillances sont au plus bas alors que les créations d'entreprises progressent ; les sociétés sont « full of cash » et les ménages n'ont jamais disposé de réserves d'épargne aussi abondantes.

Dans ce contexte, les agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrent une croissance substantielle de leur activité à un an d'intervalle qui excède largement le simple rattrapage mécanique. **Sur la période juillet-août-septembre, le chiffre d'affaires de la profession est en hausse de + 20,5 % par rapport aux trois mêmes mois de 2020. En glissement annuel, la hausse d'activité en valeur augmente très fortement en conséquence, s'établissant à + 11,3 % à l'issue du mois de septembre.**

Dans le détail, le nombre de transactions augmente surtout sur le segment de la vente : + 21 % à un an d'intervalle. La tendance à la hausse des prix se perpétuant, cette croissance est d'autant plus forte en valeur, de l'ordre de + 24,5 %. Par contraste, l'évolution de l'activité location témoigne d'un dynamisme moindre : + 4 % en volume, ce qui correspond à + 4,5 % en valeur.

Le détail de l'évolution selon la taille d'entreprise ne met pas en lumière de disparité importante. Si les structures de plus de 10 salariés continuent d'enregistrer les meilleures performances, les agences de plus petite taille ne sont pas en reste pour autant avec des évolutions qui ne s'écartent que peu de la moyenne de l'ensemble. Enfin, l'analyse territoriale confirme de nouveau le très fort dynamisme de la province en matière de ventes. La croissance est également au rendez-vous en Ile-de-France mais dans une tout autre mesure. Au niveau de la location, les évolutions sont plus lissées sur l'ensemble du territoire.

Après une très belle saison estivale, l'opinion des professionnels traduit le sentiment qu'un plafond pourrait avoir été atteint puisqu'ils s'accordent notamment sur une stabilisation à haut niveau de leur activité ventes pour les mois à venir. La fin d'année pourrait être un peu moins propice à la location : les professionnels craignant une baisse étant désormais plus nombreux que ceux anticipant une hausse de cette activité.

Réalisé par Xerfi Spécific en Octobre 2021 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 3^{ème} trimestre 2021](#) ainsi que l'ensemble des observatoires sur votre espace adhérent dans la rubrique « [Documents](#) », puis « [Informations juridiques / Observatoire de conjoncture SNPI](#) ».

RAPPEL DES SERVICES

KIT DIGITAL SNPI ACCESS

Logiciel de transaction, site agence web responsive et formation sur le logiciel INCLUS SANS FRAIS avec votre adhésion SNPI.

Les équipes informatiques du SNPI ont intégré la technologie d'APIMO pour vous proposer aujourd'hui des outils indispensables et performants afin de vous aider dans **votre transformation digitale**.

Pour toute information, connectez-vous directement sur :

www.snpi.fr

Ou n'hésitez pas à contacter notre équipe dédiée au **01 53 64 91 65** ou à access@snpi.fr

MEDIMMOCONSO

Adhérent au SNPI, que vous soyez agent immobilier, gestionnaire, syndic de copropriété, expert immobilier ou agent commercial, vous bénéficiez des services de médiation Medimmoconso pour tous vos litiges de la consommation. Nous vous rappelons qu'en qualité de professionnel, vous êtes dans l'obligation de désigner un médiateur de la consommation.

Association MEDIMMOCONSO : 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222 - 44505 LA BAULE CEDEX
Site internet : <https://recevabilite-mediations.medimmoconso.fr/>

Rendez-vous dans votre espace adhérent pour consulter le flash info à ce sujet.

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

dès **35 € HT / pers.** soit 42 € TTC
(3 h de déontologie ou lutte contre les discriminations)

Formations en présentiel ou webinaire

(selon les conditions sanitaires)

dès **110 € HT / pers.**
soit 132 € TTC - (3 h 30)

Formations dans votre agence

(selon les conditions sanitaires)

dès **1 937 € HT ***
soit 2 324,40 € TTC - (7 h)

** Formation privée jusqu'à 13 personnes dans votre agence (coûts supplémentaires de 14 à 20 personnes maximum), sous conditions, en fonction de la situation sanitaire*

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 3^{ème} trimestre 2021, publié par l'INSEE le 15 octobre 2021, s'établit à 131,67.

INDICE INSEE

L'indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2021, publié par l'INSEE le 24 septembre 2021, s'établit à 1821.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

L'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2021, publié par l'INSEE le 24 septembre 2021, s'établit à 118,41.

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

L'indice des loyers des activités tertiaires du 2^{ème} trimestre 2021, publié par l'INSEE le 24 septembre 2021, s'établit à 116,46.



PREMIER SYNDICAT
FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963



01 53 64 91 91



contact@snpi.fr



TRAVAILLEZ SEREINEMENT

**AVEC TOUS LES SERVICES INCLUS
DANS VOTRE ADHÉSION SNPI**

- Logiciel et site web responsive • Service juridique • Annonces immobilières
- Imprimés à télécharger • Formations • Assurances • Partenariats • Médiateur

...

ADHÉREZ AU SNPI
www.snpi.fr

1^{ère} 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



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
- Pour toute demande d'inscription aux modules de formation : Louise SIBILLE-DUSSAIX, à l'adresse mail suivante : 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*





CONSTRUCTION ET LOTISSEMENT EN SECTEUR SIS

Des projets de construction ou de lotissement, prévus dans un secteur d'information sur les sols (SIS), doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols (C. env. art. L 556-2).

Un décret n° 2021-1096 du 19 août 2021 vient modifier le contenu de l'étude de sol requise (C. env. art. R 556-2).

L'étude de sols doit être constituée d'un diagnostic et d'un plan de gestion.

Le diagnostic doit comprendre, notamment :

- les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle de la zone investiguée ;
- les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux ;
- des investigations sur les milieux et l'interprétation de leurs résultats ;
- les données géographiques relatives à la zone investiguée comprenant notamment un plan délimitant cette zone, la limite de l'emprise du ou des sites et la liste des parcelles cadastrales associées (le cas échéant, le plan localise les différentes substances utilisées sur ce ou ces sites) ;

- un schéma, dit conceptuel, permettant d'appréhender les relations entre les sources de pollution, les voies de transfert et les enjeux à protéger à partir d'un bilan de l'état des milieux.

Le plan de gestion doit quant à lui définir « *les mesures de gestion permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des milieux et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés* » (C. env. art. R 556-2).

Ces nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 22 août 2021.

Ce décret comporte également plusieurs dispositions modifiant la procédure de cessation d'activité des ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration applicables au 1^{er} juin 2022.

(Décret n° 2021-1096 du 19 août 2021 modifiant diverses dispositions relatives aux sols pollués et à la cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement paru au JO du 21 août 2021)

COPROPRIÉTÉ ET VIDÉO SURVEILLANCE

L'article L126-1-1 du code de la construction et de l'habitation désormais repris à l'article L272-2 du code de la sécurité intérieure acceptant la transmission d'images de vidéo surveillance aux forces de l'ordre est modifié.

« La transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation *en cas d'occupation empêchant l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté* est autorisée sur décision de la majorité des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du

10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, dans les immeubles sociaux, du gestionnaire. Les images susceptibles d'être transmises ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique. »

Auparavant cette transmission n'était possible que lors de circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes.

(Loi n° 2021-646 du 25 mai 2021 pour une sécurité globale préservant les libertés parue au JO du 26 mai 2021)

Faites confiance à un spécialiste de votre protection

**EN OPTANT POUR VOTRE ASSURANCE RCP ⁽¹⁾
ET VOS GARANTIES FINANCIÈRES LOI HOGUET ⁽²⁾
ET/OU VOTRE ASSURANCE RCP EXPERTS IMMOBILIERS ⁽¹⁾**



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**

*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.

⁽¹⁾ par Sérénis Assurances - ⁽²⁾ par QBE Europe SA/NV

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



CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACQUISITION ET LA POSE DE BORNE DE RECHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE : PARUTION DE L'ARRÊTÉ

La loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a instauré un nouveau dispositif de crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans un logement (art. 200 quater C du CGI).

Les contribuables domiciliés en France peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées, entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour l'acquisition et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans le logement dont ils sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit et qu'ils affectent à leur habitation principale et à leur résidence secondaire exclusivement, dans la limite d'une résidence secondaire par contribuable.

Le crédit d'impôt est fixé à 75 % du montant des dépenses éligibles, sans pouvoir dépasser 300 € par sys-

tème de charge. Le bénéfice du crédit d'impôt est limité, pour un même logement, à un seul système de charge pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à deux systèmes pour un couple soumis à imposition commune.

L'arrêté ministériel du 27 mai 2021 précise les caractéristiques techniques requises des systèmes de charge pour l'application du nouveau crédit d'impôt.

Pour bénéficier du crédit d'impôt, le contribuable devra présenter, à la demande de l'administration fiscale, une facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux d'installation. Cette facture précisera les caractéristiques techniques des systèmes de charge installés.

(Arrêté du 27 mai 2021 pris pour l'application de l'article 200 quater C du code général des impôts paru au JO du 11 août 2021)

DÉMATÉRIALISATION DU DÉPÔT ET DU TRAITEMENT DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

Le Code des relations entre le public et l'Administration pose le principe du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique. En matière de formalités d'urbanisme, l'application de ce principe a été différée au 1^{er} janvier 2022 pour des motifs de bonne administration. À compter de cette date, la loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique impose aux communes de plus de 3 500 habitants de se doter d'une téléprocédure spécifique pour recevoir et instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans ce contexte, le décret du 23 juillet 2021 prévoit les évolutions réglementaires nécessaires afin, d'une part, d'articuler le contenu du Code de l'urbanisme avec les dispositions du Code des relations entre le public et l'administration en matière de saisine par voie électronique et, d'autre part, de sécuriser les échanges électroniques entre les entités impliquées dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

(Décret n° 2021-981 du 23 juillet 2021 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques en matière de formalité d'urbanisme paru au JO du 25 juillet 2021)

DIAGNOSTIC PORTANT SUR LA GESTION DES PRODUITS, MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS ISSUS DE LA DÉMOLITION OU RÉNOVATION SIGNIFICATIVE DE BÂTIMENTS

Un décret n° 2021-821 du 25 juin 2021 modifie le périmètre du diagnostic en définissant le terme de rénovation significative, en particulier les types de travaux concernés et la surface du bâtiment. Il fixe également des critères sur les opérations plutôt que sur les bâtiments pour inclure les opérations sur plusieurs bâtiments ne respectant pas individuellement les critères, mais dont l'ampleur totale justifie la réalisation d'un diagnostic.

Il modifie le contenu du diagnostic en ajoutant des informations sur la méthodologie de réalisation du diagnostic, en donnant une part plus importante aux possibilités de réemploi par un double comptage matériaux - déchets, en prenant en compte la hiérarchie des modes de traitement des déchets et en ajoutant des indications sur les précautions de gestion des produits, équipements, matériaux et déchets pour permettre leur valorisation.

Les modalités de transmission des diagnostics et formulaires de récolements sont disponibles au Centre scientifique et technique du bâtiment en remplacement

de l'ADEME ainsi que l'exploitation de ces données à des fins statistiques.

De son côté, un décret n° 2021-822 du 25 juin 2021 précise les compétences nécessaires à la personne physique ou morale chargée par le maître d'ouvrage de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des produits, des matériaux et des déchets issus de la démolition ou la rénovation significative de bâtiments.

Les dispositions du décret s'appliquent aux démolitions et aux rénovations significatives de bâtiments pour lesquelles la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de travaux ou, à défaut, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition et de rénovation significative, est postérieure au 1^{er} janvier 2022.

(Décret n° 2021-821 du 25 juin 2021 relatif au diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments paru au JO du 27 juin 2021)

DISPOSITIF « MAPRIMERÉNOV' »

Un décret et un arrêté du 8 juillet 2021 modifient les dispositions du 14 janvier 2020 relatives à la prime de transition énergétique baptisée MaPrimeRénov', et distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Le décret prévoit plusieurs évolutions du dispositif :

- pour les propriétaires bailleurs, le bénéfice de la prime est conditionné à un engagement visant à encadrer l'augmentation du loyer pour compenser la réalisation des travaux financés par MaPrime-

Rénov' ainsi qu'à informer le locataire des travaux réalisés et de la déduction du montant de la prime de l'éventuelle revalorisation de loyer qui en découlerait ;

- également pour les propriétaires bailleurs, la durée de location de 5 ans minimum au titre de résidence principale commence à compter de la date du paiement de la prime, et non plus à la date de la prise d'effet du bail ;



Informations Professionnelles

- la prime s'adapte aux territoires d'outre-mer, avec la création de trois forfaits spécifiques à ces territoires et leur exclusion à ce stade du forfait rénovation globale et des bonifications en raison de l'impossibilité matérielle de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur ces territoires ;
- les personnes morales propriétaires d'un logement sont explicitement exclues du bénéfice de la prime ;
- les travaux réalisés par anticipation entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2021 par des personnes titulaires de droits réels immobiliers conférant l'usage d'un logement et occupant leur logement seront bien éligibles à la prime à compter du 1^{er} juillet 2021 ;
- l'ajout d'un cas dérogatoire permettant l'allongement du délai d'achèvement des travaux par le directeur général de l'ANAH ;
- en cas de litige, le recours administratif préalable obligatoire est exercé exclusivement par le demandeur.

De son côté, l'arrêté prévoit d'autres évolutions du dispositif :

- la prime s'adapte aux territoires d'outre-mer, avec la création de trois forfaits spécifiques à ces territoires et leur exclusion à ce stade du forfait rénovation globale et des bonifications en raison de l'impossibilité matérielle de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur ces territoires ;
- pour les travaux d'isolation des murs par l'extérieur, le calcul de la prime et de la dépense éligible tient compte du montant total des aides perçues au titre des certificats d'économie d'énergie (CEE), indépendamment du plafond de surface de 100 m² ;
- l'ajout d'un modèle d'attestation sur l'honneur pour les propriétaires bailleurs, attestant l'engagement

de ce dernier à louer le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans et encadrant l'augmentation du loyer ;

- la précision des pièces justifiant un titre de propriété ou un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement ;
- avis d'imposition pour tout demandeur
- un justificatif de propriété pour tout propriétaire bailleur, et, le cas échéant, pour les propriétaires occupants ;
- pour les titulaires de droit réel immobilier, une copie de l'acte notarié (ou une attestation notariée de même nature) instituant le droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble subventionné et indiquant le titulaire de ce droit.

L'arrêté modifie également l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Ces modifications concernent uniquement les évolutions liées à l'adaptation de la prime aux territoires d'outre-mer. Elles précisent les exigences techniques des nouveaux forfaits dédiés à ces territoires.

Ces textes s'appliquent aux demandes de primes déposées à compter du 1^{er} juillet 2021.

(Décret n°2021-911 du 8 juillet 2021 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique et Arrêté du 8 juillet 2021 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique et l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique parus au JO du 9 juillet 2021)

DISPOSITIF PINEL : INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES

La loi de finances pour 2021 a aménagé le dispositif de réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers dans le secteur locatif intermédiaire (Pinel) :

- le dispositif a été prorogé de 4 ans et s'appliquera donc aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024 ;

- le bénéfice du dispositif est réservé aux logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs pour les logements que le contribuable construit lui-même, dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2021. Pour rappel, la loi de finances pour 2020 avait d'ores et déjà réservé le bénéfice du dispositif aux logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement (L. n° 2019-1479, 28 déc. 2019) ;
- les taux de la réduction d'impôt sont progressivement réduits pour les acquisitions et souscriptions réalisées en 2023 et 2024 (CGI, art. 199 novovicies mod. L. n° 2020-1721, 29 déc. 2020).

Dans une mise à jour de la base BOFiP-Impôts du 21 juin 2021, l'Administration intègre ces aménagements dans ses commentaires.

L'administration fiscale vient préciser la portée de la nouvelle réglementation (BOI-IR-RICI-360-10-30 n°5). Un bâtiment d'habitation collectif s'entend d'un immeuble

d'habitation autre qu'un bâtiment individuel, au sens de l'article L 231-1 du CCH.

Elle souligne que la nouvelle réglementation s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2021.

La date de réalisation de l'investissement s'entend :

- de la date de dépôt de la demande de permis de construire, s'agissant d'un logement que le contribuable fait construire.
- de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, s'agissant de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Enfin, l'Administration met à jour ses commentaires afin d'y intégrer les dernières modifications apportées au zonage.

(BOI-IR-RICI-360-10-30 publié le 21 juin 2021)

DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX VENTES D'IMMEUBLES À COMPTER DU 1^{ER} JUIN 2021

La DGFIP vient de publier les taux, abattements et exonérations applicables en matière de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers.

Quatre départements (Indre, Isère, Morbihan et Mayotte) conservent le taux départemental de 3,80 %. Tous les autres départements maintiennent le taux à son niveau maximal de 4,50 %.

Les abattements, exonérations et réductions de taux sont pour l'essentiel reconduits dans les départements où ils ont été adoptés.

Ainsi, pour l'abattement institué sur l'assiette du droit

d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière pour les immeubles à usage d'habitation ou de garages (CGI, art. 1594 F ter), sont applicables :

- un abattement de 46 000 € dans le Calvados et en Isère ;
- un abattement de 30 400 € en Saône-et-Loire ;
- un abattement de 7 600 € dans la Marne.

En ce qui concerne la réduction du taux du droit d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière pour les mutations réalisées dans le cadre d'une opération consistant soit en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption, soit en la vente d'un ou plusieurs lots consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice par l'un des locataires du droit de



préemption (CGI, art. 1594 F sexies) : seul le département des Hautes-Pyrénées a voté cette réduction, fixée à 0,7 % (son maximum légal) ; le taux après réduction applicable pour ces opérations s'élève donc dans ce département à 3,80 % (4,50 % - 0,7 %) ;

(DGFIP, note, juin 2021 : www.impots.gouv.fr)

ENCADREMENT DES LOYERS : NOUVELLES COMMUNES BIENTÔT CONCERNÉES

La loi du 23 novembre 2018 dite loi Elan, organise un dispositif expérimental qui permet aux pouvoirs publics, dans le parc privé, d'encadrer le niveau des loyers des logements, pour une première mise en location mais aussi la relocation nue ou en meublé à titre de résidence principale, ou avec un bail mobilité (art. 140 de la loi).

Ce dispositif s'applique actuellement à Paris, à Lille et sur le territoire de l'établissement public territorial (EPT) « Plaine Commune ».

Par trois décrets datés du 2 septembre 2021, le dispositif d'encadrement des loyers vient d'être mis en place sur le territoire des communes suivantes :

- **Lyon** et de **Villeurbanne**
- **Montpellier**
- **Bordeaux**

Pour que le dispositif soit effectif et opérationnel dans les communes concernées, des arrêtés préfectoraux doivent venir fixer des loyers de référence, des loyers de référence minorés/majorés, par catégorie de logements

loués nus/meublés et par secteur géographique.

(Décret n° 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

Décret n° 2021-1144 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Montpellier Méditerranée Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

Décret n° 2021-1145 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Bordeaux Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

GARANTIE VISALE : EXTENSION DES LOCATAIRES ÉLIGIBLES

La garantie Visale est un dispositif, géré par Action Logement, visant à permettre à un bailleur de se prémunir contre des impayés de loyers et certaines dégradations locatives. Dans le parc privé, tout bailleur peut avoir re-

cours au dispositif Visale pour la location d'un logement, loué nu ou en meublé à titre de résidence principale, y compris en colocation, à un locataire éligible.

Le Groupe Action Logement a décidé d'élargir, à partir du 4 juin 2021, la garantie Visale à tous les salariés justifiant d'un salaire inférieur ou égal à 1500 € nets par mois quelle que soit la situation d'emploi (CDI, CDD, intérim...). La garantie reste accessible aux jeunes de moins de 30 ans, quelle que soit leur situation professionnelle et aux salariés nouvellement embauchés, mutés ou avec une promesse d'embauche.

Sites internet <https://www.visale.fr> et <https://groupe.actionlogement.fr/>

(Communiqué de presse du 4 juin 2021)

IMPÔTS LOCAUX : NOUVELLE BROCHURE

La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) vient de publier, le 30 août 2021, une nouvelle brochure dédiée aux « Impôts locaux 2021 ».

La brochure comporte d'utiles informations sur les règles applicables à :

- la valeur locative cadastrale et les évaluations foncières des propriétés bâties et non bâties
- la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties
- la taxe d'habitation
- la taxe d'habitation sur les logements vacants
- la cotisation foncière des entreprises et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

- les taxes spéciales d'équipement
- la taxe sur les surfaces commerciales (Tascom)
- la taxe annuelle sur les logements vacants
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement

Elle intègre une liste des formulaires et imprimés disponibles, avec les liens utiles pour les télécharger.

- https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/idl/idl_2021.pdf

(DGFIP Brochure pratique Impôts locaux 2021. Date de parution : Septembre 2021)

L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE COVID-19 SUR LES BAUX COMMERCIAUX

Par Me Alexandre LEVILLAIN, Avocat à la Cour, professeur référent à la FACO

Le 11 mars 2020,¹ par une allocution liminaire, le directeur général de l'Organisation Mondiale de la Santé qualifiait de pandémie l'apparition en Chine, quelques mois plus tôt, d'un nouveau virus dénommé Covid-19. Cette maladie infectieuse émergente nous touche depuis plus de dix-huit mois et son issue semble, à court terme, envisageable, en raison notamment, de la vaccination. Les impacts tant sanitaires, économiques, qu'humains

de la crise sanitaire sont considérables. Les gouvernements et législateurs de chaque pays ont édicté et voté de nombreux textes pour encadrer la lutte contre ce fléau. Les conséquences juridiques ont été très tôt perceptibles et une réglementation propre à cette crise est apparue notamment dans le cadre de l'exécution d'un bail commercial.

¹ Suite à la déclaration conjointe MOT OMS, 27.fev. 2020



Le premier confinement total de la population française de mars 2020 et jusqu'au 11 mai 2020 a été draconien. L'économie de notre pays fonctionnait au ralenti et la fermeture administrative de certains commerces a engendré des conséquences importantes quant à l'exécution des baux commerciaux. Est apparue dans la doctrine la notion de « loyers-Covid » qui concernent plus précisément les activités visées par une fermeture administrative pendant les périodes de confinement.

Sans activité et en dépit d'aides étatiques, le preneur à bail rencontrait de grandes difficultés à régler ses loyers à échéance. L'exemple de la restauration est le plus flagrant. L'embellie toute relative de l'été 2020 pour ce secteur a laissé place à deux autres confinements et à l'aggravation de la situation économique desdits professionnels. La crainte de nombreuses liquidations judiciaires des entreprises concernées est bien réelle.

Le gouvernement français est intervenu par le biais de diverses ordonnances dès le 25 mars 2020.² Ce premier texte s'intéressait au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises, dont l'activité était affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19.

Malgré des reports de charges, des aides ponctuelles, ... le mécanisme de prêts garantis par l'Etat, certains locataires n'ont pu régler leurs dettes. De nombreux contentieux d'impayés de loyers commerciaux se sont multipliés devant les juridictions.

Les bailleurs ont été, dans la plupart des cas, compréhensifs et souples en accordant des délais de paiement aux locataires. Mais pour certains d'entre eux, l'absence de ce revenu du patrimoine a engendré des difficultés financières personnelles.

Cette étude se focalisera sur l'exécution des baux commerciaux et les conséquences liées à la présente crise sanitaire. Il conviendra, dans un premier temps, d'établir un état des lieux de la réglementation propre à la crise sanitaire Covid-19 et des premières décisions de jurisprudence en la matière (I) puis dans un second temps, nous tenterons d'analyser les conséquences

postérieures à la crise quant à la négociation et à la rédaction des baux commerciaux (II).

I - Etat des lieux des textes et de la jurisprudence au cœur de la crise

Le gouvernement français a très vite légiféré par voie d'ordonnances et divers textes ont traité de la question de l'exécution des baux commerciaux au cœur de la crise sanitaire (A) et les litiges liés au non-paiement des loyers se sont développés avec les premières décisions des juges (B)

A - La réglementation dérogatoire pendant la crise sanitaire

Le texte initial a été la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19, qui a été suivie par l'ordonnance du 25 mars 2020 précitée et celle n° 2020- 427 du 15 avril 2020.³

Ces textes étaient applicables jusqu'à la fin de l'état d'urgence soit, en principe, le 1^{er} juin 2021, en métropole. Les mesures prévues par l'ordonnance du 25 mars 2020 concernaient les entreprises de petite taille, éligibles au fonds de solidarité. Elles bénéficient d'échelonnement des factures d'énergies. Les entreprises éligibles ne peuvent pas encourir : « l'application de pénalités financières ou intérêts de retard, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale, ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives à leurs locaux professionnels et commerciaux »⁴

Ces dispositions s'appliquent donc aux loyers et charges dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et 2 mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.⁵ En effet, l'article 2 de l'ordonnance du 15 avril 2020, ne constitue ni une suspension, ni une prorogation du délai initialement imparti pour agir. Le mécanisme mis en œuvre par cet article permet simplement de considérer que l'acte ou la formalité réalisé jusqu'à la fin du délai initial, calculé à compter de la fin de la période visée à l'article 1^{er} (état d'urgence sanitaire + un mois), dans la limite de deux mois, sera réputé valable et produira tous ses effets.

² Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, JORF du 30 mars 2020

³ A. Confino, Le sort des loyers des entreprises au regard des textes d'urgence sanitaire. D. act, 30 mars 2020

⁴ Article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020, précitée 2

⁵ Notons que cette situation s'est prolongée tout au long de l'année 2020 et au premier semestre 2021 en raison des confinements suivants, notamment par la loi n°2020-1379 du 14 nov. 2020, JORF du 15 novembre 2020

Contrairement à ce qu'ont pu penser certains, il n'est nullement question de «gel» de l'obligation du paiement du loyer par le preneur à bail commercial mais bien d'une interdiction temporaire des voies d'exécution d'une décision de justice prononçant l'acquisition d'une clause résolutoire et ordonnant l'expulsion, ce qui n'est pas neutre pour le bailleur.

Des aides ont été mises en place ainsi que des financements aidés pour permettre aux entreprises, notamment fermées administrativement de « passer le cap » de la crise sanitaire. La fiscalité au profit des bailleurs a fait l'objet d'une réglementation spécifique.⁶ L'article 3 de la loi de finances rectificative pour 2020, prévoyait que les loyers d'entreprises non perçus par les bailleurs entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 ne seront pas fiscalisés en 2021. Cette période a été prolongée jusqu'au 30 juin 2021 par la loi de finances pour 2021, en son article 20.

Les bailleurs pourront quand même déduire les charges foncières du local pour cette période (charges de propriété, intérêts d'emprunt...). Cette mesure s'applique aux bailleurs titulaires de revenus fonciers, mais aussi de bénéfices non commerciaux pour la sous-location de locaux nus. De même, les bailleurs imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux pourront déduire les loyers abandonnés de leur résultat imposable.

La loi de finances pour 2021 en son article 20 a créé un crédit d'impôt spécifique pour les propriétaires (particuliers ou entreprises), bailleurs de locaux professionnels, qui renoncent à percevoir les loyers à partir du mois de novembre 2020. Le crédit d'impôt vise à favoriser les abandons de loyers en faveur des entreprises locataires touchées par les conséquences économiques de la crise de la Covid-19. Le locataire doit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public dès novembre 2020, ou exercer dans l'un des 67 secteurs d'activité identifiés par les pouvoirs publics : hôtellerie, restauration, débit de boissons, spectacle vivant, salle de cinéma, club de sport, magasin de souvenirs... Les locataires interdits d'accueillir du public mais ayant pratiqué le « click and collect » à partir du mois de novembre 2020 restent éligibles au crédit d'impôt. Pour que le crédit d'impôt s'applique, l'entreprise locataire ne devait pas être en difficulté

au 31 décembre 2019, ni en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020. Par ailleurs, si l'entreprise est exploitée par un proche du bailleur, ce dernier doit pouvoir justifier des difficultés de trésorerie du locataire. Le crédit d'impôt est de 50 % des loyers non perçus dès novembre 2020, pour une entreprise locataire employant moins de 250 salariés. Il est de 50 % des deux tiers du loyer lorsque l'effectif de l'entreprise est compris entre 250 et 5 000 salariés. Les entreprises de plus de 5 000 salariés n'y ouvrent pas droit. Quelle que soit la situation, le montant total du crédit d'impôt ne peut excéder 800 000 €.

L'état d'urgence sanitaire a été prorogé à plusieurs reprises.⁷ Les actions en justice pouvaient être engagées, notamment en référé-expulsion devant le Tribunal judiciaire dépendant des lieux loués, diligentée par le bailleur, suite à un commandement de payer resté infructueux un mois après sa délivrance au locataire par voie d'huissier. Le bailleur demandait au juge de l'urgence de constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer l'expulsion du locataire défaillant.

Pendant cette longue période, la jurisprudence a été assez dense et les locataires via leurs conseils, ont soulevé un florilège de moyens de défense, afin de s'opposer aux prétentions de leurs bailleurs.

B - La jurisprudence et l'application de certains mécanismes juridiques

Il est encore trop tôt pour dégager une jurisprudence constante en la matière, d'autant que la Cour de cassation n'a pas encore rendu d'arrêts sur ces sujets. En revanche, diverses Cours d'appel ont statué.

Les développements, qui vont suivre, ne sont nullement exhaustifs et se bornent à décrire les principaux points de droit soulevés par les avocats des locataires pour éviter à leurs clients l'expulsion et la résiliation du bail commercial. Le spectre des moyens de défenses soulevés est large, tels que la force majeure, la perte de la chose louée, l'exception d'inexécution, l'imprévision ... même le principe de bonne foi du bailleur. Nous axerons principalement nos développements en matière de force majeure et de bonne foi.⁸

Aux termes de l'article 1218 du code civil : « Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement

⁶ Loi n°2020-473 du 25 avril 2020, art. 3, JORF 26 avril 2020

⁷ Notamment par la loi n°2020-1379 du 14 nov. 2020, JORF du 15 novembre 2020.

⁸ P. Dissaux, l'épidémie : cette perte. D. 2020. p 887



échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ». Classiquement, la force majeure se caractérise par la réunion de trois critères : l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité. Notons que l'extériorité n'est plus obligatoirement requise pour caractériser la force majeure.⁹ La crise sanitaire actuelle peut-elle être un cas de force majeure ? A l'appui des épidémies antérieures, comme la grippe H1N1¹⁰ ou la dengue, la jurisprudence n'avait pas retenu la force majeure.¹¹ Les juges estimaient que ces maladies étaient connues et surmontables et que par conséquent ne présentaient pas les caractères d'imprévisibilité et l'irrésistibilité.¹²

Ainsi, il paraissait possible¹³ pour un preneur à bail de solliciter judiciairement l'aménagement des loyers échus pendant la période d'état d'urgence sanitaire du fait de l'épidémie et la fermeture administrative ordonnée par les pouvoirs publics, constitutive l'une et l'autre d'un cas de force majeure rendant impossible l'exécution du contrat, l'extériorité, mais plus précisément l'irrésistibilité et l'imprévisibilité, semblant réunies.

Le Tribunal judiciaire de Paris statuant en la forme des référés a rendu ses premières décisions le 26 octobre 2020¹⁴ et avait rejeté la force majeure, comme contestation sérieuse pour écarter le paiement des loyers du preneur à bail commercial. Ces premières décisions s'inscrivaient dans la ligne de la jurisprudence de la Cour de cassation, qui juge que la force majeure ne s'applique pas à l'obligation de payer une somme d'argent¹⁵ et que la partie à un contrat qui, du fait d'un événement de force majeure, ne peut pas profiter de la prestation payée, ne peut pas obtenir l'anéantissement du contrat en invoquant cet événement.

Cependant dans un arrêt très récent¹⁶, la Cour d'appel de Paris prend la précaution de relever que le locataire ne justifiait pas de difficultés de trésorerie rendant impos-

sible l'exécution de son obligation, ni ne justifiait des aides de l'Etat, qu'il avait pu percevoir. La Cour d'appel introduit une nuance, déjà affirmée des juges du fond¹⁷, dont il est difficile de mesurer actuellement la portée.

Un second moyen de défense soulevé devant le Tribunal judiciaire de Paris était le principe de bonne foi.¹⁸ Le juge des référés a rejeté les demandes de paiement des deux bailleurs, jugeant¹⁹ les contestations des locataires sérieuses, sur le fondement de l'exécution de bonne foi des contrats. En cas de circonstances exceptionnelles, les parties doivent vérifier si les modalités d'exécution du contrat ne doivent pas être adaptées. Le juge des référés constate que le secteur concerné avait été fortement touché par le confinement et les restrictions de déplacements et que le locataire justifie d'échanges de courriers avec le bailleur pour étaler la dette. Le magistrat de l'urgence relève la contestation sérieuse et renvoie les parties au fond. Concrètement, cette décision oblige le bailleur à (ré)assigner devant le Tribunal judiciaire de Paris pour obtenir la condamnation de son locataire à payer les échéances des loyers du second trimestre et du troisième trimestre 2020.²⁰ Il sera intéressant de constater ultérieurement si cette décision n'est pas isolée. Le bailleur ne pourrait-il pas invoquer la mauvaise foi du locataire, qui bénéficiant d'aides de l'Etat mises en place pour le paiement des charges de son entreprise, resterait défaillant, quant au paiement de son loyer ?

Un autre moyen soulevé par les locataires devant les juridictions est la perte de la chose louée.²¹ Les décisions contradictoires se sont suivies tant en première, qu'en seconde instance. Seule la Cour de cassation pourra durablement trancher cette question. Néanmoins, un arrêt récent de la Cour d'appel de Versailles a écarté le jeu de l'article 1722 du code civil. L'impossibilité d'exploiter du fait de l'état d'urgence sanitaire, limitée dans le temps, s'explique par l'activité économique, qui y est développée et non par les locaux.²²

⁹ Cass. ass. plén., 14 avr. 2006, n° 02-11-168 publié au bulletin 2006 n°5 p 6 et D. 2006. 1577, obs. 1. Gallmeister

¹⁰ Besançon, 8 janv. 2014, n° 12/0229.

¹¹ Nancy, 22 nov. 2010, n° 09/00003.

¹² Paris, 25 sept. 1996, n° 1996/08159.

¹³ C. Grimaldi, la force majeure invoquée par le créancier d'exercer son droit. D. 2009. p 1298

¹⁴ TJ Paris. 26 octobre 2020 n°s 20/53713 et 20/55901, RJDA 2/21 n°72

¹⁵ Cass.com. 16-9-2014 n°13-20.306 F-PB : RJDA 12/14 n° 886

¹⁶ Paris, 12 mai 2021 n° 20/14094

¹⁷ Grenoble, 5 nov. 2020 n° 16/04533 : RJDA 5 /21 n° 292

¹⁸ TJ Paris. 26 oct. 2020 précité 14

¹⁹ Article 1134-3 du code civil

²⁰ P. De Plater, le bail commercial, la bonne foi et le juge face à la pandémie. D. act. 26 mars 2021

²¹ Article 1722 du code civil

²² Versailles, 12^e ch., 6 mai 2021, n°19/08848

En toute hypothèse, il restera toujours la possibilité pour le preneur à bail commercial, qui ne pourrait bénéficier des mesures prises par ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 ou qui serait débiteur de loyers échus depuis le 10 septembre 2020, de solliciter devant un juge²³ des délais de paiement dans la limite de 24 mois ainsi que la suspension des effets d'une clause résolutoire qui aurait été actionnée par la délivrance d'un commandement de payer.

L'octroi de délai n'est cependant pas automatique, les juges devant tenir compte de la situation du débiteur et des besoins du créancier.

La sortie de la crise sanitaire semble très envisageable à court terme. La réglementation et la jurisprudence, dont il est question ci-dessus, peuvent être temporaires. Mais est-on à l'abri de nouvelles crises sanitaires dans un avenir proche en raison, notamment, du réchauffement climatique ?

II - Conséquences post-crise quant à la négociation et à la rédaction du bail commercial

Une analyse poussée des conséquences de la crise sanitaire Covid-19 sur l'exécution des baux commerciaux nécessite un recul suffisant. Il est néanmoins possible de dresser un premier bilan, poser des hypothèses et d'émettre des recommandations tant dans la négociation du contrat (A) que relativement à sa rédaction (B).

A - Quant à la négociation du contrat

La crise Covid-19 impacte d'ores et déjà l'immobilier tertiaire.²⁴ La baisse des chantiers en matière d'immobilier d'entreprise et les reports de projets professionnels sont apparus, dès le premier confinement. La distinction entre le marché immobilier tertiaire et celui du marché de l'immobilier résidentiel est de plus en plus pertinente. En cette période de crise sanitaire, de nouvelles méthodes de travail sont apparues comme, par exemple : le développement du télétravail ou une utilisation accrue des réunions à distance. Les salariés ont pu apprécier le gain de temps découlant de la réduction des déplacements de leur domicile à leur lieu de travail. D'aucuns ont souffert du manque d'interaction sociale,

notamment avec des collègues de travail. Le tout ou rien ne sera pas de mise à la sortie de crise. En revanche, de nouveaux arbitrages seront à imaginer entre les salariés et leurs employeurs. Dans certaines activités, peut-être plus précisément de services, un pourcentage accru de salariés bénéficiera plus aisément qu'auparavant de journées de télétravail. Un salarié disposant de tous les outils nécessaires pour travailler efficacement chez lui, pourrait être trois jours sur site et deux jours en télétravail. Son efficacité n'en sera peut-être pas moindre, bien au contraire.

Le gouvernement a mis en place de nombreux mécanismes d'aides et un arsenal réglementaire pour éviter un grand nombre de faillites. Cependant, des entités n'ont pu survivre à la crise et des milliers de mètres carrés de surfaces de bureaux et autres commerces se sont indéniablement libérés. Les besoins en superficie de certaines entreprises sont moindres qu'initialement en raison du développement du télétravail. Un nombre moins important de salariés se retrouve en même temps sur site qu'auparavant. Les prix d'achat de l'immobilier d'entreprise seront très probablement touchés.

Les techniques de recherche du preneur à bail commercial se modifient. Les professionnels adapteront les méthodes de négociation entre un bailleur et un candidat locataire. Les aspects financiers apparaissent comme les premiers concernés. Il est trop tôt pour se pencher sur des statistiques mais les loyers seront très probablement revus à la baisse. Le montant du loyer, prix du contrat de bail, fera l'objet d'âpres discussions. Une potentielle offre plus importante que la demande pourrait donc influencer sur une baisse des loyers. La répartition des charges et travaux entre le bailleur et le locataire²⁵ sera aussi au cœur des débats. L'indemnité de pas de porte ou droit d'entrée se rencontre plus rarement, en pratique. La crise sanitaire devrait accélérer la tendance à sa disparition. Le bailleur aura de plus en plus de mal à faire supporter à son locataire la prise en charge des taxes foncières afférentes aux lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location par le bailleur au profit du preneur à bail commercial serait un moyen souple en cas de modification du besoin de superficie

²³ Articles 1343-5 du code civil et L 154-41 du code de commerce

²⁴ <https://www.arthur-loyd-lyon.com/actualites/l-impact-de-la-crise-sanitaire-sur-l-immobilier-d-entreprise>

²⁵ Articles 605 et 606 du code civil.

de ce dernier ou de difficultés financières temporaires d'alléger la pression financière liée au règlement du loyer. Bien entendu, cette autorisation devra être bien encadrée quant à ses modalités de mise en œuvre.

Contre toute attente, l'entrepreneuriat se porte bien actuellement en France²⁶. De nombreuses structures ont vu le jour pendant la crise. Une start-up inclura dans son business-plan ce que sera son activité, si une nouvelle crise de ce type se produisait à nouveau. Les premières années pour développer une activité sont cruciales et le coût de l'immobilier d'entreprise est un poste important des dépenses de fonctionnement. Le choix du bail commercial pour débiter ne sera plus aussi évident que par le passé. En effet, le preneur à bail ne peut donner congé que tous les 3 ans,²⁷ ce qui peut sembler lourd de conséquence pour une jeune entreprise. Le recours au bail précaire²⁸ avec une promesse unilatérale de bail commercial à l'arrivée du terme semble une solution appropriée. Ce bail d'une durée maximale de trente-six mois permet à chacun de garder sa totale liberté. En effet, le bénéficiaire d'un bail précaire ne bénéficie pas du droit au renouvellement comme en matière de bail commercial. En cas de difficultés, le locataire pourrait en « sortir » plus aisément. Les locaux loués ne sont immédiatement « indisponibles » pour le propriétaire-bailleur. En effet si le locataire ne lève pas l'option, le bailleur récupérera son local libre de toute occupation à l'arrivée du terme du bail précaire. Prévoir, dès la signature de ce premier contrat, une promesse unilatérale de bail commercial par le bailleur permet de sécuriser la jouissance des lieux au profit du locataire dans le temps. À l'arrivée du terme du bail précaire, le locataire peut lever l'option et donc bénéficier d'un bail commercial dans un second temps. Il faudra veiller à bien indiquer les conditions du bail à venir.

La crise sanitaire en raison d'une réglementation dédiée et d'une jurisprudence spécifique a donc des conséquences non négligeables dans le cadre de la rédaction des clauses d'un contrat de bail commercial.

B - Quant à la rédaction du contrat

La rédaction du bail commercial est impactée, d'ores et déjà, par la crise sanitaire actuelle. La sécurisation du contrat et l'anticipation des conflits entre les parties sont au cœur des problématiques traitées par les professionnels du droit. Certes la jurisprudence post-Covid n'est pas encore stabilisée mais nous pouvons d'ores et déjà formuler des pistes de réflexion.²⁹

D'une part, le contrat de bail peut viser une clause dérogeant expressément aux dispositions de l'article 1218 du Code civil et imposant l'exécution du contrat malgré la survenance d'un cas de force majeure. En présence d'une telle clause dérogatoire, la demande du preneur ne pourrait prospérer devant le juge. Sa rédaction se doit d'être minutieuse. Les assurances ne couvrent pas ce type de sinistre. Il sera opportun de vérifier à ce que les contrats souscrits auprès des compagnies couvrent les risques liés à une pandémie. L'identification des risques et des cas de force majeure est essentielle. Ici, ces cas devraient alors inclure la présence du virus qualifié de pandémie par les autorités, d'une épidémie atteignant tel ou tel stade, voire d'un confinement ordonné par les autorités et se prolongeant au-delà de telle ou telle date. Il pourra être organisé un cadre d'adaptation de l'exécution du contrat, suite aux justificatifs apportés par la partie victime de ce cas de force majeure.

En sus de cette clause, nous verrons apparaître dans les baux commerciaux des articles spécifiques traitant des conséquences financières en cas de crise sanitaire : étalement de la dette...

D'autre-part, le mécanisme de l'imprévision³⁰ peut faire l'objet d'aménagement conventionnel.³¹ L'imprévision désigne la situation dans laquelle un contrat est déséquilibré par un changement de circonstances qui n'était pas prévisible lors de sa conclusion, la partie qui en est victime peut demander à son cocontractant de renégocier le contrat. En cas d'échec de la renégociation, les parties peuvent décider de la résolution du contrat

²⁶ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5016913>

²⁷ Article L145-4 du code de commerce

²⁸ Article L145-5 du code de commerce. Le bail dérogatoire est un contrat de courte durée de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanale. De ce fait, le bailleur et le locataire ne sont pas tenus de s'engager sur une longue période. Et le locataire ne bénéficie pas du droit au renouvellement.

Ce bail n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux.

²⁹ A. Denizot, Covid-19 : entre droit de la peur et peur du droit. RTD civ. 2020 p 703

³⁰ Article 1195 du code civil

³¹ F. Kandarian, le droit des contrats civils et du bail commercial en temps de crise : l'exemple du Covid-19, RTD com.2020. p 265

ou saisir le juge afin qu'il procède à sa révision ou à son anéantissement. Notons que ce concept peut être considéré, comme non applicable, au statut des baux commerciaux par la jurisprudence.³² Quoi qu'il en soit, les parties peuvent même l'exclure par une clause expresse.

Enfin, le principe de bonne foi³³ et, dans son prolongement le principe de loyauté dans l'exécution des relations contractuelles, peuvent faire l'objet d'aménagements contractuels. C'est depuis l'adoption de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, que ces principes ont été renforcés comme principes généraux du droit des contrats. Le notariat en droit immobilier a intégré des clauses traitant de ces points. Il apparaît donc essentiel de développer cela dans le cadre de la rédaction du bail commercial, suite à la crise Covid-19. Les rappeler est une chose, mais encore faut-il que les parties les appliquent ! Le bail commercial initial peut dédier divers articles au rappel de la négociation de bonne foi dudit contrat, en rappelant les étapes et faits importants de la phase des pourparlers.

Enfin, les modes alternatifs de résolution des conflits comme la négociation, la médiation ou l'arbitrage sont essentiels. La médiation³⁴ est de plus en plus un préalable nécessaire ou obligatoire à la saisine d'une juridiction. La clause d'arbitrage³⁵ apparaît de plus en plus dans les baux commerciaux.

Pour conclure, il est utile de rappeler qu'en droit des obligations, le principe est que : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».³⁶ La crise sanitaire découlant du virus Covid-19 aura des répercussions pérennes sur nos vies mais également en droit des baux commerciaux. Ignorer les conséquences de cette crise sanitaire serait néfaste à la sécurité juridique d'une relation contractuelle à long terme sur un bien immobilier. Il est donc nécessaire d'adapter les contrats et surtout leur exécution à des événements nouveaux aujourd'hui, mais qui pourraient se reproduire dans un avenir plus ou moins proche. Trouver un équi-

libre entre les attentes et besoins d'un bailleur et de son locataire est une démarche ténue. Les professionnels du droit doivent s'y atteler.

L'anticipation en matière contractuelle est un élément important de nos pratiques de rédacteurs et rédactrices de contrats. Le juge sera tenu en principe à l'application des clauses négociées et acceptées par les parties lors de la négociation et la signature d'un bail commercial.

Le bail commercial est un contrat, qui n'est pas figé dans le temps. Le moment du renouvellement du bail commercial permet d'adapter les relations contractuelles aux nouveaux textes mais aussi à l'évolution de son environnement global. Cette étape ne doit pas se réduire uniquement à la renégociation du loyer, comme nous l'avons constaté trop souvent par le passé.

Bibliographie indicative :

Textes :

Articles 695, 606, 1103, 1134-3, 1195, 1218, 1343-5 et 1722 du code civil

Articles L 145-5, L 145-5 et L 154-41 du code de commerce

Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation et de réforme de la justice

Déclaration conjointe MOT OMS, 27.fev. 2020

Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020, JORF du 30 mars 2020, suivie de l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020

Loi n°2020-473 du 25 avril 2020, art. 3, JORF 26 avril 2020

Loi n°2020-1379 du 14 nov. 2020, JORF du 15 novembre 2020

³² Versailles. 12 dec. 2019 n°18/07183 : x Les dispositions générales de l'article 1195 du code civil devraient être écartées au profit du statut spécial des baux commerciaux »

³³ Article 1104 du code civil

³⁴ Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation et de réforme de la justice

³⁵ Convention par laquelle des parties à un contrat consentent à soumettre leur différend à un arbitre, en cas de litige futur

³⁶ Article 1103 du code civil



Articles :

A. Confino, le sort des loyers des entreprises au regard des textes d'urgence sanitaire. D. act, 30 mars 2020
A. Denizot, Covid-19 : entre droit de la peur et peur du droit. RTD civ. 2020. p 703
P. De Plater, « le bail commercial, la bonne foi et le juge face à la pandémie » D. act. 26 mars 2021
C. Grimaldi, la force majeure invoquée par le créancier d'exercer son droit. D. 2009. p 1298
F. Kandarian, le droit des contrats civils et du bail commercial en temps de crise : l'exemple du Covid-19, RTD corn. 2020. p 265

Jurisprudence :

Paris, 25 sept. 1996, n° 1996/08159
Cass. ass. plén., 14 avr. 2006, n° 02-11-168 publié au bulletin 2006 n°5 p 6 et D. 2006. 1577, obs. I. Gallmeister
Nancy, 22 nov. 2010, n° 09/00003
Besançon, 8 janv. 2014, n° 12/0229
Cass.com. 16 sept. 2014 n°13-20.306 F-PB: RJDA 12/14 n° 886
TJ Paris. 26 octobre 2020 n°s 20/53713 et 20/55901, RJDA 2/21 n°72
Grenoble, 5 nov. 2020 n° 16/04533: RJDA 5 /21 n°292
Versailles, 12^e ch., 6 mai 2021, n°19/08848
Paris, 12 mai 2021 n° 20/140949
Versailles, 12^e ch., 6 mai 2021, n°19/08848

LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN TANT QUE MEUBLÉ DE TOURISME - PROCÉDURE D'AUTORISATION

La loi « Engagement et proximité » du 27 décembre 2019 autorise certaines communes à soumettre à autorisation la location en tant que meublés de tourisme de locaux commerciaux, afin de protéger l'environnement urbain et de préserver l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur leur territoire. Le décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 indique quels sont les locaux commerciaux concernés par cette faculté. Il indique également la manière dont les communes précisent les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi lorsqu'elles décident d'instaurer cette procédure d'autorisation.

Le décret précise enfin deux procédures alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou

non, à une autre autorisation prévue par le Code de l'urbanisme. L'objectif est d'inscrire, dès lors que cela est possible, la nouvelle demande dans le cadre de procédures existantes, afin de simplifier les démarches des demandeurs comme des collectivités territoriales.

Sauf disposition contraire, cette procédure (C. tourisme, art. R. 324-1-6, nouveau) est soumise aux règles générales du Code des relations entre le public et l'administration.

Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

(Décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme paru au JO du 13 juin 2021)



VALIDATION DES ACQUIS DE L'EXPÉRIENCE (VAE)

Licence professionnelle « Métiers de l'immobilier »

PUBLIC VISÉ

Tout professionnel immobilier cumulant 1 an d'expérience (activité salariée ou indépendante).

OBJECTIFS

- Accompagnement à la rédaction du mémoire devant répondre au référentiel de la certification visée ;
- Préparation à la soutenance du mémoire devant un jury composé d'universitaires et de professionnels immobiliers en exercice ;
- Obtention de la **Licence Professionnelle « Métiers de l'Immobilier »**.

COÛT ET FINANCEMENT

€ **5 000 € HT, soit 6 000 € TTC**
+ frais d'inscription
à l'Université de Rennes



Louise SIBILLE-DUSSAIX et Valérie LAMBERT

☎ 01 53 64 91 80 ✉ contact@vhsbs.fr



Dispositif créé par la loi du 17 janvier 2002, la Validation des Acquis de l'Expérience (VAE) permet l'obtention d'un diplôme d'état par l'expérience. Ainsi, toute personne cumulant 1 année d'expérience professionnelle dans son secteur est admissible à la VAE.

Dans le secteur de l'immobilier, les lois HOGUET et ALUR imposent l'obtention de cartes professionnelles (Gestion, Transaction, Syndic) pour pouvoir exercer une activité.

Dans ce cadre, la **Licence Professionnelle « Métiers de l'Immobilier »** permet la délivrance de ces cartes.

Ainsi, pour vous donner toutes les chances de réussite, VHS Business School vous propose, en partenariat avec l'Université de Rennes 1, un accompagnement technique personnalisé.

Crédit photo : Adobe Stock

VHS Business School - Établissement Privé d'Enseignement Technique Supérieur
26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS - Site : www.vhs-business-school.fr

Enregistré sous le numéro 11753555775. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État. - SARL VHS au capital de 152.450 €
Code NAF : 6622Z - RCS Paris B 422 496 828 - SIRET 42249682800019 - N° TVA Intracommunautaire : FR32422496828



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963



UN NOUVEAU TÉLÉSERVICE FISCAL POUR LES PROPRIÉTAIRES

Un nouveau téléservice dénommé « *Gérer mes biens immobiliers* » est désormais proposé par l'administration fiscale, accessible depuis le mois d'août 2021.

Ce téléservice est présenté comme permettant à chaque propriétaire d'accéder à une vision de l'ensemble de son patrimoine immobilier, et plus précisément de ses propriétés bâties situées en France et de leurs caractéristiques.

Pour accéder à ce téléservice, il faut se connecter à son espace « *Particulier* » ou « *Professionnel* », à l'aide de ses identifiants, sur le site impots.gouv.fr

Un onglet permet d'afficher six biens par page indiquant pour chacun sa nature (garage, box, cave, local commercial, maison...), sa superficie et son adresse. Le bouton « *Consulter* » permet d'obtenir plus d'informations (numéro fiscal du local, lot de copropriété, droits sur le bien...).

Les pouvoirs publics ont indiqué que le téléservice connaîtra les évolutions suivantes :

- à l'automne 2022 : il serait possible de faire ses déclarations foncières en ligne et de liquider les taxes d'urbanisme ;
- début janvier 2023 : il serait possible de déclarer si le logement est une résidence principale ou secondaire. S'il est loué, il permettrait de déclarer l'occupant des locaux d'habitation ou encore de collecter auprès des propriétaires, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, les loyers des locaux d'habitation mis en location.

(DGFiP - Fiche Service « *Gérer mes biens immobiliers* » Juin 2021)

PRÉCONISATION DU GRECCO N° 13 DU 16 SEPTEMBRE 2021 LA MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)¹, réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interpré-

tation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires. Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.

¹ Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur de droit ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudouin, avocat ; Christelle Coutant-Lapalus, professeur de droit ; Éliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Bernard Pérouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

Point d'attention :

La mise en conformité des règlements de copropriété, à laquelle le GRECCO a d'ores et déjà consacré deux préconisations, engendre de nombreuses difficultés relevées tant par les praticiens que la doctrine. C'est la raison pour laquelle, l'article 24 du projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dit « 3Ds »), dans sa version votée par le Sénat le 21 juillet 2021 en première lecture, prévoit de réécrire l'article 209 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ELAN, comportant les mesures transitoires relatives à la mise en conformité des règlements de copropriété existants.

Ce texte, qui a déjà fait l'objet d'un amendement sénatorial (amendement 1620 : http://www.senat.fr/amendements/2020-2021/724/Amdt_1620.html), a été transmis à l'Assemblée nationale. Néanmoins compte tenu du calendrier parlementaire prévisible, il est très improbable que le projet de loi « 3Ds » puisse être adopté avant la date du 23 novembre 2021. En conséquence, la présente préconisation est publiée en l'état, et fera l'objet, si nécessaire, d'un complément, après publication du texte.

En l'état actuel du droit, l'article 209 II de la loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2021, pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise « à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés » (article 206 II, alinéa 2, de la loi ELAN). Compte tenu de la modification, postérieure à la loi ELAN, de l'article 24 I de la loi du 10 juillet 1965, il apparaît pouvoir être compris qu'il s'agit de « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

I. Le champ d'application de la mise en conformité au regard de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 209 II de la loi ELAN impose de mettre le règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « l'existence des parties communes [...] à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

La « mention expresse » s'entend de l'identification de ces parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété. La mise en conformité est nécessaire si la mention des parties communes à jouissance privative figure dans tout autre document que le « règlement de copropriété », étant précisé que l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, confirmé par l'article 3 du décret du 17 mars 1967, distingue le règlement de copropriété de l'état descriptif de division. Ce sont donc deux actes juridiques distincts, même s'ils sont inclus dans le même document.

Rappel : Les parties communes à jouissance privative sont, ainsi, définies à l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte ».



Il en résulte que :

- Il peut être délicat de distinguer entre une partie commune à jouissance privative et une partie privative définie par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « *sont privatives les parties de bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé* ». Pour régler cette question, il convient de se reporter au règlement de copropriété qui définit les parties privatives, les parties communes ainsi que les parties communes à jouissance privative qui doivent désormais y être expressément mentionnées.

Par exemple, s'il est fait état d'un « *appartement avec terrasse* » dans l'état descriptif de division, il est nécessaire de se référer au règlement de copropriété pour déterminer si la terrasse constitue une partie commune ou une partie privative. Si le règlement de copropriété stipule que les terrasses sont parties communes, il faut considérer que le copropriétaire n'est titulaire que d'un droit de jouissance privative sur la terrasse. Il faut procéder à la mise en conformité. À défaut de toute précision dans le règlement, ce sont les présomptions prévues par les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui doivent guider l'interprétation.

- Les parties communes peuvent être des parties communes générales ou spéciales. Bien que le texte dispose que les parties communes à jouissance privative « *appartiennent indivisément à tous les copropriétaires* », il paraît raisonnable de considérer qu'il vise les parties communes appartenant aux seuls copropriétaires ayant des droits indivis dans les parties communes concernées.
- Le texte vise le droit de « *jouissance privative* » sur parties communes. Toutefois, dans la pratique, les états descriptifs de division ou règlement de copropriété mentionnent souvent un « *droit exclusif de jouissance sur parties communes* » ou « *une jouissance exclusive* », ce qui peut être considéré comme une formule équivalente.
- L'article 209 II de la loi ELAN ne renvoie pas à l'article 6-3, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, la constitution de charges spécifiques n'entre pas dans le champ d'application de la mise en conformité au regard de l'article 6-4 de la loi du

10 juillet 1965. Cependant, concomitamment à la mise en conformité du règlement, le praticien ne peut ignorer que la question des charges ne manquera pas de se poser en application de l'article 6-3, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965.

II. Les hypothèses de mise en conformité du règlement de copropriété

Plusieurs situations peuvent se présenter. Parmi elles :

1. L'existence de la partie commune à jouissance privative est expressément mentionnée dans le règlement de copropriété

Dans cette hypothèse, aucune mise en conformité du règlement de copropriété n'est nécessaire en application de l'article 209 II de la loi ELAN. Le règlement de copropriété est d'ores et déjà conforme à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

2. L'état descriptif de division comporte des lots qui comprennent des parties privatives auxquelles il est attaché un droit de jouissance privative sur une partie commune de l'immeuble. Par ailleurs, le règlement contient une clause aux termes de laquelle les titulaires de droit de jouissance privative supportent certaines charges.

L'on peut s'interroger sur le point de savoir si cette clause relative aux charges répond à l'exigence d'une mention expresse prévue par l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Par précaution, il est recommandé d'identifier la partie commune à jouissance privative dans le règlement de copropriété. Cette mention peut prendre la forme d'un paragraphe « *parties communes à jouissance privative* » s'ajoutant aux paragraphes « *parties communes* » et « *parties privatives* ».

3. L'état descriptif de division comporte des lots qui comprennent des parties privatives auxquelles il est attaché un droit de jouissance privative sur une partie commune de l'immeuble (sans aucune mention dans le règlement de copropriété).

Par exemple, l'état descriptif de division mentionne dans la description du lot, des parties privatives avec un droit de jouissance privative sur une partie commune : un jardin, une terrasse, un balcon, un W.C., etc. En revanche aucune mention ne figure dans le règlement de copropriété.

Dans cette hypothèse, la mise en conformité doit conduire à identifier les parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété par une mention expresse. Cette mention peut prendre la forme d'un paragraphe « *parties communes à jouissance privative* » s'ajoutant aux paragraphes « *parties communes* » et « *parties privatives* ».

4. Les parties communes à jouissance privative sont mentionnées dans un autre document que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Cette mention peut résulter notamment :

- D'une résolution d'assemblée générale qui n'a pas donné lieu à une modification du règlement de copropriété, soit que le procès-verbal n'ait jamais été publié, soit qu'il ait été publié sous la forme d'un dépôt de pièce ;
- D'un autre acte, tel un acte de partage.

Dans ces hypothèses, la mise en conformité s'impose, afin d'intégrer dans le règlement de copropriété la mention expresse des parties communes à jouissance privative. Cette mention peut prendre la forme d'un paragraphe « *parties communes à jouissance privative* » qui s'ajoute aux paragraphes « *parties communes* » et « *parties privatives* ».

Point de vigilance : Lorsqu'aucune publication n'a été effectuée au service de publicité foncière, se pose avant toute mise en conformité un problème d'opposabilité aux tiers. S'agissant, par exemple,

d'une décision d'assemblée générale figurant dans un procès-verbal non publié, cette décision n'est pas opposable aux copropriétaires ayant acquis leur lot postérieurement à la décision, sauf s'ils ont explicitement adhéré, dans leur acte, à la décision de l'assemblée.²

À défaut d'opposabilité de la décision à tous les copropriétaires, il n'est pas possible de réaliser une simple mise en conformité du règlement de copropriété ; il est nécessaire de confirmer la décision en assemblée générale à la majorité requise, laquelle pourrait être a minima celle de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965³ s'il s'agit de créer des parties communes à jouissance privative.

L'absence de confirmation de la part de l'assemblée générale (défaut de majorité, refus), pourrait engager la responsabilité du syndicat ou être contestée sur le fondement d'une atteinte aux droits acquis ou d'un abus de majorité.

5. Le droit de jouissance privative figure uniquement dans les plans, annexés au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division.

Aucun document (état descriptif de division, règlement de copropriété, etc.) ne mentionne l'existence du droit de jouissance privative.

Pourtant, par une identification graphique (couleur, numéros, flèches etc.), il résulte des plans annexés au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division qu'un droit de jouissance privative sur une partie de l'immeuble (par ex. balcon, portion de couloir, etc.) est attaché au lot.

Dans cette hypothèse, la mise en conformité doit conduire à identifier les parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété par leur mention expresse, en précisant sous quelle forme ces parties communes à jouissance privative sont identifiées sur le plan. Cette mention peut prendre la forme

² Article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : « Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent. »

³ L'unanimité pourrait être requise en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble.



d'un paragraphe « *parties communes à jouissance privative* » qui s'ajoute aux paragraphes « *parties communes* » et « *parties privatives* ».

Remarque : Il est fréquent que le syndic ne détienne pas ces plans annexés au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division. Il doit alors être pris contact avec le notaire dépositaire du règlement de copropriété.

6. Le droit de jouissance privative sur une partie commune de l'immeuble a été acquis par prescription.

Dès lors qu'il est démontré que le droit de jouissance privative a été préalablement acquis par prescription en application de l'article 2261 du Code civil (et constatée par acte de notoriété, décision d'assemblée générale, décision judiciaire), la mise en conformité doit conduire à identifier les parties communes à jouissance privative dans le règlement de copropriété par leur mention expresse. Cette mention peut prendre la forme d'un paragraphe « *parties communes à jouissance privative* » s'ajoutant aux paragraphes « *parties communes* » et « *parties privatives* » du règlement de copropriété.

7. L'état descriptif de division mentionne, comme constituant la partie privative d'un lot, un droit de jouissance privative, sans autre mention dans le règlement de copropriété.

Ces lots sont usuellement décrits comme exclusivement constitués d'un droit de jouissance (« *privatif* », « *exclusif* », etc.), par exemple, le « *droit de jouissance sur un emplacement de stationnement (ou d'un parking)* », ou « *la jouissance exclusive d'un jardin* », etc.

Ainsi décrits, ils ne semblent pas réguliers au regard de l'article 6-3, alinéa 2, qui dispose que « *le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot* ».

Pour autant, littéralement l'article 209 II de la loi ELAN ne prend pas expressément cette situation en considération, en ce qu'il ne vise que la mention expresse dans le règlement de copropriété des parties communes à jouissance privative.

Eu égard aux conséquences possibles qu'une telle situation pourrait engendrer, il convient donc d'envisager sa régularisation au regard de l'article 6-3, alinéa 2.

III. La méthodologie de la mise en conformité du règlement de copropriété

1. Le délai de la mise en conformité du règlement de copropriété

En vertu de l'article 209 II de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires dispose d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de ladite loi. Les règlements de copropriété doivent donc être mis en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, au plus tard, le 23 novembre 2021.

En conséquence, l'assemblée générale doit avoir approuvé le modificatif du règlement de copropriété avant cette date.

En revanche, le texte de l'article 209 II de la loi ELAN ne semble pas imposer une publication du modificatif avant cette date.

2. Les modalités de la mise en conformité du règlement de copropriété

2.1. Préconisations au syndic

L'approbation par l'assemblée générale du modificatif du règlement de copropriété suppose, au préalable :

- De procéder à une analyse des documents de la copropriété, afin d'identifier les règlements de copropriété qui doivent être mis en conformité. À cette fin, pour éviter de réunir une assemblée générale préalable, le syndic peut proposer au conseil syndical de solliciter « *un professionnel de la spécialité* », dans les termes de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle.
- D'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée avant l'expiration du délai, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

2.2. Préconisations au rédacteur de la mise en conformité du règlement de copropriété

Le rapport réalisé par le « professionnel de la spécialité » devra distinguer clairement les mises en conformité rendues obligatoires par l'article 209 II de la loi ELAN, des adaptations « optionnelles » pouvant être proposées à l'assemblée.

2.3. Préconisations aux copropriétaires

En vertu de l'article 209 II de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété. L'assemblée générale ne peut rejeter, sans engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires, une mise en conformité, dès lors qu'elle répond aux exigences de l'article 209 II de la loi ELAN.

La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Compte tenu de la modification, postérieure à la loi ELAN, de l'article 24 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il appa-

raît pouvoir être compris qu'il s'agit de « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

3. La sanction de l'absence de mise en conformité

Si aucune sanction spécifique n'est prévue par l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, l'absence de mise en conformité des droits de jouissance privative dans le délai imparti les fragilisera (risque d'inexistence, de réputé non écrit, etc.).

Au surplus, il est établi que des actions en responsabilité peuvent naître de l'inapplication, par le syndic ou par le syndicat des copropriétaires, de l'article 209 II de la loi ELAN, pour autant qu'un préjudice soit caractérisé. D'ores et déjà, ce préjudice peut se matérialiser par la perte de chance de vendre un bien ou de réaliser certaines opérations, ou en raison des coûts exposés en vain par certains copropriétaires en vue d'obtenir une mise en conformité, et ce, indépendamment de ce que les tribunaux pourraient décider sur la portée de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Adresse au législateur :

Compte tenu de la crise sanitaire qui a retardé la tenue des assemblées générales de l'année 2020, de la lourdeur de la mise en oeuvre, et de la gravité des sanctions possibles, il est indispensable de reporter le délai de mise en conformité énoncé par l'article 209 II de la loi ELAN en accordant aux syndicats des copropriétaires un délai supplémentaire de 2 ans, au moins, pour mettre en conformité les règlements de copropriété.

Malgré un calendrier législatif peu favorable, il serait opportun que ce report du délai de mise en conformité des règlements de copropriété intervienne avant la date du 23 novembre 2021.

Au surplus, est attendue une clarification de la question de la sanction de l'absence de mise en conformité des parties communes spéciales et à jouissance privative.



PROROGATION DU RÉGIME FISCAL DES ABANDONS DE LOYERS CONSENTIS DANS LE CADRE DE LA CRISE SANITAIRE

L'article 8 de la loi de finances rectificative pour 2021 proroge une nouvelle fois les dispositions dérogatoires instaurées par la deuxième loi de finances rectificative pour 2020, les rendant applicables aux abandons de créance consentis jusqu'au 31 décembre 2021 (CGI, art. 39, 1, 9° modifié).

Les dispositifs spécifiques applicables en matière de BNC et de revenus fonciers sont également prorogés.

Ainsi, les abandons de créances de loyers et accessoires afférents à des immeubles donnés en location à une entreprise n'ayant pas de lien de dépendance avec le bailleur consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2021 sont déductibles dans leur intégralité, sans qu'il soit nécessaire

pour le bailleur de justifier d'un intérêt à cette déduction. Les modalités d'intégration de ces abandons de créances dans le bénéfice imposable des entreprises locataires ne sont pas modifiées.

Pour la détermination de la limite d'imputation des déficits antérieurs sur le bénéfice constaté au titre d'un exercice par les sociétés auxquelles sont consentis des abandons de créances de loyers et accessoires dans les conditions visées ci-dessus entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2021, la part fixe des déficits de 1 000 000 € est majorée du montant de ces abandons de créances.

(Loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 parue au JO du 20 juillet 2021)

RE 2020 : PUBLICATIONS DU DÉCRET ET D'UN ARRÊTÉ

Prévue par la loi Elan, une nouvelle réglementation, appelée Réglementation environnementale 2020 (RE 2020), viendra succéder à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) pour la construction notamment de bâtiments collectifs d'habitation.

Le décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021 réécrit la section du Code de la construction et de l'habitation dédiée aux « exigences de performance énergétique et environnementale applicables à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation, de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire » (CCH, art. R. 172-1 et s.).

Les nouveaux textes de cette section s'appliqueront :

- à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du

1^{er} janvier 2022, à l'exclusion des cas où la construction a donné lieu à la signature, avant le 1^{er} octobre 2021, d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'un contrat de construction de maison individuelle.

- à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} juillet 2022.
- à compter du 1^{er} janvier 2023, à la construction de bâtiments d'habitation, de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire exonérés de demande de permis de construire et de déclaration préalable au titre des habitations légères de loisir et des constructions provisoires (un arrêté ministériel précisera les catégories de bâtiments concernées).

Le décret du 29 juillet 2021 fixe les exigences de performance énergétique et environnementale que doivent respecter les bâtiments concernés, et notamment les cinq exigences de résultat suivantes :

- optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

Le décret fixe les résultats minimaux à atteindre, par catégorie de bâtiment et en fonction de leur localisation géographique (CCH, annexe à l'art. R. 172-4).

Les constructions de bâtiments pourront prétendre à l'obtention d'un label « haute performance énergétique et environnementale ». Les conditions d'attribution de ce label seront fixées par arrêté ministériel (CCH, art. R 171-9 modifié). La date d'entrée en vigueur de ce label sera fixée par un arrêté ministériel et interviendrait au plus tard le 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le décret crée de nouvelles règles, figurant dans une autre section du CCH, dédiée aux « exigences de performance énergétique applicables à la construction des autres catégories de bâtiments » (CCH, art. R. 172-10 et s.). Ces autres nouvelles règles seront applicables :

- à tous les projets de construction de bâtiment devant faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable, et figurant dans la liste suivante : établissements d'accueil de la petite enfance; zone d'hébergement des bâtiments d'enseignement secondaire; bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche; hôtels; restaurants; commerces; gymnases et salles de sports, y compris vestiaires; établissements de santé; établissements d'hébergement pour personnes âgées et/ou personnes âgées dépendantes; aéroports; tribunaux et palais de justice; bâtiments à usage industriel et artisanal;
- à tous les projets de construction de bâtiment ou

parties de bâtiments ayant donné lieu à la signature, avant le 1^{er} octobre 2021, d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'un contrat de construction de maison individuelle;

- jusqu'au 30 juin 2022, à tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire devant faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable;
- jusqu'au 31 décembre 2022, pour les constructions de bâtiments relevant de la première section (précitée) du CCH, d'une surface inférieure à 50 m² et pour les extensions de bâtiments (relevant de la première section) d'une surface inférieure à 150 m².

Des arrêtés ministériels restent nécessaires et attendus pour la finalisation et la mise en œuvre effective de la nouvelle réglementation.

(Décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine paru au JO du 31 juillet 2021)

Un arrêté ministériel du 4 août 2021 fixe les exigences de moyens (ou par éléments) que vont devoir respecter les bâtiments concernés, en France métropolitaine.

Il détermine par ailleurs la méthode de calcul des performances énergétique et environnementale des constructions de bâtiments d'habitation, de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire en France métropolitaine, au travers de trois annexes :

- Annexe II - Règles générales pour le calcul de la performance énergétique et environnementale
- Annexe III - Méthode de calcul « Th-BCE 2020 », détaillant les règles de calcul de la performance énergétique
- Annexe IV - Règles « Th-Bat 2020 », permettant de déterminer les données d'entrée aux calculs de la performance énergétique.

La réglementation technique figurant dans l'arrêté sera applicable à la construction de bâtiments et parties de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement primaire ou secondaire relevant de l'article



Informations Professionnelles

R172-1 du CCH et à la construction de parcs de stationnement associés à ces constructions.

Sauf exceptions, la nouvelle réglementation issue de l'arrêté ministériel entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2022 (arrêté, art. 51).

La nouvelle réglementation s'appliquera à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} juillet 2022.

La nouvelle réglementation ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- pour des habitations légères de loisir et pour certaines constructions provisoires.
- pour des bâtiments et les extensions de bâtiments ayant une surface de référence inférieure à 50 m²
- pour des extensions de maisons individuelles ou accolées de surface de référence comprise strictement entre 50 m² et 100 m²

- pour des extensions d'usage autre que de maison individuelle ayant une surface de référence inférieure à 150m² et à 30 % de la surface de référence des locaux existants.

Pour ces bâtiments, et jusqu'au 31 décembre 2022, seules les dispositions de l'arrêté ministériel du 26 octobre 2010 s'appliquent.

La nouvelle réglementation ne s'applique pas aux bâtiments situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

(Arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation - NOR : LOGL2107359A paru au JO du 15 août 2021)

RÉFORME DU DROIT DES SURETÉS : CAUTIONNEMENT DES BAUX D'HABITATION ET PRIVILÈGE SPÉCIAL IMMOBILIER DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

La loi n°2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte, a habilité le gouvernement à procéder à une réforme du droit des sûretés par voie d'ordonnance.

L'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés a été publiée au JO du 16 septembre 2021.

Cette réforme poursuit trois objectifs : la sécurité juridique, le renforcement de l'efficacité du droit des sûretés, tout en maintenant un niveau de protection satisfaisant des constituants et des garants et le renforcement de l'attractivité du droit français, notamment sur le plan

économique.

La réforme entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2022

Concernant les sûretés personnelles, le droit du cautionnement est entièrement repensé ; quant au droit des sûretés réelles, il est toiletté et sa rédaction modernisée. En matière immobilière, le changement fondamental réside dans la transformation des privilèges spéciaux immobiliers en hypothèques légales. Le rang de la sûreté sera désormais exclusivement déterminé par sa date d'inscription au registre de la publicité foncière.

La rétroactivité de l'inscription, jugée préjudiciable aux impératifs de lisibilité et de sécurité juridique, est bannie pour l'avenir. Toutefois, les privilèges déjà inscrits continueront de bénéficier des effets de la loi ancienne, ainsi que ceux nés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance s'ils ont été inscrits dans le délai prescrit.

Il est à noter que l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 modifie l'article 1175 du code civil afin de permettre de conclure l'ensemble des sûretés par voie électronique y compris les actes de caution.

- **Pour la location** d'un logement loué nu ou meublé à titre de résidence principale, un bailleur peut demander au locataire qu'une personne se porte **caution**, dans les conditions fixées par l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Actuellement, cet article impose à la personne physique qui se porte caution de **signer l'acte** de cautionnement **faisant apparaître** le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article

L'article 35 VIII de l'ordonnance modifie le dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

À compter du 1^{er} janvier 2022, la personne physique qui se porte caution **signe l'acte** de cautionnement **faisant apparaître** le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. **La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil.**

L'article 2297 du Code Civil, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 15 septembre 2021, est ainsi rédigé :

« À peine de nullité de son engagement, la caution personne physique **appose elle-même** la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimés en toutes

lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres.

Si la caution est privée des bénéfices de discussion ou de division, **elle reconnaît dans cette mention** ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. A défaut, elle conserve le droit de se prévaloir de ces bénéfices.

La personne physique qui donne mandat à autrui de se porter caution doit respecter les dispositions du présent article ».

Le rapport de présentation de l'ordonnance explique à ce sujet que s'agissant de la mention devant être apposée par la caution, le cautionnement d'un bail d'habitation réintègre le giron du droit commun. Le besoin de protection de la caution est en effet le même qu'ailleurs. La caution devra donc apposer elle-même la mention de l'article 2297 du Code Civil.

Il est précisé que les cautionnements conclus avant le 1^{er} janvier 2022 demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public.

- À compter du 1^{er} janvier 2022, pour la garantie du paiement des créances de toute nature qu'il détient sur les copropriétaires, **le syndicat disposera d'une hypothèque légale spéciale dispensée d'inscription.**

À l'occasion de la vente de lots par un copropriétaire débiteur de sommes à l'égard du syndicat, le syndicat bénéficie d'un privilège immobilier spécial mis en œuvre par une opposition au versement des fonds.

L'ordonnance de réforme du droit des sûretés **transforme**, à compter du 1^{er} janvier 2022, les privilèges spéciaux immobiliers en hypothèques légales spéciales et supprime la rétroactivité de leur inscription.

La nouvelle hypothèque légale spéciale du syndicat figure à l'article 2402, 3° du code civil. Continueront d'être garanties les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues.

De même, cette sûreté reste occulte puisqu'elle est dispensée d'inscription et n'est mise en œuvre que par l'exercice de l'opposition de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (C. civ., art. 2418, al. 2).



Informations Professionnelles

Comme actuellement, le rang de la sûreté évoluera avec l'ancienneté de la créance. Elle primera toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues et viendra en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures.

Les privilèges immobiliers spéciaux nés avant le

1^{er} janvier 2022 sont pour l'avenir assimilés à des hypothèques légales, sans préjudice le cas échéant de la rétroactivité de leur rang.

(Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés parue au JO du 16 septembre 2021)

TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL POUR LE 2^{ÈME} SEMESTRE 2021

Pour le second semestre 2021, le taux de l'intérêt légal est fixé à :

• **0,76 %** pour tous les autres cas.

- **3,12 %** pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;

(Arrêté ECOT2118539A du 16 juin 2021 paru au JO du 25 juin 2021)

TAXE DE SÉJOUR : NOUVEAU GUIDE

La Direction générale des collectivités locales (DGCL) diffuse une septième version du guide pratique (juin 2021) pour prendre en compte de nouvelles dispositions applicables aux taxes de séjour, introduites par la loi de finances pour 2021.

https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/Accueil/Notes%20de%20la%20DGCL/2021/Guide_pratique_taxe_sejour_2021.pdf

Ce guide actualisé, de 84 pages, fournit d'utiles informations pratiques pour des loueurs et professionnels concernés sous forme de fiches thématiques avec des questions-réponses :



**AGENT
COMMERCIAL
EN IMMOBILIER**

➔ **Prime unique
98 € TTC
par an ***

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE ET EXPLOITATION **

OBLIGATOIRE DEPUIS LE 1^{er} OCTOBRE 2015

**DEVIS ET SOUSCRIPTION
EN LIGNE**

➔ **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*



CONVENTION COLLECTIVE DE L'IMMOBILIER

• Salaires au 1^{er} octobre 2021 : revalorisation du SMIC

Au 1^{er} octobre 2021, le **taux horaire du SMIC** (arrêté du 27.09.2021 – JO du 30.09.2021) **est porté à 10,48 € brut** au lieu de 10,25 €.

Ainsi le SMIC mensuel applicable s'établit à **1 589,47 € brut** sur la base de la durée légale de **35h par semaine** (151,67 heures mensuelles).

NIVEAU	SALAIRE MINIMUM BRUT ANNUEL *
E1 NOUVEAU	20 663,11 € (soit 1 589,47 € par mois)
E2 NOUVEAU	20 663,11 € (soit 1 589,47 € par mois)
E3	20 752 € (soit 1 596,31 € par mois)
AM1	21 054 € (soit 1 619,54 € par mois)
AM2	23 052 € (soit 1 773,23 € par mois)
C1	24 319 € (soit 1 870,69 € par mois)
C2	32 642 € (soit 2 510,92 € par mois)
C3	38 894 € (soit 2 991,85 € par mois)
C4	43 802 € (soit 3 369,38 € par mois)

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. Leur rémunération, fixée par l'article 4 de l'annexe IV à la convention collective (avenant n° 83 du 2 décembre 2019), ne peut être inférieure :

- à **1 450 € brut** par mois complet pour les négociateurs VRP ;
- au **SMIC** pour les négociateurs non-VRP, soit 1 589,47 €.

• **Avenant n° 87 relatif au dispositif d'activité partielle de longue durée dans la branche de l'Immobilier, JO du 5 juillet 2021**

L'activité partielle de longue durée (APLD) est un dispositif de soutien à l'activité économique qui offre la possibilité à une entreprise confrontée à une réduction durable de son activité de diminuer l'horaire de travail de ses salariés, et de recevoir pour les heures non travaillées une allocation en contrepartie d'engagements, notamment en matière de maintien en emploi.

Dans la branche de l'immobilier, son accès et ses modalités sont définies par l'avenant n° 87, applicable depuis juillet 2021.

Pour plus d'informations, voir notre étude en page 50.

TEXTES LÉGISLATIFS - RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

• **Loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021, de finances rectificatives pour 2021**

La prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (PEPA), dite « prime Macron », a été renouvelée pour 2021.

D'un montant maximal de 2 000 € sans condition pour les entreprises de moins de 50 salariés, cette prime peut être versée entre le 1^{er} juin 2021 et le **31 mars 2022**. Les employeurs qui choisissent de la mettre en place peuvent procéder :

- Soit par décision unilatérale ;
- Soit par accord d'entreprise ou de groupe selon les modalités prévues en matière d'intéressement.

Le texte vient d'être complété par une [instruction du 19 août 2021](#), qui apporte des précisions quant aux modalités d'application de l'exonération de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu de cette prime.



LE PROGRAMME DE PRÉVENTION ET DE SOLIDARITÉ CONÇU POUR LES SALARIÉS DE L'IMMOBILIER

KLESIA renforce ses actions de prévention et de soutien aux salariés de l'immobilier et les regroupe sous le nom du programme **IMMO PROTECT** afin de faciliter leur promotion et leur appropriation.

Adossé à la protection sociale santé ou prévoyance et financé par le Haut Degré de Solidarité tel que prévu par l'accord de branche, **IMMO PROTECT** a été élaboré spécifiquement pour les salariés de l'immobilier avec le soutien de professionnels du secteur.

SON OBJECTIF : aider les salariés à prendre soin de leur santé et les soutenir en cas de difficultés.

Stress, sommeil, nutrition, activité physique, douleurs chroniques, troubles musculosquelettiques (TMS), conduites addictives, téléconsultation, risques routiers, handicap, aidants familiaux, reste à charge consécutifs à une situation de santé... autant de thématiques pour lesquelles **IMMO PROTECT** apporte des solutions à travers la mise en relation avec des professionnels de santé et des délégués de l'Action sociale ou encore de e-learning.

Toutes ces actions sont prises en charge financièrement, et donc sans frais pour les salariés.

DES COACHINGS MOTIVATIONNELS POUR MIEUX GÉRER LE STRESS ET AMÉLIORER SON HYGIÈNE DE VIE

Stress, sommeil, nutrition, activité physique, douleurs chroniques... il est possible d'agir pour améliorer durablement son hygiène de vie. Des infirmier(e)s et des diététiciennes nutritionnistes accompagnent les salariés, pendant une durée de 3 à 4 mois, par téléphone ou en visio.

Ces professionnels de santé ont été mandaté par KLESIA Prévoyance pour contacter les salariés par téléphone et leur offrir la possibilité de bénéficier d'un Coaching Santé.



Améliorer la santé et la qualité de vie au travail

Ce programme est aussi le vôtre ! En effet, en le relayant au plus près de vos salariés, vous contribuez à améliorer la santé et la qualité de vie au travail de vos collaborateurs et aussi à améliorer la performance de votre entreprise. Un enjeu encore plus fort aujourd'hui compte tenu des conséquences de la crise sanitaire : stress, adaptation à de nouvelles pratiques notamment le télétravail, évolution des marchés de l'immobilier...

Pour vous aider à promouvoir ce programme auprès de vos salariés :

Une affiche à disposer dans vos bureaux ou à adresser par mail ou courrier à vos salariés (avec les bulletins de paie par exemple)

[À télécharger ici](#)

Une page web dédiée : klesia.fr/immoprotect



DES SERVICES VOUS SONT OFFERTS PAR LE GROUPE KLESIA

Ces services viennent enrichir l'offre KLESIA à destination de la convention collective de l'Immobilier et vous permettent d'agir concrètement sur la santé et la qualité de vie au travail de vos salariés.

Le Baromètre KLESIA Santé QVT

Un outil précieux pour élaborer son plan d'action et prioriser !

Le baromètre QVT du groupe KLESIA est un outil de sondage mis à la disposition de votre entreprise afin de mesurer, à fréquence régulière, de manière anonyme et confidentielle, le ressenti de vos salariés.

9 questionnaires thématiques à votre disposition :

- ▶ Rythme de vie
- ▶ Stress
- ▶ Mobilité
- ▶ Activité physique
- ▶ Équilibre vie professionnelle/personnelle
- ▶ Télétravail
- ▶ Nutrition
- ▶ Charge mentale
- ▶ Sommeil

Simple d'utilisation, le baromètre Santé QVT est un outil entièrement à votre main, se décomposant en 2 interfaces :

- ▶ **Votre interface employeur pour administrer le service.** Vous pourrez y retrouver les questionnaires prêts à l'emploi. A la suite de chaque envoi, il vous sera possible d'en suivre et d'exporter les résultats sous forme de graphique.
- ▶ **Une interface web/mobile pour vos salariés,** leur permettant de répondre en 2 minutes au(x) questionnaire(s) que vous aurez sélectionné(s) et envoyé(s) par email ou SMS par l'intermédiaire d'un lien URL. Rendez-vous sur <https://barometre.aqvt.klesia.fr/> afin de vous inscrire et de mettre en place gratuitement et en quelques clics cette nouvelle solution au sein de votre entreprise.

BON À SAVOIR

À l'issue du Baromètre, KLESIA vous accompagne en vous proposant des solutions et services adaptés, selon votre contrat.



MAESTRO Chef d'orchestre Santé KLESIA

Une application mobile pour un accompagnement santé et bien-être complet.

MAESTRO chef d'orchestre santé propose aux salariés des informations et des programmes personnalisés en fonction de leur profil et de leurs objectifs, afin de les aider à mieux prendre soin de leur santé.

Chaque jour, un article, des conseils, une recette de cuisine, un quiz et un défi pour être en forme au quotidien, mieux manger, gagner en sérénité, booster son énergie et même arrêter de fumer. Et pour compléter la démarche d'accompagnement, des dizaines de programmes de coaching sont proposés en vidéo.



L'accès à cette application est offert par le groupe KLESIA.

L'ensemble du contenu a été conçu et validé par des médecins.

Application à télécharger sur :



Incitez vos salariés à télécharger Maestro Chef d'orchestre Santé KLESIA.
Pour vous y aider, un article clé en main sur [klesia.fr](https://www.klesia.fr/maestro-chef-dorchestre-sante-klesia) :
<https://www.klesia.fr/maestro-chef-dorchestre-sante-klesia>

**POUR PLUS D'INFORMATIONS,
CONTACTEZ VOTRE CORRESPONDANT KLESIA**

ÉTUDE :

Mise en place d'un dispositif d'activité partielle de longue durée dans la branche de l'Immobilier

Inscrite au cœur du plan de relance, l'activité partielle de longue durée (APLD) est mise en place pour aider les entreprises à faire face à l'impact de la crise sanitaire COVID-19 avec pour objectif de préserver les emplois et de sauvegarder les compétences des salariés.

L'APLD est un dispositif de soutien à l'activité économique qui offre la possibilité à une entreprise - confrontée à une réduction durable de son activité - de diminuer l'horaire de travail de ses salariés, et de recevoir pour les heures non travaillées une allocation en contrepartie d'engagements, notamment en matière de maintien en emploi. Son accès est conditionné à la signature d'un accord collectif, que les partenaires sociaux ont réalisé par l'avenant n° 87. Cependant les négociations n'ont pu aboutir qu'à la couverture de certaines activités bien ciblées, et non pas pour l'ensemble des activités immobilières.

• Qui peut en bénéficier ?

La mise en œuvre de cet accord est limitée :

- aux Résidences de Tourisme pouvant être immatriculées sous le code NAF 5520Z ;
- aux **entreprises qui relèvent de la branche de l'immobilier et qui exercent de façon habituelle une activité de location saisonnière** dans les conditions fixées par le 2° de l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite Loi "Hoguet".

Précision :

De fait, les activités de Transaction et de Syndic en sont exclues. Quant aux activités de Gestion, elles restent cantonnées aux locations saisonnières pour se prévaloir de l'accord.

Son accès est conditionné à la signature d'un accord collectif, que les partenaires sociaux ont réalisé par l'avenant n° 87. Cependant les négociations n'ont pu aboutir qu'à la couverture de certaines activités bien ciblées, et non pas pour l'ensemble des activités immobilières.

• Quelle réduction du temps de travail ?

L'APLD vous permet de réduire l'horaire de travail de vos salariés pour faire face à la baisse durable de l'activité. La réduction maximale de l'horaire de travail ne peut être supérieure à 40 % de la durée légale.¹ Cette réduction s'apprécie sur une durée de 6 mois maximum et peut prendre la forme d'une réduction hebdomadaire d'activité ou conduire à une suspension temporaire d'activité.

¹ Cette limite peut toutefois être portée à 50 % sur décision de l'autorité administrative et dans des cas exceptionnels résultant de la situation particulière de l'entreprise dûment expliquée dans le document élaboré par l'employeur.

La réduction du temps de travail des salariés à temps partiel doit être calculée au prorata de leur temps de travail contractuel.

Par ailleurs, la durée d'application du dispositif APLD est a minima de 6 mois, mais peut s'étendre à 12, 18 ou 24 mois dans sa totalité avec les reconductions.

• Indemnisation des salariés et maintien de certaines garanties

Le salarié placé en activité réduite reçoit une indemnité horaire, versée par son employeur, correspondant à 75 % de sa rémunération brute dans la limite de 4,5 fois le taux horaire du SMIC.²

Sont maintenus au bénéfice des salariés placés dans le dispositif les droits garantis en application des dispositions légales, conventionnelles et réglementaires en vigueur, notamment :

- l'acquisition des droits à congés payés ;
- l'ouverture des droits à pension de retraite ;
- la répartition de la participation et de l'intéressement : la totalité des heures chômées est prise en compte pour la répartition de la participation et de l'intéressement, lorsque celle-ci est proportionnelle à la durée de présence du salarié. Lorsque cette répartition est proportionnelle au salaire, doivent être pris en compte les salaires qu'aurait perçus le salarié s'il n'avait pas été placé en APLD (article R. 5122-11 du Code du Travail) ;
- la prime de 13^{ème} mois ;
- les garanties de prévoyance (santé et prévoyance lourde) complémentaire (en prévoyance lourde, l'assiette des cotisations correspond au niveau des garanties maintenues). Les entreprises s'assureront auprès de leur(s) organisme(s) que les salariés positionnés en activité partielle bénéficieront de la même couverture de prévoyance et de complémentaire santé mise en place dans l'entreprise qu'en période d'activité normale. Dans ce cadre, les salariés positionnés en activité partielle ou qui ont été positionnés en activité partielle pendant la période servant de référence pour le calcul des prestations verront leur salaire reconstitué comme s'ils avaient travaillé selon leur horaire contractuel.

• Cas particulier des salariés en convention de forfait en jours

Pour les salariés dont la durée du travail est fixée par une convention de forfait en jours sur l'année, l'indemnité et l'allocation d'activité partielle sont déterminées en tenant compte du nombre de jours ou de demi-journées ouvrés non travaillés au titre de la période d'activité partielle, avec les règles de conversion suivantes :

- une demi-journée non travaillée correspond à 3h30 non travaillées ;
- un jour non travaillé correspond à 7 heures non travaillées ;
- une semaine non travaillée correspond à 35 heures non travaillées.

• Allocation versée à l'employeur

L'employeur quant à lui reçoit une allocation équivalente à 60 % de la rémunération horaire brute limitée à 60 % de 4,5 fois le taux horaire Smic (soit 28,30 €), avec un taux horaire minimum de 8,30 €. En contrepartie de cette réduction de l'activité prise en charge par l'Etat, l'entreprise doit prendre des engagements en termes de maintien de l'emploi et de formation.

² L'indemnisation des salariés pourra éventuellement être lissée en cas de baisse d'activité variable pendant une période de 6 mois.



• Engagements de l'entreprise

En application du présent accord, les engagements sont a minima les suivants :

- maintien de l'emploi des salariés dont les contrats sont concernés par le dispositif d'APLD, pendant une durée au moins égale à la durée d'application du dispositif ;
- l'interdiction de procéder à des licenciements pour motif économique tels que prévus à l'article L. 1233-3 du Code du Travail et ce jusqu'à 1 an après la fin de la mise en œuvre du dispositif. Cet engagement inclut également l'interdiction de mettre en œuvre un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) à l'exception du plan de départ volontaire dans le cadre du PSE.
- ne pas avoir recours à la sous-traitance ou à l'intérim ou extra pendant la période pour remplacer un emploi en APLD.
- favoriser le recours à la formation : les entreprises doivent s'engager à accepter toute demande d'entretien concernant la formation, pour étudier les besoins des salariés, et voir quels dispositifs peuvent être mobilisés (FNE-formation, CPF, ...).

ATTENTION !

Le non-respect des engagements en matière d'emploi entraîne le remboursement de l'allocation perçue par l'employeur.

• Quel formalisme s'impose ?

L'employeur doit établir un document unilatéral reprenant ses engagements (un modèle type est proposé par les partenaires sociaux). Ce document unilatéral devra en outre préciser :

- le diagnostic de la situation économique de l'entreprise et ses perspectives d'activité qui viendront compléter le diagnostic global établi en annexe du présent accord ;
- les activités et les catégories de salariés concernés ;
- la réduction maximale de l'horaire de travail ;
- la date à partir de laquelle et la période durant laquelle le bénéfice de l'activité partielle est sollicité. Le bénéfice du dispositif est accordé dans la limite de vingt-quatre mois, consécutifs ou non, sur une période de 36 mois consécutifs, jusqu'au 30 juin 2025 ;
- les conditions de mise en œuvre de l'accord de branche et les engagements en matière d'emploi et de formation professionnelle en faveur des salariés concernés ;
- les modalités d'information des institutions représentatives du personnel sur la mise en œuvre de l'activité partielle. Cette information devra avoir lieu au moins tous les 6 mois.

Une fois ce document élaboré, il est transmis à l'autorité administrative, accompagné de l'avis préalable du Comité Social et Économique lorsqu'il existe, en vue de son homologation dans les conditions prévues par la réglementation.

Les employeurs transmettent également ce document par voie électronique au secrétariat de la CPPNI : cppni.immo1527@gmail.com

Les salariés concernés sont alors informés individuellement de leur entrée ou de leur sortie du dispositif APLD, avec un délai de prévenance de 4 jours ouvrés.

LE POINT :

La déduction forfaitaire spécifique, ou abattement de 30 % des VRP : présentation du dispositif

Les frais qu'un salarié justifie avoir exposés pour les besoins de son activité professionnelle et dans l'intérêt de l'employeur doivent lui être remboursés, sans pouvoir être imputés sur sa rémunération (*Cass. Soc. 25 Février 1998, n° 95-44096*).

C'est dans le contrat de travail que vous déterminerez la modalité de remboursement des frais professionnels engagés. Outre le remboursement sur justificatif ou le versement d'une indemnité forfaitaire, vous pouvez opter pour une 3^{ème} option : l'abattement forfaitaire spécifique au titre des frais professionnels. Mais attention, cette option ne peut s'appliquer que dans un cadre bien défini, cadre qui a été modifié au **1^{er} avril 2021, avec effet au 1^{er} janvier 2023**.

a) Champ d'application et conséquences

Pour les négociateurs immobiliers **VRP**, conformément à l'arrêté du 20 décembre 2002 modifié par l'arrêté du 25 juillet 2005, l'employeur peut opter pour **l'abattement forfaitaire de 30 % sur l'assiette des cotisations de sécurité sociale** (salariales et patronales). La finalité de cet abattement forfaitaire est de considérer que les frais engagés par le VRP ont été pris en compte dans la fixation de sa rémunération. L'Urssaf accepte, en conséquence, d'appliquer à cette rémunération un abattement pour calculer l'assiette des cotisations de sécurité sociale.

Toutefois au **1^{er} janvier 2023**, il sera vérifié que le salarié **supporte réellement des frais** lors de son activité professionnelle. Ainsi, en l'absence de frais effectivement engagés, ou si l'employeur prend en charge ou rembourse la totalité des frais, il sera impossible d'appliquer la DFS.

Il en découle qu'en cas d'absence ou de congés, la DFS ne peut être appliquée que sur la rémunération correspondant à un travail effectif du salarié. En cas d'absence sur un mois complet, la DFS ne peut pas être appliquée.

Une prise en charge partielle des frais professionnels par l'employeur reste toutefois possible. Cependant, si vous décidez de cumuler l'abattement forfaitaire avec un remboursement de frais supplémentaires, il convient impérativement de soumettre à charges sociales les remboursements complémentaires avant d'appliquer l'abattement de 30 %, c'est-à-dire d'inclure ces remboursements dans l'assiette de calcul des cotisations sociales.

Une attention particulière sera portée sur le plafond de cet abattement, qui ne peut dépasser :

7 600 € par année civile.³ Autrement dit, l'application de la DFS ne peut pas permettre de réduire l'assiette des cotisations de plus de 7 600 € sur un an.

³ Circ. DSS n° 2003-007, du 07/01/03

b) Mise en place et révision de l'option

Conformément à l'arrêté du 20 Décembre 2002 modifié par l'arrêté du 25 Juillet 2005, l'employeur ne peut opter pour l'abattement forfaitaire de 30 % sur l'assiette des cotisations de sécurité sociale des VRP :

- que si une convention ou un **accord collectif** du travail l'y autorise ou lorsque le **CSE a donné son accord** ;
- à défaut, il appartient à chaque **salarié** d'accepter ou non par écrit cette option.

L'information et l'acceptation du négociateur VRP peuvent être formalisées dans le contrat de travail ou plus tard, dans le cadre d'un avenant au contrat de travail, via un article dédié informant le salarié des conséquences de la déduction sur ses droits (*article 6 de l'annexe IV CCNI*). Dans tous les cas, une trace écrite doit indiquer ce choix qui ne se présume pas pour l'URSSAF.

À partir du 1^{er} janvier 2023, il faudra ensuite **obligatoirement renouveler cet accord** du salarié de façon annuelle.

Le négociateur VRP ayant donné son accord sur le droit d'option pour l'abattement de 30 % peut réviser sa décision pour l'année à venir, mais non pour l'année en cours. Il doit alors adresser un courrier à l'employeur avant le 31 décembre de l'année en cours.

Conclusion :

La déduction spécifique de 30 % constitue une modalité de remboursement des frais professionnels des négociateurs VRP, sans obligation de remboursement complémentaire de la part de l'employeur. En contrepartie de cette absence de remboursement des frais professionnels, le salarié, comme l'employeur, cotisent sur une assiette abattue de 30 %. L'accord du salarié est toutefois indispensable pour appliquer cet abattement, car si cela lui permet d'avoir un salaire net plus important, il cotise toutefois moins pour la validation de ses droits à prestations sociales (maladie, chômage, retraite).

JURISPRUDENCES

Contrat de travail

• Temps partiel et clause d'exclusivité

« La clause par laquelle un salarié à temps partiel se voit interdire toute autre activité professionnelle, soit pour son compte, soit pour le compte d'un tiers, porte atteinte au principe fondamental de libre exercice d'une activité professionnelle et n'est dès lors valable que si elle est indispensable à la protection des intérêts légitimes de l'entreprise et si elle est justifiée par la nature de la tâche à accomplir et proportionnée au but recherché.

Si la nullité d'une telle clause n'a pas pour effet d'entraîner la requalification du contrat de travail à temps partiel en contrat de travail à temps complet, elle permet toutefois au salarié d'obtenir réparation du préjudice ayant résulté pour lui de cette clause illicite. »

Cass. Soc. 24 mars 2021, n° 19-16418

En pratique :

La jurisprudence est très stricte vis-à-vis de l'insertion d'une clause d'exclusivité dans le contrat de travail à temps partiel, portant atteinte au principe fondamental de libre exercice d'une activité professionnelle. Pour être valable la clause doit :

- Être indispensable à la protection des intérêts légitimes de l'entreprise ;
- Justifiée par la nature de la tâche à accomplir ;
- Proportionnée au but recherché (art. L. 1121 du code du travail).

À défaut, la clause est nulle et ouvre droit à réparation du préjudice pour le salarié.

Mise à la retraite

• Licenciement nul en cas de procédure irrégulière

L'employeur n'ayant pas respecté le délai de 3 mois avant l'anniversaire du salarié pour l'interroger sur son intention de partir à la retraite, il ne pouvait pas faire usage de la possibilité de mise à la retraite pendant l'année qui a suivi la date à laquelle l'intéressé a atteint l'âge de 65 ans.

La mise à la retraite, ainsi intervenue de manière irrégulière, produit les effets d'un licenciement nul, puisque fondé uniquement sur l'âge du salarié et donc discriminatoire.

CA Paris 19 mai 2021, n° 18/11533

Rappel :

Avant 70 ans, la mise à la retraite du salarié n'est pas automatique mais doit respecter la procédure de demande de mise à la retraite : interroger par écrit le salarié, dans un délai de 3 mois avant son anniversaire, sur son intention de quitter volontairement l'entreprise pour bénéficier d'une pension vieillesse.

Rupture de contrat

• Supérieur hiérarchique assimilé à l'employeur

« Vu l'article L. 1332-4 du code du travail :

Selon ce texte, aucun fait fautif ne peut donner lieu à lui seul à l'engagement de poursuites disciplinaires au-delà d'un délai de deux mois à compter du jour où l'employeur en a eu connaissance.

L'employeur, au sens de ce texte, s'entend non seulement du titulaire du pouvoir disciplinaire mais également du supérieur hiérarchique du salarié, même non titulaire de ce pouvoir. »

Cass. Soc. 23 juin 2021, n° 20-13762

En pratique :

Aucun fait fautif ne peut donner lieu à sanction passé le délai de 2 mois à compter du jour où l'employeur en a eu connaissance. Les juges viennent préciser que le terme « employeur », s'entend non seulement du titulaire du pouvoir hiérarchique, mais aussi du supérieur hiérarchique du salarié, même non titulaire de ce pouvoir, dans la mesure où il peut constater les faits et prévenir l'employeur.

• Licenciement pour mensonge dans le CV

« Les déclarations mensongères de M. X quant à l'obtention d'un master en management des structures d'actions sociales, survenues dans la phase de son recrutement, sont caractérisés par les éléments du débat. Ces déclarations font obstacles à l'instauration d'une relation de confiance entre l'association et son directeur, laquelle est indispensable au bon fonctionnement de l'association. Le comportement de M. X constitue par conséquent une faute grave qui rend impossible le maintien du salarié dans l'association pendant la durée limitée du préavis. La faute grave étant établie, il s'ensuit que le licenciement de M. X repose sur une cause réelle et sérieuse. »

CA Lyon 12 mai 2021, n° 18/06501

Rappel :

Un salarié qui a menti sur son CV peut être licenciement pour faute grave dès lors que la fausse information a été un élément déterminant dans son recrutement.

• Insuffisance professionnelle d'un gardien d'immeuble

« Repose sur une cause réelle et sérieuse le licenciement pour insuffisance professionnelle d'un gardien d'immeuble caractérisée par un manque de suivi, de rigueur et d'organisation et, en particulier, par les éléments suivants : pose d'une porte dans un logement dont la porte ne devait pas être remplacée, perte des clés d'un logement, conservation à son domicile durant un congé des clés de la cave permettant l'accès aux disjoncteurs, retard dans le traitement de divers incidents, manque de réactivité concernant une infiltration d'eau signalée par un locataire et absence aux formations obligatoires. »

CA Paris 10 juin 2021, n° 19/10989

En pratique :

L'insuffisance professionnelle se définit comme l'incapacité objective et durable d'un salarié à accomplir correctement la prestation de travail pour laquelle il est employé, c'est-à-dire conformément à ce que l'on est fondé à attendre d'un salarié employé pour le même type d'emploi et avec la même qualification. L'incompétence alléguée d'un salarié doit reposer sur des éléments concrets de mauvaise qualité du travail.

• Délai raisonnable entre la mise à pied conservatoire et le licenciement

« En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la procédure de licenciement avait été engagée sept jours après la notification de la mise à pied et qu'elle n'avait retenu aucun motif de nature à justifier ce délai, en sorte que cette mesure présentait le caractère d'une sanction disciplinaire et que l'employeur ne pouvait ensuite décider à raison des mêmes faits le licenciement de l'intéressé, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cass. Soc. 14 avril 2021, n° 20-12920

En pratique :

Le délai entre la mise à pied conservatoire et l'envoi de la lettre de convocation à l'entretien préalable au licenciement doit être très court. En effet, si l'employeur attend trop sans motif valable, la mise à pied perd son caractère conservatoire et devient une sanction interdisant la possibilité du licenciement qui serait une deuxième sanction pour les mêmes faits. En l'espèce, les juges considèrent qu'un délai de 7 jours calendaires est déraisonnable.

• Clause de non-concurrence devant le juge de référé commercial

« Si la juridiction commerciale, qui a compétence, dans le cadre d'un litige opposant deux sociétés commerciales, pour statuer sur la validité et sur la violation de la clause de non-concurrence souscrite par le salarié de l'une d'elles qui recherche la responsabilité de l'autre pour complicité de la violation de cette clause, doit surseoir à statuer lorsque la juridiction des prud'hommes a été saisie de cette question, il n'en va pas de même du juge des référés commercial, dont la décision présente un caractère provisoire et ne tranche pas le fond du litige. »

Cass. Com. 9 juin 2021, n° 19-14485

En pratique :

En cas de violation d'une clause de non-concurrence par un ancien salarié, peuvent être engagées :

- la responsabilité du salarié, qui viole la clause de son contrat,
- mais également celle du nouvel employeur, qui a établi la collaboration en connaissance de cette clause.

Une action fondée sur la **complicité d'une société dans la violation d'une clause de non-concurrence** relève de la compétence du juge commercial, qui ne peut se prononcer tant que n'a pas été tranchée la question préalable de la violation de cette clause par le salarié devant la juridiction prud'homale. Pour faire cesser immédiatement cette nouvelle relation de travail, il y a lieu de saisir le **juge des référés commercial**, qui tranchera provisoirement dans l'attente de la décision des juges prud'homaux.



DÉCRET N° 2021-546 DU 4 MAI 2021 PORTANT MODIFICATION DU DÉCRET N° 2017-26 DU 12 JANVIER 2017 RELATIF AUX INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET PORTANT DIVERSES MESURES DE TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE 2014/94/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 22 OCTOBRE 2014 SUR LE DÉPLOIEMENT D'UNE INFRASTRUCTURE POUR CARBURANTS ALTERNATIFS

(Paru au JO du 5 mai 2021)

Publics concernés : aménageurs et opérateurs publics et privés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques ; opérateurs de mobilité ; entités réalisant des études de conception électrique pour infrastructures de recharge ; installateurs d'infrastructures de recharge ; gestionnaires d'une plateforme d'interopérabilité ; fabricants de bornes de recharge et de dispositifs de connexion entre un véhicule électrique et un point de recharge.

Objet : infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret modifie le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs.

Références : le décret, pris en application de l'article 67 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, prend en compte les modifications introduites par le règlement délégué 2019/1745 de la Commission du 13 août 2019 complétant et modifiant la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décrète :

Article 1

Le décret du 12 janvier 2017 susvisé est modifié conformément aux articles 2 à 20 du présent décret

Article 2

À l'article 1^{er}, les mots : «, ainsi que des véhicules de catégorie L, au sens de l'article R. 311-1 du code de la route, dont la puissance maximale de recharge ne dépasse pas 2 kW » sont supprimés.

Article 3

L'article 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 2.-Au sens du présent décret, on entend par :

« 1° " Véhicule électrique " : un véhicule à moteur équipé d'un système de propulsion comprenant au moins un convertisseur d'énergie sous la forme d'un moteur électrique non périphérique équipé d'un système de stockage de l'énergie électrique rechargeable à partir d'une source extérieure ;

« 2° " Infrastructure de recharge " : l'ensemble des matériels, tels que circuits d'alimentation électrique, bornes de recharge ou points de recharge, coffrets de pilotage et de gestion, et des dispositifs permettant notamment la transmission de données et le cas échéant la supervision, le contrôle et le paiement, qui sont nécessaires à la recharge ;

« 3° " Station de recharge " : une zone comportant une borne de recharge associée à un ou des emplacements de stationnement ou un ensemble de bornes de recharge associées à des emplacements de stationnement, exploitée par un ou plusieurs opérateurs ;

« 4° " Borne de recharge " : un appareil fixe raccordé à un point d'alimentation électrique, comprenant un ou plusieurs points de recharge et pouvant intégrer notamment des dispositifs de communication, de comptage, de contrôle ou de paiement ;

« 5° " Point de recharge " : une interface associée à un emplacement de stationnement qui permet de recharger un seul véhicule électrique à la fois ;

« 6° " Réseau d'infrastructures de recharge " : un ensemble de stations de recharge installées à l'initiative d'un même aménageur ou installées à l'initiative ou sur les dépendances d'une même enseigne commerciale ;

« 7° " Pilotage de la recharge " : capacité à moduler la puissance appelée ou à programmer la recharge d'un véhicule électrique ;

« 8° " Point de recharge bidirectionnel " : un point de recharge est dit bidirectionnel lorsqu'il permet la recharge d'un véhicule électrique ainsi que la restitution éventuelle au réseau électrique d'une partie de l'énergie stockée dans le véhicule ;

« 9° " Point de recharge normale " : un point de recharge permettant le transfert d'électricité vers un véhicule électrique à une puissance inférieure ou égale à 22 kW ;

« 10° " Point de recharge rapide ou à haute puissance " : un point de recharge permettant le transfert d'électricité vers un véhicule électrique à une puissance supérieure à 22 kW ;

« 11° " Ouvert au public " : caractérise une infrastructure de recharge ou une station de recharge ou un point de recharge situé sur le domaine public ou sur un domaine privé, auquel les utilisateurs ont accès de façon non discriminatoire. L'accès non discriminatoire n'interdit pas d'imposer certaines conditions en termes d'authentification, d'utilisation et de paiement.

« Une infrastructure de recharge dont l'emplacement de stationnement est physiquement accessible au public, y compris moyennant une autorisation ou le paiement d'un droit d'accès, et une infrastructure de recharge rattachée à un système de voitures partagées et accessible à des tiers, y compris moyennant le paiement du service de la recharge, sont considérées comme ouvertes au public.

« Les points de recharge installés dans un bâtiment d'habitation privé ou dans une dépendance d'un bâtiment d'habitation privé et exclusivement réservés aux résidents, les points de recharge affectés exclusivement à la recharge des véhicules en service au sein d'une même entité et installés dans une enceinte dépendant de cette entité, les points de recharge installés dans un atelier de maintenance ou de réparation non accessible au public ne sont pas considérés comme des points de recharge ouverts au public.

« 12° " Aménageur " : le maître d'ouvrage d'une infrastructure de recharge jusqu'à sa mise en service ou la personne offrant un service de recharge, propriétaire ou locataire de l'infrastructure dès lors qu'elle a été mise en service ;

« 13° " Opérateur d'infrastructure de recharge " : la personne qui exploite une infrastructure de recharge pour le compte d'un aménageur dans le cadre d'un contrat ou pour son propre compte s'il en est l'aménageur ;

« 14° " Opérateur de mobilité " : un prestataire de services de mobilité pour les utilisateurs de véhicules électriques incluant des services d'accès à la recharge ;

« 15° " Unité d'exploitation " : tout ou partie d'un réseau d'infrastructures de recharge exploité par un unique opérateur d'infrastructure de recharge ou une gamme de services proposée par un opérateur de mobilité ;

« 16° " Accès à la recharge " : la procédure qui permet le raccordement d'un véhicule à un point de recharge et le transfert de l'énergie nécessaire à la recharge ;

« 17° " Interopérabilité " : la capacité d'un composant ou d'un ensemble de composants d'un système utilisé pour la recharge d'un véhicule électrique à fonctionner avec d'autres composants ou systèmes de même finalité sans restriction de mise en œuvre ou d'accès à la recharge, en respectant des interfaces standardisées ouvertes en termes mécaniques, électriques et de protocoles d'échanges de données ;

« 18° " Itinérance de la recharge " : la faculté pour l'utilisateur de recharger un véhicule électrique sur les réseaux ou les stations de recharge de différents aménageurs d'infrastructure de recharge ;

« 19° " Accès à la recharge à l'acte " : la faculté pour l'utilisateur d'un véhicule électrique d'accéder à la recharge et au paiement du service de recharge sans être tenu de souscrire un contrat ou un abonnement avec un opérateur de mobilité ou avec l'opérateur de l'infrastructure considérée ;

« 20° " Accès à la recharge en itinérance " : la faculté pour l'utilisateur d'un véhicule électrique, titulaire d'un contrat ou d'un abonnement avec un opérateur de mobilité, d'accéder directement à la recharge et au paiement du service sur les réseaux et stations de recharge de différents aménageurs ayant établi une relation contractuelle d'itinérance avec cet opérateur de mobilité ;

« 21° " Plateforme d'interopérabilité " : un opérateur qui fournit des services pour l'itinérance de la recharge en facilitant, sécurisant et optimisant les transactions et échanges de données entre les opérateurs d'infrastructure de recharge et les opérateurs de mobilité. »

Article 4

L'article 3 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « Un point de recharge normale dispose » sont remplacés par les mots : « Un point de recharge normale en courant alternatif dispose, à des fins d'interopérabilité, » ;



2° Au deuxième alinéa, les mots : « dispose d'obturateurs de sécurité » sont remplacés par les mots : « satisfait aux exigences de sécurité de la NF-C15-100 » ;

3° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« Par dérogation au premier alinéa, les exigences requises pour la configuration de points de recharge normale bidirectionnelle en courant continu sont définies par arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports. »

Article 5

Le premier alinéa de l'article 4 est ainsi modifié :

1° Le mot : « Chaque » est remplacé par le mot : « Une » ;

2° Après les mots : « délivrant une recharge normale intégrée », sont insérés les mots : «, à des fins d'interopérabilité, ».

Article 6

1° Dans l'intitulé du chapitre II du titre II, le mot : « rapide » est remplacé par les mots : « à haute puissance » ;

2° L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5.-Un point de recharge à haute puissance en courant continu ouvert au public dispose, à des fins d'interopérabilité, au minimum d'un connecteur de type Combo2 tel que décrit dans la norme NF EN 62196-3.

« Un point de recharge à haute puissance en courant alternatif ouvert au public dispose, à des fins d'interopérabilité, au minimum d'un connecteur de type 2 tel que décrit dans la norme NF EN 62196-2.

« Une station de recharge à haute puissance ouverte au public installée ou modifiée par extension ou remplacement de borne jusqu'au 31 décembre 2024 dispose :

« 1° D'un point de recharge doté d'un connecteur de type 2 tel que décrit dans la norme NF EN 62196-2 permettant la recharge à une puissance minimale de 22 kW ;

« 2° D'un point de recharge doté d'un connecteur Combo2 tel que décrit dans la norme NF EN 62196-3 permettant la recharge à haute puissance en courant continu.

« Cette obligation peut être assurée par des bornes de recharge à haute puissance différentes installées au sein de la même station. Ces bornes complémentaires peuvent être exploitées, le cas échéant, par délégation de l'aménageur initial, par un opérateur tiers d'infrastructure de recharge.

« Les aménageurs des stations de recharge à haute puissance ouvertes au public, installées ou modifiées depuis le 1^{er} juillet 2017 qui ne seraient pas en conformité avec les dispositions des alinéas trois à cinq, disposent d'un délai jusqu'au 31 décembre 2022 pour y remédier. »

Article 7

1° Après le chapitre II du titre II, il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Points de recharge dédiés aux véhicules de catégorie L au sens de l'article R. 311-1 du code de la route

« Art. 5-1.-Un point de recharge en courant alternatif réservé aux véhicules de catégorie L au sens de l'article R. 311-1 du code de la route d'une puissance inférieure à égale à 3,7 kVA est équipé, à des fins d'interopérabilité, d'un socle de prise de courant de type E, tel que décrit dans la norme NF C61-314, adapté à la recharge d'un véhicule électrique.

« Un point de recharge en courant alternatif réservé aux véhicules de catégorie L au sens de l'article R. 311-1 du code de la route de puissance supérieure à 3,7 kVA, est équipé, à des fins d'interopérabilité, d'un socle de prise de courant ou d'un connecteur de type 2 tel que décrits dans la norme NF EN 62196-2.

« Dans le cas où le point de recharge est rattaché au point de livraison électrique d'un bâtiment, ce socle de prise ou ce connecteur satisfait aux exigences de sécurité de la NF-C15-100. »

Article 8

L'article 6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 6.-L'aménageur d'une infrastructure de recharge ouverte au public ou la personne agissant en son nom informe le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité en amont de sa demande de raccordement. »

Article 9

1° L'intitulé du chapitre II du titre III est remplacé par l'intitulé suivant : « Pilotage de la recharge » ;

2° L'article 7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 7.-Les infrastructures de recharge permettent de piloter la recharge. Les constructeurs automobiles informent les utilisateurs du véhicule électrique des moyens dont dispose le véhicule pour le pilotage de la recharge.

« Un arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports fixe les caractéristiques du pilotage de la recharge. »

Article 10

1° Après l'article 7, il est ajouté, au sein du titre III, un chapitre III intitulé : « Chapitre III.- Recharge bidirectionnelle » ;

2° L'article 8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 8.-Les modalités de restitution au réseau électrique d'une partie de l'énergie stockée dans un véhicule électrique ou hybride rechargeable par l'intermédiaire d'un point de recharge bidirectionnel, ainsi que les conditions dans lesquelles les véhicules électriques ou hybrides rechargeables permettent cette restitution, sont définies par arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports. » ;

3° L'article 9 est abrogé.

Article 11

Le premier alinéa de l'article 10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'ensemble des points de recharge ouverts au public constitue le réseau national d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques. »

Article 12

Le second alinéa de l'article 11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un aménageur qui met à la disposition du public une seule station de recharge d'une puissance maximale appellable inférieure ou égale à 36 kVA, de 5 points de recharge au plus, et qui n'est pas intégrée à un réseau d'infrastructures de recharge n'est pas soumis à l'obligation mentionnée au premier alinéa du présent article. Dans ce cas, l'aménageur reste toutefois tenu de s'assurer par tout moyen adéquat de l'état de fonctionnement permanent des points de recharge de la station et de partager les données relatives à la station selon les modalités fixées aux deux premiers alinéas de l'article 13 du présent décret. »

Article 13

L'article 13 est remplacé par les dispositions suivantes :

" Art. 13.-Les données relatives à la localisation géographique et aux caractéristiques techniques des stations et des points de recharge ouverts au public sont accessibles sur une base ouverte à tous les utilisateurs dans des conditions non discriminatoires.

" Ces données sont rendues publiques et mises à jour, sous la responsabilité de l'aménageur ou de la personne désignée

par lui, sur le site de la plateforme ouverte des données publiques françaises (www.data.gouv.fr) sous licence ouverte permettant la réutilisation libre de ces données.

" Un arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports fixe la liste des données visées au présent article ainsi que les modalités de leur publication. "

Article 14

L'article 14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 14.-I.-Dès lors que des données dynamiques sont disponibles pour l'exploitation d'une infrastructure de recharge ouverte au public visée au premier alinéa de l'article 11 du présent décret, les données relatives a minima à la disponibilité des points de recharge sont mises à la disposition de tous les utilisateurs, sur une base ouverte et dans des conditions non discriminatoires.

« Ces données sont rendues publiques et mises à jour sous la responsabilité de l'aménageur ou de la personne désignée par lui sur le site internet visé à l'article D. 1115-1 du code des transports.

« L'obligation est présumée satisfaite si ces données sont transmises à une plateforme d'interopérabilité tant que le site visé au deuxième alinéa n'est pas en mesure de les intégrer.

« II.- Dès qu'un incident constaté par la supervision affecte l'utilisation de tout ou partie d'une infrastructure de recharge ouverte au public au-delà d'une durée supérieure à deux heures, une information sur l'indisponibilité qui en résulte est rendue publique et mise à disposition des utilisateurs par tous moyens appropriés par l'aménageur ou la personne désignée par lui.

« Cette obligation est présumée satisfaite si l'information est transmise à une plateforme d'interopérabilité. »

Article 15

1° L'intitulé du chapitre Ier du titre V est remplacé par l'intitulé suivant : « Dispositions relatives à la qualification requise pour la conception, l'installation et la maintenance » ;

2° L'article 22 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 22.-I.-Les points de recharge pour véhicules électriques sont installés par des professionnels habilités conformément à l'article R. 4544-9 du code du travail.

« A l'exclusion des infrastructures d'une puissance totale inférieure ou égale à 3,7 kW installées dans un bâtiment d'habitation privé ou dans une dépendance d'un bâtiment d'habitation privé ou dont la fonction principale n'est pas de recharger des véhicules électriques et qui ne sont pas acces-



sibles au public, les infrastructures de recharge sont installées par des professionnels titulaires d'une qualification pour l'installation desdites infrastructures de recharge délivrée par un organisme de qualification accrédité.

« II.- Les travaux de maintenance sur les infrastructures de recharge sont effectués par des professionnels habilités conformément à l'article R. 4544-9 du code du travail.

« A l'exclusion des infrastructures d'une puissance totale inférieure ou égale à 3,7 kW installées dans un bâtiment d'habitation privé ou dans une dépendance d'un bâtiment d'habitation privé ou dont la fonction principale n'est pas de recharger des véhicules électriques et qui ne sont pas accessibles au public, les travaux de maintenance sur les infrastructures de recharge sont effectués par des professionnels titulaires d'une qualification où la maintenance desdites infrastructures de recharge est identifiée et délivrée par un organisme de qualification accrédité.

« III.- La réalisation d'une étude de conception électrique est obligatoire pour tout projet de création d'une infrastructure de recharge dans un parc de stationnement comportant au moins 50 places.

« Elle est également obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs pour tout projet de création d'une infrastructure de recharge prévoyant au moins quatre points de charge.

« Dès lors qu'un raccordement indirect, tel que prévu à l'article L. 353-8 du code de l'énergie, est envisagé, l'étude évalue l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge envisagés, et le cas échéant, les travaux à réaliser. L'étude inclut un schéma électrique de l'installation envisagée.

« Dans le cas de bâtiments d'habitation collectifs, l'étude de conception envisage plusieurs scénarios afin d'anticiper l'impact de l'installation d'éventuels nouveaux points de recharge ultérieurs. Elle tient compte du foisonnement et des possibilités techniques de pilotage coordonné de la recharge des véhicules.

« Les études de conception électrique d'une infrastructure de recharge sont élaborées par des professionnels titulaires d'une qualification pour les études et conceptions desdites infrastructures.

« Ces études sont réalisées par le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité pour ce qui relève du réseau public de distribution.

« IV.- La qualification visée aux alinéas relatifs aux travaux d'installation et de maintenance s'appuie sur une formation agréée par l'organisme de qualification accrédité.

« Les modalités d'accréditation et les exigences pour obtenir ces qualifications sont fixées par arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports. »

Article 16

L'article 23 est complété par les trois alinéas suivants :

« La mise en service d'une infrastructure de recharge d'une puissance supérieure à 36 kW, y compris en cas de raccordement indirect prévu à l'article L. 353-8 du code de l'énergie, est conditionnée par l'obtention d'une attestation de conformité telle que prévue par l'article D. 342-20 du code de l'énergie.

« Dans les bâtiments d'habitation collectifs, l'obtention d'une attestation de conformité telle que prévue par l'article D. 342-20 du code de l'énergie est requise quelle que soit la puissance.

« La remise en service après augmentation de la puissance maximale appellable est conditionnée par l'obtention d'une attestation de conformité telle que prévue par l'article D. 342-20 du code de l'énergie dès lors que cette augmentation aboutit à dépasser le niveau de 36 kW. »

Article 17

L'article 24 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 24.-L'aménageur d'une infrastructure de recharge ouverte au public garantit le respect d'un délai maximum d'intervention en cas d'anomalie affectant l'utilisation de cette infrastructure ainsi que pour sa remise à l'état opérationnel sauf lorsque celle-ci est imputable à une défaillance du réseau public de distribution ou de transport d'électricité.

« Les infrastructures de recharge ouvertes au public sont contrôlées au moins une fois par an par une personne ou un organisme compétent. Un marquage attestant le contrôle, indiquant la date de celui-ci et permettant d'identifier la personne ou l'organisme qui l'a réalisé, est apposé sur un des éléments de l'infrastructure de manière visible du public.

« L'aménageur d'une infrastructure de recharge ouverte au public prend les mesures appropriées pour assurer la continuité du service de recharge sous réserve de disponibilité des réseaux de distribution et de transport d'électricité. Il prend les mesures appropriées pour permettre la poursuite d'une recharge en cours en cas de perte de la communication entre la borne et le centre de supervision ou d'indisponibilité de ce dernier. »

Article 18

1° Après l'article 24, il est ajouté, au sein du titre V, un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Dispositions relatives à la qualité des infrastructures

« Art. 24-1.-Les éléments constitutifs d'une infrastructure de recharge ouverte au public sont soumis à des exigences techniques à des fins de sécurité, de fiabilité et d'interopérabilité. Ils doivent avoir des niveaux de protection aux poussières et à l'eau (indice IP) et de résistance aux chocs mécaniques (indice IK) adapté à l'environnement de la station, pouvoir fonctionner dans les conditions de températures, d'humidité et de perturbations électromagnétiques prévisibles. »

Article 19

1° L'intitulé du titre VI est remplacé par l'intitulé suivant : « Dispositions relatives à la qualité de service » ;
2° Au titre VI, l'article 25 est remplacé par un article 24-2 ainsi rédigé :

« Art. 24-2.-L'aménageur d'un réseau d'infrastructures de recharge ouvert au public rend publics ses engagements de qualité de service pour chacune de ses unités d'exploitation. Il rend compte périodiquement des niveaux réalisés de qualité de service.

« L'opérateur de mobilité fournissant des services d'accès à des réseaux d'infrastructures de recharge ouverts au public rend publics ses engagements de qualité de service pour chacune de ses unités d'exploitation. Il rend compte périodiquement des résultats des niveaux réalisés de qualité de service.

« Une plateforme d'interopérabilité fournissant des services pour l'itinérance d'accès aux réseaux d'infrastructures de recharge ouverts au public rend publics ses engagements de qualité de service. Elle rend compte périodiquement des résultats des niveaux réalisés de qualité de service.

« Les dispositions relatives à la définition de la qualité des services et aux modalités de publication sont précisées par arrêté des ministres chargés de l'énergie et des transports. »

Article 20

1° Après l'article 25 devenu article 24-2, il est ajouté un titre VII ainsi rédigé :

« Titre VII

« DISPOSITIONS DIVERSES

« Art. 25.-Les professionnels justifiant d'une formation datant de moins de quatre ans équivalente à celle mentionnée au IV de l'article 22 du présent décret qui détiennent une attestation de demande de dossier de qualification disposent d'un délai d'un an suivant la date de publication du présent décret pour obtenir la qualification mentionnée aux quatrième et cinquième alinéas du même article. L'attestation d'une formation datant de moins de quatre ans équivalente à celle mentionnée au IV de l'article 22 en vue d'obtenir la qualification prévue aux II et III de cet article peut être utilisée pendant une période d'un an suivant la date de publication du présent décret. »

Article 21

La ministre de la transition écologique et le ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargé des transports, 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 4 mai 2021.

Par le Premier ministre :

Jean Castex

DÉCRET N° 2021-757 DU 11 JUIN 2021 RELATIF À LA LOCATION D'UN LOCAL À USAGE COMMERCIAL EN TANT QUE MEUBLÉ DE TOURISME

(Paru au JO du 13 juin 2021)

Publics concernés : communes ayant mis en œuvre la procédure de numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme, propriétaires et, sous réserve des stipulations contractuelles, locataires de locaux commerciaux souhaitant les louer en tant que meublés de tourisme.

Objet : conditions d'application de la procédure permettant à certaines communes de soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme.

Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2021.



Notice : l'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique autorise certaines communes à soumettre à autorisation la location en tant que meublés de tourisme de locaux commerciaux, afin de protéger l'environnement urbain et de préserver l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur leur territoire.

Le décret précise quels sont les locaux commerciaux concernés par cette faculté. Il indique également la manière dont les communes précisent les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi lorsqu'elles décident d'instaurer cette procédure d'autorisation.

Le décret précise deux procédures alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autre autorisation prévue par le code de l'urbanisme. L'objectif est d'inscrire, dès lors que cela est possible, la nouvelle demande dans le cadre de procédures existantes, afin de simplifier les démarches des demandeurs comme des collectivités territoriales.

Sauf disposition contraire, la procédure instaurée par l'article R. 324-1-6 du code du tourisme est soumise aux règles générales du code des relations entre le public et l'administration.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Les textes modifiés par le décret peuvent être consultés dans leur version issue de cette modification sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décrète :

Article 1

Après l'article D. 324-1-3 du code du tourisme, il est inséré quatre articles ainsi rédigés :

« Art. R. 324-1-4.-Pour l'application du IV bis de l'article L. 324-1-1, les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

« Pour les communes dont les plans locaux d'urbanisme relèvent du régime antérieur à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat au sens de l'article R. * 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n°

2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

« Art. R. 324-1-5.-La délibération mentionnée au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 précise, sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune :

« 1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;

« 2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation prévue au même alinéa. Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones.

« Art. R. 324-1-6.-Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ne comporte pas de changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du c de l'article R. * 421-14 du code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du b de l'article R. * 421-17 du même code, la demande d'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 est adressée au maire de la commune où le local est situé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

« La demande indique :

« 1° L'identité, qui comprend le numéro SIRET et la qualité du signataire de la demande lorsqu'il s'agit d'une personne morale, l'adresse postale du domicile ou du siège social et l'adresse électronique du demandeur ainsi que, le cas échéant, ceux du propriétaire du local ;

« 2° L'adresse du local, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro de lot ;

« 3° La surface du local, le nombre de pièces le composant et, le cas échéant, la consistance de l'immeuble dans lequel il est situé ;

« 4° L'énoncé des modifications envisagées du local et des caractéristiques du bien qui sera mis en location, notamment le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies.

« Si la demande n'est pas complète, la commune dispose d'un mois à compter de sa réception pour demander les éléments manquants. Le demandeur dispose alors de trois mois pour compléter sa demande.

« L'autorisation délivrée par le maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation.

« L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de trois ans suivant sa délivrance.

« Art. R. 324-1-7.-Lorsque la location d'un local à usage

commercial en tant que meublé de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du c de l'article R. * 421-14 du code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du b de l'article R. * 421-17 du même code, l'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable.

« Dans ce cas, cette autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme pour l'autorisation dont elle tient lieu, sous réserve des dispositions suivantes :

« 1° La demande déposée en application de l'article R. * 423-1 du code de l'urbanisme comporte une mention indiquant qu'elle est également déposée au titre du troisième alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du présent code. Elle est complétée des éléments mentionnés à l'article R. 324-1-6 qui ne figurent pas dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable en application des sections 2 et 3 du chapitre 1^{er} du titre III du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme ;

« 2° Lorsque le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme :

« a) La transmission de la demande par le maire à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme en application des articles R. * 423-8 ou R. * 423-9 tient lieu de demande de l'accord prévu à l'article R. 425-32 du même code ;

« b) Cette autorité informe le maire, dans un délai de quinze jours suivant les transmissions prévues aux articles R. * 423-8 et R. * 423-9 du même code, que le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est complet ou, s'il est incomplet, des éléments manquants qui doivent figurer dans ce dossier. Elle l'informe également dans les mêmes conditions si le délai d'instruction de droit commun de la demande est modifié ou prolongé dans les conditions prévues à l'article R. * 423-18 de ce code ;

« c) Par dérogation aux articles R. * 423-5, R. * 423-22, R. * 423-38, R. * 423-42, R. * 423-44 et R. * 424-10, du même code, les notifications sont adressées par le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation. Copie de ces notifications est adressée à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ;

« d) La décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est transmise au maire et tient lieu de réponse à la demande d'accord prévue au a du 2° du présent article ;

« e) Le délai d'instruction de la demande est, selon le cas, l'un de ceux prévus aux articles R. * 423-23 à R. 423-37-2 du code de l'urbanisme, auquel s'ajoutent dix jours. »

Article 2

Après l'article R. * 425-31 du code de l'urbanisme, il est créé une section V comportant un article unique ainsi rédigé :

« Section V

« Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation tient lieu de permis ou de déclaration préalable

« Art. R. 425-32.-Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme soumise à l'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme comporte un changement entre les différentes destinations et sous-destination définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du présent code, cette autorisation tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme a donné son accord, le cas échéant assorti de prescription motivée, dans l'un des délais prévus aux articles R. * 423-23 à R. 423-37-2, selon le cas applicable.

« Le silence de cette autorité vaut accord, sauf dans les cas prévus aux articles R. * 424-2 et R. * 424-3.

« Cette autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues au présent livre, sous réserve des dispositions de l'article R. 324-1-7 du code du tourisme. »

Article 3

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Article 4

Le ministre de l'Europe et des affaires étrangères, la ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée 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 11 juin 2021.

Par le Premier ministre :

Jean Castex



DÉCRET N° 2021-821 DU 25 JUIN 2021 RELATIF AU DIAGNOSTIC PORTANT SUR LA GESTION DES PRODUITS, ÉQUIPEMENTS, MATÉRIAUX ET DES DÉCHETS ISSUS DE LA DÉMOLITION OU DE LA RÉNOVATION SIGNIFICATIVE DE BÂTIMENTS

(Paru au JO du 27 juin 2021)

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études, économistes de la construction, opérateurs de diagnostics, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment.

Objet : réalisation par le maître d'ouvrage d'un diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux et des déchets issus de la démolition ou rénovation significative de bâtiments.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret s'appliquent aux démolitions et aux rénovations significatives de bâtiments pour lesquelles la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de travaux ou, à défaut, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition et de rénovation significative, est postérieure au 1^{er} janvier 2022 .

Notice : le décret modifie le périmètre du diagnostic en définissant le terme de rénovation significative, en particulier les types de travaux concernés et la surface du bâtiment, et en fixant des critères sur les opérations plutôt que sur les bâtiments pour inclure les opérations sur plusieurs bâtiments ne respectant pas individuellement les critères mais dont l'ampleur totale justifie la réalisation d'un diagnostic. Il modifie le contenu du diagnostic en ajoutant des informations sur la méthodologie de réalisation du diagnostic, en donnant une part plus importante aux possibilités de réemploi par un double comptage matériaux (équipements ou produits) - déchets, en prenant en compte la hiérarchie des modes de traitement des déchets et en ajoutant des indications sur les précautions de gestion des produits, équipements, matériaux et déchets pour permettre leur valorisation. Les modalités de transmission des diagnostics et formulaires de récolements au Centre scientifique et technique du bâtiment en remplacement de l'ADEME ainsi que l'exploitation de ces données à des fins statistiques.

Références : le code de la construction et de l'habitation modifié par le décret peut être consulté, dans sa rédaction

issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décète :

Article 1

La section 10 du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifiée :

1° L'intitulé de la section 10 est remplacé par l'intitulé suivant :

« Section 10

« Produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de catégories de bâtiments »

2° L'article R. 111-43 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 111-43.-Les dispositions de la présente section s'appliquent aux opérations de démolition ou de rénovation significative de bâtiments suivantes :

« a) Celles dont la surface cumulée de plancher de l'ensemble des bâtiments concernés est supérieure à 1 000 m² ;

« b) Celles concernant au moins un bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses en application de l'article R. 4411-6 du code du travail. » ;

3° L'article R. 111-44 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 111-44.-I.-Est regardée comme une démolition de bâtiment, au sens de la présente section, une opération consistant à détruire une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment.
« II.- Est regardée comme une rénovation significative de bâtiment, au sens de la présente section, une opération consistant à détruire ou remplacer au moins deux des éléments de

second œuvre mentionnés ci-après, à la condition que les travaux concernés conduisent à détruire ou remplacer une partie majoritaire de chacun de ces éléments :

- « a) Planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - « b) Cloisons extérieures ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - « c) Huisseries extérieures ;
 - « d) Cloisons intérieures ;
 - « e) Installations sanitaires et de plomberie ;
 - « f) Installations électriques ;
 - « g) Système de chauffage.
- « III.- Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les modalités techniques d'application du présent article, notamment celles selon lesquelles sont déterminées les parties majoritaires de la structure des bâtiments ou d'éléments de second œuvre mentionnées aux I et II. » ;

4° L'article R. 111-45 est remplacé par les dispositions suivantes :

- « Art. R. 111-45.-Le maître d'ouvrage d'une opération de démolition ou de rénovation significative de bâtiment réalise un diagnostic portant sur les produits de construction, les équipements constitutifs du bâtiment, les matériaux et les déchets issus de ces travaux dans les conditions suivantes :
- « a) Préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme si l'opération y est soumise en application du code de l'urbanisme ou, le cas échéant, à celui d'une demande d'autorisation de travaux concernant un établissement recevant du public présentée en application de l'article L. 111-8 du présent code ;
 - « b) Préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs aux travaux de démolition ou de rénovation significative dans les autres cas. » ;

5° L'article R. 111-46 est remplacé par les dispositions suivantes :

- « Art. R. 111-46.-I.-Le diagnostic mentionné à l'article R. 111-45 indique :
- « a) Le nom et l'adresse, ainsi que les numéros SIRET et SIREN de la personne physique ou morale qui a réalisé le diagnostic, l'assurance qu'elle a souscrite et l'attestation de compétence ou de la qualification professionnelle dont elle dispose ;
 - « b) Les dates de visite du site ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments visités ;
 - « c) Les parties de bâtiments qui n'ont pas été visitées et la justification de cette absence de visite ;
 - « d) La liste des documents consultés qui ont permis d'établir le diagnostic notamment, lorsque l'opération y est soumise, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique, le diagnostic relatif à

la présence d'amiante mentionné à l'article L. 1334-12-1 du code de la santé publique, le rapport relatif au repérage de l'amiante mentionné aux articles R. 4412-97 à R. 4412-97-5 du code du travail et l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code.

« II.- Le diagnostic fournit une estimation de la nature, de la quantité et de la localisation dans l'emprise de l'opération de démolition ou de rénovation significative :

- « a) Des matériaux, produits de construction et équipements constitutifs des bâtiments ainsi que de leur fonction ;
 - « b) Des déchets potentiellement générés par ces produits, matériaux et équipements avec l'indication de la classification du déchet conformément aux dispositions de l'article R. 541-7 du code de l'environnement ;
 - « c) Des déchets résiduels issus de l'usage et de l'occupation des bâtiments.
- « III.- Ce diagnostic fournit également :

- « a) Une estimation de l'état de conservation des produits, matériaux et équipements ;
- « b) Des indications sur les possibilités de réemploi sur le site de l'opération, sur un autre site ou par l'intermédiaire de filières de réemploi, notamment les filières locales ;
- « c) L'estimation de la nature et de la quantité des produits, matériaux et équipements qui peuvent être réemployés ;
- « d) A défaut de réemploi, les indications sur les filières de gestion et de valorisation des déchets, notamment les filières locales, en vue, par ordre de priorité décroissante, de leur réutilisation, leur recyclage ou une autre valorisation matière, leur valorisation énergétique ou leur élimination ;
- « e) L'estimation de la nature et de la quantité des produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative pouvant être réutilisés, recyclés, valorisés sous forme matière ou en vue d'une production d'énergie ou éliminés ;
- « f) Des indications sur les précautions de dépose, de stockage sur chantier et de transport de ces produits, équipements, matériaux et déchets ainsi que sur les conditions techniques et économiques prévues pour permettre leur réemploi, leur réutilisation, leur recyclage ou une autre valorisation matière, leur valorisation énergétique ou leur élimination. En cas de vices ou de désordres apparents du bâtiment, le diagnostic fournit des indications sur les précautions de démolition ou de rénovation.

« IV.- Le diagnostic est réalisé après un repérage sur site.

« V.- Un arrêté du ministre chargé de la construction précise en tant que de besoin le contenu du diagnostic. » ;

6° L'article R. 111-47 devient l'article D. 111-47 ;



7° L'article R. 111-48 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 111-48.-Préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs aux travaux de démolition ou de rénovation significative, le maître d'ouvrage transmet ce diagnostic aux personnes physiques ou morales susceptibles de concevoir ou de réaliser ces travaux. » ;

8° L'article R. 111-49 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 111-49.-A l'issue des travaux de démolition ou de rénovation significative, le maître d'ouvrage est tenu d'établir un formulaire de récolement relatif aux produits, aux équipements et aux matériaux réemployés ou destinés à l'être et aux déchets issus de cette démolition ou de cette rénovation significative.

« Ce formulaire mentionne la nature et les quantités des produits, des équipements et des matériaux réemployés ou destinés à l'être et celles des déchets, effectivement réutilisés, recyclés, valorisés sous forme de matière ou en vue d'une production d'énergie ou éliminés, issus de la démolition ou de la rénovation significative, en respectant la classification prévue à l'article R. 541-7 du code de l'environnement, ainsi que les entreprises ou les centres de collecte ou de valorisation dans lesquels ces produits, équipements, matériaux et déchets ont été déposés et fournit les éléments attestant ce dépôt.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les informations devant figurer dans le formulaire de récolement. » ;

9° La section 10 est complétée par un article R. 111-50, qui est ainsi rédigé :

« Art. R. 111-50.-Le maître d'ouvrage est tenu de transmettre au Centre scientifique et technique du bâtiment :

« a) Le diagnostic mentionné à l'article R. 111-45 préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs aux travaux de démolition ou de rénovation significative ;

« b) Le formulaire de récolement mentionné à l'article R. 111-49 dans un délai de quatre-vingt-dix jours suivant l'achèvement

des travaux de démolition ou de rénovation significative.

« Le Centre scientifique et technique du bâtiment présente chaque année au ministre chargé de la construction un rapport sur l'application de la présente section.

« Les informations provenant des diagnostics et des formulaires de récolement peuvent être exploitées à des fins d'études, notamment statistiques, par le Centre scientifique et technique du bâtiment et les services de l'Etat.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les modalités de transmission, de gestion et d'exploitation des documents mentionnés au présent article. »

Article 2

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux démolitions et aux rénovations significatives de bâtiments pour lesquelles la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de travaux ou, à défaut, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition et de rénovation significative, est postérieure au 1^{er} janvier 2022.

Article 3

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Article 4

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 25 juin 2021.

Par le Premier ministre :

Jean Castex

DÉCRET N° 2021-911 DU 8 JUILLET 2021 MODIFIANT LE DÉCRET N° 2020-26 DU 14 JANVIER 2020 MODIFIÉ RELATIF À LA PRIME DE TRANSITION ÉNERGETIQUE

(Paru au JO du 9 juillet 2021)

Publics concernés : propriétaires occupants, propriétaires

bailleurs, et autres titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement ; Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Objet : évolutions de la prime de transition énergétique.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication. Il s'applique aux demandes de primes déposées à compter du 1^{er} juillet 2021.

Notice : le décret modifie le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié, pris en application de l'article 15 de la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 pour 2020, qui prévoit la création d'une prime de transition énergétique, baptisée MaPrimeRénov', et distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Le décret prévoit plusieurs évolutions du dispositif :

- pour les propriétaires bailleurs, le bénéfice de la prime est conditionné à un engagement visant à encadrer l'augmentation du loyer pour compenser la réalisation des travaux financés par MaPrimeRénov' ainsi qu'à informer le locataire des travaux réalisés et de la déduction du montant de la prime de l'éventuelle revalorisation de loyer qui en découlerait ;
- également pour les propriétaires bailleurs, la durée de location de 5 ans minimum au titre de résidence principale commence à compter de la date du paiement de la prime, et non plus à la date de la prise d'effet du bail ;
- la prime s'adapte aux territoires d'outre-mer, avec la création de trois forfaits spécifiques à ces territoires et leur exclusion à ce stade du forfait rénovation globale et des bonifications en raison de l'impossibilité matérielle de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur ces territoires ;
- les personnes morales propriétaires d'un logement sont explicitement exclues du bénéfice de la prime ;
- les travaux réalisés par anticipation entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2021 par des personnes titulaires de droits réels immobiliers conférant l'usage d'un logement et occupant leur logement seront bien éligibles à la prime à compter du 1^{er} juillet 2021 ;
- l'ajout d'un cas dérogatoire permettant l'allongement du délai d'achèvement des travaux par le directeur général de l'ANAH ;
- en cas de litige, le recours administratif préalable obligatoire est exercé exclusivement par le demandeur.

Références : le décret relatif à la création de la prime de transition énergétique peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Article 1

L'article 1^{er} du décret du 14 janvier 2020 susmentionné est ainsi modifié :

1° Au I, les mots : « personnes physiques propriétaires, ou, à compter du 1^{er} juillet 2021, à tout autre titulaire d'un droit réel immobilier » sont remplacés par les mots : « personnes physiques propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier » ;

2° Au 2° du II, les mots : « à compter de la prise d'effet du bail » sont remplacés par les mots : « à compter de la date du paiement du solde de la prime » ;

3° Le II est complété par un 4° et un 5° ainsi rédigés :

« 4° Le propriétaire s'engage à informer son locataire de la réalisation de travaux financés par la prime ;

« 5° Le propriétaire s'engage, dans le cas d'une éventuelle réévaluation du montant du loyer, à déduire le montant de la prime du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité justifiant cette réévaluation et à en informer son locataire. »

Article 2

L'article 2 du même décret est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est complété par les mots : « situé en France métropolitaine » ;

2° Au sixième alinéa du II, les mots : « le bénéficiaire mentionné au I de l'article 1^{er} » sont remplacés par les mots : « les personnes physiques propriétaires occupant leur logement et », le mot : « peut » est remplacé par le mot : « peuvent » et le mot : « ses » est remplacé par le mot : « leurs » ;

3° Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, les personnes physiques titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement peuvent déposer une demande après avoir commencé leurs travaux ou prestations du 1^{er} octobre 2020 au 30 juin 2021 sur la base d'un devis signé entre ces mêmes dates ; »

4° Au septième alinéa, le 2° devient le 3° ;

5° Au huitième alinéa, le 3° devient le 4° ;

6° Le IV est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« - Les difficultés notamment techniques rencontrées par l'Agence nationale de l'habitat dans l'instruction des dossiers. Dans ce cas, la demande motivée du bénéficiaire n'est pas requise et le directeur général peut agir de sa propre initiative. »

Le Premier ministre,

Décrète :



Article 3

L'article 3 du même décret est ainsi modifié :

- 1° Au septième alinéa du I, après les mots : « Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022, », sont insérés les mots : « pour les logements situés en France métropolitaine, » ;
- 2° Au V, les mots : « Le respect du présent VI » sont remplacés par les mots : « Le respect du présent V ».

Article 4

Au 1^{er} alinéa de l'article 9 du même décret, après les mots : « recours administratif », sont insérés les mots : « par le bénéficiaire ».

Article 5

L'annexe 1 du même décret est ainsi modifiée :

- 1° Le b du 3 est complété par les mots : « pour les immeubles situés en France métropolitaine » ;
- 2° Après le b du 3, il est inséré un c ainsi rédigé :
« c) Equipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique pour les immeubles situés à La Réunion, en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe ou à Mayotte ; »
- 3° Le c du 3 devient le d ;
- 4° Après le 13, sont insérés les 13-1 et 13-2 suivants :
« 13-1. Sur-toitures ventilées pour les immeubles situés à La

Réunion, en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe ou à Mayotte ;

« 13-2. Bardages ventilés pour les immeubles situés à La Réunion, en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe ou à Mayotte ; »

5° Au 15, après les mots : « immeuble bâti individuel », sont insérés les mots : « situé en France métropolitaine ».

Article 6

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux demandes de primes déposées à compter du 1^{er} juillet 2021.

Article 7

La ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, le ministre des outre-mer, la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, 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 8 juillet 2021.

Par le Premier ministre :

Jean Castex

DÉCRET N° 2021-981 DU 23 JUILLET 2021 PORTANT DIVERSES MESURES RELATIVES AUX ÉCHANGES ÉLECTRONIQUES EN MATIÈRE DE FORMALITÉ D'URBANISME

(Paru au JO du 25 juillet 2021)

Publics concernés : Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises, particuliers.

Objet : mesures d'adaptation à la dématérialisation du dépôt et du traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur à compter du lendemain de sa publication.

Notice : le code des relations entre le public et l'administration pose le principe du droit des usagers de saisir l'administration

par voie électronique. En matière de formalités d'urbanisme, l'application de ce principe a été différée au 1^{er} janvier 2022 pour des motifs de bonne administration. À compter de cette date, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique impose aux communes de plus de 3 500 habitants de se doter d'une télé procédure spécifique pour recevoir et instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans ce contexte, le décret prévoit les évolutions réglementaires nécessaires afin, d'une part, d'articuler le contenu du code de l'urbanisme avec les dispositions du code des relations entre le public et l'administration en matière de saisine par voie électronique et, d'autre part, de sécuriser

les échanges électroniques entre les entités impliquées dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Références : les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation supprimées et modifiées par le décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décrète :

Article 1

La partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° L'article R. 331-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la transmission de ces éléments est réalisée par voie électronique, elle s'effectue au moyen du dispositif défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. » ;

2° A la fin du deuxième alinéa de l'article R. * 410-3, il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Lorsque la demande est effectuée par voie électronique, l'accusé de réception électronique prévu à l'article L. 112-11 du code des relations entre le public et l'administration comporte, outre les mentions prévues à l'article R. 112-11-1 du même code, ce numéro d'enregistrement. » ;

3° La dernière phrase de l'article R. * 410-16 est supprimée ;

4° Il est inséré, après l'article R. * 423-5, un article R. 423-5-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 423-5-1.-Lorsque la demande est effectuée par voie électronique, le récépissé est constitué par l'accusé de réception électronique délivré dans les conditions prévues à l'article L. 112-11 du code des relations entre le public et l'administration. Il comporte, outre les mentions prévues à l'article R. 112-11-1 du même code, les informations mentionnées aux articles R. 423-4 et R. 423-5 » ;

5° L'article R. * 423-6 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « mairie », sont ajoutés les mots : « ou à la publication par voie électronique sur le site internet de la commune » ;

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas d'une publication par voie électronique, pour l'application des articles L. 600-1-1 et L. 600-1-3, la date de publication tient lieu de la date d'affichage. » ;

6° A l'article R. * 423-38, les mots : « ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48, un échange électronique » sont supprimés ;

7° A l'article R. * 423-46, les mots : « ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48, par échange électronique, » sont supprimés ;

8° L'article R. * 423-48 est abrogé ;

9° Après l'article R. * 423-59, il est inséré un article R. 423-59-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 423-59-1.-Lorsqu'une demande d'avis, d'accord ou de décision des personnes publiques, services, autorités ou commissions est transmise au moyen d'un procédé électronique de mise à disposition :

« 1° Une information signalant qu'une demande est mise à disposition est adressée à son destinataire ;

« 2° La demande est réputée avoir été reçue par son destinataire à la date de sa mise à disposition. » ;

10° Au premier alinéa de l'article R. * 424-5, après le mot : « mairie », sont insérés les mots : « ou la date de publication par voie électronique » ;

11° Au premier alinéa de l'article R. * 424-10, les mots : « ou, dans les cas prévus à l'article R. 423-48, par échange électronique » sont supprimés ;

12° Au deuxième alinéa de l'article R. * 424-13, après le mot : « mairie », sont insérés les mots : « ou la date de publication par voie électronique » ;

13° Après le troisième alinéa de l'article R. * 424-15, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La publication par voie d'affichage en mairie prévue au troisième alinéa peut être remplacée par une publication par voie électronique sur le site internet de la commune. » ;

14° La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article R. 462-1 est supprimée ;

15° L'article R. 462-5 est abrogé ;

16° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article R. 462-9 est supprimée ;

17° Le titre VII du livre IV est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre « IV

« Saisine et échanges par voie électronique

« Art. R. 474-1.-I.-Lorsqu'un usager adresse par voie électronique une demande, une déclaration, un document ou une information en application du présent livre :

« 1° Les délais courant à compter du dépôt ou de la réception de la demande ou de la déclaration de l'usager s'entendent comme courant à compter de l'envoi de l'accusé de réception électronique ou, le cas échéant, de l'envoi de l'accusé d'enregistrement électronique dans les conditions prévues à l'article L. 112-11 du code des relations entre le public et l'administration.

« 2° L'usager est dispensé de produire les exemplaires supplémentaires requis et les copies des pièces qui y sont jointes. Il transmet chaque pièce par un fichier distinct. Cette obligation est applicable à la transmission des pièces jointes ainsi qu'aux



pièces complémentaires. Le demandeur joint à sa demande un inventaire détaillé des pièces qu'elle contient. Il est dispensé de transmettre cet inventaire lorsqu'il utilise la téléprocédure mentionnée à l'article L. 423-3.

« II.- Lorsqu'en application du présent livre et des articles L. 112-14 et L. 112-15 du code des relations entre le public et l'administration, l'autorité compétente notifie un document par voie électronique à un usager, l'intéressé est réputé en avoir reçu notification :

« 1° En cas d'utilisation d'un envoi recommandé électronique, le lendemain de la date d'envoi de l'information prévue au I de l'article R. 53-3 du code des postes et communications électroniques ;

« 2° En cas d'utilisation d'un procédé électronique tel que mentionné à l'article R. 112-17 du code des relations entre le public et l'administration, par dérogation à l'article R. 112-20 du même code, le lendemain de la date d'envoi de l'avis de dépôt à l'utilisateur. »

Article 2

Le livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article R. 111-19-22, les mots : « ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme,

un courrier électronique » sont supprimés.

2° Au deuxième alinéa de l'article R. 122-11-4, les mots : « ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme, un courrier électronique » sont supprimés.

Article 3

Le 1° de l'article 1^{er} du présent décret peut être modifié par décret.

Article 4

La ministre de la transition écologique, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 23 juillet 2021.

Par le Premier ministre :

Jean Castex

ADMINISTRATEUR DE BIENS

→ 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

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 Fidelidade et Sérénis Assurances



DÉCRET N° 2021-1096 DU 19 AOUT 2021 MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOLS POLLUÉS ET À LA CESSATION D'ACTIVITÉ DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(Paru au JO du 21 août 2021)

Publics concernés : exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement, collectivités, particuliers, administration.

Objet : installations classées pour la protection de l'environnement, cessation d'activité, sols pollués, secteurs d'information sur les sols.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} juin 2022, à l'exception des articles 2, 3, 4, 21 et 27, qui entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : l'article 57 de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique a modifié les articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement en instaurant, dans le cadre de la procédure de cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement, l'obligation pour les exploitants de faire attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués, ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, la mise en œuvre des opérations relatives à la mise en sécurité du site, ainsi que, le cas échéant, de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières. Le présent décret vient définir les modalités d'application de cet article 57, et réviser en conséquence la procédure de cessation d'activité. Il modifie également certaines dispositions relatives aux secteurs d'information sur les sols. Enfin, il vient préciser les modalités d'application du transfert de tiers demandeur à un autre tiers demandeur, instauré par ce même article 57.

Références : le code de l'environnement modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Décrète :

Article 1

Le code de l'environnement est modifié conformément aux articles 2 à 27 du présent décret.

Article 2

L'article R. 125-43 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° Les terrains d'emprise des installations classées pour la protection de l'environnement en exploitation, y compris en cours de cessation d'activité, au titre du titre Ier du livre V du code de l'environnement. Ils ne sont pas exclus lorsque l'exploitant de l'installation classée a disparu ou est insolvable et que cette installation a fait l'objet d'une mise en sécurité conforme aux articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1 ;

« 2° Les terrains d'emprise sur lesquels sont exercées des activités nucléaires mentionnées à l'article L. 1333-1 du code de la santé publique ;

« 3° Les mines en exploitation, y compris en cours d'arrêt de travaux ; »

2° Le 2° est renuméroté 4°.

Article 3

Au II de l'article R. 125-44, les mots : « envisagées de la participation du public prévue à l'article L. 120-1 » sont remplacés par les mots : « applicables de participation du public ».

Article 4

Au premier alinéa de l'article R. 125-45, les mots : « prévue à l'article L. 120-1 » sont supprimés.

Article 5

Au début de la sous-section 5 de la section 1 du chapitre II du titre Ier du livre V, il est inséré un article R. 512-39 ainsi rédigé :

« Art. R. 512-39.-Lorsque l'exploitant d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement arrête définitivement, au sens de l'article R. 512-75-1, une

ou plusieurs installations d'un même site dont au moins une installation est soumise à autorisation et que les terrains concernés ne sont pas libérés, l'exploitant a la possibilité de différer sur demande expresse et justifiée la réhabilitation, telle que définie à l'article R. 512-75-1, ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur prévues à l'article R. 512-39-2. Dans ce cas, l'exploitant notifie au préfet son intention de reporter la réhabilitation ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur, et le calendrier associé.

« Il transmet un exposé des justifications associées à cette demande trois mois au moins avant la mise à l'arrêt définitif ou, dans le cas des installations visées à l'article R. 512-35, six mois avant la mise à l'arrêt définitif. Ces justifications prennent en compte, y compris dans le cas de reports successifs, l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement ayant déjà été arrêtées définitivement.

« Le préfet arrête, dans les formes prévues à l'article R. 181-45, le report de la réhabilitation, en précisant notamment les mesures conditionnant la libération des terrains concernés, l'information préalable requise avant la mise en œuvre des opérations de réhabilitation, et la réévaluation périodique de la justification du report. L'absence de réponse du préfet dans un délai de quatre mois vaut refus de la demande. »

Article 6

L'article R. 512-39-1 est ainsi modifié :

1° La première phrase du I est remplacée par la phrase suivante :

« Lorsqu'il initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1, l'exploitant notifie au préfet la date d'arrêt définitif des installations trois mois au moins avant celle-ci, ainsi que la liste des terrains concernés. » ;

2° Les II et III sont remplacés par des II à IV ainsi rédigés :

« II.- La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues, ainsi que le calendrier associé, pour assurer, dès l'arrêt définitif des installations, la mise en sécurité, telle que définie à l'article R. 512-75-1, des terrains concernés du site.

« III.- Dès que les mesures pour assurer la mise en sécurité sont mises en œuvre, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, de cette mise en œuvre par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine.

« L'exploitant transmet cette attestation à l'inspection des installations classées.

« Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certifi-

cateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« IV.- Le cas échéant, la notification prévue au I inclut la demande de report prévue à l'article R. 512-39. »

Article 7

L'article R. 512-39-2 est ainsi modifié :

1° Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

« I.- Lorsque l'exploitant initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés ne sont pas déterminés par l'arrêté d'autorisation, le ou les usages à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article. » ;

2° La première phrase du premier alinéa du II est remplacée par la phrase suivante :

« Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires des terrains d'assiette des installations classées concernées par la cessation d'activité les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site, ainsi que ses propositions sur le ou les usages futurs qu'il envisage pour ces terrains. » ;

3° Les deuxième et troisième alinéas du II sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les personnes consultées notifient au préfet et à l'exploitant leur accord ou désaccord sur ces propositions dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant. En l'absence d'observations dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

« En cas d'avis favorable de l'ensemble des personnes consultées, l'exploitant informe le préfet et les personnes consultées du ou des usages futurs retenus pour les terrains concernés. » ;

4° Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« III.-A défaut d'accord entre l'exploitant, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et les propriétaires des terrains d'assiette concernés, l'usage retenu pour les terrains concernés est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif, sauf s'il est fait application des IV et V. » ;

5° Le IV est ainsi modifié :

a) Les mots : « au propriétaire du terrain » sont remplacés par les mots : « aux propriétaires des terrains » ;

b) Le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux » ;

c) Le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

d) Les mots : « prévu au III » sont remplacés par les mots :



« comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif » ;

e) Après les mots : « l'usage futur de la zone », sont insérés les mots : « et des terrains voisins » ;

f) Les mots : « de types » sont supprimés ;

6° Le V est ainsi modifié :

a) Les mots : «, ou de sa propre initiative dans un délai de deux mois à compter de la notification du désaccord prévue au troisième alinéa du II, » sont supprimés ;

b) Les mots : « du propriétaire des terrains » sont remplacés par les mots : « des propriétaires des terrains d'assiette concernés » ;

c) Les mots : « selon les critères mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1 » sont remplacés par les mots : « au regard des documents d'urbanisme en vigueur à la date de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1 et de l'utilisation des terrains situés au voisinage des terrains concernés » ;

d) Les mots : « types d'usage qui devront être pris en compte par l'exploitant pour déterminer les mesures de remise en état » sont remplacés par les mots : « usages à prendre en compte pour déterminer les mesures de gestion à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation et les communique au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires des terrains d'assiette concernés » ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut de décision du préfet dans ce délai de deux mois ou en l'absence de transmission du mémoire, l'usage retenu est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif. »

Article 8

L'article R. 512-39-3 est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que l'arrêt libère des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage et que le ou les types d'usage futur sont déterminés » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'il procède à une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés sont déterminés » ;

b) Au premier alinéa, les mots : « un délai fixé par ce dernier » sont remplacés par les mots : « les six mois qui suivent l'arrêt définitif » ;

c) Au premier alinéa, après le mot : « mémoire » sont insérés les mots : « de réhabilitation » ;

d) Au premier alinéa, les mots : « compte tenu du ou des types d'usage prévus pour le site de l'installation. Les mesures comportent » sont remplacés par les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu du ou des usages prévus pour les terrains concernés. Toutefois, ce délai peut être prolongé

par le préfet pour tenir compte des circonstances particulières liées à la situation des installations concernées. Le mémoire comporte » ;

e) Les deuxième à cinquième alinéas sont remplacés par des alinéas ainsi rédigés :

« 1° Le diagnostic défini à l'article R. 556-2 ;

« 2° Les objectifs de réhabilitation ;

« 3° Un plan de gestion comportant :

« a) Les mesures de gestion des milieux ;

« b) Les travaux à réaliser pour mettre en œuvre les mesures de gestion et le calendrier prévisionnel associé, ainsi que les dispositions prises pour assurer la surveillance et la préservation des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, durant les travaux ;

« c) En tant que de besoin, les dispositions prévues à l'issue des travaux pour assurer la surveillance des milieux, la conservation de la mémoire et les éventuelles restrictions d'usages limitant ou interdisant certains aménagements ou constructions, ou certaines utilisations de milieux.

« Pour les installations relevant de l'article L. 181-28, le mémoire décrit les opérations déjà réalisées et celles restant à mettre en œuvre en application des conditions de réaménagement fixées par l'autorisation. Le diagnostic prévu au 1° tient compte des investigations déjà réalisées dans ce cadre et est proportionné aux enjeux du site compte tenu des caractéristiques du milieu environnant et du ou des usages futurs du site.

« Les mesures de gestion des milieux comprennent au minimum, notamment pour les sols et les eaux souterraines, le traitement des sources de pollution et des pollutions concentrées.

« Les mesures de gestion sont appréciées au regard des usages constatés ou déterminés pour les terrains concernés, ainsi que de l'efficacité des techniques disponibles dans des conditions économiquement acceptables justifiées sur la base d'un bilan des coûts et des avantages.

« Pour toute réhabilitation, les mesures de gestion permettent un usage du site au moins comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif. » ;

f) Au dernier alinéa, après le mot : « mémoire », sont insérés les mots : « de réhabilitation » ;

g) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le mémoire de réhabilitation est accompagné, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, d'une attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site afin d'assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, en tenant compte des usages futurs et, le cas échéant pour les installations relevant de l'article L. 181-28, des opérations prescrites par l'autorisation et réalisées en cours d'activité. Elle est établie par une entreprise certifiée dans le domaine des sites

et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« L'entreprise fournissant, le cas échéant, l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, prévue au précédent alinéa, peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation.

« Dans le cas où l'attestation indique que l'installation est à l'origine d'une pollution du sol, des eaux souterraines ou des eaux superficielles et que l'exposition des populations sur ou à proximité du site ne peut être exclue, l'exploitant transmet copie du mémoire de réhabilitation, accompagné de son attestation, à l'Agence régionale de santé et en informe le préfet. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, avant les mots : « Au vu notamment du mémoire », sont insérés les mots : « Lorsqu'elle a été destinataire du mémoire de réhabilitation, l'Agence régionale de santé dispose de quarante-cinq jours à compter de la réception du mémoire pour faire part au préfet de ses observations éventuelles. » ;

b) Après les mots : « de réhabilitation », sont insérés les mots : « de l'attestation prévue au I et, le cas échéant, des observations de l'Agence régionale de santé, » ;

c) Les mots : « et les mesures de surveillance nécessaires » sont remplacés par les mots : « de réhabilitation, les mesures de surveillance des milieux et les restrictions d'usages nécessaires pendant la durée desdits travaux » ;

d) Les mots : « de l'usage retenu en tenant compte » sont remplacés par les mots : « du ou des usages déterminés et » ;

e) Les mots : « ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés » sont remplacés par les mots : « au regard d'un bilan des coûts et des avantages » ;

f) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice des dispositions de l'article R. 512-39-4, le silence gardé par le préfet pendant quatre mois après la transmission de l'attestation prévue au I vaut accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant. Pendant ce délai, le préfet peut demander des éléments complémentaires d'appréciation par décision motivée. Le délai est alors suspendu jusqu'à réception de ces éléments. » ;

3° Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« III.- Lorsque les travaux prescrits par le préfet ou, à défaut,

définis dans le mémoire de réhabilitation sont réalisés, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la conformité des travaux aux objectifs prescrits par le préfet ou définis dans le mémoire de réhabilitation. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« La conformité des travaux s'apprécie au regard notamment des mesures de gestion prévues et des travaux réalisés, ainsi que des dispositions mentionnées au c du 3° du I, actualisées si nécessaire.

« L'exploitant transmet cette attestation au préfet, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux propriétaires des terrains. Il précise, le cas échéant, les dispositions actualisées mentionnées au c du 3° du I qu'il s'engage à mettre en œuvre et les éléments nécessaires à leur établissement.

« L'entreprise fournissant l'attestation prévue au précédent alinéa peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation défini au I ou qui a délivré l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site. Elle ne peut pas être la même que celle qui a réalisé tout ou partie des travaux. » ;

4° Après le III, sont insérés des IV et V ainsi rédigés :

« IV.- Le préfet arrête, s'il y a lieu, les mesures de surveillance des milieux nécessaires ainsi que les modalités de conservation de la mémoire et les restrictions d'usages.

« V.- Sauf opposition ou demande complémentaire du préfet dans le délai de deux mois à l'issue de la transmission de l'attestation prévue au III ou, le cas échéant, de la prise de l'arrêté prévu au IV, la cessation d'activité est réputée achevée. »

Article 9

Après l'article R. 512-39-3, il est inséré un article R. 512-39-3 bis ainsi rédigé :

« Art. R. 512-39-3 bis. - Si, lors de la réhabilitation, les mesures de gestion mises en œuvre dans le cadre de la réhabilitation ne permettent pas, du fait d'une impossibilité technique imprévue engendrant des surcoûts manifestement excessifs, de garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur



déterminé par l'arrêté d'autorisation ou en application des II ou V de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet un mémoire présentant les travaux réalisés, les travaux prévus non réalisés et les difficultés rencontrées. Ce mémoire expose également les justifications permettant d'apprécier l'impossibilité de satisfaire aux prescriptions prises en conformité de l'article R. 512-39-3 et l'incapacité de l'exploitant à garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur déterminé.

« Au regard des éléments transmis par l'exploitant et après consultation du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et des propriétaires des terrains d'assiette concernés, le préfet peut réviser l'usage déterminé et modifier en conséquence les prescriptions applicables, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45. Cet arrêté est motivé, notamment, le cas échéant, au regard d'une éventuelle incompatibilité avec l'usage futur de la zone initialement portée à la connaissance du préfet lorsqu'il a été fait application du V de l'article R. 512-39-2. Les avis sollicités sont réputés favorables s'ils ne sont pas rendus dans un délai de deux mois. »

Article 10

Au premier alinéa du I et au premier alinéa du II de l'article R. 512-39-4, après les mots : « à l'article L. 511-1 », sont ajoutés les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 211-1 ».

Article 11

Au début de la sous-section 5 de la section 2 du chapitre II du titre I^{er} du livre V, il est inséré un article R. 512-46-24 bis ainsi rédigé :

« Art. R. 512-46-24 bis. - Lorsque l'exploitant d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement arrête définitivement, au sens de l'article R. 512-75-1, une ou plusieurs installations d'un même site dont au moins une installation est soumise à enregistrement et que les terrains concernés ne sont pas libérés, l'exploitant a la possibilité de différer sur demande expresse et justifiée la réhabilitation, telle que définie à l'article R. 512-75-1, ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur prévues à l'article R. 512-46-26. Dans ce cas, l'exploitant notifie au préfet son intention de reporter la réhabilitation ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur, et le calendrier associé.

« Il transmet un exposé des justifications associées à cette demande trois mois au moins avant la mise à l'arrêt définitif. Ces justifications prennent en compte, y compris dans le cas de reports successifs, l'ensemble des installations classées

pour la protection de l'environnement ayant déjà été arrêtées définitivement.

« Le préfet arrête, dans les formes prévues à l'article R. 512-46-22, le report de la réhabilitation, en précisant notamment les mesures conditionnant la libération des terrains concernés, l'information préalable requise avant la mise en œuvre des opérations de réhabilitation, et la réévaluation périodique de la justification du report. L'absence de réponse du préfet dans un délai de quatre mois vaut refus de la demande. »

Article 12

L'article R. 512-46-25 est ainsi modifié :

1° La première phrase du I est remplacée par la phrase suivante :

« Lorsqu'il initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1, l'exploitant notifie au préfet la date d'arrêt définitif des installations trois mois au moins avant celle-ci, ainsi que la liste des terrains concernés. » ;

2° Les II et III sont remplacés par des II à IV ainsi rédigés :

« II.- La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues, ainsi que le calendrier associé, pour assurer, dès l'arrêt définitif des installations, la mise en sécurité, telle que définie à l'article R. 512-75-1, des terrains concernés du site.

« III.- Dès que les mesures pour assurer la mise en sécurité sont mises en œuvre, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-7-6, de cette mise en œuvre par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine.

« L'exploitant transmet cette attestation à l'inspection des installations classées.

« Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« IV.- Le cas échéant, la notification prévue au I inclut la demande de report prévue à l'article R. 512-46-24-1. »

Article 13

L'article R. 512-46-26 est ainsi modifié :

1° Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

« I.- Lorsque l'exploitant initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés ne sont pas déterminés par l'arrêté d'enregistrement, le ou les usages à considérer sont déterminés

conformément aux dispositions du présent article. » ;

2° La première phrase du premier alinéa du II est remplacée par la phrase suivante :

« Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-46-25, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires du terrain d'assiette de ou des installations classées concernées par la cessation d'activité, les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le ou les usages futurs qu'il envisage pour ces terrains. » ;

3° Les deuxième et troisième alinéas du II sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les personnes consultées notifient au préfet et à l'exploitant leur accord ou désaccord sur ces propositions dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant. En l'absence d'observations dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

« En cas d'avis favorable de l'ensemble des personnes consultées, l'exploitant informe le préfet et les personnes consultées du ou des usages futurs retenus pour les terrains concernés. » ;

4° Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« III.-A défaut d'accord entre l'exploitant, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et les propriétaires des terrains d'assiette concernés, l'usage retenu pour les terrains concernés est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif, sauf s'il est fait application des IV et V. » ;

5° Le IV est ainsi modifié :

a) Les mots : « au propriétaire du terrain » sont remplacés par les mots : « aux propriétaires des terrains » ;

b) Le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux » ;

c) Le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

d) Les mots : « prévu au III » sont remplacés par les mots : « comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif » ;

e) Après les mots : « l'usage futur de la zone », sont insérés les mots : « et des terrains voisins » ;

f) Les mots : « de types » sont supprimés ;

6° Le V est ainsi modifié :

a) Les mots : «, ou de sa propre initiative dans un délai de deux mois à compter de la notification du désaccord prévue au troisième alinéa du II, » sont supprimés ;

b) Les mots : « du propriétaire des terrains » sont remplacés par les mots : « des propriétaires des terrains d'assiette concernés » ;

c) Les mots : « selon les critères mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 512-7-6 » sont remplacés par les mots : « au regard des documents d'urbanisme en vigueur à la date de la

notification prévue au I de l'article R. 512-46-25 et de l'utilisation des terrains situés au voisinage des terrains concernés » ;

d) Les mots : « types d'usage qui devront être pris en compte par l'exploitant pour déterminer les mesures de remise en état » sont remplacés par les mots : « usages à prendre en compte pour déterminer les mesures de gestion à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation et les communique au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, et aux propriétaires des terrains d'assiette concernés » ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut de décision du préfet dans ce délai de deux mois ou en l'absence de transmission du mémoire, l'usage retenu est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif. »

Article 14

L'article R. 512-46-27 est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « Lorsqu'une installation classée soumise à enregistrement est mise à l'arrêt définitif, que l'arrêt libère des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage et que le ou les types d'usage futur sont déterminés » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'il procède à une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés sont déterminés » ;

b) Au premier alinéa, les mots : « un délai fixé par ce dernier » sont remplacés par les mots : « les six mois qui suivent l'arrêt définitif » ;

c) Au premier alinéa, après le mot : « mémoire », sont insérés les mots : « de réhabilitation » ;

d) Au premier alinéa, les mots : « compte tenu du ou des types d'usage prévus pour le site de l'installation. Les mesures comportent » sont remplacés par les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu du ou des usages prévus pour les terrains concernés. Toutefois, ce délai peut être prolongé par le préfet pour tenir compte des circonstances particulières liées à la situation des installations concernées. Le mémoire comporte » ;

e) Les deuxième à cinquième alinéas sont remplacés par des alinéas ainsi rédigés :

« 1° Le diagnostic défini à l'article R. 556-2 ;

« 2° Les objectifs de réhabilitation ;

« 3° Un plan de gestion comportant :

« a) Les mesures de gestion des milieux ;

« b) Les travaux à réaliser pour mettre en œuvre les mesures de gestion et le calendrier prévisionnel associé, ainsi que les dispositions prises pour assurer la surveillance et la préservation des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, durant les travaux ;



« c) En tant que de besoin, les dispositions prévues à l'issue des travaux pour assurer la surveillance des milieux, la conservation de la mémoire et les éventuelles restrictions d'usages limitant ou interdisant certains aménagements ou constructions, ou certaines utilisations de milieux.

« Les mesures de gestion des milieux comprennent au minimum, notamment pour les sols et les eaux souterraines, le traitement des sources de pollution et les pollutions concentrées. « Les mesures de gestion sont appréciées au regard de ou des usages constatés ou déterminés pour les terrains concernés, ainsi que de l'efficacité des techniques disponibles dans des conditions économiquement acceptables justifiées sur la base d'un bilan des coûts et des avantages.

« Pour toute réhabilitation, les mesures de gestion permettent un usage du site au moins comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif. « Le mémoire de réhabilitation est accompagné, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-7-6, d'une attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site afin d'assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu du ou des usages futurs. Elle est établie par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement. « L'entreprise fournissant, le cas échéant, l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, prévue au précédent alinéa, peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation.

« Dans le cas où l'attestation indique que l'installation est à l'origine d'une pollution du sol, des eaux souterraines ou des eaux superficielles et que l'exposition des populations sur ou à proximité du site ne peut être exclue, l'exploitant transmet copie du mémoire de réhabilitation, accompagné de son attestation, à l'Agence régionale de santé et en informe le préfet. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, avant les mots : « Au vu notamment du mémoire », sont insérés les mots : « Lorsqu'elle a été destinataire du mémoire de réhabilitation, l'Agence régionale de santé dispose de quarante-cinq jours à compter de la réception du mémoire pour faire part au préfet de ses observations éventuelles. » ;

b) Après les mots : « de réhabilitation », sont insérés les mots : « de l'attestation prévue au I et, le cas échéant, des observations de l'Agence régionale de santé » ;

c) Les mots : « et les mesures de surveillance nécessaires » sont remplacés par les mots : « de réhabilitation, les mesures de surveillance des milieux et les restrictions d'usages nécessaires pendant la durée desdits travaux » ;

d) Les mots : « de l'usage retenu en tenant compte » sont remplacés par les mots : « du ou des usages déterminés et » ;

e) Les mots : « ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés » sont remplacés par les mots : « au regard d'un bilan des coûts et des avantages » ;

f) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice des dispositions de l'article R. 512-46-28, le silence gardé par le préfet pendant quatre mois après la transmission de l'attestation prévue au I vaut accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant. Pendant ce délai, le préfet peut demander des éléments complémentaires d'appréciation par décision motivée. Le délai est alors suspendu jusqu'à réception de ces éléments. » ;

3° Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« III.- Lorsque les travaux prescrits par le préfet ou, à défaut, définis dans le mémoire de réhabilitation sont réalisés, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-7-6, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la conformité des travaux aux objectifs prescrits par le préfet ou définis dans le mémoire de réhabilitation. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« La conformité des travaux s'apprécie au regard notamment des mesures de gestion prévues et des travaux réalisés ainsi que des dispositions mentionnées au c du 3° du I, actualisées si nécessaire.

« L'exploitant transmet cette attestation au préfet, au maire ou président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux propriétaires des terrains. Il précise, le cas échéant, les dispositions actualisées mentionnées au c du 3° du I qu'il s'engage à mettre en œuvre et les éléments nécessaires à leur établissement.

« L'entreprise fournissant l'attestation prévue au précédent alinéa peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation défini au I ou qui a délivré l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site. Elle ne peut pas être la même que celle qui a réalisé tout ou partie des travaux. » ;

4° Après le III, sont insérés des IV et V ainsi rédigés :

« IV.- Le préfet arrête, s'il y a lieu, les mesures de surveillance des milieux nécessaires ainsi que les modalités de conservation de la mémoire et les restrictions d'usages.

« V.- Sauf opposition ou demande complémentaire du préfet dans le délai de deux mois à l'issue de la transmission de l'attestation prévue au III ou, le cas échéant, de la prise de l'arrêté prévu au IV, la cessation d'activité est réputée achevée. »

Article 15

Après l'article R. 512-46-27, il est inséré un article R. 512-46-27 bis ainsi rédigé :

« Art. R. 512-46-27 bis. - Si, lors de la réhabilitation, les mesures de gestion mises en œuvre dans le cadre de la réhabilitation ne permettent pas, du fait d'une impossibilité technique imprévue engendrant des surcoûts manifestement excessifs, de garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur déterminé par l'arrêté d'enregistrement ou en application des II ou V de l'article R. 512-46-26, l'exploitant transmet au préfet un mémoire présentant les travaux réalisés, les travaux prévus non réalisés et les difficultés rencontrées. Ce mémoire expose également les justifications permettant d'apprécier l'impossibilité de satisfaire aux prescriptions prises en conformité de l'article R. 512-46-27 et l'incapacité de l'exploitant à garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur déterminé.

« Au regard des éléments transmis par l'exploitant et après consultation du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et des propriétaires des terrains d'assiette concernés, le préfet peut réviser l'usage déterminé et modifier en conséquence les prescriptions applicables, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 512-46-22. Cet arrêté est motivé, notamment, le cas échéant, au regard d'une éventuelle incompatibilité avec l'usage futur de la zone initialement portée à la connaissance du préfet lorsqu'il a été fait application du V de l'article R. 512-46-26. Les avis sollicités sont réputés favorables s'ils ne sont pas rendus dans un délai de deux mois. »

Article 16

Au premier alinéa du I et au premier alinéa du II de l'article R. 512-46-28, après les mots : « à l'article L. 511-1 », sont ajoutés les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 211-1 ».

Article 17

L'article R. 512-66-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La première phrase du I est remplacée par la phrase suivante :

« Lorsqu'il initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1, l'exploitant notifie au préfet la date d'arrêt définitif des installations un mois au moins avant celle-ci, ainsi que la liste des terrains concernés. » ;

2° Les II et III sont remplacés par des II à IV ainsi rédigés :

« II.- La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues, ainsi que le calendrier associé, pour assurer, dès l'arrêt définitif des installations concernées, la mise en sécurité telle que définie à l'article R. 512-75-1, des terrains concernés du site.

« III.- Lorsque la mise en sécurité est achevée, l'exploitant en informe par écrit le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, le ou les propriétaires des terrains concernés et l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement.

« Si l'installation relève des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article R. 512-66-3, l'attestation prévue à l'article L. 512-12-1 est jointe à cette information. Cette attestation est établie par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

« IV.- L'exploitant procède à la réhabilitation des terrains des installations concernées de manière à ce qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations. Lorsque la réhabilitation n'est pas réalisée en même temps que la mise en sécurité, il informe par écrit de son achèvement le préfet, le ou les propriétaires des terrains concernés ainsi que le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme. »

Article 18

Après l'article R. 512-66-2, il est inséré un article R. 512-66-3 ainsi rédigé :



« Art. R. 512-66-3. - Les rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement définie à l'article R. 511-9 du code de l'environnement pour lesquelles l'attestation prévue à l'article L. 512-12-1 est requise sont les suivantes : 1434, 1435, 1436, 1450, 1455, 1510, 1511, 1530, 1532, 1630, 1716, 1978, 2170, 2175, 2240, 2311, 2330, 2340, 2345, 2350, 2351, 2355, 2415, 2420, 2440, 2450, 2516, 2517, 2521, 2530, 2531, 2546, 2550, 2551, 2552, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2567, 2570, 2640, 2660, 2661, 2662, 2663, 2670, 2711, 2713, 2714, 2716, 2718, 2719, 2791, 2792, 2793, 2795, 2798, 2910 (lorsque des combustibles liquides ou solides sont utilisés), 2925, 2930, 2940, 2950, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4210, 4220, 4320, 4321, 4330, 4331, 4410, 4411, 4420, 4421, 4422, 4440, 4441, 4442, 4510, 4511, 4610, 4620, 4630, 4701, 4702, 4705, 4706, 4707, 4709, 4711, 4714, 4716, 4717, 4718, 4719, 4722, 4723, 4724, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742, 4743, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4801. »

Article 19

À la sous-section 1 de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} du livre V, le paragraphe 10 devient un paragraphe 11.

Article 20

Après l'article R. 512-75, il est inséré un paragraphe 10 comprenant des articles R. 512-75-1 et R. 512-75-2 ainsi rédigés :

« Paragraphe 10
« Cessation d'activité

« Art. R. 512-75-1.-I.-La cessation d'activité est un ensemble d'opérations administratives et techniques effectuées par l'exploitant d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement afin de continuer à garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, lorsqu'il n'exerce plus les activités justifiant le classement de ces installations au titre de la nomenclature définie à l'article R. 511-9 sur une ou plusieurs parties d'un même site.

« La cessation d'activité se compose des opérations suivantes :

« 1° La mise à l'arrêt définitif ;

« 2° La mise en sécurité ;

« 3° Si nécessaire, la détermination de l'usage futur selon les modalités prévues aux articles R. 512-39-2, R. 512-46-26 et R. 512-66-1 ;

« 4° La réhabilitation ou remise en état.

« Les installations temporaires créées exclusivement pour la réalisation d'opérations relatives à la cessation d'activité sur les terrains concernés sont réglementées en tant que de

besoin par arrêté pris dans les formes prévues aux articles R. 181-45, R. 512-46-22 ou L. 512-12.

« II.- Les obligations en matière de cessation d'activité relatives à une installation classée dont l'activité est réduite d'une manière telle qu'elle relève d'un autre régime restent celles applicables avant cette réduction d'activité.

« Lorsqu'une évolution de la nomenclature des installations classées conduit une installation à relever d'un autre régime, les obligations en matière de cessation d'activité sont celles du nouveau régime applicable.

« III.- La mise à l'arrêt définitif consiste à arrêter totalement ou à réduire dans une mesure telle qu'elles ne relèvent plus de la nomenclature définie à l'article R. 511-9 toutes les activités classées d'une ou plusieurs installations classées d'un même site, indépendamment de la poursuite d'autres activités sur le site et de la libération des terrains.

« IV.- La mise en sécurité comporte notamment, pour la ou les installations concernées par la cessation d'activité, les mesures suivantes :

« 1° L'évacuation des produits dangereux et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, la gestion des déchets présents ;

« 2° Des interdictions ou limitations d'accès ;

« 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;

« 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement, tenant compte d'un diagnostic proportionné aux enjeux.

« En tant que de besoin, les opérations engagées dans le cadre de la mise en sécurité s'accompagnent de mesures de gestion temporaires ou de restrictions d'usage temporaires.

« V.- En outre, l'exploitant doit placer le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, sur les terrains voisins de ceux concernés par la cessation d'activité.

« VI.- La réhabilitation ou remise en état consiste à placer le ou les terrains d'assiette d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement dans un état permettant un usage futur du site déterminé, dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, de l'article L. 211-1, selon les dispositions, le cas échéant, des articles R. 512-39-2 à R. 512-39-3 bis et R. 515-75, R. 512-46-26 et R. 512-46-27 bis ou R. 512-66-1.

« Art. R. 512-75-2.-Le ministre chargé de l'environnement fixe par arrêté les modèles des attestations prévues aux III de l'article R. 512-39-1, aux I et III de l'article R. 512-39-3, au III de l'article R. 512-46-25, aux I et III de l'article R. 512-46-27, et au III de l'article R. 512-66-1. »

Article 21

À l'article R. 512-76, il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V.- Le silence gardé par le préfet pendant plus de deux mois après réception de la demande de substitution au tiers demandeur prévue au dernier alinéa du V de l'article L. 512-21 vaut rejet de cette demande. »

Article 22

Au dernier alinéa du II de l'article R. 515-75, les mots : « Le préfet fixe par arrêté les travaux et les mesures de surveillance nécessaires à cette remise en état. » sont supprimés.

Article 23

Au II de l'article R. 515-79, les mots : « et l'arrêté préfectoral prévu au deuxième alinéa du II de l'article R. 515-75 » sont remplacés par les mots : « et, le cas échéant, les arrêtés préfectoraux prévus aux II et IV de l'article R. 512-39-3 ».

Article 24

À l'article R. 515-105, les mots : « Par dérogation aux I et III de l'article R. 512-39-1 et aux articles R. 512-39-2 à R. 512-39-6, R. 512-46-25 à R. 512-46-29 et R. 512-66-1 à R. 512-66-2 » sont remplacés par les mots : « Par dérogation à l'article R. 512-39, aux I, II et III de l'article R. 512-39-1, aux articles R. 512-39-2 à R. 512-39-6, R. 512-66-1 à R. 512-66-2, aux I, V et VI de l'article R. 512-75-1 et à l'article R. 512-75-2 ».

Article 25

L'article R. 515-106 est ainsi modifié :

1° Au 2°, les mots : « d'une partie » sont remplacés par les mots : « de tout ou partie » ;

2° Au 4°, les mots : « La valorisation ou » sont remplacés par les mots : « La réutilisation, le recyclage, la valorisation ou à défaut » ;

3° Après le 4°, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° L'intervention, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, d'une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, pour attester de la mise en œuvre des opérations prévues par les points 1° à 4°. » ;

4° Au dernier alinéa, les mots : « de remise en état » sont remplacés par les mots : « de démantèlement et de remise en état, ainsi que le référentiel auquel doit se conformer l'entreprise mentionnée au 5°, les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour

délivrer cette certification, et les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises » ;

5° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site sont également réalisées en cas de remplacement d'un ou plusieurs aérogénérateurs constituant une modification notable au sens de l'article R. 181-46. »

Article 26

L'article R. 515-108 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 515-108.-Lorsque les travaux, prévus à l'article R. 515-106 ou prescrits par le préfet, sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet et lui transmet l'attestation établie par l'entreprise mentionnée au 5° de l'article R. 515-106.

« L'attestation est également transmise au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ainsi qu'au propriétaire du terrain.

« Sauf opposition ou demande complémentaire du préfet dans un délai de deux mois à l'issue de la transmission de l'attestation, la remise en état du site est réputée achevée. »

Article 27

L'article R. 556-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 556-2.-L'étude de sols prévue au premier alinéa de l'article L. 556-2 est constituée d'un diagnostic et du plan de gestion en découlant.

« Le diagnostic comprend notamment :

« 1° Les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle de la zone investiguée ;

« 2° Les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux ;

« 3° Des investigations sur les milieux et l'interprétation de leurs résultats ;

« 4° Les données géographiques relatives à la zone investiguée comprenant notamment un plan délimitant cette zone, la limite de l'emprise du ou des sites et la liste des parcelles cadastrales associées. Le cas échéant, le plan localise les différentes substances utilisées sur ce ou ces sites ;

« 5° Un schéma, dit conceptuel, permettant d'appréhender les relations entre les sources de pollution, les voies de transfert et les enjeux à protéger à partir d'un bilan de l'état des milieux.

« Le plan de gestion définit les mesures de gestion permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des milieux et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés. »



Article 28

Dans l'annexe au décret n° 2014-1272 du 23 octobre 2014 susvisé, après la quatrième ligne de la rubrique « code de l'environnement », sont insérées les deux lignes suivantes :

«

Mémoire sur les travaux de réhabilitation après l'arrêt définitif d'une ICPE soumise à autorisation	Article L. 512-6-1, Article R. 512-39-3	4 mois pour l'accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant.
Mémoire sur les travaux de réhabilitation après l'arrêt définitif d'une ICPE soumise à enregistrement	Article L. 512-7-6, Article R. 512-46-27	4 mois pour l'accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant.

».

Article 29

L'annexe au décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014 susvisé est ainsi modifiée :

1° Les vingt-septième et vingt-huitième lignes de la rubrique « code de l'environnement » sont remplacées par les deux lignes

«

Report de la réhabilitation après l'arrêt définitif d'une ICPE soumise à autorisation	Article R. 512-39	4 mois
Report de la réhabilitation après l'arrêt définitif d'une ICPE soumise à enregistrement	Article R. 512-46-24 bis	4 mois

» ;

2° Après la vingt-neuvième ligne de la rubrique « code de l'environnement », il est inséré la ligne suivante :

«

Substitution au tiers demandeur	Article L. 512-21, Article R. 512-76
--	--------------------------------------

».

Article 30

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} juin 2022, à l'exception des articles 2, 3, 4, 21 et 27, qui entrent en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel. Les cessations d'activité déclarées avant le 1^{er} juin 2022 continuent d'être régies par les dispositions antérieures.

Article 31

La ministre de la transition écologique est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 19 août 2021.

Par le Premier ministre :
Jean Castex

ADMINISTRATEUR DE BIENS

→ 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

Pour toute information, nous
sommes à votre disposition :

01 53 64 91 87
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



ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2021 RELATIF AU REPÉRAGE DE L'AMIANTE AVANT CERTAINES OPÉRATIONS RÉALISÉES DANS LES INSTALLATIONS, STRUCTURES OU ÉQUIPEMENTS CONCOURANT À LA RÉALISATION OU LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ACTIVITÉ

(Paru au JO du 11 septembre 2021)

Publics concernés : donneurs d'ordre, propriétaires d'installations, de structures ou d'équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité réalisant ou faisant réaliser des opérations comportant des risques d'exposition de travailleurs à l'amiante ; entreprises chargées de réaliser ces opérations ; opérateurs de repérage de l'amiante dans ces installations, structures ou équipements.

Objet : conditions, modalités, formalisation et traçabilité du repérage de l'amiante avant certaines opérations dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité.

Entrée en vigueur : l'arrêté relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité entre en vigueur à la date du 1^{er} juillet 2023. Les dispositions des annexes I et II relatives à la formation des opérateurs de repérage entrent en vigueur à la publication de l'arrêté.

Notice : le donneur d'ordre, ou le propriétaire d'installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité doit faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante. Cette obligation vise également à permettre au donneur d'ordre de réaliser le marquage réglementaire des matériaux et produits contenant de l'amiante. Cette obligation vise également à permettre à l'entreprise appelée à réaliser l'opération de procéder à son évaluation des risques professionnels, et d'ajuster les mesures à mettre en œuvre pour assurer la protection collective et individuelle de ses travailleurs et prévenir la dispersion environnementale des fibres d'amiante. L'arrêté précise les situations ou conditions dans lesquelles il peut être constaté l'impossibilité de réaliser tout ou partie du repérage amiante, ainsi que les mesures que l'entreprise appelée à réaliser l'opération doit prévoir dans ce cas pour assurer la protection des travailleurs et des populations occupant ou travaillant sur ces installations, structures ou équipements.

Références : le texte est pris pour l'application des articles R. 4412-97 à R. 4412-97-6 du code du travail issus du décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations. Ces dispositions peuvent être consultées sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre de l'économie et des finances et de la relance et la ministre du travail, de l'emploi et de l'insertion,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté précise les conditions dans lesquelles est conduite la mission de repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations.

Cette mission est conduite conformément aux exigences de la norme NF X 46-100 : juillet 2019 - « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité - Mission et méthodologie ».

Un opérateur de repérage d'un Etat membre de l'Union européenne non établi en France, s'il dispose de compétences équivalentes à celles définies à l'article 4 du présent projet d'arrêté, peut effectuer cette mission de repérage sur le fondement d'un référentiel offrant des garanties similaires à celles résultant de la norme précitée.

Article 2

Au sens du présent arrêté, on entend par :

- « donneur d'ordre » : la personne physique ou morale qui définit et commande les travaux dans une installation, une structure ou un équipement concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité ;

- « opérateur de repérage » : la personne physique qui réalise une mission de repérage de l'amiante dans une installation, structure, équipement dans le cadre d'une commande du donneur d'ordre ;
- « programme détaillé de travaux » : document contenant :
 - la liste détaillée et planification des travaux avec localisation précise de la zone des travaux effectifs ;
 - les besoins et les objectifs des travaux ;
 - la liste des installations, équipements et structures impactés de façon directe ou indirecte ;
- « périmètre de repérage » : ensemble des installations, structures, équipements concernés par la mission de repérage, élaboré par l'opérateur de repérage à partir du programme détaillé des travaux ;
- « programme de repérage » : liste des composants de construction et parties de composants de construction à inspecter à l'occasion de la mission de repérage. Le programme de repérage est établi par l'opérateur de repérage sur la base du programme détaillé des travaux fixé par le donneur d'ordre, conformément aux exigences de l'annexe A de la norme NF X 46 - 100 : juillet 2019 « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité - Mission et méthodologie » ;
- « matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante » : Les matériaux ou produits manufacturés relevant du programme de repérage et dont la composition a intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication ou de leur mise en œuvre ;
- « matériaux ou produits contenant de l'amiante » : matériaux ou produits relevant du programme de repérage susceptibles de contenir de l'amiante et pour lequel l'opérateur de repérage a conclu à la présence d'amiante.

Article 3

I. - Le repérage de l'amiante avant certaines opérations dans les installations, structures, équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité définie à l'article R. 4412-97 du code du travail, consiste à rechercher, identifier et localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante susceptibles d'être affectés par les travaux et interventions visés à l'article R. 4412-94 du code du travail et définis par le donneur d'ordre.

Pour ce faire, l'opérateur de repérage se conforme aux exigences fixées dans la norme NF X 46-100 : juillet 2019. Il prend notamment en considération la liste détaillée et la planification des travaux fixés par le donneur d'ordre.

II. - La recherche d'amiante est assurée par un repérage préalable à l'opération projetée, adapté à sa nature et à son périmètre.

Lorsque certaines parties de l'installation, structure ou équipement susceptibles d'être affectées par l'opération projetée ne sont pas techniquement accessibles avant l'engagement des travaux programmés par le donneur d'ordre, l'opérateur de repérage explicite dans le rapport prévu à l'article 7 les raisons pour lesquelles il n'a pu mener la recherche d'amiante, sur ces parties des installations, structures, équipements, selon les conditions requises au II de l'article 5 et détaille les investigations complémentaires restant à réaliser entre les différentes étapes de l'opération projetée.

Sur la base de ces indications, le donneur d'ordre missionne un opérateur de repérage pour que celui-ci réalise, sur les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante mis au jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération, les investigations complémentaires rendues nécessaires, en se conformant au plus près aux conditions fixées au II de l'article 5. Les entreprises assujetties aux dispositions de l'article R. 4412-94 du code du travail et chargées de réaliser les opérations de maintenance, rénovation ou démantèlement considérées doivent mettre en œuvre les mesures de protection collective et individuelle des travailleurs comme si la présence de l'amiante était avérée, conformément aux dispositions de l'article 10.

III. - Le donneur d'ordre est dispensé de faire procéder à une recherche d'amiante lorsque les informations consignées dans les documents de traçabilité prévus à l'article 9 permettent déjà de fournir des informations suffisamment précises quant à la présence ou à l'absence d'amiante dans les matériaux et produits susceptibles d'être concernés par les travaux projetés.

Article 4

I. - Les compétences requises pour mener à bien les missions de recherche de l'amiante considérées sont acquises par les opérateurs de repérage visés au I et II du présent article auprès d'un organisme de formation satisfaisant aux exigences listées en annexes au présent arrêté.

II. - L'opérateur de repérage bénéficie d'un tutorat organisé par l'organisme de formation de la part d'un opérateur de repérage expérimenté.

III. - L'opérateur de repérage possède également les compétences lui permettant de procéder à l'estimation de la quantité de matériaux et produits contenant de l'amiante, de manière à permettre au donneur d'ordre d'évaluer les quantités prévisibles de déchets amiantés et les filières d'élimination adaptées.

Conformément au paragraphe 4.7.4 de la norme NF X 46-100 : juillet 2019, il indique dans le rapport prévu à l'article 7 l'estimation, pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante identifié, la quantité d'amiante, exprimée selon l'accord avec le donneur d'ordre par unité, linéaire, surface, masse ou volume)



IV. - Préalablement à la réalisation de toute mission de recherche avant travaux de l'amiante, l'opérateur de repérage est formé, en sa qualité d'intervenant relevant du 2° de l'article R. 4412-94 du code du travail, selon les modalités définies par l'arrêté du 23 février 2012 définissant les modalités de la formation des travailleurs à la prévention des risques liés à l'amiante.

Article 5

I. - La recherche d'amiante porte a minima sur les matériaux et produits listés à l'annexe A de la norme NF X 46-100 : juillet 2019 et présents dans les installations, structures ou équipements concernés par les travaux programmés.

Si, dans le périmètre de sa mission, l'opérateur de repérage identifie tout autre matériau ou produit susceptible de contenir de l'amiante, il le prend en compte au même titre qu'un matériau ou produit de la liste de l'annexe A de la norme NF X 46-100 : juillet 2019.

II. - Les conditions dans lesquelles la mission de repérage de l'amiante est préparée et conduite, s'agissant notamment des modalités techniques devant être suivies par l'opérateur de repérage missionné, sont conformes aux exigences du paragraphe 4 de la norme NFX 46-100 : juillet 2019. L'opérateur de repérage peut également s'appuyer, pour la préparation de sa mission, sur la ou les bases de données afférentes aux matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante constituées par son donneur d'ordre.

Le cas échéant, l'opérateur indique dans le rapport prévu à l'article 7 du présent arrêté les raisons justifiant qu'un matériau ou produit relevant du programme de repérage et présent dans le périmètre de sa mission de repérage ne serait pas susceptible de contenir de l'amiante.

III. - Le jugement de l'opérateur de repérage ne peut jamais constituer un critère permettant de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante dans un matériau ou un produit susceptible d'en contenir.

S'il ne dispose d'aucune information concernant les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pouvant notamment être issue du document de traçabilité afférente à l'installation, la structure ou l'équipement faisant l'objet de la mission de repérage considérée, d'un précédent repérage de l'amiante portant en tout ou partie sur le périmètre de la mission de repérage commandée, d'un marquage sur un produit ou de documents techniques, ou en cas de doute sur la qualité des informations dont il dispose, l'opérateur de repérage prélève un ou plusieurs échantillons en vue d'une analyse afin de pouvoir conclure à la présence ou à l'absence d'amiante dans les matériaux ou produits susceptibles d'en contenir. Il tient compte, dans le cadre de sa stratégie d'échantillonnage, des indications données à l'annexe A de la norme NF X 46-100 :

juillet 2019, par catégorie de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Dans le cas de matériaux ou produits associés ou adjacents, chaque matériau ou produit est, dans la mesure du possible, conditionné séparément par l'opérateur de repérage lors de l'échantillonnage sur site pour éviter les risques de contamination et prélevé en quantité suffisante pour chacun des constituants. En cas d'impossibilité technique à les dissocier, l'opérateur de repérage précise dans la fiche d'accompagnement de l'échantillon considéré la ou les couches devant être analysée(s) par l'organisme accrédité, en fonction du programme de travaux fixé par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage peut, lorsque cela est possible, optimiser ses investigations et réduire le nombre d'échantillons devant être analysés en définissant des ensembles de composants similaires. Pour ce faire il s'appuie sur la méthodologie détaillée au paragraphe 4.4.2 de la norme NF X 46-100 : juillet 2019 qui précise les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante selon la fonction des composants et partie de composants de construction entrant dans le programme de repérage.

IV. - Les méthodes d'analyse des échantillons prélevés sur les matériaux et les produits susceptibles de contenir de l'amiante sont définies par l'arrêté pris en application des dispositions des articles R. 4412-97 du code du travail et R. 1334-24 du code de la santé publique.

Article 6

Le donneur d'ordre assure à l'opérateur de repérage les moyens nécessaires à la bonne réalisation de la mission de repérage projetée, en appliquant les exigences fixées aux paragraphes 4.3.1 et 4.3.2 de la norme NFX 46-100 : juillet 2019.

Si l'opérateur de repérage est salarié du donneur d'ordre, celui-ci met en œuvre une organisation qui lui assure l'indépendance et l'impartialité dans l'exercice de la mission de repérage.

En fonction de l'objet de l'opération, et notamment en cas de démantèlement ou de réhabilitation, il prend les dispositions nécessaires pour que le repérage soit réalisé :

- après enlèvement ou déplacement des mobiliers dans les parties de l'installation, structure ou équipement concernées par l'opération projetée, afin que tous les composants relevant du programme de la mission de repérage et présents dans le périmètre de ladite mission puissent être rendus accessibles et pour prévenir la pollution de ces mobiliers par des fibres d'amiante ;

- après évacuation des personnels de l'installation, structure ou équipement. Toutefois, les recherches qui ne génèrent pas d'émissions de fibres peuvent être engagées avant l'évacuation.

Article 7

Une fois sa mission achevée, l'opérateur de repérage établit un rapport, rédigé en langue française, par installation, structure ou équipement. Il joint en annexe à ce rapport son attestation d'assurance.

Les conclusions de l'opérateur de repérage sont rappelées au début du rapport, et doivent pouvoir être comprises par toute personne non spécialiste.

Dans les cas exceptionnels visés au II de l'article 3, où l'opérateur de repérage a été techniquement dans l'impossibilité de réaliser ses investigations sur certaines parties d'installation, structure ou équipement relevant du périmètre de sa mission, le rapport doit expliciter, dès ses premières pages, les raisons pour lesquelles l'opérateur n'a pu mener sur ces parties d'installation, structure ou équipement, la recherche d'amiante selon les conditions requises au titre du II de l'article 5 et détailler les investigations complémentaires restant à réaliser entre les différentes étapes de l'opération projetée.

Le rapport ou le pré-rapport de repérage doit être conforme à l'annexe D de la norme NF X 46-100 : juillet 2019.

Article 8

Lorsque des parties d'installation, de structure ou équipement relevant du périmètre de sa mission lui sont inaccessibles, par exemple du fait de l'absence d'une personne titulaire d'une habilitation ou d'une autorisation spécifique, l'opérateur de repérage en informe par écrit le donneur d'ordre et lui demande de prendre les mesures nécessaires pour faire lever cette situation.

S'il constate la persistance de cette situation, l'opérateur de repérage établit un pré-rapport qui précise notamment les différentes parties de l'installation, structure ou équipement concernées par le repérage commandé et qui n'ont pas été visitées, avec le ou les motifs de cette absence de visite. Dans ce cas, le pré-rapport mentionne clairement qu'il y a lieu de compléter le repérage, et détaille les investigations restant à réaliser en lien avec le programme des travaux projetés. Les conclusions du pré-rapport sont exprimées conformément aux mentions indiquées dans l'annexe D de la norme NF X 46-100 : juillet 2019.

Article 9

Le donneur d'ordre conserve le rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante et met à jour le dossier de traçabilité ou la base de données des données issues de la mission de repérage considérée. Il communique le rapport, sur leur demande, aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Le donneur d'ordre fait de même en cas de pré-rapport.

Si le donneur d'ordre n'est pas propriétaire de l'installation, structure ou équipement concerné par la mission de repérage amiante avant travaux qu'il a commandée, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage afin que le propriétaire puisse communiquer ce rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux sur l'installation, structure ou équipement considéré ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Article 10

I. - Lorsque pour les motifs prévus à l'article R. 4412-97-3 - I du code du travail, le repérage ne peut être mis en œuvre, la protection collective et individuelle des travailleurs est assurée comme si la présence de l'amiante était avérée.

La ou les entreprises intervenante(s) pour la réalisation des travaux programmés s'appui(en)t notamment sur le programme des travaux projetés ainsi que, lorsqu'il est réglementairement requis, sur les informations contenues dans le dossier de traçabilité pour identifier les travaux émissifs en poussières qu'elles sont chacune appelées à réaliser et pour déterminer le ou les processus au sens du 9° de l'article R. 4412-96 qu'elles doivent mettre en œuvre à cette occasion.

II. - Pour les cas de dérogation envisagés aux 1°, 2° et 3° de l'article R. 4412-97-3 - I du code du travail :

- la ou les entreprises intervenante(s) mettent en œuvre les mesures de protection collective et individuelle associées aux processus utilisés, afin d'éviter la dispersion de fibres d'amiante à l'extérieur de la zone de travail et d'assurer la protection des travailleurs ;

- chaque entreprise décrit pour chaque processus, dans le mode opératoire y afférent et annexé au document unique d'évaluation des risques, les moyens de protection collective dont, le cas échéant, les types de protections de surface et de confinement mis en place.



Au fur et à mesure de l'avancée des travaux programmés, et sous réserve de pouvoir garantir sa sécurité, le donneur d'ordre peut missionner un opérateur de repérage afin qu'il réalise des investigations complémentaires sur les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante présents sur le périmètre des travaux restant à réaliser, en vue de pouvoir corroborer ou infirmer les conclusions initiales de l'évaluation des risques de la ou des entreprises en charge de réaliser les travaux projetés et adapter, le cas échéant, les mesures de prévention liées.

III. - Pour le cas de dérogation envisagé au 4° de l'article R. 4412-97-3 - I du code du travail, la ou les entreprises intervenante(s) doivent justifier, pour le ou les processus qu'elles mettent en œuvre, d'un ou plusieurs mesurages réalisés conformément aux exigences des articles R. 4412-103 à R. 4412-106 du code du travail et mettant en évidence un empoussièrement relevant du premier niveau de l'article R. 4412-98, ou pouvoir s'appuyer sur les données d'une source fiable, et faisant état d'un tel résultat.

Le donneur d'ordre s'assure que l'offre de l'entreprise intervenante intègre bien les exigences qui s'appliquent aux interventions relevant du 2° de l'article R. 4412-94.

Le cas échéant, la ou les entreprises intervenante(s) peuvent mettre en œuvre les mesures de protection collective et individuelle associées aux processus relevant du premier niveau d'empoussièrement de l'article R. 4412-98.

Article 11

Dans les situations visées à l'article R. 4412-97-4 du code du travail, pour les parties qui n'ont pu encore être investiguées avant l'engagement des travaux, dans l'hypothèse où elles sont de nature à contenir de l'amiante ou des matériaux ou produits en contenant en prenant en considération les données de l'annexe A de la norme NF X 46-100 : juillet 2019, l'entreprise met en œuvre toutes les mesures de protection collective et individuelle prévues à l'article 10.

Article 12

Les repérages avant travaux de l'amiante réalisés préalablement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, respectant les exigences de la norme NF X 46-100 : juillet 2019, tiennent lieu de repérage avant travaux de l'amiante requis au titre de l'article R. 4412-97 du code du travail.

Les repérages avant travaux de l'amiante réalisés préalablement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, qui ne respectent pas les exigences de la norme NF X 46-100 : juillet

2019, doivent, en cas de programmation de nouveaux travaux relevant en tout ou partie de leur périmètre de recherche, donner lieu à évaluation et le cas échéant à des investigations supplémentaires réalisées conformément aux modalités fixées au II de l'article 5 par un opérateur de repérage répondant aux exigences de l'article 4.

Article 13

Lorsque le projet du donneur d'ordre relève de plusieurs domaines d'activité au sens du II de l'article R. 4412-97 du code du travail, il peut désigner un coordinateur parmi les opérateurs de repérage choisis pour chacun des domaines concernés.

Ce coordinateur s'assure de la cohérence des conclusions issues des différentes missions de recherche de l'amiante commandées par le donneur d'ordre, ainsi que de leur cohérence avec le programme de repérage induit par le programme de travaux envisagé.

Il synthétise le tout dans un rapport final de repérage de l'amiante qu'il communique au donneur d'ordre.

Article 14

Le présent arrêté entre en vigueur à la date du 1^{er} juillet 2023. Les dispositions des annexes I et II relatives à la formation des opérateurs de repérage entrent en vigueur à la publication de l'arrêté.

Article 15

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 22 juillet 2021.

La ministre du travail, de l'emploi et de l'insertion,

**ADMINISTRATEUR
DE BIENS**

→ À partir de
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 m²)

Commerce et bureau en copropriété : **202 € TTC par an** (entre 200 et 600 m²)

** tarifs réservés aux administrateurs de biens*

→ **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**

AGENT D'AFFAIRES - DÉLOYAUTÉ - RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE - RESPONSABILITÉ DÉLICTELLE - PRÉJUDICE

Une SCI confie à la société Patrick A. conseil un mandat non exclusif de vente d'un local commercial au prix de 660 000 euros. Le 11 mai 2012, la SCI signe une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble au bénéfice de MM. Patrick A. et P. pour le prix de 360 000 euros et, le 10 juillet suivant, ces derniers promettent de revendre l'immeuble à une société du groupe Mousquetaires. Le 10 août 2012, une banque, créancière de la SCI, délivre à celle-ci un commandement de payer emportant saisie des biens de la société et, par jugement du 28 mai 2013, le juge de l'exécution autorise la vente amiable du local au profit de la société du groupe Mousquetaires au prix de 660 000 euros.

Reprochant à la société Patrick A. conseil de ne pas leur avoir présenté cet acquéreur dès le début de la relation contractuelle, et à M. Patrick A. personnellement d'avoir eu l'intention d'acheter les locaux en son nom personnel à un prix bien inférieur au prix du marché pour les revendre immédiatement au double du prix d'achat à ce même acquéreur, la SCI et ses gérantes les ont assignés en responsabilité et indemnisation.

Après avoir relevé que, si le mandat était confié à la société Patrick A. conseil, M. Patrick A. avait tenté de réaliser une opération lucrative au détriment de la SCI en achetant le bien pour le revendre ensuite à la société du groupe Mousquetaires dont il connaissait de longue date l'intérêt pour le local de la SCI, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, qu'il avait commis une faute délictuelle à l'égard de celle-ci et de ses gérantes. Ayant estimé qu'il était quasiment certain qu'au regard de la surface financière de l'acquéreur proposé, la banque poursuivante aurait accepté de renoncer à la procédure de vente forcée et que, si la vente était intervenue en septembre 2012, la SCI n'aurait pas supporté un an d'intérêts sur le capital restant dû au titre du prêt ni les frais de saisie immobilière, les juges du fond ont souverainement évalué le quantum du préjudice de perte de chance de 44 615 €.

C.Cass., 1^{ère} chbre civ., 24 mars 2021, n° 19-22.20

AGENT D'AFFAIRES - DROIT À RÉMUNÉRATION - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Lorsqu'il exerce son droit, le titulaire du droit de préemption, au profit duquel la vente a été effectivement conclue, est tenu de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire incombant à l'acquéreur pressenti, auquel il est substitué, dès lors que le montant de la commission et la partie qui en est tenue sont mentionnés dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner. N'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, la Cour d'appel qui retient que la commission n'est pas due par la Commune ayant exercé son droit de préemption, alors qu'elle avait

constaté que la promesse unilatérale de vente énonçait les conditions financières, tenant notamment au paiement de la commission, auxquelles la vente aurait lieu en cas de levée de l'option par le bénéficiaire, de sorte que le droit à commission de l'agent immobilier était conventionnellement prévu, et que la déclaration d'intention d'aliéner mentionnait que la commission était de 51 000 euros et était à la charge de l'acquéreur.

C.Cass., 3^e chbre civ., 12 Mai 2021, n° 19-25.226

NOTE :

La 3^e chambre civile de la Cour de cassation confirme le droit à rémunération de l'agent immobilier en cas d'exercice du droit de préemption urbain, quand bien même l'avant-contrat conclu entre le vendeur et l'acquéreur était une promesse unilatérale de vente, dont l'option n'avait

pas encore été levée au jour de l'exercice de la préemption. La Cour de cassation considère ainsi que le support de l'engagement des parties est indifférent au droit à commission de l'agent immobilier en cas de préemption.

AGENT D'AFFAIRES - LOCATIONS SAISONNIÈRES - LIMITATIONS IMPOSÉES PAR L'ARTICLE 68 DU DÉCRET N° 72-678

Question N° 30474

M. Lionel Causse attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la réglementation applicable aux versements accompagnant une réservation de location saisonnière. Les professionnels du secteur immobilier s'interrogent notamment sur les limitations imposées par l'article 68 du décret n° 72-678, tant en termes de délai avant la remise des clés (limité à 6 mois) que de montant du loyer (plafonné à 25 %) alors que les plateformes en ligne peuvent recevoir à tout moment la totalité du loyer. Face à la demande croissante d'une clientèle qui souhaite s'assurer de l'effectivité de sa réservation, ces dispositions peuvent porter préjudice aux professionnels de l'immobilier qui ne peuvent avoir la même réactivité que les autres acteurs du tourisme. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si une modification du décret susvisé, qui permettrait de porter respectivement le délai de réservation à 18 mois et le plafond du loyer à 30 %, pourrait être envisagée aux fins de maintenir un équilibre concurrentiel entre professionnels.

Réponse publiée au JO le : 08/06/2021 page : 4760

Pour réserver une location saisonnière, les consommateurs ont le choix de s'adresser à un professionnel de l'immobilier ou d'utiliser les services de réservation de plateformes en ligne. Les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (dite loi Ho-

guet) et son décret d'application n° 72-678 s'appliquent à tout professionnel de l'immobilier établi en France qui réceptionne les loyers de locations saisonnières. Néanmoins, il ressort de l'arrêt rendu le 19 décembre 2019 par la cour de justice de l'Union européenne concernant la plateforme Airbnb, que les plateformes de locations saisonnières sont encadrées par la directive 2000/31/CE relative au commerce électronique et aux services de la société de l'information, dite parfois « directive E-commerce ». En effet, la CJUE a dit pour droit que les services fournis par Airbnb Irlande constituent des « services de la société de l'information » et non « des prestations d'hébergement ». Ce même arrêt conclut également à l'inopposabilité de la loi Hoguet à la société Airbnb Ireland, qui gère la plateforme, faute de notification à la Commission européenne et aux autorités irlandaises sur le fondement de la directive 2000/31/CE. Il en résulte ainsi une asymétrie avec les « sociétés de prestations d'hébergement » qui, elles, sont soumises, à la loi Hoguet et son décret d'application. Conscientes des difficultés que peut entraîner une régulation insuffisante des plateformes, les instances européennes ont souhaité renforcer l'encadrement de leur activité en les responsabilisant davantage afin de mieux protéger les consommateurs, par le biais d'une nouvelle proposition de règlement sur les services digitaux, intitulée « Digital services act ». Les discussions en cours sur l'évolution du cadre européen s'accompagneront d'une réflexion sur l'adaptation du cadre juridique national existant, afin, notamment, de mieux tenir compte du développement de la numérisation des services dans les secteurs de l'entremise immobilière et de la location saisonnière.

AGENT D'AFFAIRES - MANDAT - CLAUSE PÉNALE - REMISE DE L'EXEMPLAIRE AU MANDANT - CHARGE DE LA PREUVE

Aux termes de l'article 78 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, le mandat assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires seront dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse du mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Saisie d'un litige opposant un agent immobilier à un client au titre d'un mandat de vente, la Cour de cassation précise qu'en cas de contestation, il appartient à l'intermédiaire de rapporter la preuve qu'il a satisfait à son obligation de remise d'un exemplaire du mandat au mandant.

En l'absence de preuve de cette remise, l'agent immobilier ne peut se prévaloir d'une clause pénale prévue au mandat.

C.Cass., 1^{ère} chbre civ., 16 juin 2021, n°19-24526

NOTE :

Rappelons que la Cour de cassation a précédemment jugé que la remise immédiate d'un des exemplaires du mandat comportant une clause d'exclusivité est exigée pour sa validité même (Cass. civ. 1^{ère} 25 février 2010 n°08-14787)

AGENT D'AFFAIRES - PROTOCOLE SANITAIRE DES VISITES

Question N° 37297

Mme Sonia Krimi attire l'attention de M. le ministre des solidarités et de la santé sur le protocole sanitaire mis en place pour les agences immobilières. À la fin de l'année 2020, le ministère de la santé a communiqué un nouveau protocole sanitaire à destination des agences immobilières sur tout le territoire national. Dans le protocole, plusieurs points posent problème pour les agents immobiliers et les clients. Ces préconisations paraissent peu adaptées à la réalité du métier. En effet, il y a d'abord la préconisation d'un seul visiteur autorisé par logement, néanmoins, il existe une dérogation pour un couple qui peut visiter ensemble. Or cette dérogation devrait aussi concerner les parents qui ont des enfants en bas âge et qui ne peuvent les laisser sans surveillance et cette même dérogation devrait aussi être accordée aux jeunes actifs ou étudiants afin qu'ils soient accompagnés de leurs parents pour avis sur le bien qu'ils loueront ou achèteront. L'autre point problématique concerne une seule visite par demi-journée, préconisée par le protocole sanitaire. Là aussi, il s'avère très compli-

qué à appliquer et handicapant pour les professionnels, même si ces derniers sont tout à fait conscients de l'importance d'éviter les contacts. De plus, plusieurs aménagements et adaptations existent : par exemple, les visites pourraient se faire les unes après les autres, permettant aux clients de ne pas se croiser à l'intérieur du bien visité, en les faisant attendre dehors, à l'air libre. Par ailleurs, pour le propriétaire qui souhaite vendre son bien, il sera obligé de se rendre libre pendant toute une semaine de suite pour ces visites. Il est très difficile pour une personne de ne pas travailler une semaine entière et elle ne comprendra pas la justification sanitaire d'une telle mesure. Ainsi, ce point de règlement devient d'autant plus problématique si le bien en question est mis en vente dans plusieurs agences : comment savoir si une autre agence a fait visiter ce bien il y a moins d'une demi-journée ? Autant de détails omis par le protocole sanitaire. Alors que le Gouvernement a clairement opté pour une territorialisation des mesures sanitaires et des restrictions dans son combat contre le virus, il est aussi important que toutes les mesures prises aillent dans ce sens et qu'elles soient réellement adaptées aux réalités,

en lien avec les professionnels du secteur. Enfin, elle lui demande d'étudier la possibilité de revoir et réadapter ce protocole sanitaire à la réalité de chaque territoire et de chaque métier, permettant une meilleure compréhension et acceptation par les concitoyens.

Réponse publiée au JO le : 07/09/2021 page : 6739

Dans le cadre de la reprise d'activités, le Haut conseil de la santé publique a délivré ses dernières recommandations, prenant en compte les modalités de visite des biens immobiliers en temps d'épidémie. Dans la logique de limiter l'afflux de visiteurs et les visites physiques aux seuls candidats vivement intéressés, une présentation virtuelle du bien, à l'aide des photos et vidéos doit être envisagée. Ainsi, une sélection restreinte de candidats est effectuée afin de limiter au maximum les visites superflues. Celles-ci sont organisées sur rendez-vous. Après cette prise de rendez-vous, le professionnel fournit un « bon pour visite » sur lequel figure les coordonnées du visiteur, qui assure la traçabilité en cas de contamination. Concernant le nombre de personnes autorisées à visiter le bien simultanément, il est désor-

mais possible d'accueillir jusqu'à 6 personnes (adultes et enfants), formant un groupe de personnes homogène appelé « unité sociale » (c'est-à-dire étant de la même famille ou formant un groupe d'amis) et préconstitué (étant venus ensemble). Néanmoins, il est à noter que la visite à plusieurs est permise uniquement si la superficie du bien permet de respecter la jauge de 8 m² par personne, dans la limite de 6. Le temps de visite est limité à 30 minutes maximum, et sont espacées de 15 minutes afin de procéder à l'aération. Il est désormais possible de procéder à plusieurs visites successives, selon les conditions suivantes : aération rigoureuse des locaux à minima entre chaque visite (quelques minutes à intervalles réguliers ou de façon continue) et désinfection des surfaces de contacts au minimum deux fois par jour. Par ailleurs, les visiteurs ou groupes de visiteurs ne doivent pas se croiser à l'intérieur ou à l'entrée du bien. Lors de la visite du bien immobilier, comme lors de toute interaction, les gestes barrières et la distanciation doivent être respectés. Ainsi, l'acheteur ou le locataire potentiel devra être équipé d'un masque et de gel hydro-alcoolique et ne pas avoir été en contact avec une personne contaminée.

BAIL COMMERCIAL - CHARGES - ABSENCE DE RÉGULARISATION - ACTION EN RÉPÉTITION DE L'INDU

La cour relève que la clause du bail relative aux charges est ainsi libellée :

Le preneur versera chaque trimestre, en même temps que son loyer, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant.

À la fin de chaque année, le décompte des charges incombant au preneur sera arrêté et, selon le cas, le preneur sera remboursé du trop-perçu ou devra verser un complément.

Il est constant :

- que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues dans un bail commercial rend sans cause les appels de provision à valoir sur

le paiement des charges, dont le locataire peut dès lors obtenir le remboursement, à moins que le bailleur, dans l'instance judiciaire en remboursement, ne justifie du quantum des charges effectivement récupérables sur le preneur, sous réserve de la prescription quinquennale ;

- que par ailleurs en matière de charges locatives, le point de départ du délai de prescription est constitué par la date de régularisation prévue par le bail.

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 7 avril 2021, n° 18/14694

NOTE :

La cour d'appel précise ici que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues par le bail com-

mercial rend sans cause les appels de provision à valoir sur le paiement des charges, dont le locataire peut dès lors obtenir le remboursement.

La cour d'appel de Paris rappelle sur ce point la jurisprudence constante de la Cour de cassation en matière de charges locatives et l'absence de cause des appels de provisions n'ayant pas fait l'objet de régularisations annuelles ou de justification des charges payées (Cass. 3^e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24.451 – Cass. 3^e civ., 9 juin 2015, n° 14-13.555). Elle souligne la faculté du bailleur de justifier, au plus tard au cours de l'instance dans le cadre de laquelle la demande en répétition de l'indu avait été formée, du quantum des

charges qui seraient effectivement récupérables sur le preneur, en rappelant que ces justifications doivent intervenir avant l'expiration de la prescription quinquennale prévue à l'article 2224 du Code civil (C. civ., art. 2277 ancien).

Enfin, elle précise le point de départ du délai de prescription quinquennal, savoir la date de régularisation des charges prévue par le bail, et fait ainsi droit à la demande du preneur de se voir rembourser les sommes indûment acquittées à ce titre en l'absence de régularisation annuelle, et ce pour la période qui ne s'avérerait pas encore prescrite à la date où la demande de remboursement a été pour la première fois formée par voie de conclusions.

BAIL COMMERCIAL - CHARGES - DÉTERMINATION

Selon l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Pour rejeter la demande de la société bailleuse en paiement des honoraires de gestion, l'arrêt retient que le prix du bail doit être certain et résulter des clauses du contrat, ou rendu déterminable grâce à des éléments objectifs du contrat, qu'il en est de même des charges incombant au bailleur et qui sont transférées au locataire, lesquelles sont alors un supplément de loyer, et que, si cette

charge supplémentaire d'honoraires de gestion locative est expressément prévue au contrat, son montant n'est ni déterminé ni déterminable. En statuant ainsi, tout en constatant que le bail commercial stipulait que les honoraires de gestion directs et indirects restaient à la charge du locataire et étaient calculés au prorata de la surface louée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

C.Cass., 3^e chbre civ., 11 Mars 2021 – n° 20-11.746

BAIL COMMERCIAL - CLAUSE RÉSOLUTOIRE - MANQUEMENT DU LOCATAIRE - CHARGE DE LA PREUVE

Selon l'article L. 145-41 du Code de commerce, toute clause insérée dans le bail, prévoyant la résiliation de plein droit, ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Selon l'article 1315, devenu 1353, du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, l'arrêt retient que le bail commercial stipule que les locaux devront être tenus constamment en activité, que le preneur n'apporte pas la preuve d'une exploitation continue pour la période antérieure à la délivrance du commandement et que, compte tenu de l'injonction, faite au locataire aux termes du commandement, de justifier dans le mois d'une exploitation continue depuis le début du bail, la reprise de cette exploitation après la délivrance du commandement est sans incidence. En

statuant ainsi, alors qu'il incombait au bailleur d'établir l'existence et la persistance de l'infraction aux clauses du bail, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés.

C.Cass, 3^e chbre civ., 20 Mai 2021 – n° 20-12.533

NOTE :

Si le bailleur reproche au preneur un manquement à une obligation de faire, il est vivement conseillé de faire constater l'existence du manquement par huissier et sa persistance au-delà du délai d'un mois par un nouveau constat.

BAIL COMMERCIAL - CONCLUSION - DÉFAUT D'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - SANCTION

Concernant l'absence d'annexe tenant à l'état des risques naturels et technologiques, s'il constitue un manquement contractuel du bailleur, il appartient à la juridiction d'une part d'apprécier la gravité du manquement et d'autre part de déterminer si un préjudice a été subi par le locataire. En l'espèce, le bailleur produit l'état des risques naturels miniers et technologiques du 2 février 2015 qu'il avait fait établir antérieurement à la signature du bail et qui ne mentionne qu'un risque sécheresse. La locataire ne produit aucun justificatif quant à son préjudice. Elle n'établit pas, ni même n'allègue avoir subi un sinistre en relation avec

l'absence d'annexion de l'état des risques. Elle n'allègue au demeurant pas avoir subi un trouble de jouissance en relation avec un défaut d'information. Dès lors, le manquement n'apparaît pas suffisant pour prononcer la résolution du bail, étant observé que l'état des risques a été produit en cours d'instance. C'est donc à bon droit que le tribunal a rejeté la demande en restitution des loyers de ce chef et paiement de diverses sommes à ce titre, faute pour le preneur de justifier d'un préjudice.

CA Toulouse, 17 mars 2021, n° 18/04865

BAIL COMMERCIAL - LOI PINEL - DATE D'APPLICATION DE LA NOUVELLE RÉPARTITION DES CHARGES

Les dispositions de la loi Pinel sur la répartition des charges s'appliquant aux contrats renouvelés à compter du 5 novembre 2014, un contrat est considéré comme renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé et non à celle de la fixation du loyer.

Le propriétaire d'un local commercial fait signifier à son locataire un congé avec offre de renouvellement à effet du 1^{er} avril 2014. Le locataire accepte le principe du renouvellement mais conteste le montant du loyer proposé. Puis, il demande que certaines clauses du bail renouvelé soient déclarées non écrites car contraires

aux dispositions issues de la loi Pinel sur la répartition des charges locatives (C. com. art. L 145-40-2, R 145-35 et R 145-37). Il soutient en effet que ces dispositions lui sont applicables, la fixation du loyer du bail renouvelé et la signature de ce bail étant intervenues après l'entrée en vigueur de la loi Pinel.

Demande rejetée. Après avoir rappelé que le décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 prévoit que les articles R 145-35 à R 145-37 du Code de commerce résultant du même décret sont applicables aux contrats conclus

ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014, la Cour de cassation juge qu'un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

En l'espèce, le bail ayant été renouvelé à compter du 1^{er} avril 2014, les articles R 145-35 à R 145-37 du Code de commerce n'étaient pas applicables et les clauses du bail litigieuses n'avaient pas à être déclarées non écrites en raison de leur contrariété à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

C.Cass., 3^e chbre civ. 17 juin 2021 n° 20-12.844, Sté Val d'Europe Food c/ Sté pour l'équipement commercial du Val d'Europe

NOTE :

1^o Solution inédite. La loi 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi « Pinel ») et son décret d'application 2014-1317 du 3 novembre 2014 ont fixé les droits et obligations des parties au bail commercial en matière de charges locatives.

L'article L 145-40-2 du Code de commerce, tel que modifié par cette loi, impose l'établissement d'un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes liés au bail et prévoit l'impossibilité de répercuter certaines charges sur le locataire en raison de leur nature. Les articles R 145-35 à R 145-37 du même Code, dans leur rédaction issue du décret précité, précisent les charges non imputables au locataire.

La date de prise d'effet du bail renouvelé est définie par les règles légales du statut et la jurisprudence : en principe, le bail renouvelé prend effet à l'expiration du bail précédent (C. com. art. L 145-12). En outre, la Cour de cassation a jugé plusieurs fois que le renouvellement n'est pas subordonné à la fixation préalable ou concomitante du loyer du nouveau bail (Cass. 3^e civ. 9 novembre 1981 n° 80-12.909, Cass. 3^e civ. 21 mars 1990 n° 88-20.402, Cass. 3^e civ. 15 mai 1996 n° 94-16.407).

La solution de la décision commentée revêt une grande portée pratique compte tenu de la sanction attachée au non-respect des dispositions issues de la loi Pinel : les clauses contraires sont réputées non écrites et l'action tendant à la suppression de la clause est imprescriptible.

2^o Une remarque concernant les baux conclus ou renouvelés entre le 1^{er} septembre 2014 et 4 novembre 2014 : ils doivent comporter l'inventaire des charges et un état prévisionnel des travaux envisagés ainsi qu'un récapitulatif des travaux réalisés, puisque l'article L 145 40-2 du Code de commerce posant ces obligations s'applique depuis le 1^{er} septembre 2014 (Loi Pinel art. 21) ; en revanche, les interdictions de faire supporter par le locataire certains travaux, charges et taxes ne s'appliquent pas à ces baux, puisqu'elles résultent du décret 2014-1317, qui n'est entré en vigueur que le 5 novembre 2014.

BAIL COMMERCIAL - RENOUVELLEMENT - FIXATION DU LOYER À LA BAISSSE

Le bail renouvelé étant un nouveau bail, la fixation du loyer renouvelé à la valeur locative, lorsque celle-ci est inférieure au loyer en cours, n'est pas subordonnée, à la différence de la fixation du loyer révisé, à la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

Ayant souverainement retenu que la valeur locative des lieux loués était inférieure au loyer du bail expiré, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante, que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à cette valeur locative.

C.Cass, 3^e chbre civ., 6 Mai 2021 – n° 20-15.179

BAIL D'HABITATION - ACTION EN RÉPÉTITION DES CHARGES - POINT DE DÉPART DE LA PRESCRIPTION TRIENNALE - JOUR DE LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Il résulte des articles 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 2224 du Code civil que l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer

l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision. A violé les textes susvisés, le tribunal qui a fixé le point de départ de la prescription à compter de chaque paiement de provision indue.

C.Cass., 3^e chbre civ., 6 mai 2021 – n° 20-11.707

BAIL D'HABITATION - CONCLUSION - CONCOURS D'UN PROFESSIONNEL - HONORAIRES DÛS PAR LE LOCATAIRE - MENTIONS OBLIGATOIRES

Il résulte de l'article 1.8 du bail d'habitation que les "frais et honoraires" exposés pour la conclusion du bail se sont élevés à 1 350 euros, somme divisée par moitié entre les bailleurs et la locataire (soit 675 euros chacun). Les trois premiers alinéas de l'article 5-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont reproduits in extenso à l'article 1.8 du bail.

recupérables pour moitié sur le locataire. En l'absence de mention de ces plafonds, la clause du bail qui met à la charge de la locataire la moitié des honoraires du mandataire est nulle.

Par conséquent, la locataire est bien fondée à demander aux bailleurs le remboursement de 675 euros.

En revanche, le bail ne porte aucune indication des montants des plafonds applicables aux honoraires

CA Nancy, 2^e chbre civ., 15 avril 2021 – n° 20/01685

BAIL D'HABITATION - DÉGRADATIONS - APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE VÉTUSTÉ

Le locataire doit restituer les lieux dans un état d'usage normal en fonction de la durée du contrat. La vétusté doit en effet être supportée par le bailleur auquel il incombe d'entretenir son bien et le locataire ne peut

être tenu au paiement d'une quelconque indemnité en cas de désordres qui résultent du seul écoulement du temps.

Même dans l'hypothèse où les désordres sont qualifiés de dégradations, le locataire ne peut se voir imputer une remise à neuf des lieux loués, un coefficient de vétusté, en fonction de la durée du bail, doit donc être appliqué aux frais de remise en état imputables au locataire.

Du reste, le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 qui fixe les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale a pour objet d'imposer de tenir compte de la vétusté du logement afin de déterminer les éventuels frais de remise en état qui

incombent au locataire et consacre donc les principes ci-dessus rappelés.

Il convient en outre de relever que l'obligation d'indemniser le bailleur au titre des frais de remise en état n'est pas subordonnée à l'obligation pour le bailleur de justifier de la dépense faite mais seulement de son coût, dont l'évaluation est laissée à l'appréciation souveraine du juge.

CA Bordeaux, 1^{re} chbre civ., 22 mars 2021 – n° 19/01955

BAIL D'HABITATION - DURÉE LÉGALE - BAIL À DURÉE RÉDUITE - CONDITIONS

La clause prévoyant que le bail a une durée de deux ans, sans préciser les raisons justifiant cette durée réduite, est réputée non écrite car elle est contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La durée du bail doit être portée à trois ans. Cependant, cela n'a pas d'incidence sur la régularité du congé. Le bail conclu le 1^{er} avril 2013 expirait le 31 mars 2016, de sorte que le congé délivré le 26 mai 2015 pour le 31 mars 2016 a été donné pour la date correspondant à la fin du bail et dans le délai prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le congé pour reprise au bénéfice du fils des bailleurs est valable. Il est précisé dans le congé, et il est justifié, que le fils occupe actuellement un logement de deux pièces qui ne correspond plus à son projet de vie puisqu'il vient de s'installer en concubinage. De plus, le logement repris est situé à proximité immédiate de l'exploitation laitière du fils et il n'est pas contestable qu'un producteur laitier doit résider à proximité de son exploitation. Le congé repose donc sur des motifs légitimes.

CA Rennes, 5^e chbre, 17 Mars 2021 – n° 18/02640

BAIL D'HABITATION - GARANTIE LOCA-PASS - MAUVAISE FOI DU BAILLEUR - EFFETS

Le fait qu'un bailleur ait mis en œuvre la garantie Loca-Pass pour les loyers d'un logement frappé de péril ne permet pas d'annuler la garantie, la mauvaise foi dans l'exécution d'une convention n'étant pas sanctionnée par la nullité de celle-ci.

En mars 2007, une garantie Loca-Pass est consentie au bailleur d'un appartement pour le paiement des loyers dus par son nouveau locataire. En juillet, l'immeuble dans lequel est situé l'appartement fait l'objet de deux arrêtés de péril. Après avoir versé environ 15 000 € au bailleur au titre des loyers de mai 2007 à juin 2008,

l'organisme garant demande l'annulation du contrat pour dol et la restitution des sommes versées.

La cour d'appel de Versailles écarte l'existence d'un dol mais elle annule néanmoins le contrat car le bailleur a mis en œuvre la garantie alors que l'appartement loué n'était pas décent, ce qui constitue une exécution de mauvaise foi du contrat.

La Cour de cassation censure cette décision : la mauvaise foi dans l'exécution d'une convention n'est pas sanctionnée par la nullité de celle-ci.

C.Cass., 3^e chbre civ., 6 mai 2021, n° 20-15.094, G. c/ Sté Action logement services

NOTE :

Rendu à propos de la garantie Loca-Pass (désormais garantie Visale), l'arrêt est de portée générale.

Tout contrat doit être exécuté de bonne foi (C. civ. art. 1104 ; ex-art. 1134). Cette règle permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle mais elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties (Cass. com. 1^{er} juillet 2007 n° 06-14.768 ; Cass. 3^e civ. 9 décembre 2009 n° 04-19.923).

La mauvaise foi d'un cocontractant lors de l'exécution du contrat ne justifie pas plus l'annulation de ce dernier. Le manquement à la bonne foi est sanctionné par la responsabilité contractuelle de son auteur (Cass. com. 8 mars 2005 n° 02-15.783 ; Cass. 3^e civ. 8 octobre 2015 n° 14-21.710) et donc par l'allocation de dommages-intérêts à l'autre partie.

BAIL D'HABITATION - LOGEMENT DÉCENT - SOUPLEX - ABSENCE D'OUVERTURE VERS L'EXTÉRIEUR ET DE VENTILATION

Le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent en remettant au locataire un logement dont la chambre à coucher et la salle de bain sont aménagées en sous-sol sans aucune ouverture sur l'extérieur et sans dispositif d'aération ou de ventilation, ce qui est contraire aux dispositions de l'article 1331-22 du Code de la santé publique et à celles de l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Il s'ensuit que les problèmes d'humidité du logement liés à l'absence d'aération suffisante sont imputables au propriétaire et le fait que le locataire ne lui ait pas adressé de mise

en demeure est sans emport puisque l'indécence du logement liée à la location de pièces en sous-sol et sans aucun système de ventilation a fortiori pour une pièce humide comme une salle de bains, existait dès l'entrée dans les lieux. Eu égard à la durée de l'occupation des lieux et aux problèmes importants de moisissure subis par le locataire, le préjudice subi par le locataire est évalué à la somme de 2 000 euros.

CA Metz, 3^e chbre, 8 avril 2021, n° 19/02208

BAIL EN GÉNÉRAL - ACCORD DES PARTIES SUR LA CHOSE ET SUR LE PRIX

L'occupant de locaux qui n'a pas signé le projet de bail proposé le propriétaire n'est pas titulaire d'un bail, même s'il a payé des sommes correspondant au loyer, dès lors que ce paiement est intervenu après que le propriétaire l'a informé de sa renonciation à signer le bail.

Il a été déduit des constatations suivantes que le propriétaire de locaux commerciaux et un commerçant les occupant n'étaient jamais parvenus à un accord sur la chose et sur le prix et qu'ils n'étaient pas liés par un bail :

- lors de pourparlers ayant existé entre eux, le propriétaire avait adressé à l'occupant un projet de contrat que ce dernier n'avait jamais signé ;
- la prise de possession des locaux par l'occupant et le paiement spontané de sommes d'argent correspondant à une partie des sommes initialement réclamées par le propriétaire au titre des loyers et du dépôt de garantie avaient eu lieu plus de trois mois après que le propriétaire l'avait informé de sa renonciation à signer le bail.

Par suite, l'occupant, poursuivi en expulsion, invoque en vain l'existence d'un bail commercial verbal.

C.Cass., 3^e chbre civ. 20 mai 2021, n° 19-24.658, Sté Entreprise Vanity c/ Sté Pagesti

NOTE :

Le bail commercial n'ayant pas à être formalisé par écrit (Cass. civ. 12 décembre 1990 ; Cass. 3^e civ. 16 juin 2004 no 03-11.383), il existe dès lors qu'il y a accord sur la chose (les locaux) et sur le loyer (CA Paris 24 novembre 2000).

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour déduire des circonstances de fait l'existence d'un accord des parties. Par exemple, il a été jugé qu'un tel bail n'existait pas malgré l'occupation des lieux et le paiement des loyers par la personne qui se prétendait locataire dès lors que le bailleur adressait les quittances de loyer à son ancien locataire (Cass. 3^e civ. 29 septembre 2004 n° 03-13.314).

En pratique, les parties ont intérêt à recourir à l'écrit afin notamment de se ménager la preuve de l'existence du bail et de son contenu (notamment quant au montant du loyer, aux modalités de sa révision, aux charges récupérables sur le locataire et aux réparations mises à sa charge) et de faciliter l'opposabilité du bail aux tiers.

BAIL EN GÉNÉRAL - BAIL VERBAL - ABSENCE DE COMMENCEMENT D'EXÉCUTION - PREUVE

Un locataire reprochait au bailleur d'avoir résilié un contrat de location une semaine avant sa date de prise d'effet et sans justification. Il lui réclamait des dommages-intérêts fondés sur l'irrespect de son obligation de délivrance.

Le locataire prétendait avoir signé un bail d'habitation que les propriétaires ne lui avaient pas retourné. Il invoquait avoir versé 700 € justifiés par un document intitulé « Quittance de loyer » à titre de « Caution du

premier loyer », somme restituée 13 jours plus tard.

Aucun bail n'étant produit, le locataire devait démontrer l'existence d'un bail verbal.

En l'absence de commencement d'exécution, la preuve d'un bail verbal obéit à l'article 1715 du Code civil. Celui-ci exclut la preuve par témoignage et le recours aux indices et présomptions.

Au vu des pièces produites par le locataire (devis de déménagement, souscription d'une assurance habitation), les juges ont estimé que ces documents établissaient l'existence de pourparlers entre les parties, mais qu'ils n'étaient pas de nature à établir l'existence d'un bail verbal entre eux dès lors qu'il n'y avait eu aucune prise

de possession des lieux. Le seul document émanant des propriétaires (la quittance) a été jugé insuffisant.

CA Nîmes, 2^e chbre civ., section A, 22 avril 2021, n° 19/02745 aux tiers.

BAIL EN GÉNÉRAL - CAUTIONNEMENT - MENTION MANUSCRITE - SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE - GESTION IMMOBILIÈRE - CRÉANCIER PROFESSIONNEL

Par acte sous seing privé du 28 janvier 2008, une SCI donne à bail divers locaux à usage commercial. Par actes sous seing privés du 13 juin 2008, le gérant et les associés de la société locataire se portent cautions solidaires pour l'exécution des obligations nées de ce contrat. À la suite de la défaillance de la société locataire, placée en redressement judiciaire, la SCI assigne les cautions en paiement. Ces dernières soulèvent la nullité des actes de cautionnement. La SCI fait grief à l'arrêt de constater la nullité des actes de cautionnement et de rejeter sa demande en paiement, alors que n'a pas la qualité de créancier professionnel, au sens du droit de la consommation, une société civile immobilière qui gère exclusivement son propre patrimoine.

Mais, aux termes de l'article L. 341- 2 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016- 301 du 14 mars 2016, toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante, et uniquement de celle-ci : « En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même. »

Au sens de ce texte, le créancier professionnel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa

profession ou se trouve en rapport direct avec l'une de ses activités professionnelles, même si celle-ci n'est pas principale.

L'arrêt énonce, d'abord, à bon droit, que constitue une activité professionnelle celle d'une personne morale qui, en vertu de son objet social, procure, sous quelque forme que ce soit, des revenus s'agissant d'immeubles en propriété ou en jouissance, et que sont indifférents tant le volume d'activité que la circonstance que cette activité soit, s'agissant d'une SCI, limitée à la gestion de son propre patrimoine.

Il constate, ensuite, que la SCI a pour objet social la gestion immobilière et que les cautionnements litigieux se trouvent en rapport direct avec cette activité dans la mesure où ils ont pour objet la garantie du paiement des loyers, contrepartie du bail concédé.

Il ajoute, enfin, que les actes ne comportent pas la mention manuscrite exigée par ce texte.

De ces énonciations et constatations, desquelles il résulte que la SCI avait la qualité de créancier professionnel, la cour d'appel a exactement déduit que l'article L. 341- 2 était applicable aux actes de cautionnement souscrits et, sans avoir à inviter préalablement les parties à présenter leurs observations sur un moyen qui était dans le débat, qu'en l'absence de cette mention, il y avait lieu de les annuler.

C.Cass, 1^{ère} chbre civ., 24 mars 2021, n° 19- 21.295

CAUTIONNEMENT - MENTIONS MANUSCRITES - FRAUDE DE LA CAUTION

La caution qui, sciemment, fait rédiger les mentions manuscrites par sa secrétaire commet une fraude qui lui interdit d'invoquer la nullité de son engagement.

Le dirigeant d'une société se porte caution solidaire du paiement des loyers dus par la société au titre d'un contrat de crédit-bail. Après de nombreux impayés, le crédit-bailleur poursuit la caution en paiement. La caution invoque alors la nullité de son engagement, au motif que les mentions obligatoires prescrites, à peine de nullité du cautionnement par les articles L 331-1 et L 343-2 et L 331-2 et L 343-3 du Code de la consommation, n'ont pas été rédigées de sa main.

La Cour de cassation juge que la caution ne pouvait pas invoquer la nullité de son engagement. En effet, la fraude commise par une caution dans la rédaction des mentions manuscrites légales prescrites à peine de nullité du cautionnement interdit à cette dernière de se prévaloir de ces dispositions (application du principe selon lequel la fraude corrompt tout). Or, en l'espèce, la faute intentionnelle de la caution était établie :

- d'une part, les signatures de la caution figurant sur l'acte de cautionnement et sur la fiche de renseignements étaient strictement identiques et la caution ne pouvait donc pas alléguer n'avoir pas signé l'acte de cautionnement ;
- d'autre part, s'agissant des mentions manuscrites, en dépit des précisions données dans l'acte, lequel comportait trois pages, toutes paraphées par le souscripteur, dont la dernière précisait, de manière très apparente et en caractères gras, que la signature de la caution doit être précédée de la mention manuscrite prévue par la loi, la caution avait néanmoins « cru devoir faire » rédiger ladite mention par sa secrétaire, au lieu d'y procéder elle-même, détournant ainsi sciemment le formalisme de protection dont elle se prévalait pour tenter de faire échec à la demande en paiement.

C.Cass. com., 5 mai 2021, n° 19-21.468, L. c / Sté Franfinance

NOTE :

1° *Solution inédite.*

Les mentions manuscrites exigées par le Code de la consommation pour les cautionnements consentis à un créancier professionnel doivent être rédigées par la caution elle-même ; le cautionnement est nul si elles l'ont été par un tiers, comme une secrétaire, même si l'acte de cautionnement a bien été signé par la caution (Cass. com. 13 mars 2012 n° 10-27.814). Néanmoins, s'il est établi que la caution, de nationalité étrangère et sachant mal écrire, a demandé à sa secrétaire de le faire à sa place, de sorte qu'elle était consciente de son engagement et autant informée de ses conséquences que si elle avait porté les mentions manuscrites elle-même, le cautionnement est valable (Cass. com. 20 septembre 2017 n° 12-18.364).

Au cas particulier, les circonstances étaient différentes puisque le garant, signataire du cautionnement, avait fait rédiger sciemment la mention par sa secrétaire, pour pouvoir invoquer le défaut de formalisme et faire échec aux poursuites du créancier. Il y avait ainsi fraude qui faisait obstacle à la demande de nullité en application de l'adage selon lequel la fraude corrompt tout. Il s'agit en effet de ne pas vider le dispositif protecteur légal de sa substance.

2° *Lorsque la caution n'a pas rédigé de sa main les mentions légales et que le cautionnement est annulé, il a été jugé que le créancier peut rechercher la responsabilité de la caution sur le fondement de la responsabilité extra-contractuelle (Cass. com. 21 octobre 2020 n° 18-19.429), mais la Cour suprême n'a pas eu l'occasion de se prononcer sur la nature de la faute de la caution, simple négligence ou faute intentionnelle, susceptible d'engager sa responsabilité.*

COPROPRIÉTÉ - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - CONVOCATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE - NULLITÉ DU MANDAT DE SYNDIC ET NULLITÉS EN CASCADE

La SCI Le désert rouge (la SCI), copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires du [...] (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2016 et, à titre incident, de celle du 8 avril 2014 ayant désigné le syndic ayant convoqué la première.

Selon l'article 17, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, dans tous les cas, autres que le défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de lui en nommer un.

Pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale du 27 juin 2016, l'arrêt retient qu'en l'absence de syndic, tout copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale et que le syndic,

qui avait la qualité de copropriétaire, était donc en droit, en toutes hypothèses, de convoquer cette assemblée générale.

En statuant ainsi, alors que le syndicat n'était pas dépourvu de syndic, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé.

C.Cass, 3^e chbre civ., 8 avril 2021, n° 20-15.306

NOTE :

C'est, à notre connaissance, la première fois que la Cour de cassation statue sur l'application de l'article 17 de la loi de 1965 issu de la loi du 6 août 2015.

COPROPRIÉTÉ - CONTRAT DE SYNDIC - ABSENCE DE MISE EN CONCURRENCE - EFFET

Le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic ne rend pas nulle la résolution désignant le syndic prise en assemblée générale.

Un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation d'une résolution d'assemblée générale relative à la désignation du syndic. Selon lui, la mise en concurrence obligatoire de plusieurs projets de contrats de syndic n'a pas été effectuée, rendant nulle la résolution adoptée.

La cour d'appel rejette la demande du copropriétaire.

La Cour de cassation confirme. Le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale.

C.Cass. 3^e chbre civ. 3 juin 2021, n° 20-13.269, SDC Arcadia Principal

NOTE :

La précision est nouvelle. En effet, la loi Alur 2014-366 du 24 mars 2014 a instauré une obligation de mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic en cas de changement ou de renouvellement du syndic en place (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 21). Cette obligation avait

notamment pour objectif d'inciter les syndicats à s'établir dans les villes où la concurrence était actuellement limitée, de renforcer leur compétitivité et leur professionnalisation. L'obligation initiale a été par la suite assouplie par la loi 2015-990 du 6 août 2015 en raison de la lourdeur du travail qu'elle impliquait pour le conseil syndical, qui devait quasi annuellement procéder à une mise en concurrence même quand la copropriété était satisfaite de son syndic.

Mais aucun de ces textes n'a prévu de sanction assortissant le non-respect de cette obligation. Fallait-il dès lors sanctionner par la nullité de la décision désignant le syndic le défaut de respect par le conseil syndical de son

obligation de mise en concurrence ? Dans cet arrêt de principe, la Cour de cassation répond par la négative, à défaut de texte prévoyant expressément cette sanction. Cette solution présente l'avantage de préserver la sécurité juridique des copropriétés, qui, à défaut, auraient eu à supporter le risque d'annulation rétroactive de la désignation du syndic et, donc, des actes réalisés par lui. Elle est par ailleurs en concordance avec l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019, qui a de nouveau modifié l'article 21 et, cette fois-ci, expressément prévu que le non-respect de la formalité de mise en concurrence ne rendait pas nulle la décision de désignation du syndic.

COPROPRIÉTÉ - CRÉATION DE LOTS PRIVATIFS PAR INDIVIDUALISATION DES CHAMBRES DE BONNE

La création de lots privatifs par individualisation des « chambres de bonne » est possible même si ces locaux ont une surface ou un volume inférieurs à ceux prévus par l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation pour les locaux à usage d'habitation.

Un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation des décisions d'assemblée générale ayant constitué en lots individualisés les annexes des appartements principaux, en l'espèce les chambres de service situées au dernier étage de l'immeuble.

La cour d'appel rejette la demande au motif que ces décisions ne faisaient que permettre d'individualiser juridiquement et comptablement des chambres et débarras distincts existant déjà et en déduit que l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui ne vise que la division en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation, n'était pas applicable. Le pourvoi est rejeté.

C.Cass., 3^e chbre civ., 3 juin 2021, n° 20-16.777, SDC immeuble 3 square de la Bruyère

NOTE :

Jurisprudence nouvelle. L'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH art. L.126-17 à

compter du 1^{er} juillet 2021), créé par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU, n'avait pas encore donné lieu à jurisprudence de la Cour de cassation. Cet article interdit, entre autres, la division d'un immeuble « en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 et 33 mètres carrés ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ».

Cet article interdit-il alors de constituer en lots distincts les annexes de l'appartement principal, notamment les chambres de service ayant une surface ou un volume inférieurs à ces exigences ? La Cour de cassation répond par la négative. En effet, l'article L.111-6-1 du CCH ne concerne que la division en vue de la création de locaux à usage d'habitation. La division d'un lot afin d'individualiser des annexes, matériellement séparées, ne vise qu'à individualiser juridiquement des locaux séparés par la création de nouveaux lots, mais ne vise pas nécessairement à créer des locaux à usage d'habitation. Les lots créés pourront ainsi être cédés individuellement et distinctement du lot principal. En revanche, il sera ensuite interdit d'affecter à un usage d'habitation les lots nouvellement créés ne remplissant pas les conditions de l'article L.111-6-1.

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

Formations en ligne

dès **35 €** HT / pers.
soit 42 € TTC

Formations en présentiel ou webinaire

(selon les conditions sanitaires)

dès **110 €** HT / pers.
soit 132 € TTC

Formations dans votre agence

(selon les conditions sanitaires)

sur devis



FORMATIONS OBLIGATOIRES LOI ALUR

INSCRIVEZ-VOUS EN LIGNE

Formations dans toute la France métropolitaine et les DOM
exclusivement réservées aux adhérents SNPI

Louise SIBILLE-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.fr
SIRET 305 442 501 00030 - CODE NAF : 9411Z - PRÉFECTURE DE PARIS N°13.336 - N°TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR40305442501

COPROPRIÉTÉ - INSTALLATIONS DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Question N° 29982

Mme Virginie Duby-Muller interroge Mme la ministre de la transition écologique et solidaire sur l'installation de panneaux photovoltaïques dans les copropriétés. Plusieurs habitants souhaitant installer ce dispositif, dans le cadre des engagements de l'État pour la transition énergétique, s'en trouvent empêchés puisque l'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée pour les copropriétés horizontales. Elle souhaite connaître la raison de cet empêchement et les ambitions du Gouvernement pour développer le photovoltaïque.

Réponse publiée au JOAN le : 08/06/2021 page : 4787

Un bâtiment en copropriété est tout à fait en droit d'aménager des panneaux solaires. Toutefois, l'installation de panneaux solaires en copropriété est soumise à une réglementation stricte. Cette opération nécessite le consentement de la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ainsi, le vote en assemblée générale relève de l'article 25-f de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : " Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné...". S'il s'agit d'une décision collective, tous les copropriétaires sans exception devront convenir : – du type d'installation ; – du budget d'aménagement ; – des prestataires à engager ; – de la localisation des équipements ; – de la finalité des panneaux solaires (autoconsommation ou vente) ; – des répartitions énergétiques en cas d'autoconsommation. Dans le cas d'une installation individuelle au sein d'une copropriété immobilière, chaque membre a le droit d'installer sur son terrain, sa terrasse, balcon ou sur le toit de sa maison des panneaux photovoltaïques. Toutefois ce droit n'est pas absolu car cette liberté d'utilisation ne vaut qu'à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Toutefois le législateur, afin de favoriser la mise en place de panneaux photovoltaïques au sein des ensembles immobiliers soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, en a assoupli les règles de majorité afin de favoriser ce développement. En effet, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a abaissé les règles de majorité pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 afin notamment de favoriser la mise en place des panneaux photovoltaïques au sein des copropriétés. Par ailleurs, le coût d'installation, ainsi que les charges de fonctionnement et d'entretien de ces équipements seront réparties entre les copropriétaires en fonction du critère dit de l'utilité objective (article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965), c'est-à-dire en fonction de l'utilité que présente cette installation pour chacun des lots de copropriété. Enfin, la mise en place de telles installations peut donner lieu à une revente par le syndicat des copropriétaires de l'électricité produite à un tarif préférentiel. La filière solaire présente un potentiel important en France, à la fois pour les installations au sol et pour les installations sur bâtiment, et demeure une solution d'avenir grâce à la compétitivité de la filière qui ne cesse de s'améliorer ainsi que par la mise en place d'un cadre national de soutien adapté. Le Gouvernement a augmenté de 66 % le volume des appels d'offres solaires fin 2017 (+ 1 Gigawatt (GW) par an portant le volume à 2,45 GW par an) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) pour la période 2019-2028 prévoit un volume de 3 GW par an. La décentralisation de la production énergétique, qui se fera au cœur des territoires et directement chez les particuliers grâce au développement massif du solaire photovoltaïque transforme la façon d'appréhender l'électricité. Afin d'inciter à la production d'énergie renouvelable par tous, le Gouvernement a mis en place deux nouvelles mesures pour développer la production locale d'énergie solaire : – Simplifier en permettant à plus de projets de se développer sans avoir à passer par un appel d'offres. Le plafond de 100 kWc pour le guichet tarifaire des installations sur toitures sera désormais porté à 500 kWc.

Cette mesure permet ainsi de créer plus de projets de façon simplifiée, sans avoir à candidater à un appel d'offres. Elle entrera en vigueur à l'issue du processus de notification auprès de la Commission européenne. C'est une des mesures proposées par la Convention citoyenne pour le climat, qui permet ainsi de dynamiser l'installation de projets photovoltaïques sur bâtiments en simplifiant les modalités d'accès au soutien public. Cette mesure consolidera ainsi le développement des projets sur des toitures de grandes tailles, qui constitue l'un des piliers de l'atteinte des objectifs de la PPE en

matière de photovoltaïque. – Maintenir un niveau de soutien suffisant pour le secteur en limitant la baisse du tarif d'achat prévue par l'arrêté tarifaire en vigueur. La formule de l'arrêté tarifaire en vigueur induirait mécaniquement une baisse de 8,7 % au 1^{er} octobre 2020. Une telle baisse ne refléterait pas l'évolution réelle actuelle des coûts du photovoltaïque. Elle aurait pour conséquence de freiner durement la reprise du secteur. Le Gouvernement va donc limiter cette baisse des tarifs de rachat à 3,8 %.

COPROPRIÉTÉ - LOCATIONS DE COURTE DURÉE - TROUBLES ET NUISANCES - SANCTIONS

Deux sociétés propriétaires de six lots d'un immeuble haussmannien de standing à Paris exercent une activité de locations de meublés de tourisme. Ainsi, elles proposent à une clientèle touristique de passage leurs lots sur des plateformes de réservations type Airbnb.

Il en résulte des nuisances liées à ces activités : tapage nocturne, dégradations des parties communes, dépôts d'ordures, etc. Les copropriétaires réunis en assemblée générale ont décidé d'agir à l'encontre de ces sociétés.

Le syndicat des copropriétaires assigne les deux sociétés copropriétaires et demande au juge des référés d'ordonner à ces dernières, sous astreinte, de cesser leurs activités de location saisonnière.

En premier lieu, le tribunal a jugé recevable l'action du syndicat des copropriétaires. Puisque ce dernier a un intérêt à agir. Alors que ces nuisances sont de nature à atteindre indivisiblement l'ensemble des parties communes et privatives.

Par la suite, le tribunal a considéré que l'activité de meublés de tourisme des deux sociétés constituait une violation des stipulations du règlement de copropriété. En conséquence, cela engendre un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 du Code de procédure civile.

Le Tribunal rappelle, aux termes de son ordonnance, que la liberté d'usage et de jouissance des parties privatives doit respecter le droit concurrent des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble.

Ainsi, l'activité de location saisonnière ne constitue pas, en elle-même, une violation des stipulations du règlement de copropriété. À condition toutefois qu'elle n'engendre pas de trouble aux autres copropriétaires. De même, elle ne doit pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Précisons, en effet, que le règlement de copropriété ne prévoyait aucune interdiction de louer leurs appartements à des touristes pour de courtes durées. En outre, aucune décision d'assemblée avait interdit la location de type Airbnb. De sorte que l'activité des deux sociétés bailleuses de meublés de tourisme n'apparaissait pas contraire au règlement de copropriété.

Il convient de rappeler qu'une activité, même autorisée et conforme au règlement de copropriété, ne doit pas être source de nuisances. Aussi, les nombreuses nuisances et troubles illicites ont conduit le tribunal à ordonner la cessation de ces activités. L'activité cesse pour une durée de 16 mois avec une astreinte de 700 € par jour et par infraction constatée.

TJ Paris, référé., 12 mai 2021, n° 20/56124

COPROPRIÉTÉ - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - FUSION-ABSORPTION - TRANSFERT DU MANDAT DE PLEIN DROIT À LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (NON) - NÉCESSITÉ D'UN VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES.

La loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant

pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte.

C.Cass, 3^e chbre civ., 28 janvier 2021, n° 19-22.714

COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX URGENTS - ABSENCE DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - PRÉJUDICE MORAL

Dans la nuit du 13 au 14 avril 2010, un incendie s'est produit à proximité de l'ensemble immobilier et s'est propagé au sein de la copropriété, détruisant une partie importante des parties communes et privatives.

Le syndic a régularisé une déclaration de sinistre auprès de l'assurance de l'immeuble. L'assureur a versé une somme de 756 076,10 euros correspondant à l'indemnisation du sinistre au profit du syndicat des copropriétaires.

Les premiers juges ont relevé que si les travaux étaient urgents, le syndic s'est contenté de faire un point d'information sur le sinistre incendie lors de l'assemblée générale du 14 octobre 2010, non soumis à un vote et qu'il en a été de même lors des assemblées générales du 14 novembre 2011 et du 6 juin 2012.

Devant la cour d'appel, le syndicat des copropriétaires maintient que si les travaux étaient justifiés par la situation d'urgence, rien ne dispensait le syndic de

convoquer une assemblée générale rapidement, afin de voter sur la nature et l'ampleur des travaux ainsi que leur coût.

Il fait valoir que les travaux ont été réalisés par des entreprises choisies unilatéralement par le syndic et sous le contrôle du maître d'oeuvre qu'il a sollicité.

Or, selon l'article 37 du décret du 17 mars 1967 : *'Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux'.*

Le syndicat des copropriétaires échoue à démontrer avoir subi un préjudice matériel ou financier.

En revanche, le tribunal a énoncé à juste titre que le syndicat des copropriétaires subit un préjudice du fait de s'être vu imposer des sociétés qu'il n'a pas choisies, pour des travaux qu'il n'a pas validés et pour avoir été privé des pouvoirs de décision que la loi lui réservait ;

Ce préjudice moral a été justement évalué par le tribunal à la somme de 10 000 €.

CA Paris, 24 mars 2021, n° 18/00972

FISCALITÉ - DISPOSITIF ROBIEN - REMISE EN CAUSE - RUPTURE CONVENTIONNELLE

Le dispositif d'incitation fiscale « Robien » permet aux particuliers qui acquièrent des logements neufs ou des logements vétustes à réhabiliter destinés à la location de déduire de leurs revenus fonciers, sous la forme d'un amortissement échelonné sur plusieurs années, une partie du montant de leurs investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009. Ce régime de faveur comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement au moins pendant une période de neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le régime de faveur est remis en cause, sauf en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable (CGI art. 31, I-1°-h).

Selon la cour administrative d'appel de Versailles, la rupture conventionnelle du contrat de travail n'est pas assimilable à un licenciement. Par suite, les salariés rompant volontairement leur relation de travail dans

le cadre d'une rupture conventionnelle ne peuvent pas bénéficier de la dispense de remise en cause du régime de faveur prévue au profit des contribuables licenciés, invalides ou décédés.

CAA Versailles, 15 avril 2021, n° 19VE02526

NOTE :

L'administration considère que la rupture conventionnelle du contrat de travail n'est pas assimilable à un licenciement à l'initiative de l'employeur (Rép. Bréhier : AN 26-7-2016 n° 57039 et Rép. Navarro : Sén. 28-7-2016 n° 12009). En pratique, cette solution de la cour est transposable aux dispositifs incitatifs permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt « Scellier », « Duflot », « Pinel » et « Denormandie ».

FISCALITÉ - EXONÉRATION DE DROITS - DONS EN ESPÈCES - ACQUISITION D'UN TERRAIN (NON)

Question N° 37231

M. Patrick Loiseau interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les modalités

d'application de l'article 790 A bis du code général des impôts et de son interprétation. L'article 19 de la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020 institue à l'article 790 A bis du CGI, sous

conditions, une nouvelle exonération temporaire de droits de mutation à titre gratuit pour certains dons familiaux, dans la limite de 100 000 euros. L'exonération concerne les dons de sommes d'argent consentis et versés entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021 au profit d'un descendant, enfant, petit-enfant ou, à défaut, de neveux ou nièces lorsque ces sommes sont affectées dans les trois mois à la souscription au capital initial ou à une augmentation du capital d'une petite entreprise européenne, à des travaux de rénovation énergétique ou à la construction de la résidence principale du donataire. Le texte ne définit ni la notion de construction, ni la nature exacte des dépenses éligibles à l'affectation au sens du texte. Par analogie avec diverses réductions d'impôts il semble que l'ensemble des dépenses, qui constituent le prix de revient d'une construction d'un logement que le donataire destine à sa résidence principale, pourraient être éligibles. Le prix de revient pourrait alors inclure l'acquisition du terrain et l'ensemble des dépenses de viabilisation. Cependant, l'administration semble retenir une interprétation restrictive du texte et limiter le montant de l'affectation éligible aux seuls travaux de construction. Compte tenu du court délai pour affecter les sommes, une interprétation trop restrictive du texte conduirait à son inapplicabilité. Il lui demande donc de préciser les dispositions prises par cet article.

Réponse publiée au JO le : 22/06/2021 page : 5078

Il résulte de l'article 790 A bis du code général des impôts (CGI), dans sa rédaction issue de l'article 19 de la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020, que les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 €, si les sommes sont affectées par le donataire, au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant le transfert, notamment à la construction de sa résidence principale. L'exonération prévue par ces dispositions, dérogatoire au droit commun et à ce titre d'interprétation stricte, est subordonnée à l'affectation des sommes données à la

construction par le donataire de sa résidence principale. L'acquisition du terrain d'assiette sur lequel la résidence principale doit être réalisée ne saurait être confondue avec la construction de cette dernière. Par conséquent, l'acquisition d'un terrain à bâtir n'est pas au nombre des affectations des sommes reçues en donation ouvrant droit pour le donataire à l'exonération précitée. Par ailleurs, il est admis que les travaux d'extension, d'agrandissement ou de surélévation, qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable d'une résidence principale existante, s'analysent en des travaux de construction pour l'application de l'article 790 A bis du CGI. Le bénéfice de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit suppose, en revanche, que le donataire se dessaisisse d'une somme égale au montant du don dans un délai expirant à la fin du troisième mois suivant son versement, afin de financer la construction de sa résidence principale. En effet, il résulte des travaux parlementaires que l'objectif du dispositif est d'inciter au déblocage de l'épargne accumulée pendant le confinement, afin de faciliter le rebond de l'économie. Dès lors, l'affectation des sommes d'argent dans les trois mois suivant leur transfert s'entend en principe de leur versement effectif dans ce délai par le donataire : - en contrepartie de l'acquisition du matériel nécessaire à la construction de sa résidence principale ou de la réalisation des travaux de viabilisation du terrain d'assiette dès lors que ces derniers sont inclus dans les dépenses exposées par le contribuable pour la construction sur ce dernier de sa résidence principale, et/ou - aux personnes avec lesquelles il contracte pour la construction de sa résidence principale, sans préjudice de la faculté pour ces dernières de procéder au paiement échelonné des dépenses engagées à cette fin, au fur et à mesure de l'avancement du chantier. À ce titre, il est précisé que le bénéfice de l'exonération n'est pas subordonné au commencement des travaux de construction à une date postérieure à celle de la donation et que la somme donnée, dans la limite globale de 100 000 €, peut faire l'objet de plusieurs versements par un même donateur à un même donataire jusqu'à l'extinction du dispositif prévue le 30 juin 2021. Enfin, le donataire doit conserver les pièces justificatives de cette affectation à la disposition de l'administration.

FISCALITÉ - EXONERATION DE DROITS - DONS FAMILIAUX EN ESPECES - ACQUISITION EN VEFA (NON)

Question N° 35345

Mme Véronique Louwagie interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les exonérations d'impôts jusqu'à 100 000 euros par donateur lorsque les sommes perçues sont affectées à la construction de la résidence principale, aux rénovations énergétiques ou à la création ou au développement d'une entreprise. L'article 790 A bis du code général des impôts, modifié par la 3ème loi de finances rectificative pour 2020, prévoit ainsi que le montant donné permettant de bénéficier d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit initialement prévu à 30 000 euros soit rehaussé à 100 000 euros jusqu'au 30 juin 2021. Cette exonération concerne, entre autres, les sommes qui seront affectées à la construction d'une résidence principale. Elle aimerait savoir si cette disposition concerne également la vente en l'état futur achèvement (VEFA).

Réponse publiée au JO le : 27/04/2021 page : 3650

Il résulte de l'article 790 A bis du code général des impôts (CGI), dans sa rédaction issue de l'article 19 de la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020, que les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, un neveu ou une nièce entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 €, si les sommes sont affectées par le donataire au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant le transfert, à la construction de sa résidence principale. L'exonération prévue par ces dispositions, dérogoires du droit commun et à ce titre d'interprétation stricte, est subordonnée à l'affectation des sommes données à la construction de sa résidence principale par le donataire. L'extension du dispositif à l'acquisition de la résidence principale du donataire, envisagée durant les travaux préparatoires, a été in fine

écartée des dispositions entrées en vigueur. Il ressort des caractéristiques d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) que l'acquéreur n'est, à aucun moment, responsable de la construction, la fonction de maître d'ouvrage revenant au promoteur-constructeur (article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation), qui est également le titulaire du permis de construire. Au contraire, dans un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le particulier propriétaire du terrain, titulaire du permis de construire, est le maître d'ouvrage qui commande la construction d'un bien immobilier au constructeur ou à l'entrepreneur. La vente en l'état futur d'achèvement est généralement assimilée fiscalement à l'acquisition d'un bien immobilier, et non à sa construction. Ainsi, sous l'empire du régime de la TVA immobilière, il a été précisé que l'achat par un particulier d'un immeuble en état futur d'achèvement et la construction par celui-ci d'une habitation sur un terrain qu'il avait préalablement acquis n'étaient pas soumis aux mêmes règles fiscales, dès lors que la vente en état futur d'achèvement telle que définie à l'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation ne s'analyse pas, compte tenu de la nature des contrats conclus à cette fin, en l'achat d'un terrain suivi de travaux immobiliers, mais comme l'achat d'un immeuble neuf (réponse ministérielle Chossy, AN 8 février 1999, p. 788 n° 22153). De même, pour l'application du dispositif d'incitation à l'investissement locatif prévu à l'article 199 novovicies du CGI (« Pinel ») le législateur a distingué, parmi les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt, d'une part l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement et, d'autre part, le logement que le contribuable fait construire. Dans ces conditions, l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement que le contribuable entend affecter à sa résidence principale ne saurait s'analyser comme la construction de sa résidence principale par un donataire au sens et pour l'application de l'article 790 A bis du CGI.

FISCALITÉ - PLUS VALUES - EXONÉRATION - EMPLOI - CONDITIONS

Précisions sur l'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale en cas de détention d'un droit démembré ou indivis.

Il résulte du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI, éclairé par les travaux préparatoires de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 dont il est issu, que, en subordonnant l'octroi d'une exonération d'impôt sur le revenu des plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, en vue d'un emploi dans les 24 mois à l'acquisition ou la construction de son habitation principale, à la condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années

précédant la cession, le législateur a entendu favoriser l'investissement dans l'acquisition d'une résidence principale et en réserver le bénéfice aux contribuables qui ne détiennent aucun droit réel immobilier sur le bien qu'ils ont élu pour domicile.

Par suite, a décidé le Conseil d'État, la détention par le cédant d'un droit démembré ou d'un droit indivis sur le bien qu'il a élu pour résidence principale fait obstacle à ce qu'il puisse bénéficier de l'exonération des plus-values qu'il a réalisées lors de la première cession d'un logement autre que sa résidence principale.

CE, 8^e et 3^e chbre., 15 juillet 2021, n° 453490

FISCALITÉ - PLUS VALUES - EXONÉRATION - RÉSIDENCE PRINCIPALE - DURÉE D'OCCUPATION

L'exonération de la plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale s'applique à un immeuble effectivement occupé par le cédant au jour de la cession même si l'occupation n'a duré que 4 mois.

Un couple cède le 14 février 2014 un immeuble qu'il occupait depuis début novembre 2013 et applique à la plus-value réalisée l'exonération prévue par l'article 150 U, II-1° du CGI en cas de cession de la résidence principale. L'administration fiscale remet en cause cette exonération en raison du caractère temporaire de l'utilisation du logement.

Contrairement aux premiers juges, la cour administrative de Lyon reconnaît à l'immeuble cédé la qualité de résidence principale. Malgré une consommation d'électricité très faible sur la période, elle constate une consommation d'eau cohérente avec la composition

de la famille occupant le logement, comparable à celle qu'elle avait dans son précédent logement. Elle relève également que cette famille n'a pas disposé d'un autre logement au cours de la période en cause. La circonstance qu'un compromis de vente de cet immeuble ait été signé dès novembre 2013 est sans incidence sur la réalité de l'occupation.

La loi n'imposant pas de durée minimale d'occupation de la résidence principale, les contribuables établissent suffisamment qu'ils ont effectivement, bien que brièvement, fixé leur résidence principale dans l'immeuble cédé. Ils bénéficient donc de l'exonération d'impôt sur la plus-value prévue au 1° de l'article 150 U, II du CGI.

CAA Lyon, 19 août 2021, n° 19LY01666

NOTE :

En première instance, les contribuables avaient obtenu à

titre subsidiaire le bénéfice de l'exonération pour cession d'un premier logement autre que la résidence principale (CGI art. 150 U, II-1° bis). La cour administrative d'appel invalide cette décision au motif que les contribuables, qui avaient acquis un terrain en mars 2014, ne justifiaient pas

y avoir entamé la construction de leur future résidence principale dans les 24 mois de la cession par emploi du prix de cession de la vente objet du litige, ni qu'ils avaient affecté ledit immeuble à leur nouvelle résidence principale dès son achèvement.

FISCALITÉ - PLUS VALUES - EXONERATION - RÉSIDENCE PRINCIPALE - INTENTION DÉLIBÉRÉE - SANCTION

Les contribuables qui appliquent l'exonération d'impôt sur la plus-value réservée aux résidences principales lors de la cession d'un immeuble occupé brièvement et à titre de pure convenance encourent la pénalité pour manquement délibéré de 40 % des droits éludés.

Un couple cède en janvier 2009 un immeuble situé boulevard Vauban, à Lille, en se prévalant de l'exonération d'impôt sur la plus-value réservée aux résidences principales (CGI art. 150 U, II-1°). Contestant cette qualification, l'administration entend soumettre la plus-value réalisée à imposition. Les contribuables, eux, soutiennent avoir transféré, en février 2008, leur résidence principale de leur ancienne résidence à Comines à l'immeuble cédé, et ce jusqu'en janvier 2009, date à laquelle ils ont emménagé dans leur nouvelle résidence rue Jouhaux à Lille (acquise en octobre 2008).

Confirmant la décision des premiers juges, la cour administrative d'appel de Douai considère que les contribuables n'ont pas établi leur résidence principale dans l'immeuble sis boulevard Vauban mais ont directement transféré celle-ci de Comines à la rue Jouhaux, à Lille. Les juges relèvent que :

- les contribuables ont indiqué leur adresse de Comines comme constituant leur résidence principale dans le compromis et l'acte d'achat de l'immeuble rue Jouhaux, ainsi que dans le mandat de vente et l'acte de cession de l'immeuble de Comines (en avril 2010) ;
- le transfert de domiciliation bancaire du couple a été opéré directement de l'adresse de Comines à celle de la rue Jouhaux ;
- les factures d'électricité et de gaz de l'immeuble du

boulevard Vauban font état d'une faible consommation, incompatible avec une occupation continue par le foyer familial ;

- les avis d'imposition sur le revenu de l'année 2008 et la taxe d'habitation de 2009 désignant l'immeuble du boulevard Vauban comme résidence principale ne sont pas une preuve suffisante, dès lors qu'ils sont établis à partir des seules déclarations des contribuables ;
- le déménagement d'un piano à queue et le transfert d'une ligne téléphonique de Comines à l'immeuble du boulevard Vauban en mars 2008 ne prouvent pas que les contribuables n'avaient plus, à cette date, la disposition de l'immeuble de Comines, ni qu'ils ne disposaient pas avant janvier 2009 de l'immeuble de la rue Jouhaux, dont le compromis a été signé dès mai 2008.

Tous ces éléments sont de nature à priver l'immeuble du boulevard Vauban du caractère de résidence principale, d'autant plus que les diagnostics nécessaires à la mise en vente de ce bien ont été établis avant l'emménagement allégué des contribuables.

C'est donc à bon droit que l'administration a soumis la plus-value réalisée à imposition. Les juges confirment également que l'administration établit suffisamment l'intention délibérée des contribuables d'éluder l'impôt en déclarant avoir leur résidence principale dans un logement occupé pour une durée brève et à titre de pure convenance. Ils se voient donc appliquer la pénalité de 40 % pour manquement délibéré prévu à l'article 1729 du CGI.

CAA Douai, 13 juillet 2021, n° 19DA01643

LOCATIONS DE COURTE DURÉE - CRISE SANITAIRE - REMBOURSEMENTS DES FRAIS DE LOCATION AIRBNB

Question N° 35555

Mme Mathilde Panot attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, sur son action vis à vis de la plateforme Airbnb. Lors de son discours du 12 octobre 2020, faisant suite au 6ème comité interministériel du tourisme, M. le secrétaire d'État incitait les Français et Françaises, par un acte citoyen, à réserver leurs vacances de la Toussaint afin de soutenir le secteur du tourisme, mis à mal par la crise sanitaire que le pays traverse. Il a également été affirmé que les réservations annulées ne coûteraient rien aux Français et Françaises. « Vous pouvez organiser vos déplacements en toute confiance » disait-il. Deux semaines plus tard, cette confiance est rompue. Le confinement instauré le 30 octobre 2020 a, de fait, déclenché de nombreuses annulations de réservations de logement sur le site Airbnb, qui n'ont pas été remboursées. Si lors du premier confinement, toute annulation était gratuite, dès lors que la réservation avait été faite avant le 15 mars 2020, pour ce deuxième confinement seule la politique relative aux cas de force majeure spécifique au coronavirus prime. Or, le deuxième confinement s'appliquait bien à tous et non seulement aux personnes testées positives à la Covid-19 ou cas contact. Aujourd'hui, des centaines de citoyens n'ont pas été remboursés de leur annulation de séjour et sont contraint de payer le séjour avorté, la taxe de séjour et les frais de services. Réunis sur Facebook dans un groupe « collectif remboursement Airbnb », ces citoyens demandent leur remboursement. Elle lui demande quelles actions il mettra en place afin que ces citoyens obtiennent satisfaction financière comme il s'y était engagé.

Réponse publiée au JO le : 13/07/2021 page : 5613

Depuis le début de la crise sanitaire, le Gouvernement a recommandé aux acteurs du tourisme de mettre en place des politiques commerciales flexibles. Celles-ci

ne peuvent être décidées que par les acteurs économiques eux-mêmes. S'agissant d'Airbnb, le site internet de la plateforme donne des informations sur les règles appliquées pour les réservations effectuées après le 14 mars 2020. Il est ainsi précisé que « Les réservations de logements et d'expériences Airbnb effectuées après le 14 mars 2020 ne sont pas couvertes par la Politique relative aux cas de force majeure, sauf si le voyageur ou l'hôte est actuellement malade du COVID-19. Notre Politique relative aux cas de force majeure vise à protéger les voyageurs et les hôtes contre les imprévus survenant après la réservation. Maintenant que le COVID-19 a été déclaré pandémie mondiale par l'Organisation mondiale de la santé, la Politique relative aux cas de force majeure ne s'applique plus parce que le COVID-19 et ses conséquences ne sont plus imprévus ni inattendus. Au moment de la réservation, pensez à lire attentivement les conditions d'annulation définies par l'hôte et envisagez de choisir une option qui offre de la flexibilité ». Ainsi, il semble que le contexte sanitaire vécu depuis l'annonce du premier confinement en mars 2020, et les nombreuses contraintes qui en ont découlé pour nos concitoyens aient conduit certaines plateformes de location à considérer que les annulations intervenues après le 14 mars 2020, ne pouvaient plus être justifiées par la force majeure. D'après ces professionnels, le contexte sanitaire qui a entraîné les annulations pouvait être raisonnablement prévu. La question qui se pose est celle de savoir s'il est possible de considérer comme cas de force majeure les mesures sanitaires mises en œuvre par les pouvoirs publics, et notamment si le critère d'imprévisibilité est ou non satisfait. Au préalable, deux rappels importants doivent être faits : d'une part, l'ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 ne s'appliquait que pour les annulations, intervenues entre le 1^{er} mars et le 15 septembre 2020, justifiées par la force majeure ou par des circonstances exceptionnelles et inévitables ; d'autre part, ces deux dernières notions de circonstances exceptionnelles et inévitables sont en grande partie jurisprudentielles : les définitions législatives qui les encadrent laissent une

grande marge d'appréciation au juge. Selon l'article 1218, al. 1^{er} du code civil, « il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures

appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ». Il appartient aux tribunaux d'apprécier la possibilité de qualifier de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, des empêchements liés à la crise de la Covid 19, cette qualification de force majeure devant être appréciée au cas par cas.

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE - GÉRANT - DÉCISION D'ALIÉNER

Lorsque les statuts d'une société civile indiquent que la société a pour objet « la propriété, la possession, la jouissance, l'administration, l'aménagement, la transformation et l'exploitation par bail, location ou autrement des terrains et immeubles », le gérant excède ses pouvoirs en vendant un des terrains.

NOTE :

En présence d'une société civile, une grande attention doit être portée à la clause d'objet social. Lorsque le professionnel intervient comme dans l'opération de vente d'immeuble, la prudence l'invite à exiger l'intervention des associés.

C.Cass, 3^e chbre civ., 5 novembre 2020, n° 19-21.214

URBANISME - DATE DE NOTIFICATION D'UN ACTE OU D'UNE DÉCISION EN CAS D'ABSENCE DU DESTINATAIRE

Question écrite n° 18805

M. Hervé Maurey attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la Justice sur la date de notification d'un acte ou d'une décision en cas d'absence du destinataire. En l'absence de dispositions spécifiques prévues par la loi, le juge a estimé qu'en cas d'absence du destinataire le jour où lui est notifié un acte ou une décision par une lettre recommandée avec accusé de réception, la date de notification est fixée au jour du retrait du pli au bureau de poste si ce retrait est intervenu dans les 15 jours de la première présentation (Conseil d'État, Président de la Section du Contentieux, du 9 novembre 1992, 132878, mentionné aux tables du recueil Lebon). Ce délai de 15 jours doit donc être inclus dans les délais légaux prévus par la loi, ce qui peut être particulièrement contraignant pour l'autorité

qui notifie. En particulier, dans le cadre d'une procédure de déclaration préalable, le délai d'instruction est de 1 mois à compter de la réception en mairie d'un dossier complet ce qui est déjà court. Ce délai est d'autant plus difficile à tenir dans certaines périodes (congé, absence de personnel, ...). En intégrant cette période de notification, il ne resterait aux communes que 15 jours pour instruire et prendre une décision, ce qui n'est pas adapté au fonctionnement d'une commune. Par ailleurs, il peut conduire à des dérives, certains pétitionnaires pouvant être tentés d'utiliser ce délai pour obtenir une réponse favorable. En effet, l'absence de réponse dans le délai fixé par la loi vaut décision tacite de non-opposition. Aussi, il lui demande s'il compte modifier cette règle notamment lorsqu'elle s'applique à des délais courts comme c'est le cas pour les déclarations préalables.

Réponse publiée dans le JO Sénat du 01/07/2021 - page 4103

Les actes administratifs sont portés à la connaissance de leurs destinataires et des tiers par des procédés de publicité qui correspondent soit à une publication, soit à une notification. Ces conditions de publicité de l'acte affectent sa date d'entrée en vigueur et le délai de recours contentieux. La preuve de la date de la publication ou de la notification d'un acte incombe à l'administration (CE, 23 sept. 1987, ministre du travail c/ Sté « Ambulances 2000). S'agissant plus particulièrement des actes individuels, la méthode de notification la plus classique consiste en l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Souvent exigée par les textes, cette méthode garantit, en effet, la remise de la décision à son destinataire et procure, grâce à l'avis de réception retourné à l'expéditeur, une preuve de la notification (CE 15 nov. 2019, Ministre de l'Action et des comptes publics, n° 420509). Dans cette hypothèse, la date effective de notification est alors celle de la présentation à l'intéressé du courrier, même dans le cas où il est refusé par ce dernier (CE 10 février 1975, Delle Vivaudou, Lebon 101). En cas d'absence, l'intéressé dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter du lendemain du jour de dépôt de l'avis de passage pour récupérer le pli (article 3.2.8 des conditions générales de vente applicables aux prestations courrier-colis). Si le courrier est retiré dans ce délai, la date de notification retenue est alors celle du retrait du pli (CE, 2 mai 1980, Ibazizene ; CE, 14 novembre 2005, Bensalem). A défaut pour le destinataire de l'avoir récupéré dans ce délai de quinze jours, le courrier est alors renvoyé à son expéditeur. Dans cette situation, la date de notification retenue est celle du dépôt de l'avis de passage par le service postal lors de la présentation au domicile (CE, 24 avril 2012, Ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration, n° 341146). Ce dispositif de notification apparaît comme un compromis équilibré dans la mesure où il permet de se prémunir contre les éventuelles pratiques qui consisteraient à s'abstenir volontairement de venir retirer le courrier

tout en laissant, dans le même temps, un délai suffisant et raisonnable aux administrés réellement placés dans une situation d'indisponibilité pour venir récupérer un courrier. Dans le cas où la réglementation prévoit un délai d'instruction - comme c'est le cas en matière de déclaration préalable - le Conseil d'Etat a jugé qu'il incombe alors à l'administration, lorsque sa décision est parvenue au pétitionnaire après l'expiration de ce délai, d'établir la date à laquelle le pli accompagnant sa décision a régulièrement fait l'objet d'une première présentation à l'adresse de l'intéressé avant l'expiration du délai d'instruction. Cette preuve peut résulter des mentions précises, claires et concordantes figurant sur les documents, le cas échéant électroniques, remis à l'expéditeur conformément à la réglementation postale. Elle peut également résulter d'une attestation circonstanciée du prestataire ou d'autres éléments de preuve établissant que le courrier a bien été présenté au destinataire dans les délais légaux (CE, 29 janvier 2014, Commune de Soignolles-en-Brie, n° 352808). Ainsi, le fait de se fonder, dans cette hypothèse, sur la date de première présentation du pli permet de neutraliser le comportement du demandeur tenté de retarder la remise effective du courrier. En tout état de cause, le développement des procédures par voie dématérialisée devrait indéniablement faciliter les échanges avec les administrés, y compris s'agissant de cette problématique relative à la notification des décisions. L'article R 423-48 du code de l'urbanisme prévoit ainsi qu'en matière d'autorisation d'urbanisme, sous réserve de son accord, le demandeur peut se voir adresser les notifications par la voie électronique. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit, en ce sens, que les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 doivent disposer d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022 (article L. 423-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, il n'est pas envisagé de modifier cette règle en l'état.

VENTE D'IMMEUBLE - RÉTRACTATION DU PROMETTANT

Le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

En application des articles 1101 et 1134 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1583 du même code, la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent, que, tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire. Il en résultait que la levée de l'option, postérieure à la rétractation du promettant, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne pouvait être ordonnée (Cass. 3^e civ., 15 décembre 1993, n° 91-10.199), la violation, par le promettant, de son obligation de faire ne pouvant ouvrir droit qu'à des dommages-intérêts (Cass. 3^e civ., 28 octobre 2003, n° 02-14.459).

La promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui contient, outre le consentement du vendeur, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire et à la date duquel s'apprécient les conditions de validité de la vente, notamment s'agissant de la capacité du

promettant à contracter et du pouvoir de disposer de son bien. Par ailleurs, en application de l'article 1142 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la jurisprudence retient la faculté pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque celle-ci est possible (Cass. 1^{re} civ., 16 janvier 2007, n° 06-13.983). Il convient dès lors d'apprécier différemment la portée juridique de l'engagement du promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente et de retenir qu'il s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

Dès lors que le promettant a donné son consentement à la vente sans restriction et que la levée de l'option par les bénéficiaires est intervenue dans les délais convenus, il y a lieu de retenir que la rétractation dudit promettant ne constitue pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente et d'en déduire que, les consentements des parties se sont rencontrés lors de la levée de l'option par les bénéficiaires, la vente est parfaite.

C.Cass, 3^e chbre civ., 23 juin 2021, n° 20-17.554

VENTE D'IMMEUBLE - VICE CACHÉ - PRÉSENCE D'AMIANTE - ABSENCE DE DANGER POUR L'OCCUPANT

L'existence d'amiante dans le fibrociment de la couverture d'une maison constitue un vice caché dès lors qu'elle diminuerait l'usage du bien de manière importante, en cas d'éventuels travaux, même si elle ne présente pas de danger immédiat pour l'occupant.

Les acheteurs d'une maison d'habitation, ayant constaté la présence d'amiante dans les plaques de fibrociment

constituant la couverture de l'immeuble, réclament des dommages-intérêts au vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Le vendeur leur oppose que la présence de l'amiante ne constitue pas, à elle seule, un vice caché, dès lors qu'elle n'empêchait pas l'usage de la maison, l'amiante étant confiné notamment à l'intérieur par l'isolation, et qu'elle

ne présentait pas un danger pour les occupants, ce qui résultait, selon une expertise, à la fois « des résultats des mesures d'empoussièrement négatifs » et de l'absence de nécessité de déposer les plaques de fibrociment pour y habiter. Il fait valoir également que l'amiante est un matériau dont la dangerosité est liée à l'inhalation des fibres qui le composent et que, en l'espèce, rien ne permet de considérer que l'amiante contenu dans le fibrociment de la couverture est susceptible de libérer des fibres dans l'air.

La Cour de cassation écarte ces arguments et donne raison aux acheteurs en constatant l'existence d'un vice caché affectant le bien immobilier. Si le vice ne rendait pas la maison impropre à son usage, dans la mesure où l'amiante était confiné par l'isolation, il en diminuait l'usage de manière importante dès lors que des travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou portant sur la toiture ne pourraient pas être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés fût engagée.

Par suite, la maison était bien affectée d'un vice caché lors de la vente diminuant tellement son usage que, s'ils l'avaient connu, les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix (réduction du prix de 33 430 €).

C.Cass., 3^e chbre civ., 15 avril 2021, n° 20-16.320

NOTE :

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés du bien vendu qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (C. civ. art. 1641).

Il a été jugé que constitue un vice caché la présence d'amiante dans des calorifugeages et des flocages d'un immeuble (Cass. 3^e civ. 7 octobre 2009 n° 08-12.920). En revanche, jugé que l'existence d'amiante ne rendait pas l'immeuble impropre à sa destination dès lors que de nombreuses pièces de la maison en étaient exemptes, que sa présence, très localisée dans deux chambres, était sans danger et que les revêtements de sol et les éléments décoratifs qui en contenaient n'étaient pas dégradés et pouvaient être supprimés par des travaux (Cass. 3^e civ. 5 juin 2012 n° 11-15.628 F-D). Il en est de même en cas de présence d'amiante dans des plaques de fibrociment en bon état de conservation et protégé à l'extérieur par un épais enduit, accessible uniquement aux entrepreneurs du bâtiment, et ne présentant aucun danger (Cass. 3^e civ. 16 décembre 2014 n° 13-17.469).

La cour d'appel de Versailles a également jugé que la présence d'amiante n'affecte pas l'usage de l'immeuble lorsqu'il n'y a pas de risque d'inhalation de poussières d'amiante par les occupants à la date de la vente (CA Versailles 3 février 2011 n° 09/07274).

L'arrêt ci-dessus, qui prend en compte une diminution future de l'usage du bien, est beaucoup plus favorable à l'acheteur : au cas particulier, l'amiante étant confiné dans l'isolation, il n'y avait pas de risque d'inhalation de poussières et donc pas de danger immédiat pour lui. Cependant, la Cour de cassation a retenu l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil, en considérant que l'acheteur qui voudrait engager des travaux de réfection de la toiture ou des combles serait contraint de réaliser des travaux de désamiantage.

**ADMINISTRATEUR
DE BIENS**

➔ À partir de
250 € TTC
par an

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE *

Profitez de notre nouvelle offre faite pour vous



DES CONSEILS PERSONNALISÉS

Bénéficiez de l'expertise et
de la connaissance de nos experts
en assurance immobilière



DES GARANTIES & FRANCHISES MODULABLES

3 formules au choix et des options
selon vos besoins



DES GARANTIES INNOVANTES

Couvrez votre matériel
professionnel et informatique
en tous lieux, votre drone...



www.asseris.fr

Pour toute information, nous
sommes à votre disposition :

01 53 64 91 87
contact@asseris.fr

INCLUS :

- **Garanties dites traditionnelles** (incendie, événements climatiques, catastrophes naturelles, attentats et actes de terrorisme, effondrement, vol du contenu, bris de machine, perte de revenus....)
- **Garanties optionnelles liées à votre activité :**
 - Drone ;
 - Matériel professionnel et informatique en tous lieux ;
 - Perte de revenus jusqu'à 36 mois ;
 - Valeur de remplacement de votre vitrine...

* par AXA France IARD



Nous vous rappelons que la publication de vos annonces immobilières sur les sites du SNPI (www.snpi.fr), d'Acheter-Louer.fr, de Paper Immo et d'Être Proprio 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) → offres et présentation sur [votre espace adhérent](#)
- BIEN'ICI (pro.bienici.com)
- ACHETER-LOUER.FR (acheter-louer.fr)
- BUREAU LOCAUX.COM (bureauxlocaux.com)
- KLÉSIA (klesia.fr/immobilier)
- LGPI (lgpicommunication.jimdo.com)
- APIMO (apimo.net/fr/)
- MEDIMMOCONSO (medimmoconso.fr/espace-adherent/)
- ILEK (pro.ilek.fr/immobilier)

N'hésitez pas à vous prévaloir de votre qualité de membre du SNPI, afin de bénéficier des tarifs uniquement proposés aux adhérents du Syndicat.



A.N.A.H	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : www.anah.fr	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 : www.insee.fr	18 bld Adolphe Pinard 75675 Paris cedex 14	01 41 17 50 50
J.O.	Journaux officiels : www.journal-officiel.gouv.fr	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 : www.mutualite.fr	255 rue de Vaugirard 75015 Paris cedex 15	01 40 43 30 30
RETRAITES	Agent immobilier : Sécurité sociale des indépendants (ex-RSI)	29 agences en région et un réseau de point d'accueil	www.secu-independants.fr
	Négociateurs VRP : Malakoff Médéric AGIRC-ARRCO Omnirep www.malakoffmederic.com	21 rue Laffitte 75009 PARIS	0800 801 522
	Salariés : AGIRC-ARRCO www.agirc-arrco.fr	Centre d'information selon le Département	0820 200 189
CHÔMAGE	GSC : association pour la Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprises : www.gsc.asso.fr	42 av. de la Grde Armée 75017 PARIS	01 45 72 63 10



SMIC EN MÉTROPOLE ET DANS LES DOM

À compter du 1^{er} octobre 2021, son montant est porté à 10,48 € bruts de l'heure, soit 1 589,47 € bruts / mois sur la base de 151,67 heures / mois.

INDICES DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Année	1 ^{er} trimestre	Variation annuelle	2 ^e trimestre	Variation annuelle	3 ^e trimestre	Variation annuelle	4 ^e trimestre	Variation annuelle
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
2020	130,57	+ 0,92	130,57	+ 0,66	130,59	+ 0,46	130,52	+ 0,20
2021	130,69	+ 0,09	131,12	+ 0,42	131,67	+ 0,83		

INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Année	1 ^{er} trimestre	Moyenne	2 ^e trimestre	Moyenne	3 ^e trimestre	Moyenne	4 ^e trimestre	Moyenne
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	1769	1747,25
2020	1770	1757,75	1753	1759,50	1765	1764,25	1795	1770,75
2021	1822	1783,75	1821	1800,75				

Nota : la moyenne est calculée sur les quatre derniers indices.



INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Année	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
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)	116,16 (20.03.20)
2020	116,23 (30.06.20)	115,42 (25.09.20)	115,70 (18.12.20)	115,79 (19.03.21)
2021	116,73 (23.06.21)	118,41 (24.09.21)		

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

Année	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
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)	115,43 (20.03.20)
2020	115,53 (30.06.20)	114,33 (25.09.20)	114,23 (18.12.20)	114,06 (19.03.21)
2021	114,87 (23.06.21)	116,46 (24.09.21)		



ET TOUJOURS...

TITRES	AUTEURS	ÉDITIONS
1- LES TITULAIRES DE CARTES PROFESSIONNELLES • Réglementation Professionnelle (Loi du 2 janvier 1970, Décret du 20 juillet 1972) • Les Professions Immobilières • Code Civil • Recueil des Recommandations • 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... • Administrateurs de bien et agents immobiliers : Les missions de l'expert-comptable • Agent commercial immobilier : Sécuriser les relations entre mandataire et agence immobilière	CAPOULADE BUREAU DE LA VÉRIFICATION DE LA PUBLICITÉ ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES ÉMILIE HERVO & PASCAL SIMONS	JOURNAL OFFICIEL L'ACTUALITÉ JURIDIQUE LE MONITEUR DALLOZ DELMAS & Cie EXPERT COMPTABLE MÉDIA ÉDITIONS LÉGISLATIVES
2- TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES a- Ventes : • Les Ventes d'immeubles existants • Les Ventes d'immeubles à construire • Lotissements et divisions foncières • Techniques du droit de l'urbanisme b- Locations : • Locataires et propriétaires • Les droits de préemption du locataire d'habitation • Mémentos pratiques FISCAL, SOCIAL URBANISME – CONSTRUCTION GESTION IMMOBILIÈRE	J.L. BERGEL M. DAGOT BOUYSSOU & HUGOT PRATIQUE NOTARIALE HUGOT & LEPELTIER & THUILLIER DAGOT ET LEPELTIER FRANCIS LEFEBVRE	LITEC DROIT LITEC DROIT LITEC DROIT LITEC DROIT LITEC DROIT LITEC DROIT LITEC DROIT



TITRES	AUTEURS	ÉDITIONS
3- GESTION IMMOBILIÈRE • Code des loyers et de la copropriété • Code annoté de la copropriété • La pratique des contrats de maintenance dans les immeubles • La copropriété dans les immeubles bâtis • Millièmes et charges de copropriété • Ascenseur et sécurité • La réglementation de la réhabilitation • Le bail commercial	QUIGNARD KISCHINEWSKY-BROQUISSE ARNAUD & BOUYEURE QUIGNARD BENFETITA & ROY GRUPE REVUE FIDUCIAIRE	DALLOZ LEXIS NEXIS LE MONITEUR LITEC DROIT L'ACTUALITÉ JURIDIQUE, LE MONITEUR EYROLLES MEMENTO CATED
4- EXPERTS • La Gazette du Palais • Évaluation des fonds de commerce et des entreprises	LACROIX	LE MONITEUR
5- QUELQUES REVUES UTILES • La Semaine Juridique • Administrer • Revue de l'habitat • 25 millions de propriétaires	LEXIS NEXIS PUBLICATIONS ADMINISTRER CHAMBRE PARISIENNE DES PROPRIÉTAIRES UNPI	141 rue de Javel PARIS 15^{ème} 60 rue Saint Lazare PARIS 9^{ème} 72-76 rue de Longchamps PARIS 16^{ème} 11 Quai Anatole France PARIS 7^{ème}

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^{ème}
 PARIS 14^{ème}

75344 PARIS CEDEX 8
 PARIS 4^{ème}
 PARIS 15^{ème}
 PARIS 10^{ème}
 PARIS 8^{ème}
 92300 LEVALLOIS PERRET
 PARIS 15^{ème}
 PARIS 5^{ème}

LE KIT DIGITAL



www.snpi.fr



LOGICIEL



SITE WEB



FORMATION

Grâce au SNPI,
je digitalise
mon agence

INCLUS SANS FRAIS AVEC VOTRE ADHÉSION SNPI



1^{ÈRE} ORGANISATION PATRONALE DE L'IMMOBILIER *

* Résultats de la représentativité de l'audience patronale 2017 - Source : www.travail-emploi.gouv.fr

LE KIT DIGITAL SNPI ACCESS



Utilisez le 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, Acheter-Louer.fr, Paper Immo et Être Proprio ;
 - compatibilité avec l'Amepi et Lici ;
 - sur abonnement auprès des portails suivants : Bien'ici, Logic Immo, Ubiflow, SeLogger.com, Belles demeures, SeLogger bureaux & commerces ;
- ✓ Registre de mandat électronique ;
- ✓ Avis de valeur ;
- ✓ La migration des données de votre ancien logiciel (sous réserve).



Activez dès maintenant votre nouveau site web responsive, 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 à l'aide de nos formations

L'équipe SNPI Access vous accompagne à l'utilisation de votre logiciel de transaction avec une formation gratuite !

Perfectionnez-vous en vous inscrivant directement en ligne sur votre espace adhérent SNPI et optimisez ainsi l'usage du logiciel SNPI Access. Ces formations sont validantes loi ALUR (3h30).



01 53 64 91 65



access@snpi.fr

ISSN : 0153-0062

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

26, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Tél. : 01 53 64 91 91 - Email : contact@snpi.fr - www.snpi.fr

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