

## Lettre n° 7 du 15 mars 2018

### CIRCULAIRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Circulaire USH [n° 15/18](#) - Enquête sur la communication digitale.

Circulaire USH [n° 16/18](#) - Semaine nationale des Hlm 2018.

Circulaire USH [n° 24/18](#) - Livre blanc : 85 propositions en vue du projet de loi ÉLAN.

### LEGISLATION ET REGLEMENTATION

#### DECENTRALISATION – DROIT DE COLLECTIVITES

[Avis du Conseil d'Etat du 1er mars 2018](#)

Différenciation des compétences des collectivités territoriales relevant d'une même catégorie et des règles relatives à l'exercice de ces compétences.

#### ENVIRONNEMENT

[Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018](#) ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (JO 3.03.2018).

#### FISCALITE DES GROUPEMENTS

[Courrier du 15 février 2018 de la Direction de la législation fiscale \(Ministère de l'économie et des finances\) à l'USH relatif au régime d'exonération de TVA de l'article 261 B du code général des impôts](#)

Ce courrier apporte des précisions importantes sur les conditions d'application du régime d'exonération de TVA de l'article 261 B du CGI dans le cadre des groupements constitués entre organismes Hlm. Il aborde également la question de l'impact, sur l'avenir de ce régime, des décisions rendues par la Cour de Justice de l'Union européenne en septembre 2017.

**Une note de commentaires sera publiée prochainement dans l'espace « droit et fiscalité » afin d'analyser plus précisément ce courrier.**

#### **FISCALITE – NUMERISATION DES FACTURES PAPIER**

L'administration fiscale a publié ses commentaires sur les conditions de numérisation des factures papier fixées à l'article A 102 B-2 du LPF.

[BOI-CF-COM-10-10-30-10-20180207 CF](#) – Droit de communication et procédures de recherche et de lutte contre la fraude – Délai et mode de conservation des documents.

#### **GESTION TECHNIQUE – GAZ**

[Arrêté du 23 février 2018](#) relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes

#### **PLH**

[Décret n° 2018-142 du 27 février 2018](#) portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement (JO 01.03.2018)

Ce texte consolide le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH), création d'un observatoire du foncier à l'échelle des PLH, extension des compétences des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) - et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) en outre-mer - au domaine du foncier.

---



## **REPONSES MINISTERIELLES**

#### **MARCHES PUBLICS – PROCEDURE CONCURENTIELLE**

Cette réponse ministérielle éclaire sur les conditions de recours à la procédure concurrentielle avec négociation.

[Réponse ministérielle Assemblée Nationale n° 4001 du 6 mars 2018.](#)

---



## **JURISPRUDENCE**

#### **ACCESSIBILITE**

Le juge de l'excès de pouvoir exerce un contrôle restreint à l'erreur manifeste d'appréciation sur les normes techniques d'accessibilité des logements aux personnes handicapées.

[Arrêt Conseil d'Etat du 22 février 2018.](#)

#### **COLONNES MONTANTES**

La Cour d'appel se fonde sur l'article 44 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, et de l'article 1er du décret n° 46-2503 du 8 novembre 1946 relatif aux colonnes montantes d'électricité pris en application de la loi précitée, pour en déduire :

- d'une part, que « *le jugement déferé a parfaitement retenu que comme l'affirme à bon droit le syndicat des copropriétaires, il est ainsi constant que la loi du 8 avril 1946 et son décret précités ont édicté pour principe l'incorporation des colonnes montantes au réseau de distribution public, une seule exception étant offerte au propriétaire souhaitant expressément conserver la propriété de cette colonne, »*
- d'autre part, « *que ces dispositions ont fait naître au bénéfice des propriétaires une présomption d'incorporation des colonnes montantes au réseau public, la preuve contraire devant être apportée par tout moyen justifiant d'un refus express de concession au bénéfice du gestionnaire d'électricité ».*

Elle soutient que cette présomption s'applique en l'espèce dans la mesure où la colonne montante litigieuse a été construite en 1912, et considère qu'elle est entrée de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi du 8 avril 1946 et qu'en conséquence le GRD n'apporte aucun élément de nature à démontrer que les copropriétaires de l'immeuble auraient entendu en conserver la propriété.

#### [Arrêt Cour d'Appel de Paris du 15.02.2018](#)

- Enedis s'est désistée du pourvoi de la décision de la [Cour d'appel de Versailles du 29 mars 2016](#).

#### [Arrêt Cour de cassation du 15 février 2018, 16-17.679,](#)

### **GESTION LOCATIVE**

- **Prescription de l'action en répétition des indus de charges locatives**
- **Modalités de récupération de la rémunération des gardiens.**

Dans un arrêt du 8 mars 2018, la Cour de cassation rappelle que, conformément à l'article 2 du décret du 9 novembre 1982, « *les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou du concierge sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 40 % de leur montant lorsqu'il assure seul l'élimination des déchets ou l'entretien des parties commune ».*

Sur ce fondement, elle casse la décision des juges du fond qui avait retenu que, pour que les salaires des gardiens soient récupérables sur les locataires, les deux tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets devaient être effectuées de manière cumulative et à l'exclusion de tout partage permanent de leurs activités avec un tiers (en l'espèce, le bailleur faisait appel à un prestataire extérieur pour l'entretien des parties communes intérieures). Autrement dit, pour exclure totalement le caractère récupérable de la rémunération du gardien, il aurait fallu démontrer que le gardien n'effectuait aucune tâche d'entretien ou d'élimination des déchets, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Voilà une décision plus que bienvenue au regard d'un précédent arrêt de 2013, selon lequel, le fait de partager les tâches avec quiconque rend irrécupérable la rémunération du ou des gardiens affectés à ces tâches, sauf impossibilité temporaire du gardien de remplir sa mission (C. Cass., 3ème ch., 17 décembre 2013, n° 12-26780).

Par ailleurs, la Cour de cassation rappelle sa position quant au point de départ du délai de prescription applicable à l'action en répétition de l'indue de charges locatives. Selon la Cour, l'action se prescrit par trois ans à compter du jour de la régularisation des charges (non celui du versement

de la provision). Elle souligne en effet que ce jour est le seuil qui permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu. ([Voir déjà, Ccass, 9 novembre 2017](#))

[Arrêt Cour de cassation, 3ème ch., 8 mars 2018, n° 17-11.985](#)

## **INCENDIE**

### **Incendie du logement**

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit (art. 1722 du code civil).

La Cour de cassation précise que : « *doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur* ».

En l'espèce, en raison d'un incendie, l'immeuble était devenu impropre à l'exploitation prévue au bail.

En conséquence, le bailleur est légitime à notifier la résiliation du contrat.

[Arrêt Cour de cassation, 8 mars 2018 n° 17-11439](#)



## **DOCTRINE ET ARTICLES**

### **MARCHES PUBLICS**

- [Protection des données personnelles : la commande publique, objet et facteur-clé de succès du RGPD](#)
- [Rapport sur les leviers permettant de dynamiser le travail d'intérêt général.](#)

### **ENERGIE**

#### **ELECTRICITE**

- **Rapport du Gouvernement au Parlement sur les colonnes montantes d'électricité**

La colonne montante d'électricité est l'élément terminal du raccordement des consommateurs aux réseaux publics d'électricité dans les immeubles d'habitation.

En 2015, plusieurs articles de la presse ont estimé que 300 000 immeubles étaient équipés de colonnes montantes présentant des risques et nécessitent des travaux de l'ordre de 6 milliards d'euros. Lors de la discussion du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte, le Parlement a demandé au Gouvernement un rapport sur le statut des colonnes montantes. Une mission a été confiée au CGEDD.

[Rapport du Gouvernement au Parlement sur les colonnes montantes d'électricité dans les immeubles d'habitation.](#)

## [Rapport de mission sur les colonnes montantes dans les immeubles d'habitation](#)

- **Délibération de la CRE du 8 février 2018** portant proposition d'arrêté sur les principes généraux de calcul de la contribution versée au maître d'ouvrage des travaux de raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité.  
[Délibération](#)
- **Délibération de la CRE du 15 février 2018** portant orientations et recommandations sur l'autoconsommation  
[Délibération](#)
- [Rapport de la Cour des Comptes](#) sur les compteurs Linky.

## TRANSITION ENERGETIQUE

- **Transition énergétique : Comment accélérer la transition énergétique**  
[Avis sur la mise en œuvre de la loi relative à a transition énergétique pour la croissance verte \(LTECV\)](#)



## NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

### FISCALITE

[Quels sont les travaux \(travaux portant sur des logements existant\) qui peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5% ?](#)

Question réponse de la DJEF.

### MAITRISE D'OUVRAGE

[Compte tenu du statut des organismes Hlm, le recours au CCMI est-il compatible avec d'autres législations qui s'imposent à eux, pour la construction de logements locatifs sociaux ?](#)

Question Réponse de la DJEF.

### MARCHES PUBLICS

[Maîtrise d'ouvrage : une année d'actualité](#), article Actualité Habitat n° 1074 du 15.03.2018, par Alima Mial.

### VENTE Hlm

[Fiche juridique : vente de logements locatifs \(vente Hlm\) - Mars 2018.](#)

### VENTE HLM DE LOGEMENTS OCCUPES

[Quels sont les plafonds de ressources que doivent respecter les ascendants ou les descendants d'un locataire qui souhaitent acheter le logement occupé par ce dernier ?](#)

Question réponse de la DJEF.

### ANNEE JURIDIQUE ET FISCALE

[Panorama e l'année 2017 sur le plan juridique et fiscal](#)

**Valérie VENUSE**

**Responsable Documentation et Veille Juridique**

Direction Juridique et Fiscale

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 60 • [ush-djef@union-habitat.org](mailto:ush-djef@union-habitat.org)

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org) • twitter : [@UnionHlm](https://twitter.com/UnionHlm)

Pour comprendre la genèse d'un programme Hlm en 3 minutes, [visionnez notre film d'animation.](#)