

## Lettre n° 1 du 3 janvier 2017

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

Circulaire USH [n°111/16](#) du 20 décembre 2016 - Cahier Repères n°25 « La communication peut-elle faire évoluer les pratiques ? »

Circulaire USH [n°110/16](#) du 20 décembre 2016 - Lancement de la campagne «Oui au logement social»

### LEGISLATION ET REGLEMENTATION

[Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016](#) de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (JO 29.12.2016).

[Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016](#) de finances pour 2017 (JO 30.12.2016).

[Loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016](#) de finances rectificative pour 2016 (JO 30.12.2016).

#### **AIDES DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

[Décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016](#) relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires (JO 28.12.2016).

Ce texte encadre les conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières destinées aux unités de la police et de la gendarmerie nationales, aux services départementaux d'incendie et de secours ou aux services pénitentiaires pour lesquelles les collectivités territoriales se portent garantes de l'emprunt contracté par un office public de l'habitat ou une société d'habitations à loyer modéré.

#### **COPROPRIETE**

[Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016](#) fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO 23.12.2016).

Ce décret définit les conditions de révision des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré et des modalités d'exercice des fonctions de réviseur de ces coopératives.

[Décret n° 2016-1914 du 27 décembre 2016](#) modifiant le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires (JO 29.12.2016).

Ce décret actualise le contenu de l'information due par le syndic aux copropriétaires en matière de ventilation des sommes exigibles ainsi que de la nomenclature et des intitulés des comptes du syndicat des copropriétaires.

[Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016](#) relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété (JO 30.12.2016).

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

#### **DALO**

[Décret n° 2016-1866 du 23 décembre 2016](#) relatif au délai au-delà duquel un demandeur reconnu prioritaire au titre du droit au logement opposable peut faire un recours devant la juridiction administrative en l'absence de proposition adaptée dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants (JO 28.12.2016).

Ce décret a pour but de modifier la disposition réglementaire relative au délai au-delà duquel les personnes dont le logement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation au titre du droit opposable au logement qui n'ont pas reçu d'offre de logement adapté peuvent déposer un recours devant la juridiction administrative.

#### **FISCALITE**

[Arrêté du 30 décembre 2016](#) pris pour l'application de l'article 200 quater du code général des impôts relatif au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique (JO 31.12.2016).

#### **GESTION LOCATIVE – PLAFONDS DE RESSOURCES**

[Arrêté du 22 décembre 2016](#) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (JO 24.12.2016).

#### **ENERGIE - ENVIRONNEMENT**

[Décret n° 2016-1821 du 21 décembre 2016](#) relatif aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales (JO 23.12.2016).

Ce décret vient préciser les caractéristiques d'un bâtiment à énergie positive et à haute performance environnementale afin d'encadrer la réalisation par l'Etat, ses établissements publics et les collectivités territoriales de constructions performantes, dans un objectif d'exemplarité de l'action publique.

Il permet l'application de [l'article 8](#) de la loi n° [2015-992](#) du 17 août 2015.

Il entrera en vigueur le premier jour du cinquième mois suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté mentionné à son article 3.

#### **PLUS – PLAI**

[Avis](#) relatif à l'actualisation des valeurs de base pour le calcul de l'assiette des subventions et des prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés (BO MEEM – MLHD n° 2016/23 du 25 décembre 2016)

#### **PROCEDURE**

[Décret n° 2016-1875 du 26 décembre 2016](#) relatif à la compétence territoriale des huissiers de justice (JO 28.12.2016).

Ce texte modifie la compétence territoriale des huissiers de justice.

#### **SOCIETES COOPERATIVES**

[Décret n° 2016-1964 du 28 décembre 2016](#) relatif à la révision des sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré (JO 30.12.2016).

Ce décret définit les conditions de révision des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré et des modalités d'exercice des fonctions de réviseur de ces coopératives.



## **JURISPRUDENCE**

#### **CHARGES LOCATIVES**

Le bailleur peut réclamer au locataire le paiement des charges non régularisées dans la limite du délai de prescription quinquennale. Le juge ne peut sanctionner l'usage de cette prérogative contractuelle sur le fondement d'un usage déloyal.

[Arrêt Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre](#) du 15 décembre 2016, n° 15-22844.

#### **MARCHES PUBLICS – CRITERES D'ATTRIBUTION**

**Prise en compte des moyens en personnel dans le cadre de l'attribution d'un MAPA** La CAA de Bordeaux précise que « *dans le cadre de la procédure adaptée, il est loisible au pouvoir adjudicateur d'examiner, au cours d'une phase unique, la recevabilité des candidatures et la valeur des offres et retenir, pour choisir l'offre économiquement la plus avantageuse, le critère tiré de l'expérience du candidat dans les domaines objets des différents lots du marché* (cf. [CE 6 mars 2009, req. n° 314610](#)) ». La Cour ajoute que « *les dispositions précitées (CMP, art. 28, 52, 53) n'interdisent pas au pouvoir adjudicateur, si un tel élément d'appréciation est non discriminatoire et lié à l'objet du marché, de tenir compte des moyens en personnel et en matériel affectés par le candidat à l'exécution des prestations du marché afin d'en garantir la qualité technique* » (cf. [CE 11 mars 2013, req. n° 364706](#)).

[CAA Bordeaux 29 novembre 2016, req. n° 14BX03587](#)

## MARCHES PUBLICS – GROUPEMENT D'ENTREPRISES

### Qui est responsable en cas de dommages ?

La CAA de Versailles rappelle :

*« qu'en l'absence de stipulations contraires, les entreprises qui s'engagent conjointement et solidairement envers le maître de l'ouvrage à réaliser une opération de construction s'engagent conjointement et solidairement non seulement à exécuter les travaux, mais encore à réparer les malfaçons susceptibles de rendre l'immeuble impropre à sa destination, malfaçons dont les constructeurs sont, pendant dix ans à compter de la réception des travaux, responsables à l'égard du maître de l'ouvrage sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil ; que, pour échapper à sa responsabilité conjointe et solidaire avec les autres entreprises co-contractantes, une entreprise n'est fondée à soutenir qu'elle n'a pas réellement participé à la construction des lots où ont été relevées certaines malfaçons, que si une convention, à laquelle le maître de l'ouvrage est partie, fixe la part qui lui revient dans l'exécution des travaux » (CE 29.9.2016 requête n° 332068).*

[CAA Versailles 17 novembre 2016, req. n° 15VE00625](#)

## MARCHES PUBLICS – NOTION DE TRAVAUX PUBLICS

### Qualification de travaux réalisés, dans un but d'intérêt général, sous la maîtrise d'ouvrage d'une personne privée ?

En l'espèce, une société effectuait des travaux de réaménagement d'un boulevard appartenant à la voirie d'une commune, sous la maîtrise d'ouvrage d'une société d'économie mixte titulaire d'une convention publique d'aménagement conclue avec cette commune. Des travaux considérés comme publics.

Car dès lors que les travaux sont réalisés sur un ouvrage appartenant à une collectivité publique, ces travaux sont réalisés pour le compte d'une collectivité publique, sans qu'y fasse obstacle le fait que la société d'économie mixte ne peut être regardée comme le mandataire de la commune. Les travaux étant réalisés dans un but d'intérêt général, ils ont le caractère de travaux publics.

[CE, 9 décembre 2016, req. n° 395228](#)



## DOCTRINE ET ARTICLES

- L'immatriculation des copropriétés, par Nicolas le Rudulier, maître de conférences. AJDI, décembre 2016, pages 822 à 825.
- Contrat-type de syndic : conséquences de [l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 octobre 2016](#), par Laurence Guégan-Gélinet, Avocat.

Revue des loyers n° 972, décembre 2016, page 467 à 470.

- Le droit de l'urbanisme à l'épreuve du droit de la construction.  
A propos du bonus écologique de constructibilité (CCH art R 111-21) par Hugues Périnet-Marquet, professeur à l'université Panthéon Assas (Paris 2).

Revue construction-urbanisme octobre 2016.

- Mise en place de nouvelles contraintes pour les bâtiments neufs : un communiqué de presse du ministère du Logement fait état des contraintes à venir en matière de bâtiments neufs.  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

RDI décembre 2016 n° 12 pages 620 et 621.



## NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

[Quels sont les plafonds de ressources locatifs pour 2017 ?](#)

Question Réponse de la DJEF.