

 <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p>	<p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°80</p> <p>Février 2022</p>	 <p>www.avocat-immo.fr</p>
---	--	--

SOMMAIRE

ACTUALITÉS	1
JURISPRUDENCE	4
CODES OU TEXTES	8

ACTUALITÉS

Le devoir d'information et de vérification de l'agent immobilier en matière d'urbanisme et travaux de bâtiment

Même quand l'agent immobilier est le mandataire du vendeur, il n'en demeure pas moins qu'il a, à l'égard de l'acquéreur, une obligation de loyauté et d'information. Celle-ci a été consacrée lors de la réforme du droit des obligations à l'[article 1112-1](#) du Code Civil, dont le premier alinéa prévoit que *"celle des parties [à un contrat] qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant"*. Le code de déontologie des professionnels immobiliers reprend cette disposition. Lors de la constitution par l'agent immobilier de son dossier de commercialisation, l'obligation générale d'information en matière contractuelle nécessite notamment qu'il appréhende la situation de l'immeuble au regard de l'urbanisme et des garanties en matière de construction. Un dossier du Village de la Justice propose une revue détaillée des diligences et vérifications nécessaires, ainsi que des documents à obtenir à cet égard.

Une autre étude du même site met en lumière les risques lorsqu'un agent immobilier met en vente un bien qui a fait l'objet de travaux irréguliers, et la façon de s'en prémunir sous peine pour le vendeur et lui-même d'être poursuivi(s) en garantie du vice caché selon la nature de l'irrégularité.

Notes & liens Utiles :

[Village de la Justice – 23 décembre 2021 : " Le devoir d'information de l'agent immobilier en matière d'urbanisme et travaux de bâtiment", par Pascal Bellanger, Avocat](#)

[Village de la Justice – 3 janvier 2022 : "Réussir la vente d'un bien ayant fait l'objet de travaux irréguliers", par Fanny Quilan ,Juriste](#)

Jurisprudence citée : [Cass., 3ème Ch. civ., 10 juin 2021, n°20-11902](#)

Une étude sur l'avenir du marché immobilier à l'horizon 2025

Sous le titre « Les bouleversements du marché de la transaction immobilière - Quelle redistribution des cartes à l'horizon 2025 ? », l'institut Xerfi Precepta dresse un tableau contrasté de l'avenir du marché de l'intermédiation immobilière. Côté agences immobilières traditionnelles, après un bond de 10% en 2021, leurs revenus devraient encore s'apprécier de 4% en 2022 tandis que le chiffre d'affaires des têtes de réseaux de mandataires s'envolera de plus de 20%, d'après les calculs des experts de l'institut. Ils tablent sur un recul des ventes dans l'ancien de 2% en 2022, mais avec un volume restant supérieur à 1 million de transactions. Un tel dynamisme favorisera l'installation durable de nouveaux entrants et de modèles alternatifs, dont celui des néo-agences avec leur tarif forfaitaire ou à taux réduit. « En réalité, c'est une véritable redistribution des cartes qui se profile à l'intérieur même du circuit intermédié. La part de marché des agences vitrées dans la transaction de logements anciens devrait ainsi tomber à 48% à l'horizon 2025 tandis que les réseaux de mandataires pourraient représenter 20% des ventes (15% aujourd'hui) et les néo-agences entre 1,5% et 2% (moins de 0,5% actuellement) », peut-on notamment lire dans leur communiqué. Alors que leurs structures de coûts différaient radicalement jusqu'ici, désormais leurs modèles d'affaires convergent. Le particulier à particulier (PAP) devrait lui se maintenir à environ 34% de parts de marché en moyenne sur le territoire.

Cette nouvelle donne dans l'immobilier s'illustre également par le poids croissant des prestataires technologiques, SeLogger et Leboncoin en tête. Dans ce contexte, les professionnels de l'intermédiation immobilière tentent de reprendre la main. C'est le sens de leur investissement dans le portail Bien'ici ou d'une présence accrue sur les réseaux sociaux...

Crédits immobiliers : les députés adoptent une proposition de loi permettant de résilier son assureur emprunteur à tout moment

Une nouvelle avancée a été actée le 25 novembre dernier sur la voie de la possibilité pour les emprunteurs de changer l'assurance de leur prêt immobilier à tout moment : les députés ont en effet adopté ce jour-là une proposition de loi portée par la députée Patricia Lemoine (Agir ensemble) "pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur". Cette nouvelle étape de l'ouverture à la concurrence intervient plus de 11 ans après la loi du 1er juillet 2010 interdisant aux établissements proposant des crédits immobiliers d'imposer leur contrat d'assurance emprunteur, près de 6 ans après la loi Hamon et 4 ans l'amendement passé dans la loi du 21 février 2017 créant une possibilité de résiliation annuelle. S'il est adopté par le Sénat – le gouvernement l'a inscrite à l'ordre du jour pour être débattue le 26 janvier, mais les débats risquent d'être houleux... – le nouveau texte accorderait aux emprunteurs la possibilité d'une résiliation à tout moment (infra-annuelle) de l'assurance de leur prêt, là où aujourd'hui ils n'ont que deux fenêtres de tir pour le faire : l'une au cours de la première année du prêt (dispositif Hamon), l'autre à chaque date anniversaire du contrat (dispositif de 2017) en respectant un délai de préavis de deux mois.

Les banques pourront toujours refuser le changement d'assurance si le contrat présenté n'offre pas de garanties équivalentes au leur, mais en formulant leur refus de manière explicite et motivée. Si elles l'acceptent, elles devront envoyer un avenant au prêt dans les dix jours qui suivent la réception de la demande de substitution. De nouvelles sanctions sont aussi prévues si elles ne respectent pas leurs obligations.

Le gouvernement s'est par ailleurs engagé à faire évoluer le cadre réglementaire pour améliorer l'information des emprunteurs sur le coût de l'assurance qui leur est proposée. Le montant total des primes qu'ils devront sur 8 ans – et pas seulement sur la durée totale du crédit – devrait apparaître dans la fiche d'information standardisée qui doit leur être remise au moment de leur demande de crédit. Une information que préconisait le comité consultatif du secteur financier (CCSF), dans une recommandation du 12 octobre 2021.

Le marché immobilier : chiffres et statistiques

Notes & liens Utiles :

- les [chiffres de la conférence de presse immobilière de la FNAIM du 12 janvier 2022 et focus sur les jeunes et le logement](#) : un marché en surchauffe en 2021, en voie de stabilisation... V. aussi les recommandations de la FNAIM en matière de politique du logement ; voir aussi la [video de la conférence](#)
- les [chiffres du marché immobilier de l'ancien en 2021 du réseau Century 21 – conférence de presse du 3 janvier 2022](#)
- la [Construction de logements - Résultats à fin novembre 2021 \(France entière\)](#) : de septembre à novembre 2021, les logements autorisés sont en baisse (- 1,0 %) par rapport aux trois mois précédents, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). Les logements commencés sont estimés en hausse (+ 0,6 %) par rapport aux trois mois précédents. Au cours des douze derniers mois, de décembre 2020 à novembre 2021, 470.000 logements ont été autorisés à la construction, et dans le même temps, on estime que 391.800 logements ont été mis en chantier.
- le [Bilan Immobilier de l'année 2021 des notaires de France et les premières tendances pour le début de l'année 2022](#) incluant une étude sur les nouveaux comportements immobiliers des Français réalisée par Harris Interactive.
- la [conjuncture de l'immobilier - Résultats au troisième trimestre 2021](#) : Au troisième trimestre 2021, alors que les mesures sanitaires sont en partie levées, l'économie immobilière

poursuit sa reprise de façon plus nuancée qu'au trimestre précédent. Dans le neuf, le redressement des autorisations et des mises en chantier continue, tandis que celui des mises en vente ralentit et que les réservations se replient...

Ouverture effective de la plateforme France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat

Prévu par la loi du 22 août 2021 "Climat et résilience" en tant que service public de la rénovation énergétique, France Rénov' est devenu depuis le 1er janvier 2022 un point d'entrée unique pour obtenir une information et un conseil, gratuit et neutre, via un réseau de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement, à la fois technique et de mobilisation des aides financières. Organisé territorialement, avec le concours des Régions et des collectivités, ce réseau s'articule avec les programmes locaux d'amélioration de l'habitat conduits par les collectivités territoriales.

Il s'appuie sur :

- une plateforme Internet (france-renov.gouv.fr) proposant des informations sur la rénovation de l'habitat, un outil de simulation pour identifier les aides financières disponibles pour la rénovation énergétique de son logement, ainsi qu'un annuaire des artisans qualifiés « reconnus garants de l'environnement » (RGE) ;
- un numéro de téléphone national unique (0 808 800 700) pour joindre les conseillers France Rénov' ;
- un réseau de plus de 450 guichets uniques « espaces conseil France Rénov' », répartis sur l'ensemble du territoire, pour informer et conseiller les ménages.
- la possibilité de se faire accompagner durant tout un projet de travaux par un interlocuteur de confiance : « Mon Accompagnateur Rénov' ». Celui-ci permet de simplifier leur parcours de travaux, grâce à un suivi pluridisciplinaire : technique, administratif, financier, voire social le cas échéant.

[Ministère de la transition écologique – 6 janvier 2022 - Dossier de presse](#)

JURISPRUDENCE

Quel délai de prescription en matière de vices cachés ?

Ayant constaté des infiltrations dans un atelier attenant au bâtiment principal, ainsi qu'un affaissement de la charpente en bois de la toiture, l'acquéreur d'une maison a assigné les vendeurs en référé expertise, puis au fond pour obtenir paiement des travaux de réparation et

Actualité de la transaction immobilière, par le Réseau AAMTI / Avocat-IMMO – Février 2022 n°80

indemnisation de son préjudice de jouissance sur le fondement de la garantie des vices cachés. En appel, les vendeurs lui ont opposé avec succès la prescription de son action. Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation s'est livrée à une explication des textes, et notamment des [articles 1648](#), alinéa 1 (action rédhibitoire – prescription au-delà d'un un délai de deux ans à compter de la découverte du vice), [2224](#) (prescription de droit commun des actions personnelles ou mobilières de 5 ans) et [2232](#) (« Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit ») du Code civil. Elle rappelle la jurisprudence d'avant la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, qui établissait que la garantie légale des vices cachés, qui ouvre droit à une action devant être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, devait également être mise en œuvre à l'intérieur du délai de prescription extinctive de droit commun. Mais l'article 2224, qui a réduit ce délai à cinq ans, en a également fixé le point de départ au jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, ce qui annihile toute possibilité d'encadrement de l'action en garantie des vices cachés, le point de départ de la prescription extinctive du droit à garantie se confondant avec le point de départ du délai pour agir prévu par l'article 1648 du même code, à savoir la découverte du vice.

En conséquence, l'encadrement dans le temps de l'action en garantie des vices cachés ne peut être assuré, comme en principe pour toute action personnelle ou mobilière, que par l'article 2232 du code civil qui édicte un délai butoir de vingt ans à compter de la naissance du droit. Dans ces conditions, compte tenu du fait que le droit à la garantie des vices cachés découle de la vente, la Cour de cassation conclut que l'action en garantie des vices cachés doit donc être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente, comme elle l'a fait remarquer récemment.

Notes & liens Utiles :

[Cass., 3^{ème} Ch.civ., 8décembre 2021, n°20-21439](#)

[Cass., 3^{ème} Ch. civ., 1er octobre 2020, n°19-16986](#)

Une caractéristique du bien vendu mentionnée à l'acte de vente est due

Après avoir donné mandat à une agence immobilière de rechercher un bien avec trois chambres, séjour et terrain de 300 m² environ, des candidats acquéreurs ont acquis une maison comprenant les éléments ci-dessus et des combles indiqués dans l'acte de vente comme aménageables. Ayant appris qu'il s'agissait de combles perdus nécessitant des travaux importants, les acquéreurs ont assigné les vendeurs et l'agence immobilière pour obtenir des dommages-intérêts au titre de leurs préjudices matériel et moral. Pour exclure la responsabilité contractuelle des vendeurs, la Cour d'appel d'Amiens a estimé que, la présence de combles aménageables ne faisant pas partie des critères définis dans le mandat de recherche donné par les acquéreurs à l'agence immobilière, elle n'était pas entrée dans le champ contractuel, de sorte que les vendeurs n'avaient pas pu commettre de faute. La Cour de cassation la censure, au motif que le contrat à prendre en compte n'est pas celui par lequel les acquéreurs formulaient ce qu'ils recherchaient, mais celui par lequel ils ont acquis la chose ainsi définie !

Notes & liens Utiles :

[Cass., 3^{ème} Ch. civ., 8 décembre 2021, n° 20-16159](#)

Deux ans à compter de la découverte du vice pour exercer l'action en garantie des vices cachés sans pouvoir dépasser 20 ans après le jour de la vente

Dans cet arrêt du 8 décembre 2021, la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation a précisé les modalités de prescriptions de l'action en garantie des vices cachés.

En l'occurrence, un acquéreur d'une maison d'habitation a constaté des affaissements et des infiltrations sur la charpente jouxtant sa maison. De ce fait, il assigne les vendeurs au fond au moyen de la garantie des vices cachés énoncée à l'article 1648 du code civil.

La Cour d'appel a débouté le propriétaire de la maison de sa demande au motif de la tardiveté de l'action en garantie des vices cachés plus de 5 ans après la vente.

La Cour de cassation ne l'a pas entendue de cette manière et a rendu une décision de cassation sur interprétation combinée des articles 1648, 2224 et 2232 du code civil.

Effectivement elle considère que « *l'article 2224 du code civil, qui a réduit ce délai à cinq ans, en a également fixé le point de départ au jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, ce qui annihile toute possibilité d'encadrement de l'action en garantie des vices cachés, le point de départ de la prescription extinctive du droit à garantie se confondant avec le point de départ du délai pour agir prévu par l'article 1648 du même code, à savoir la découverte du vice.* »

Dès lors, les Hauts magistrats ont invoqué l'article 2232 du code civil comme disposition d'encadrement dans le temps de l'action en garantie des vices cachés qui énonce à son alinéa 1 :

« Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit. »

Lien arrêt :

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation du 8 décembre 2021 n°20-21.439

<https://www.courdecassation.fr/decision/61b058f3dc637ddd76c35ec8>

La Cour de cassation exige du preneur un acte authentique dans un délai de 2 ou 4 mois à compter de l'acceptation de l'offre de vente d'un local commercial pour bénéficier du droit de préemption

La 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation précise les contours du droit de préemption du locataire d'un bail commercial énoncé à l'article L145-46-1 du code de commerce notamment l'exigence d'authentifier la vente par un acte authentique dans un délai de 2 mois suivant l'acceptation de l'offre ou 4 mois dans le cas où le preneur recourrait à un prêt bancaire.

En l'occurrence, le propriétaire d'un local commercial a consenti à une promesse de vente auprès d'un tiers acquéreur le 27 février 2017. Le mois suivant, le bailleur commercial a formulé une offre de vente à son locataire conformément au droit de préemption énoncé dans le code de commerce.

Cette offre de vente a été suivie d'effets le lendemain par l'acceptation du preneur à bail qui a demandé le recours à une banque pour le financement du prêt.

Toutefois, le bénéficiaire du droit de préemption a assigné le bailleur commercial en vente forcée pour pallier à l'expiration du délai légal de 4 mois pour authentifier la vente devant le notaire.

La Cour d'appel a rejeté sa demande de réalisation de la vente au motif qu'aucun acte authentique n'avait pas été passé jusqu'au 27 juillet 2017, date d'expiration pour réaliser la vente dans le cadre du droit de préemption.

Le locataire commercial forme un pourvoi en cassation en soutenant que la vente doit être déclarée parfaite dès lors qu'il y avait un accord sur la chose et le prix sur le fondement de l'article 1583 du code civil.

La Cour de cassation approuve le jugement de la Cour d'appel en considérant :

« La cour d'appel, qui a exactement énoncé que l'acte de vente devait être reçu le 27 juillet 2018 au plus tard, et a souverainement estimé que le défaut de réalisation de la vente dans le délai de quatre mois était imputable à la seule absence de diligences de Mme [Y], a justement retenu que la locataire ne pouvait obtenir une dérogation ou une prorogation de ce délai, et que son assignation en réalisation de la vente délivrée le 27 juillet 2018 ne permettait pas de pallier l'absence de signature de l'acte de vente à l'expiration du délai. »

Lien arrêt :

3ème Chambre civile de la Cour de cassation du 24 novembre 2021 n°20-16.238

<https://www.courdecassation.fr/en/decision/619de445b458df69d4022a8b>

CODES OU TEXTES

Obligation d'indication de la mention « logement à consommation énergétique excessive » dans les annonces immobilières pour les biens classés F ou G dans le DPE

Après avoir donné un fondement légal aux classifications de A à G dans le DPE des logements, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 entend atteindre un niveau de performance énergétique décarboné des logements en France métropolitaine avec l'objectif que leur consommation se situe entre A et E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Dans ce cadre, la Loi Climat et Résilience oblige les vendeurs à informer les acquéreurs de logements classés F ou G signifiant respectivement « très peu performants » et « extrêmement peu performants » lors de la vente dès lors qu'ils devront être informés pour régler le problème de performance énergétique avant 2028.

Toujours dans l'objectif de faire disparaître les logements énergivores, le gouvernement a publié un arrêté du 22 décembre 2021 dans lequel il impose la publication de la mention « consommation énergétique excessive » dans les annonces immobilières ciblant des logements classés F et G. Cette obligation concerne les annonces publiées dans la presse écrite, dans les locaux des agents immobiliers ou celles sur les réseaux de publication électronique.

Le dispositif « Cosse » dans l'ancien devient une réduction d'impôt sur la base de la décote des loyers indépendamment du taux d'imposition du contribuable

Par la loi de finance pour 2022, le législateur a transformé la nature de l'avantage fiscal de la réforme du « Cosse » ancien aussi dénommée « Louer abordable ».

Cette transformation du dispositif consiste à une réduction d'impôt basée sur décote des loyers et non plus une déduction forfaitaire calculée sur les revenus du foncier du contribuable.

Cette décote des loyers sera calculée sur la base des loyers constatés dans le marché locatif des communes.

Pour rappel, le dispositif « Cosse ancien » concernait les logements loués dont la demande de conventionnement a été enregistré par l'Anah (Agence national de l'Habitat) à compter du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 28 février 2022. Avec la réforme du dispositif, la loi de finance pour 2022 a créée une nouvelle réduction d'impôts pour les logements loués dans le cadre de convention avec l'Anah entre le 1^{er} mars 2022 et 31 décembre 2024.

Cette réforme du dispositif d'investissement locatif vise à renforcer l'avantage fiscal pour les logements loués par le biais d'une intermédiation locative.

Fixation du taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2022

Un arrêté fixe les taux de l'intérêt légal applicables au cours du premier semestre 2022 L'arrêté fixe les taux de l'intérêt légal à 3,13% pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, d'une part, et à 0,76% pour tous les autres cas, d'autre part, selon les nouvelles modalités de calcul instaurées par l'ordonnance du 20 août 2014.

Notes & liens Utiles :

[Arrêté du 26 décembre 2021 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal](#)

Etablissement des cartes de bruit : transposition de directives européennes.

Deux arrêtés modifient l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Le premier transpose la directive (UE) 2020/367 modifiant l'annexe III de la directive 2002/49/CE en ce qui concerne l'établissement de méthodes d'évaluation des effets nuisibles du bruit dans l'environnement. Il indique la méthodologie et les formules de calcul nécessaires afin d'estimer le nombre de personnes ayant des cardiopathies ischémiques en raison d'une exposition au bruit routier, ainsi que le nombre de personnes fortement gênées ou subissant des troubles importants du sommeil en raison d'une exposition aux bruits routier, ferroviaire ou aérien. La population à prendre en compte habite soit près d'une route dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an, soit près d'une voie ferroviaire dont le trafic annuel est supérieur à 30.000 passages de trains par an, soit près d'un aéroport dont le trafic est supérieur à 50.000 mouvements (hors les mouvements effectués exclusivement à des fins d'entraînement sur des avions légers), soit dans l'une des agglomérations citées dans l'arrêté du 14 avril 2017 établissant les listes d'agglomérations de plus de 10. 000 habitants pour application de l'article L. 572-2 du code de l'environnement. L'estimation est à indiquer dans les cartes de bruit. Le second arrêté introduit les coefficients routiers nécessaires aux calculs du bruit de roulement et du bruit de propulsion routiers lors de l'élaboration des cartes de bruit stratégiques, selon la méthode d'évaluation commune des indicateurs de bruit de la directive 2002/49/CE introduite à son annexe II.

Il introduit également des corrections mineures au tableau relatif aux coefficients pour le revêtement routier, en annexe de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit stratégiques et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Notes & liens Utiles :

[Arrêté du 23 décembre 2021](#) modifiant l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement

[Arrêté du 23 décembre 2021](#) modifiant l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement

Un décret ajuste l'éligibilité à l'Eco-PTZ, le remboursement du prêt avance mutation et le calcul du TEG du prêt viager hypothécaire

Un décret définit les conditions d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, notamment lors de la mutation du bien, au titre des prêts avance mutation permettant d'améliorer la performance énergétique du logement. Il définit également les modalités de remboursement des prêts avance mutation et introduit une référence à une durée-pivot permettant de faire une comparaison objective du taux annuel effectif global au taux de l'usure pour le prêt viager hypothécaire.

Notes & liens Utiles :

[Décret n° 2021-1700 du 17 décembre 2021](#) relatif aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, à l'amortissement des prêts avance mutation et au taux annuel effectif global applicable au prêt viager hypothécaire

La loi de finance pour 2022 maintient le même régime du prêt à taux zéro (PTZ) que celui en vigueur en 2021

Le dispositif PTZ applicable en 2021 sera identique en 2022 avec un décret du 28 décembre 2021 qui vient préciser les modalités d'appréciation des ressources comme condition d'éligibilité.

Les conditions d'attribution et les modalités applicables du PTZ 2022 sont celles fixées aux articles D.31-10-1 à D.31-10-12 du code de la construction et de l'habitation et l'article 87 de la LF de 2022 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2023 pour donner une visibilité aux acquéreurs de logement.

Une étude d'impact projette que le montant des crédits d'impôt s'élèveront à 397 millions d'euros pour l'année 2022 sans dépasser le plafond des 2.1 milliards à l'article 244 quater V du CGI.

L'article 87 de la LF pour 2022 énonce qu'un décret ultérieur viendra préciser les modalités de détermination des ressources pour l'octroi des prêts à compter du 1^{er} janvier 2023.

Lien utile :

Décret n°2021-1863 du 28 décembre 2021

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044593026>

Loi n°2021-1900 de finance pour 2022 du 30 décembre 2021, article 87

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044637640#:~:text=%2D%20Sous%20r%C3%A9serve%20de%20dispositions%20contraires,pour%20les%20autres%20dispositions%20fiscales.>

La loi de finance pour 2022 proroge les dispositifs d'incitation à l'investissement immobilier locatif

Sont concernés :

- Le dispositif Censi-Bouvard concernant la réduction d'impôt pour investissement dans des résidences destinées à la location en meublé non professionnelle jusqu'au 31 décembre 2022
- Le dispositif Denormandie portant sur une réduction d'impôt pour les investissements dans l'ancien dont le délai est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023
- La version propre de la réduction Pinel circonscrit à la région Bretagne jusqu'au 31 décembre 2024

Lien textes :

Loi de finance pour 2022 n°2021-1900, 30 décembre 2021, articles 74, 75 et 92

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044637640#:~:text=%2D%20Sous%20r%C3%A9serve%20de%20dispositions%20contraires,pour%20les%20autres%20dispositions%20fiscales.>

Publication des plafonds de ressources des bénéficiaires des dispositifs de prêt social de location accession (PSLA), ANRU/QPV et du bail réel solidaire (BRS)

Ces différents dispositifs ont été mis en place pour faciliter l'accession à la propriété avec des ventes de logements soumis à un taux TVA de 5,5%.

Pour bénéficier de ces dispositifs, les opérations doivent respecter certains plafonds de ressources des occupants des logements et de prix de vente conformément à des plafonds actualisés annuellement.

Deux arrêtés publiés le 27 décembre 2021 portent sur l'actualisation des plafonds de l'année 2022 pour ces 3 dispositifs.

Liens utiles :

Arrêté du 27 décembre 2021, NOR : LOGL2135538A

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044616436>

Arrêté du 27 décembre 2021, NOR : LOGL2135540A

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044616449>

Le gouvernement publie une nouvelle fois un arrêté sur la procédure de certification des diagnostiqueurs en prenant acte de l'annulation de l'arrêté initial par le Conseil d'Etat

La procédure de certification des diagnostiqueurs recouvre une base légale suite à l'annulation de l'arrêté du 2 juillet 2018 par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 7 juillet 2021 qui reprochait à l'acte réglementaire de rendre obligatoires les normes NF EN ISO/CEI 17024 et NF EN ISO/CEI 17065 alors que celles-ci n'étaient pas disponibles sur le site AFNOR.

Depuis les pouvoirs publics ont publié un nouvel arrêté le 24 décembre 2021 toujours avec l'objet d'harmoniser la procédure de certification des diagnostiqueurs en unifiant les six précédents régimes de certifications et dont les règles sont entrées en vigueur le 31 décembre dernier. En outre, le nouvel arrêté rend les deux normes, à l'origine de l'annulation, gratuites à compter de 2022.

L'arrêté de 2021 a rajouté la procédure de repérage de l'amiante avant travaux (RAT) énoncée à l'article R.4412-97 du code du travail rendu obligatoire par l'arrêté du 16 juillet 2019.

Il est également prévu une prorogation de 2 ans pour les certifications en cours de validité d'une durée de 5 ans, délivré avant le 1^{er} janvier 2020.

Par ailleurs, l'article 12 de l'arrêté du 24 décembre 2021 confirme la disparition des 6 anciennes procédures de certifications (amiante, plomb, termites, énergie, électricité et gaz).

Liens utiles :

Arrêt du Conseil d'Etat du 30 décembre 2021 n°436424

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044616383>

L'instauration d'un futur code de déontologie pour les notaires par la loi du 22 décembre 2021

Dans le cadre l'objectif du gouvernement de rétablir la confiance des citoyens envers le service public de la justice et ses professionnels du droit, la loi du 22 décembre 2021 porte le projet de la création d'un code déontologique applicable aux officiers publics et ministériels.

Ce code est prévu au titre V de la loi du 22 décembre 2021 et concernera les avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, les commissaires de justice, les greffiers des tribunaux de commerce ainsi que les notaires.

Les dispositions applicables à la profession de notaire s'appliqueront à compter du 1 juillet 2022.

Selon l'article 32 de la loi, le code de déontologie sera élaboré par les instances nationales de chacune des professions.

L'article 34 prévoit la possibilité pour le Procureur Général près de la Cour d'appel d'engager une action disciplinaire contre les notaires avec le concours du Conseil Supérieur Notarial.

L'article 36 énonce que les instances nationales de chacune des professions concernées devront instituer une procédure afin d'accuser réception des réclamations faites par les particuliers et les instruire contradictoirement.

L'article 37 permettra au Procureur Général de faire la saisine de services d'enquêtes indépendants dans chaque juridiction disciplinaire qui devront être créée à cet effet.

Concernant la profession de notaire, la loi institue une procédure disciplinaire par la création de conseils régionaux des notaires pour connaître du contentieux en premier ressort. Les appels des jugements relèveront de la compétence des Cours nationales de discipline établies près du Conseil supérieur du notariat qui pourront eux-mêmes faire l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation.

Les présidents de ces nouvelles instances disciplinaires pourront sanctionner l'officier public et ministériel en ordonnant une suspension provisoire de ses attributions pendant la durée de l'enquête.

En complément des sanctions disciplinaires prévues à l'article L561-36-3 du code monétaire et financier, la loi de 2021 instaure une peine d'amende soit à titre principal ou accessoire.

En fonction des résultats portés par cette loi, le gouvernement pourra effectuer des adaptations par voie de ratification par ordonnance à partir du 23 août 2022.

L'article 42 a également mis en place un dispositif pour renforcer la lutte contre le blanchiment des capitaux en donnant la possibilité au Conseil Supérieur du Notariat de venir assister les chambres de notaire.

Par ailleurs, la loi encourage la médiation dans les professions de droit en introduisant le Conseil national de la médiation auprès du Ministre de la Justice.

Lien texte :

Loi n°2021-1729 du 22 décembre 2021 aux articles 31 et suivants

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044545992>

AVERTISSEMENT

Cet ouvrage constitue une aide.

C'est un document régulièrement mis à jour ; les informations qu'il contient sont actualisées à la date du trimestre précédant sa parution.

Il y a lieu de l'adapter en tout état de cause aux situations que vous rencontrerez.

Son usage demeure de la seule responsabilité de son utilisateur.

L'A.A.M.T.I. ne pourra en aucun cas être tenue responsable de son utilisation.



La veille juridique est protégée par les règles de copyright et de la propriété intellectuelle interdisant sa duplication et sa photocopie.