

 <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p>	<p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°81</p> <p>Mars 2022</p>	 <p>www.avocat-immo.fr</p>
---	---	--

SOMMAIRE

ACTUALITÉS	1
JURISPRUDENCE	5
CODES OU TEXTES	9

ACTUALITÉS

L'ARC fait dire au Conseil supérieur du notariat que le pré-état daté n'est pas obligatoire

Dénonçant la double peine que constitue pour de nombreux copropriétaires vendeurs les honoraires prélevés par les syndicats pour l'établissement et l'envoi de l'« état daté » prévu à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 au notaire chargé de l'acte, honoraires certes plafonnés à 380 euros TTC – mais ce plafond semble devenu aussi un plancher – et ceux pour un « pré-état daté » hors contrat réglementaire, et constatant que les professionnels justifient cette dernière facturation par le fait que les notaires font de la fourniture de ce « pré-état daté » une condition sine qua non de l'établissement de l'acte de vente, l'ARC (Association des responsables de copropriété) a questionné sur cette dernière affirmation le **Conseil supérieur du notariat (CSN)**. La réponse de ce dernier vaut d'être citée : pour le CSN, « le vendeur peut parfaitement donner les informations requises et nécessaires au titre de la loi ALUR sans passer par le syndic et un pré état-daté ».

Reconnaissant que le pré-état-daté « n'a pas de base légale ou réglementaire », et que ce n'est qu'un outil pour le cas où le copropriétaire vendeur aurait négligé de conserver les documents adressés par son syndic, « documents qui sont parfois peu lisibles ou incomplets » ; il conseille cependant « de se faire assister du syndic notamment en fournissant un pré état daté pour éviter les conséquences attachées à un défaut d'information ou d'informations erronées » ...

L'arrêté du 26 janvier sur l'affichage des prix des professionnels au secours des réseaux de mandataires

Par jugement du 24 janvier 2022, la 15^{ème} chambre du Tribunal de Commerce de Paris a condamné la société IAD France, qui opère le plus grand réseau de mandataires en France – la société a levé il y a un an 300 millions d'euros pour son développement –, pour **concurrence**

déloyale à l'égard des professionnels soumis à la loi Hoguet sur le fondement suivant : l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière ne semblait pas, dans sa rédaction applicable à la cause, pouvoir être interprété comme permettant aux agents commerciaux, intervenant dans le cadre des réseaux de mandataires sous couvert d'une carte professionnelle détenue par la tête du réseau, de proposer leurs propres barèmes d'honoraires. Il imposait seulement à tout professionnel, quel qu'il soit, intervenant dans une transaction immobilière, y compris les agents commerciaux mandatés par un agent immobilier, d'informer les consommateurs des prix effectivement pratiqués au titre des prestations qu'ils assurent. Cette précision n'impliquait pas que les agents commerciaux puissent proposer des barèmes d'honoraires distincts de ceux appliqués par les agents immobiliers qui les mandatent et pour le compte desquels ils agissent en exécution d'un mandat...

L'action était introduite par le GIE ORPI Essonne représenté par son président, Thierry Lapart. IAD France a été condamné à se mettre en accord avec la législation dans les 3 mois suivant le jugement sous astreinte de 500 euros par infraction constatée. Ce jugement engageait l'Etat, et notamment la DGCCRF à des contrôles d'une ampleur redoutable, au regard du nombre de mandataires intervenant désormais sur le marché et leur dispersion.

L'arrêté du 26 janvier 2022 a opportunément établi un contre-feu en modifiant l'obligation d'affichage du barème des honoraires : désormais, le barème de prix affiché par le professionnel de l'immobilier doit mentionner les tarifs maximums de ses prestations afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel titulaire de la carte professionnelle. Elle vise ainsi à corriger des situations où le barème affiché pouvait être considéré comme non respecté s'il était négocié à la baisse au profit du consommateur. IAD n'aura donc pas de mal à se conformer à la nouvelle réglementation, que les professionnels ont toutes raisons d'accueillir fraîchement, s'inquiétant du risque de « dumping » des honoraires de négociation, comme l'atteste une tribune de François Moerlen, un des vice-présidents de la FNAIM.

Une nouvelle offre de services des huissiers aux victimes de squats

Depuis la loi ASAP du 7 décembre 2020, qui a modifié l'article 38 de la loi DALO, le propriétaire victime d'une occupation illégale de son domicile ou de sa résidence secondaire peut utiliser deux voies pour récupérer son bien : une voie judiciaire, devant le tribunal judiciaire, par voie d'assignation, pour obtenir l'expulsion du squatteur, et une voie administrative, pour obtenir son évacuation forcée, en portant plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie. Cette deuxième voie est aujourd'hui peu et mal utilisée car les propriétaires la connaissent mal et sont insuffisamment accompagnés dans sa mise en œuvre.

Le ministère du Logement et la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ), à l'issue d'un travail commun entre Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au logement et Patrick Sannino, président de la CNCJ, proposent une nouvelle procédure : à compter du 1er février 2022, les propriétaires victimes de squats pourront faire appel à un huissier de justice qui les accompagnera pendant toute la durée de la procédure jusqu'à la restitution de leur logement. Cette prestation inclura le constat de l'occupation illégale, l'accompagnement dans le dépôt de plainte, la rédaction de la demande au préfet et le suivi des démarches auprès de la

préfecture. En cas d'échec de la procédure administrative, l'huissier accompagnera la victime dans la procédure judiciaire (avec intervention obligatoire d'un avocat).

Résiliation à tout moment de l'assurance emprunteur : la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur a finalement été adoptée en commission mixte paritaire

C'est la fin d'une série à plusieurs saisons et rebondissements : les députés et sénateurs se sont finalement mis d'accord en commission mixte paritaire sur la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur. Cette mesure va permettre aux emprunteurs de changer à tout moment d'assurance sans avoir à attendre la date d'anniversaire de leur contrat et de faire ainsi des économies parfois très substantielles. Autre avancée majeure pour les emprunteurs : d'une part, le questionnaire médical est supprimé pour tous les prêts inférieurs à 200.000 euros (ou 400.000 euros à deux) dont le terme intervient avant le soixantième anniversaire de l'emprunteur, et, d'autre part, le droit à l'oubli passe de dix à cinq ans pour les personnes atteintes d'un cancer ou d'une hépatite C.

Lien proposition de Loi :

<https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000044373959/>

Modalités de l'application de la TVA sur la marge aux opérations d'achat revente en cours suite à la jurisprudence Icade Promotion de la CJUE

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a rendu le 30 septembre 2021 une décision dans une affaire mettant en cause la société Icade Promotion, relative au régime de la TVA sur marge dans le cadre d'une opération d'achat revente de biens immobiliers dans laquelle elle avait conditionné l'application du régime de la TVA sur marge aux opérations de livraisons de terrains à bâtir, soit lorsque leur acquisition a été soumise à la TVA sans que l'assujetti qui les revend ait eu droit de déduire cette taxe, soit lorsque leur acquisition n'a pas été soumise à la TVA alors que le prix auquel l'assujetti-revendeur a acquis ces biens incorpore un montant de TVA qui a été acquitté en amont par le vendeur initial.

A contrario, le régime de TVA sur marge ne s'applique pas à des opérations de livraison de terrains à bâtir dont l'acquisition initiale n'a pas été soumise à la TVA, soit qu'elle se trouve en dehors de son champ d'application, soit qu'elle s'en trouve exonérée.

Ce jugement met en cause la doctrine de l'administration exposée dans le bulletin officiel des impôts (Bofip) BOI-TVA-IMM-10-20-10, qui doit en conséquence être modifié. Afin de ne pas mettre les acteurs du marché immobilier en risque d'une taxation plus élevée que prévu sur le prix, dans des opérations qui interviendraient postérieurement à la publication de la nouvelle version tirant les conséquences de l'arrêt susvisé, mais pour lesquelles la promesse de vente aura été signée ou l'autorisation d'urbanisme déposée antérieurement à sa publication, le gouvernement a précisé dans une réponse ministérielle (1) que l'administration ne tirera les conséquences de cet arrêt de la Cour par une mise à jour de ses commentaires que lorsque le juge national se prononcera, et que dans l'intervalle, les professionnels assujettis revendeurs peuvent toujours se prévaloir de la doctrine actuelle (même si celle-ci est contraire au droit de l'Union) ; en cas de revente d'un bien immobilier postérieurement à la mise à jour de la doctrine dans le Bofip, les professionnels pourront continuer à se prévaloir de la doctrine fiscale actuelle,

dès lors que l'acquisition dudit bien est intervenue ou a fait l'objet d'un compromis de vente antérieurement à cette mise à jour.

JURISPRUDENCE

Condition de validité de la clause pénale du mandat

Il ne suffit pas que le mandat, même non exclusif, comporte une clause pénale pour que le professionnel évincé d'une transaction à laquelle il a contribué puisse la faire appliquer !

En effet, aux termes de l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, « *lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale (...), cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause, mentionnée en caractères très apparents, ne peut prévoir le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser.* »

Cette condition a été fréquemment invoquée avec succès, en cassation dans le cas d'une clause pénale figurant en petit caractères, mais aussi devant plusieurs cours d'appel dans des cas où elle figurait dans les mêmes caractères que d'autres stipulations du mandat. Tel a été à nouveau le cas avec un mandat non exclusif portant sur la recherche d'un locataire commercial. Il comportait, outre une clause pénale, 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.

La Cour d'appel d'Amiens a annulé les clauses mentionnées car figurant à la fin du paragraphe relatif à la rémunération du mandataire, avec les mêmes caractères que le reste du contrat, et donc pas en caractères très apparents (par exemple en gras ou majuscules) à l'inverse des autres stipulations du mandat.

Lien arrêt :

Cour de cassation, 1^{ère} Chambre civile, 17 janvier 2018 n°16-26099

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584518>

Résidence secondaire, et plus-value immobilière : illustration des conditions à remplir pour bénéficier de l'exonération

La plus-value réalisée sur la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, est exonérée d'imposition lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession et qu'il réemploie le produit de la vente à l'acquisition d'une résidence principale (article 150 U du code général des impôts). Il est cependant admis, par mesure de tempérament et afin de tenir compte, notamment, de la situation des contribuables qui demandent le bénéfice de l'exonération au titre de la première cession d'un logement mais qui acquièrent leur future résidence principale, notamment au moyen d'un prêt relais, avant d'avoir cédé le logement entrant dans le champ de l'exonération, que l'exonération ne soit pas refusée dans ces circonstances sous réserve que la mise en vente du logement soit antérieure à l'acquisition de l'habitation principale, que la cession du logement intervienne dans un « délai normal » après l'acquisition du logement affecté à la résidence principale et enfin que le prix de cession du

Actualité de la transaction immobilière, par le Réseau AAMTI / Avocat-IMMO – Mars 2022 n°81

logement soit effectivement remployé à l'acquisition ou construction de la résidence principale (paragraphe 70 du BOI-RFPI-PVI-10-40-30).

Dans un cas d'espèce récent, la Cour administrative d'appel de Versailles indique que pour apprécier le « délai normal de cession », il convient de se reporter au III, paragraphes 180 à 320 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10, dont il ressort qu'aucun délai maximum pour la réalisation de la cession ne peut être fixé a priori, qu'il convient de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation, y compris au vu des raisons conjoncturelles qui peuvent retarder la vente, pour déterminer si le délai de vente peut ou non être considéré comme normal. Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.). En s'appuyant sur ces principes, les juges d'appel ont pu considérer dans le cas traité qu'un délai de vingt-et-un mois qui s'est écoulé entre ces deux actes n'était pas justifié par les circonstances de l'opération pour bénéficier de l'exonération.

Lien arrêt Cour administrative d'appel :

Décision de la Cour Administrative d'appel de Versailles du 25 janvier 2022

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000045082351?isSuggest=true>

Promesse de vente d'un bien occupé et négociation par l'acquéreur à l'insu du vendeur du départ du locataire

La propriétaire d'un appartement en copropriété occupé par un locataire a consenti une promesse unilatérale de vente de celui-ci et de ses lots annexes. L'acte authentique de vente a été conclu trois mois après, aux conditions convenues dans la promesse. Ayant appris l'existence d'un accord de résiliation amiable du bail avec indemnité de départ, conclu avant la signature entre l'acquéreur et le locataire, puis la revente de deux lots annexes, libres de toute occupation, la venderesse a assigné l'acquéreur en paiement de dommages-intérêts.

La Cour d'appel de Paris accède à sa demande et condamne l'acquéreur pour manquement à son obligation de loyauté, à l'indemniser à hauteur d'un tiers du prix payé. La Cour de cassation approuve, indiquant au passage que la cour d'appel avait rappelé à juste titre que, dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, seul le promettant s'engageait à vendre, et que le bénéficiaire ne contractait pas l'obligation d'acheter, de sorte que l'acte authentique de vente qui suivait une promesse unilatérale de vente n'était pas une réitération de vente, mais la réalisation de celle-ci. Dès lors, c'est à cette dernière date qu'il convenait d'apprécier la loyauté, la bonne foi et la sincérité des contractants.

Lien arrêt :

Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile, 19 janvier 2022, n° 20-13951

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045067756>

Rétractation du bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente par l'envoi d'un simple courriel au notaire mandaté pour la vente.

En l'occurrence, le propriétaire d'un appartement a conclu une promesse unilatérale de vente avec un couple d'acquéreurs et ces derniers se sont vu notifier l'avant contrat de vente par une lettre en recommandé avec avis de réception (LRAR).

Selon les dispositions de l'article L271-1 du code de construction et de l'habitation, le futur couple d'acquéreurs ont exercé le droit de rétractation dans le délai de 10 jour à compter du lendemain de la notification de l'avant contrat par l'envoi d'un simple courriel au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Cette rétractation de la promesse unilatérale de vente devait avoir pour effet la restitution des sommes qui avait été mises sous séquestre.

Néanmoins, le vendeur a assigné les promettants en paiement de l'indemnité d'immobilisation pour non-réalisation de la vente.

La Cour d'appel a jugé que l'envoi d'un simple courriel par les acquéreurs au notaire ne présentait pas les garanties équivalentes d'une lettre en RAR en raison de l'impossibilité d'identifier ni l'expéditeur ni le destinataire ni d'attester de la date réception nécessaire pour faire courir le délai légal de rétractation et de surcroît que l'envoi d'un simple courriel ne pouvait être assimilé à une lettre recommandée électronique (LRE) reconnu par la loi du 7 octobre 2016.

En conséquence, le couple d'acquéreur s'est vu condamné par les juges du fond à payer l'indemnité d'immobilisation prévue à l'avant contrat.

Dans un arrêt du 2 février 2022, la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation a cassé l'arrêt des juges du fond au motif de la méconnaissance des dispositions de l'article L271-1 du CCH.

A contrario, les Hauts Magistrats ont estimé « qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'envoi d'un tel document au notaire mandaté par le vendeur pour recevoir l'éventuelle notification de la rétractation, lequel a attesté en justice avoir reçu le courriel litigieux le 9 mai 2017 à 18 heures 25, n'avait pas présenté des garanties équivalentes à celles d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Dès lors, la Cour de cassation affirme que cette rétractation consécutive à l'envoi d'un simple courriel au notaire dans le délai légal présentait des garanties équivalentes au regard des circonstances de l'espèce.

Lien arrêt :

Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, 2 février 2022 n°20-23.468

<file:///C:/Users/Cabinet/Downloads/pourvoi-20-23.468.pdf>

La délivrance d'un permis de construire valant division et emportant création d'une copropriété dans un lot de construction n'impose pas à son titulaire de se conformer au statut légal des lotissements du code de l'urbanisme.

En l'espèce, une société s'était vu délivrer un permis de construire valant division et avait vendu à un acquéreur un des lots de copropriété pour l'édification d'une maison individuelle composée de deux appartements. Ce lot cédé comprenait également une quote-part de la propriété du sol et des parties communes de la copropriété horizontale.

Lors de la vente d'un des deux appartements, un acheteur intéressé a renoncé à la vente en expliquant à l'acquéreur que son bien ne répondait pas aux règles de l'urbanisme.

Ainsi, l'acquéreur du lot s'est retourné contre la société venderesse au motif qu'elle ne s'était pas conformé au statut légal des lotissements dont les règles sont énoncées aux articles R431-24 et R442.1 du code de l'urbanisme.

Il affirme que la construction d'une maison individuelle dans le cadre d'une cession de lot consécutif à une scission de permis de construire valant division implique nécessairement qu'elle soit soumise au statut des lotissements avec les obligations du lotisseur sur les coûts de viabilisations et d'équipements collectifs.

L'acquéreur du lot litigieux demande la réparation de son préjudice au titre de la responsabilité extracontractuelle de l'article 1240 du code civil. Il met également en cause la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation d'information et de conseil du cadre juridique dans lequel s'était inscrit la vente.

La Cour d'appel a rejeté la demande de l'acquéreur en considérant qu'au regard des circonstances de la cession du lot au demandeur, n'était caractérisé aucune volonté de la part de la société cédante de contourner la législation en matière d'urbanisme.

En effet, la société venderesse avait précisé dans son projet de construction qu'elle proposerait la cession d'un lot pour la construction d'une maison individuelle qui serait placée sous le statut de la copropriété avec une quote-part de la propriété du sol ainsi que des parties communes.

En cassation, les Hauts Magistrats ont approuvé la décision des juges du fond en disant pour motifs en droit :

« qu'il résultait de l'acte de vente du 10 septembre 2009 que les parties s'étaient placées sous l'empire des dispositions combinées des articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme et exactement retenu que, en recourant au statut de la copropriété, le vendeur n'avait fait qu'user d'une faculté qui lui était expressément ouverte par ces dispositions, la cour d'appel, qui a souverainement constaté qu'aucun élément n'établissait que la mise en oeuvre du permis de construire valant division avait eu pour but ou pour effet d'exonérer le vendeur des obligations, qu'il avait contractées, de réaliser des travaux de viabilisation ainsi que des équipements collectifs et relevé que la société Zohra affirmait, sans être contredite, avoir assumé les coûts correspondants, a pu, de ces seuls motifs, qui ne sont pas inopérants, en déduire que, dès lors que n'étaient établies ni la faute du vendeur, consistant dans la volonté de contourner le statut légal du lotissement, ni celle du notaire, consistant dans un manquement à son devoir de conseil et d'information, les demandes indemnitaires de M. [H] devaient être rejetées. »

Lien arrêt :

Actualité de la transaction immobilière, par le Réseau AAMTI / Avocat-IMMO – Mars 2022 n°81

CODES OU TEXTES

Compléments d'informations obligatoires dans les annonces de locations

Un arrêté modifie les obligations relatives à l'affichage des barèmes de prix des professionnels de l'immobilier et à enrichir le contenu des annonces de location, publiées par les professionnels, pour les biens immobiliers situés dans les zones soumises à l'encadrement des loyers par plafonnement, avec la mention du montant du loyer de base et du montant du loyer de référence majoré, afin d'en faciliter le contrôle. L'entrée en vigueur est fixée au 1er avril 2022.

Il modifie les articles 2 et 4 de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.

La modification de l'article 2 prévoit que le barème de prix affiché par le professionnel de l'immobilier mentionne les tarifs maximums de ses prestations afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de négocier à la baisse le prix des prestations du professionnel titulaire de la carte professionnelle. Elle vise ainsi à corriger des situations où le barème affiché pouvait être considéré comme non respecté s'il était négocié à la baisse au profit du consommateur.

La modification de l'article 4 prend en compte les dispositions de l'article 140 de la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 qui réinstalle à titre expérimental la possibilité de mettre en place un dispositif d'encadrement des loyers. Afin de permettre aux consommateurs de s'assurer du respect de ces règles d'encadrement des loyers, la liste des informations devant figurer sur les annonces de location de biens immobiliers, définie par l'arrêté du 10 janvier 2017, est complétée avec des informations et mentions à inclure lorsque le bien est situé dans un secteur soumis à encadrement. En conséquence, toute publicité effectuée par un professionnel qui, à quelque titre que ce soit, intervient pour mettre en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers, et relative à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

1° Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » sur les supports physiques ;

2° Le cas échéant, le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les modalités de règlement desdites charges ;

3° Pour les biens situés dans les territoires où s'applique un encadrement des loyers par plafonnement, le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention « loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) », le montant du loyer de base précédé de la mention « loyer de base » et, le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé, précédé

de la mention « complément de loyer ». Ces montants sont précédés de la mention « Zone soumise à encadrement des loyers ». La taille des caractères du montant mentionné au 1° est plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer ;

4° Le montant du dépôt de garantie éventuellement exigé ;

5° Le cas échéant, le caractère meublé de la location ;

6° Le montant total toutes taxes comprises des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques ;

7° Le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

La publicité doit également indiquer :

1° La commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lesquels se situe le bien objet de la publicité ;

2° La surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

On aura noté que ces dispositions s'appliquent aux seuls professionnels. Des dispositions analogues pourront être prises pour les particuliers après la publication de la loi « 3DS », actuellement en dernier examen au parlement après accord trouvé en commission mixte paritaire.

Lien arrêté :

Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045118966>

Le ministère du Logement publie un guide sur la réglementation des meublés touristiques

Le 8 février 2021, la ministre en charge du logement, Emmanuelle Wargon, signait avec sept associations d'élus locaux et trente villes, agglomérations ou métropoles françaises une "feuille de route commune sur les meublés de tourisme", prévoyant, entre autres mesures, l'élaboration d'un guide de la réglementation en vigueur à l'intention des collectivités, doublé de "fiches communicantes" destinées aux investisseurs et aux particuliers. Si les fiches semblent toujours en attente, l'engagement pris vis-à-vis des élus est en revanche tenu, avec la publication d'un "*Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes*". Très complet, il est également digne d'intérêt pour les professionnels.

Lien guide :

Actualité de la transaction immobilière, par le Réseau AAMTI / Avocat-IMMO – Mars 2022 n°81

<https://www.banquedesterritoires.fr/le-ministere-du-logement-publie-un-guide-sur-la-reglementation-des-meubles-touristiques>

Nouvel éco-PTZ : publication des textes d'application

Un décret et deux arrêtés mettent en application à compter du 1er janvier 2022 les modalités de l'augmentation du plafond des avances remboursables sans intérêt dites « éco-prêt à taux zéro » ou « éco-PTZ », destinées à financer des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.

Un décret du 5 février, pris pour l'application de l'article 86 de la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (notre ressource du 02/01/2022 « Loi de finances pour 2022 : les mesures intéressant l'immobilier »), relève, dans le code de la construction et de l'habitation, le plafond de l'éco-PTZ « performance énergétique globale minimale » de 30.000 à 50.000 euros.

Un arrêté du 3 février publié au JO du 13 modifie les formulaires type emprunteur et les formulaires type entreprise pour tenir compte de cette augmentation ainsi que de l'augmentation de la durée maximale de remboursement de ce prêt de 180 mois à 240 mois.

Un arrêté du même jour fait de même pour l'outre-mer.

Liens textes :

Décret n° 2022-138 du 5 février 2022 relatif au plafond des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale des logements anciens

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045124783>

Arrêté du 3 février 2022 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045161045>

Arrêté du 3 février 2022 modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045161055>

AVERTISSEMENT

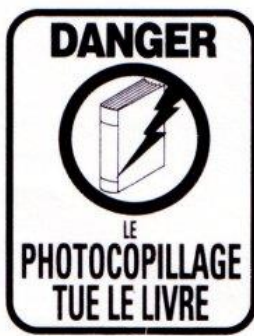
Cet ouvrage constitue une aide.

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.AM.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.