



EDITO : n° 41

ACTUALITES :

IRL : 132.62, soit 1.61 %

NOTRE EQUIPE :

- 5 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire
- 1 chargée d'études
Observatoire
départemental
de l'habitat
- 1 chargée d'études
PEX

LA MISSION DE
L'ADIL :

- Un conseil juridique,
financier et fiscal dans
le domaine du
logement et de
l'habitat.
- Animation de
l'Observatoire
départemental de
l'habitat
- Un conseil gratuit,
neutre et objectif.
- Ouvert à tous :
particuliers,
partenaires,
collectivités,
professionnels.

www.adil01.org

adil
de l'Ain

Semaine

du 7 mars
au 11 mars 2022

**de l'accession
et de l'amélioration**

**Vous souhaitez devenir propriétaire ?
Améliorer votre logement ?**

Rencontrez gratuitement et sans rendez-vous
un conseiller juriste de l'ADIL.

INFORMATIONS :
04 74 21 82 77
adil@adil01.fr
www.adil01.org

ADIL DE L'AIN
34 rue Général Delestraint
01000 BOURG EN BRESSE

Accompagnateur Rénov'

La loi Climat et Résilience prévoit la mise en place d'un accompagnement obligatoire pour certaines aides de l'Anah.

Le projet de décret prévoit que l'Accompagnateur Rénov' deviendrait obligatoire :

- au 1^{er} janvier 2023, pour les travaux de rénovation globale financés par MaprimeRénov' Sérénité.
- au 1^{er} septembre 2023, pour les travaux de rénovation globale financés par MaprimeRénov', ainsi que pour les bouquets de travaux comportant deux catégories de travaux ou plus.



**HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :**

AU SIEGE SOCIAL :

Sans interruption

- Du lundi au jeudi :
9h à 18h
- Le vendredi :
9h à 17h

Des juristes
disponibles par
téléphone et
sur rendez-vous

Prendre contact au :
04 74 21 82 77

**PERMANENCES
SUR RENDEZ-VOUS.
SUR TOUT LE
DEPARTEMENT :**

- Ambérieu-en-Bugey
- Belley
- Bourg-en-Bresse, MJD
- Châtillon-sur-Chalaronne
- Gex, PAD
- Miribel
- Nantua
- Oyonnax
- Saint-Genis-Pouilly
- Trévoux
- Valserhône

**Certificats d'économies d'énergie
Allongement des délais de dépôt de demandes en cas d'isolation**

Le délai des dépôts des demandes de CEE pour les opérations relatives à l'isolation des combles, des toitures ou des planchers bas, et au coup de pouce « Rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif » est allongé lorsque les travaux ont été achevés entre le 1^{er} avril 2020 et le 30 septembre 2020.

En principe, le demandeur de CEE dispose d'un délai de douze mois pour déposer sa demande de certificat d'économies d'énergie après la date d'achèvement des travaux.

Toutefois, compte tenu de la crise sanitaire et de la montée en charge progressive des organismes de contrôle, un certain nombre de dossiers n'a pu être traité dans ce délai de douze mois.

Les opérations concernées peuvent donc faire l'objet d'une nouvelle demande de CEE jusqu'au 15 mars 2022.

Eco-prêt à taux zéro "performance énergétique globale"

La loi de finances pour 2022 a augmenté le montant de l'éco-PTZ de 30 000 € à 50 000 € et sa durée de remboursement de 15 ans à 20 ans pour le financement des **travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale**.

Les nouveaux formulaires sont parus au 3 février 2022. Ils sont en principe obligatoires pour les offres de prêt émises depuis le 1^{er} janvier 2022. Toutefois, compte tenu de la parution tardive des arrêtés modificatifs, la version précédente peut encore être fournie pour toute demande de prêt faite jusqu'au 31 mars 2022.

**Extension du champ d'intervention du Fonds de Garanties des
Assurances Obligatoires**

Le fonds de garantie des assurances obligatoires (FGAO) a été créé en 2017 pour protéger les bénéficiaires de contrats d'assurances obligatoires face au retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance.

Ce fonds intervient notamment pour la réparation des désordres de nature décennale couverts par une assurance dommages-ouvrage.

Initialement, son intervention était limitée aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} juillet 2018 ; le fait dommageable devait intervenir pendant la période de validité du contrat et au plus tard le quarantième jour suivant le retrait d'agrément de l'assureur.

La loi de finances pour 2022 étend le bénéfice au FGAO, des contrats d'assurance dommages ouvrage en cours au 1^{er} juillet 2018, et pour un désordre survenu avant la fin de la validité de la police d'assurance.



Copropriété et COVID : nouvelles mesures exceptionnelles

Depuis le début de la pandémie liée au COVID, de nombreuses mesures ont été mises en place afin d'éviter tout blocage dans la gestion des copropriétés.

La loi du 22 janvier 2022 apporte de nouvelles mesures :

- **Les mandats de syndic et des membres des conseils syndicaux** expirant entre le 1er janvier et le 15 février 2022 sont prorogés automatiquement jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale qui devra intervenir au plus tard le 15 avril 2022, date à laquelle la désignation du nouveau syndic et des membres du conseil syndical devra être votée.
- **Mesures dérogatoires** ouvertes durant la période du 24 janvier au 31 juillet 2022 :
 - **Les AG peuvent entièrement se tenir à distance :**
 - Le syndic peut fixer les moyens et supports techniques à utiliser à cette fin, ce jusqu'à ce que l'AG se prononce sur leur utilisation de manière habituelle.
 - En cas d'impossibilités techniques et matérielles, après avis du conseil syndical, le syndic peut prévoir la tenue de l'AG exclusivement par correspondance.
 - En cas de dématérialisation de l'AG, la certification de la feuille de présence et la signature du Procès-Verbal pourra intervenir dans un délai de 8 jours suivant l'AG.
 - **La tenue dématérialisée d'une AG** déjà convoquée est possible sous conditions :
 - Le syndic doit prévenir les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de l'AG.
 - Si le délai est trop court, il peut reporter la date de l'AG et informer les copropriétaires de la nouvelle date et de la dématérialisation de l'AG au plus tard le jour où l'AG était initialement prévue ; la nouvelle AG devant intervenir au moins 15 jours après la date prévue initialement.
 - Le syndic doit transmettre ces informations par tout moyen permettant de prouver leur date de réception par les copropriétaires.
 - Possibilité pour une personne de recevoir plus de trois délégations de vote dans la limite de 15% des voix du syndicat des copropriétaires, ce calcul tient compte des voix des copropriétaires déléguant et de celui déléguataire.

Annonces immobilières Renforcement de l'information des consommateurs

Les annonces immobilières émises par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière doivent comporter deux nouvelles mentions à partir du 1^{er} avril 2022:

- L'affichage du tarif maximum des prestations dans le barème de prix du professionnel.
- Pour les annonces de mise en location situées dans les zones soumises à l'encadrement des loyers : mentions de la situation du bien dans ce type de zone, du montant du loyer de base, du montant du loyer de référence majoré, et le cas échéant, du montant du complément de loyer appliqué.

Pour mémoire, l'encadrement des loyers est applicable à Paris, Plaine Commune et Est Ensemble en région parisienne, Lille, Lyon et Villeurbanne.

Dans ces zones, le loyer ne doit pas dépasser un loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral. Un complément de loyer peut être appliqué si les caractéristiques de confort ou de situation du logement le justifient.

Ces nouvelles obligations d'informations devraient être étendues aux annonces publiées par les particuliers dans le cadre de la loi relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS.



20 propositions pour prévenir les difficultés financières en copropriété

L'association QualiSR, l'UNIS, la FNAIM, SOLIHA, l'ARC et le réseau Procvivis, ont présenté un ensemble de propositions articulant réformes du droit et recommandations de bonnes pratiques pour les professionnels aux fins d'anticiper le risque de fragilisation des copropriétés dans les années à venir.

Ces propositions s'articulent autour de trois axes : la prévention, le précontentieux et le contentieux.

- **Prévenir les impayés de charges :**

- Informer les candidats à l'accession dès la visite du bien sur le montant des charges et l'estimation des travaux important à venir.
- Rédiger plus lisiblement les règlements de copropriété.
- Instituer un paiement mensuel des appels de charges courantes et du fonds de travaux.
- Augmenter le montant maximal de l'avance de trésorerie.
- Favoriser la maîtrise des dépenses courantes (mise en concurrence des prestataires tous les 3 ans, compte rendu du syndic tous les 3 ans sur ses actions en matière de maîtrise des charges).
- Améliorer la présentation des documents (appels de fonds, communication 15 jours avant la date d'exigibilité de l'avis indiquant le montant de la provision).
- Retirer au copropriétaire débiteur condamné le droit de vote pour le renouvellement du contrat de syndic et du conseil syndical.

- **Favoriser la conciliation en cas d'impayé de charges et renforcer la phase précontentieuse**, notamment par le recours à des protocoles d'échelonnement de dettes directement signés par le syndic, l'introduction d'une clause pénale systématique dans les règlements de copropriété et la mention des contacts des services sociaux et des Adil dans la notice d'information à remettre aux acquéreurs.

- **Permettre l'accélération et l'efficacité des procédures contentieuses au sein de la copropriété et devant la justice :**

- Au sein de la copropriété un suivi semestriel des débiteurs et une information annuelle en assemblée générale sont préconisés. Le conseil syndical serait formé pour mieux maîtriser la comptabilité.
- Devant les juridictions, plusieurs pistes sont envisagées : l'inscription d'une hypothèque conservatoire en ligne sans recours à l'avocat, l'application de procédures accélérées...

Nouvelle mesure en faveur de la lutte contre le squat

Afin de lutter contre les occupations sans droit ni titre communément nommées « squat », le législateur vient renforcer les dispositifs déjà existant en la matière.

Pour rappel, la législation actuelle permet d'user de deux voies pour lutter contre le squat :

- La voie judiciaire en assignant l'auteur des faits devant le tribunal judiciaire lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale ou secondaire du propriétaire,
- La voie administrative, plus rapide, qui permet au propriétaire dont la résidence principale ou secondaire est squattée, d'éviter la voie judiciaire, notamment en déposant plainte et en adressant à la Préfecture une demande de concours de la force publique ; les préfets ont alors 48 heures pour se positionner sur la demande, puis le cas échéant, faire expulser les squatters.

Cette deuxième voie étant mal et peu utilisée par les propriétaires victimes de squats, cette mesure est renforcée avec la mobilisation des huissiers de justice qui deviennent les interlocuteurs privilégiés des services publics.

Ainsi, depuis le **1^{er} février 2022**, les propriétaires 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.

Les honoraires d'intervention du professionnel dépendront des circonstances du dossier et devront faire l'objet d'un devis personnalisé avant le début de la mission.



Alourdissement des sanctions en cas de clauses abusives dans un contrat

Au vu du risque croissant d'insertion de clauses abusives dans les contrats, et afin de s'adapter à la transformation numérique, l'**ordonnance du 22 décembre 2021** alourdit les sanctions en cas de clauses abusives figurant dans un contrat conclu par un professionnel avec un consommateur ou un non professionnel.

Afin de protéger d'avantage les consommateurs, à compter du 28 mai 2022, l'amende encourue passe de 3 000 € à 15 000 € pour une personne physique, et de 15 000 € à 75 000 € pour les personnes morales.

Procédure aux fins de résiliation du bail Formulaire de diagnostic social et financier

Dans le cadre d'une procédure visant à la résiliation du bail d'un locataire pour impayés de loyers, un diagnostic social et financier est établi au stade de l'assignation en justice.

Les services de la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, en lien avec l'ANIL et certaines ADIL réalisant ces diagnostics, des magistrats, des travailleurs sociaux et des associations de locataires, ont élaboré une maquette, dont le but est d'harmoniser les informations transmises aux magistrats pendant la procédure.

Le document comporte également des informations utiles aux intervenants sociaux et juridiques accompagnant les locataires dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

Ce modèle sera expérimenté sur plusieurs territoires avant d'être finalisé.

Un arrêté fixera le contenu définitif de ce formulaire unique.

Verbalisation « simplifiée » en cas d'occupation illicite des parties communes

Le délit d'occupation des parties communes des immeubles collectifs crée un sentiment d'insécurité en ce qu'il touche le quotidien des concitoyens à proximité de leur domicile. Afin d'apporter une réponse effective et rapide à ce type de comportement, le législateur a décidé, suite à une phase d'expérimentation, d'étendre la possibilité de recourir à la procédure d'amende forfaitaire pour ce type d'infraction.

Ainsi, depuis le **1^{er} février 2022**, les forces de police qui viendraient à constater un tel comportement délictueux peuvent dresser un procès-verbal électronique ; la procédure classique qui contraint de solliciter l'avis du parquet est ainsi écartée, sauf lorsque l'auteur des faits est mineur.

Le montant de l'amende oscille entre 150 € et 450 €.

Enquête RPLS

Les bailleurs sociaux doivent, chaque année, communiquer des informations sur leurs logements afin de renseigner le répertoire des logements du parc locatif social –RPLS–.

La liste des données à transmettre en matière d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite est complétée.

Les bailleurs sociaux doivent désormais indiquer la catégorie à laquelle appartient le local en précisant si le logement et ses abords sont accessibles ou non, adaptables ou non, pour l'accès aux fauteuils roulants.

Arrêté du 26 janvier 2022.



Logement social et jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance

La liste des personnes prioritaires pour l'accès à un logement social est complétée.

Sont désormais prioritaires pour l'attribution d'un logement social, les mineurs émancipés et les majeurs de moins de 21 ans, pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance. Ils en bénéficient durant les trois années qui suivent le dernier jour de cette prise en charge.

Télédéclaration des cotisations CGLLS

La campagne déclarative des cotisations CGLLS débute le 24 février 2022 pour s'achever le 25 mars 2022.

Les organismes HLM, les SEM et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion doivent télédéclarer les éléments d'assiette qui seront pris en compte pour l'établissement des trois cotisations recouvrées par la CGLLS.

A l'issue de cette télédéclaration, une seconde phase de télépaiement sera ouverte après la publication de l'arrêté fixant les paramètres applicables à l'exercice 2022.

Augmentation de la rémunération du livret A

La rémunération du livret A passe de 0.5% à 1% à compter du **1er février 2022**.

Ceci a pour conséquence de générer notamment :

- Une augmentation de la rémunération des CEL désormais fixée à 0.75% contre 0.25% auparavant,
- Une augmentation de 0.5% des taux des prêts finançant la construction du logement social.

Catastrophes naturelles Réforme des procédures de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et de prise en charge des indemnisations

Face à la multiplication des sinistres et le coût lié aux indemnisations, la loi du 28 décembre 2021 a réformé le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles créé en 1982.

Plusieurs objectifs sont visés :

- **Faciliter les démarches de reconnaissance des catastrophes naturelles** en désignant un référent départemental nommé par arrêté préfectoral. Il sera chargé d'informer et d'assister les communes et les habitants dans leurs démarches.
- **Assurer une plus grande transparence des décisions** en indiquant pourquoi la commune a été retenue ou non au titre de l'arrêté de catastrophe naturelle, et en indiquant les voies de recours gracieuses comme contentieuses.
- **Sécuriser l'indemnisation et la prise en charge des sinistrés** par l'information de l'assureur à son assuré des modalités de mise en œuvre des garanties, et par une proposition d'indemnisation dans le délai d'un mois contre trois mois auparavant.

Sur l'indemnisation des dommages résultant de mouvements de terrains dus au phénomène de sécheresse – réhydratation des sols, plusieurs mesures sont à noter :

- La prescription des actions relatives à un contrat d'assurance est portée de 2 à 5 ans.
- Les indemnisations couvrent les travaux permettant d'arrêter les désordres existants en cas d'atteinte à la solidité du bâti d'une part ; et d'autre part, elles sont accordées dans la limite de la valeur du bien au moment du sinistre.

