



EDITO : n°7

Actualités :

• Taux d'intérêt légal 2018 :

- Créances des particuliers : 3,73%
- Créances des professionnels : 0,89%

• Semaine de l'accession : du 19 au 23 mars 2018 au siège de l'ADIL

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

- 4 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire

La mission de l'ADIL :

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

Rapports locatifs : nouveautés 2018

1 - Documents à joindre en cas de reprise ou de vente du logement loué non meublé à titre de résidence principale

Lors d'un congé pour vente ou pour reprise pour habiter, le bailleur doit obligatoirement joindre à sa lettre de préavis une **notice d'information** pour tout congé délivré à compter du 1^{er} janvier 2018.

L'information porte sur les conditions de validité du congé, les effets de celui-ci et les voies de recours à la disposition du locataire.

En l'absence de ce document, la nullité du congé pourrait être prononcée par le juge en cas de contestation par le locataire.

Par ailleurs, dans le cas d'un congé pour reprise pour habiter, la réglementation oblige le bailleur à justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de résilier le bail.

2 - Pour tout nouveau contrat établi depuis le 1^{er} janvier 2018, l'ERNMT (État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques) est remplacé par l'ESRIS (État des Servitudes, Risques et Information sur les Sols).
Cf article suivant.

3 - Les diagnostics gaz et électricité

Tout contrat de location conclu depuis le 1^{er} janvier 2018 portant sur un immeuble d'habitation collectif ou individuel, dans lequel l'installation électrique ou/et gaz a plus de 15 ans, doit comporter, en annexe, un diagnostic permettant d'évaluer les risques pour la sécurité des personnes. Chaque diagnostic est valable 6 ans.

4 - Logement décent

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la définition de logement décent intègre la notion d'infiltration d'air parasite. Les portes, les fenêtres, les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur, ou sur des locaux non chauffés, présentent une étanchéité à l'air suffisante.

L'État des risques miniers et technologiques devient « État des servitudes et informations sur les sols » - ESRIS

L'information des acquéreurs et locataires sur les risques naturels, miniers et technologiques s'inscrit dans les dispositions d'information et de responsabilisation de tous, face aux risques.

Cette information est désormais consignée dans un nouveau formulaire, appelé **l'ESRIS** (État des Servitudes, Risques et Information sur les Sols). Il remplace l'**ERNMT** (État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques).

Le formulaire ESRIS reprend les rubriques de l'ERNMT et les complète avec une nouvelle rubrique « **Secteurs d'Information sur les Sols** ». Son but est notamment d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la pollution des sols et le niveau de risque d'exposition au gaz radon.

Il doit être délivré par le vendeur du bien à l'acquéreur, ou par le bailleur à son locataire, **pour tout acte signé à compter du 1^{er} janvier 2018.**

L'ESRIS a une durée de validité de 6 mois.

Les propriétaires ayant réalisé un ERNMT avant le 31 décembre 2017 n'ont pas à refaire le diagnostic avant l'échéance des 6 mois de validité.

Les documents permettant de renseigner les différentes informations du formulaire ESRIS peuvent être consultés en mairie, à la Préfecture ou en Sous-Préfecture, ou via le site Internet de la [DDT de l'Ain - Service urbanisme et risques \(SUR\)](#).



**HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :**

Au siège 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
département :**

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

Assurance emprunteur du crédit immobilier

L'emprunteur n'a pas l'obligation de souscrire l'assurance décès invalidité proposée par la banque.

- Il peut proposer une délégation d'assurance, hors du contrat groupe proposé par le prêteur au moment de la signature de l'offre de prêt (offres de prêts depuis le 1^{er} septembre 2010).
- Dans le cas où il a souscrit au contrat groupe de la banque, il peut le résilier dans les douze mois suivant la signature du contrat de prêt avec préavis de 15 jours (offres de prêts depuis le 26 juillet 2014).
- Et enfin, il dispose d'une faculté de résiliation annuelle (préavis de 2 mois avant l'échéance).

Cette dernière possibilité applicable aux offres de prêts émises depuis le 22 février 2017, l'est également aux contrats en cours depuis le 1^{er} janvier 2018.

Rappelons, cependant, que la faculté de substitution initiale est soumise à la condition que le contrat proposé présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur.

Dans tous les cas, si le nouveau contrat ne correspond pas aux critères minimaux choisis par le prêteur, celui-ci pourra le refuser, et le notifiera à l'assureur.

Le gel des loyers conventionnés APL

Les loyers conventionnés à l'APL des logements appartenant aux organismes HLM et SEM, ne feront pas l'objet de révision sur l'indice de référence des loyers pour 2018.

Les loyers maximaux des locations privées conventionnées à l'APL (Anah convention sociale et très sociale) ne sont pas non plus révisés au 1^{er} janvier 2018. Toutefois si le loyer pratiqué est inférieur au maximum du loyer plafond, il pourra être révisé dans la limite de ce plafond, et selon les termes du contrat.

Ce gel s'applique aux conventions Anah signées jusqu'au 31 décembre 2017 et aux contrats de location en cours au 1^{er} janvier 2018.

Les nouvelles conventions depuis le 1^{er} janvier 2018 et les locations du parc privé intermédiaire ne sont pas impactées par cette mesure et font l'objet d'une révision au 1^{er} janvier sur la base de l'Indice de référence des Loyers du 2^{ème} trimestre 2017.

Le programme d'action de l'Anah pour 2018

L'Anah continuera à s'engager dans la rénovation énergétique, l'aide aux personnes âgées ou handicapées, la lutte contre le logement indigne et se mobilisera également sur le volet logement de la réhabilitation des centres ville dans le cadre de l'Action cœur de ville, relative à la redynamisation des villes moyennes.

Elle s'attachera également à participer d'avantage au redressement des copropriétés dégradées notamment dans les quartiers prioritaires de la ville. Rappelons que les copropriétés ne peuvent bénéficier d'aides de l'Anah que si elles ont procédé à leur immatriculation auprès du registre national des copropriétés.



Les certificats d'économies d'énergie



Les certificats d'économies d'énergie -CEE- résultent de l'obligation des fournisseurs d'énergie de participer aux travaux d'économies d'énergie réalisés par les particuliers.

Jusqu'au 31 mars 2018, les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de l'Anah, peuvent prétendre à une majoration des CEE pour les montants et les travaux suivants :

- 800 € au moins pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière haute performance énergétique.
- 100 € au moins pour l'installation d'un système de régulation par programmation d'intermittence.
- 50 € au moins pour l'installation d'un émetteur électrique à régulation électronique à fonction avancée.
- 1 300 € au moins pour le remplacement d'une chaudière individuelle par une chaudière biomasse neuve de classe 5.

À compter du 1^{er} avril 2018 jusqu'au 31 décembre 2018, les CEE seront bonifiés lors du :

- Remplacement d'une chaudière fioul par une chaudière biomasse neuve de classe 5, ou par une pompe à chaleur air/eau ou eau/eau, ou par un système solaire combiné, ou par une pompe à chaleur hybride. La majoration des CEE sera de 3 000 € pour les ménages très modestes et de 2 000 € pour les ménages modestes (plafonds de ressources Anah).
- Remplacement d'une chaudière fioul collective par un raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération. La majoration sera de 500 € pour les ménages très modestes et de 350 € pour les ménages modestes (plafonds de ressources Anah).

Pour les ménages au-dessus des plafonds de ressources de l'Anah, les CEE peuvent être obtenus, mais sans majoration.

Les CEE ne sont pas cumulables avec les subventions de l'Anah.

L'aide Habiter Mieux de l'Anah

Dans le cadre du plan de rénovation énergétique, l'Anah - Agence Nationale de l'Habitat - finance les travaux d'économies d'énergie, avec pour objectif de rénover 75.000 logements par an pendant la durée du quinquennat, soit 375.000 logements au total.

À compter du 1^{er} janvier 2018, l'Anah propose deux offres : l'aide **Habiter Mieux sérénité** et l'aide **Habiter Mieux agilité**, permettant d'obtenir des subventions d'un montant maximal de 7 000 € à 10 000 €.

L'aide Habiter Mieux sérénité est un accompagnement conseil et une aide financière pour faire un ensemble de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%.

À cette condition, l'Anah finance 50 % des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants très modestes, et 35 % des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants modestes.

L'aide Habiter Mieux sérénité permet par ailleurs, de bénéficier de **la prime Habiter Mieux**, à hauteur de 10% du montant des travaux dans la limite d'une subvention maximale de 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et de 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes.

L'aide Habiter Mieux agilité a été spécialement conçue pour les propriétaires occupants qui réalisent dans une maison individuelle, des travaux d'économies d'énergie effectués par étapes, et ne permettant pas d'obtenir un gain énergétique d'au moins 25%.

Les travaux finançables sont le changement de chaudière ou de mode de chauffage, l'isolation des murs, ou l'isolation des combles aménagés ou aménageables. Ils doivent obligatoirement être réalisés par une entreprise RGE (reconnue garante de l'environnement).

L'Anah finance 50 % des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants très modestes, et 35 % des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants modestes.

L'aide Habiter Mieux finance également les travaux d'économies d'énergie réalisés par les propriétaires bailleurs, sous réserve que le gain énergétique obtenu soit de 35% au minimum, et sous réserve que le bailleur s'engage à louer à un loyer modéré et à des locataires modestes.

Enfin, les copropriétés fragiles sur le plan financier, technique, social ou juridique, peuvent également bénéficier de l'aide Habiter Mieux.

Prêt travaux CODAL

En complément de son prêt accession à la propriété, le Comité Départemental d'Aide au Logement de l'Ain propose désormais, un **prêt travaux** d'un montant de 3 000 € à 10 000 € sur une durée de 24 à 120 mois au taux de 2% (hors assurance).

Ce prêt concerne les travaux d'amélioration et de rénovation énergétique portant sur la résidence principale des demandeurs. Son octroi est soumis à condition de ressources et est apprécié par une commission. Les travaux doivent impérativement être effectués par une entreprise (certification RGE -reconnue garante de l'environnement- obligatoire pour les travaux d'économie d'énergie). Les fonds sont directement versés à l'entreprise prestataire sur présentation de leurs factures.

Contactez le CODAL au 04.74.21.80.75

Inondations : assurance et arrêté de catastrophes naturelles

En cas d'inondation, il convient de procéder à une déclaration auprès de son assurance dans les plus brefs délais.

Si la gravité du phénomène météorologique relève d'un événement naturel d'intensité anormale non assurable, un arrêté interministériel de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle devra être demandé par le maire, pour ouvrir droit à une potentielle indemnisation de l'assurance. Afin d'inciter le maire dans cette démarche, le sinistré aura tout intérêt à lui adresser des éléments concrets sur l'étendue des dégâts causés par l'inondation.

Lorsqu'un arrêté est pris, l'assuré dispose de 10 jours à compter de la publication de l'arrêté au journal officiel pour déclarer le sinistre à son assurance. Une franchise légale reste à sa charge, son montant dépend de la nature du bien concerné (professionnel ou non).

En cas d'intempéries en cours de construction, ce sera l'assurance du constructeur ou entrepreneur responsable du chantier qui sera sollicitée, ce jusqu'à la réception de l'ouvrage. Toutefois, il est fortement conseillé au maître d'ouvrage de souscrire une assurance multirisques habitation au stade de la mise hors d'eau/hors d'air.

L'assuré devra adresser à son assurance un descriptif des dommages subis en précisant leur nature ainsi qu'un chiffrage. Les justificatifs à fournir peuvent être des factures, des photos...

En cas de dommages significatifs, un expert mandaté aux frais de l'assurance pourra intervenir.

Avance Loca-Pass : Nouveautés 2018

L'avance Loca-Pass permet de financer le dépôt de garantie en faveur :

- des salariés ou préretraités des entreprises privées non agricoles.
- des jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation d'emploi (à l'exclusion des fonctionnaires titulaires) et les étudiants boursiers d'État.
- des travailleurs saisonniers et salariés mutés pour une durée déterminée et confrontés à une situation de double résidence.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'avance Loca-Pass est un prêt à taux zéro, d'un montant maximal de **1200 €** (500 € auparavant). Son remboursement s'effectue sur 25 mensualités avec un différé de paiement de 3 mois.

Contactez Action Logement au 04.74.42.25.17

Simplification de la procédure de surendettement à compter du 1^{er} janvier 2018

La phase préalable de conciliation n'est plus obligatoire lorsque le débiteur n'est pas propriétaire d'un bien immobilier. Dans ce cas, la commission de surendettement pourra imposer des mesures aux parties directement.

Si le créancier refuse les préconisations de la commission, il devra le faire dans un délai imparti par un décret (non encore publié). À défaut, les préconisations de la commission s'imposeront aux créanciers silencieux.

Ces recommandations sont désormais exécutoires de plein droit sans homologation du juge. Au 1^{er} janvier 2018, le juge n'intervient plus sauf en cas de contestation par l'une des parties au plan.

Mention du TAEG et prêt immobilier

Dans un arrêt récent de la *Cour de Cassation du 29/11/2017*, la *Chambre commerciale* précise que l'erreur entachant le TEG (taux effectif global aujourd'hui dénommé TAEG – Taux Annuel Effectif Global) dans un contrat de prêt immobilier n'entraîne pas la déchéance totale du droit du prêteur aux intérêts.

La sanction consiste en l'application rétroactive du taux d'intérêt légal au lieu et place du TEG erroné, ce à compter de la date de conclusion du prêt.

Réglementation thermique des bâtiments existants

Tout maître d'ouvrage qui décide de remplacer ou installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, doit installer des produits correspondants à des techniques permettant d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment dans son ensemble.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les exigences de performances thermiques pour les parois opaques et vitrées, pour les portes de maisons individuelles, vérandas et verrières, la ventilation, et le confort d'été sont renforcées.

Régularisation annuelle des charges et sanction

Un arrêt de la *Cour de cassation de la 3^{ème} Chambre civile en date du 9/11/2017* rappelle que l'absence de régularisation annuelle des charges par le bailleur n'est entachée d'aucune sanction et qu'elle peut être justifiée à tout moment dans la limite du délai de prescription.

Cependant, il précise que l'action du locataire en restitution de charges locatives, indûment payées au bailleur, court à compter non pas du versement des provisions indues mais de la régularisation des charges. En effet, c'est à partir de cette dernière que le locataire connaît ou aurait dû connaître de l'existence effective de l'indu.

Ainsi, pour le locataire, le droit à obtenir le remboursement de charges indument versées débute lorsqu'il reçoit la régularisation de charges.

Pour le bailleur, s'il n'effectue pas chaque année cette régularisation en adressant les décomptes de charges, l'action du locataire ne démarrera pas et il lui sera toujours possible, même au-delà de 3 ans, de demander un remboursement.

Il s'agit là du premier arrêt qui définit clairement la notion d'exigibilité.

Du 19 au 23 mars 2018

L'ADIL de l'Ain organise une **semaine de l'accession**

Durant cette semaine, les consultants pourront rencontrer **sans rendez-vous** un juriste et établir une étude financière ou s'informer sur leur projet d'accession à la propriété.

DU 19 AU 23 mars 2018

DEVENIR PROPRIETAIRE

2^{ème} EDITION SEMAINE de L'ACCESSION

Une semaine pour accéder à la propriété avec l'ADIL

Vous avez un projet d'accession à la propriété. Venez rencontrer sans RDV un conseiller juriste de l'ADIL du 19 au 23 mars 2018 - de 9h à 18h du lundi au jeudi, et 9h à 17h le vendredi - Conseils sur les financements, les contrats et les étapes d'une acquisition... Avec l'ADIL, réalisez un projet d'accession sécurisé.

L'ADIL vous aide à bâtir votre projet.

ADIL DE L'Ain
34 rue Général Delestraint
01000 BOURG EN BRESSE
Tél: 04 74 21 82 77

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

L'ADIL est un service gratuit, neutre et objectif.
Mail: adil.01@wanadoo.fr
Site: adil01.org
Adil de l'Ain