

HABITAT & COLLECTIVITES LOCALES N°46

Informations du 31 mars au 6 avril 2007



JOURNAL OFFICIEL du 31 mars au 6 avril 2007

Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles

Arrêté du 28 mars 2007 portant extension d'un avenant à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (n° 1043)

J.O n° 82 du 6 avril 2007 page 6514 - texte n° 99 - NOR: SOCT0710910A

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCT0710910A>

CIRCULAIRES

Associations syndicales de propriétaires dotées d'un comptable public - Contribution de fonctionnement et de service comptable et indemnité de gestion

L'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application ont réformé en profondeur les règles applicables à ces personnes morales de droit public. Cette réforme a été l'occasion de clarifier les dispositions relatives à la rémunération versée à l'État par les associations syndicales dont les fonctions comptables sont confiées à un comptable direct du Trésor. De même, ont été mieux assises en droit les indemnités que les personnels des services déconcentrés du Trésor public peuvent percevoir lorsqu'ils participent à la gestion d'une association syndicale autorisée. La présente instruction précise les conditions et les modalités de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif...

B.O Comptabilité Publique - Instruction n°07-023-M-V36-P-R - 2007-03-26

http://www.colloc.minefi.gouv.fr/colo_otherfiles_fina_loca/docs_som/instruction_asp_mars07.pdf

JURISPRUDENCE

La manifestation de l'irrégularité d'un permis n'est pas pour autant révélatrice de manoeuvres frauduleuses de nature à induire en erreur l'administration

Il ressort des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que la COMMUNE n'a développé en défense devant le tribunal administratif puis la cour administrative d'appel qu'une argumentation tendant à montrer qu'il résultait tant de la chronologie des faits que de la consistance des dossiers de demande de permis de construire que la SOCIETE et M. A s'étaient rendus coupables de manoeuvres frauduleuses pour réaliser les opérations litigieuses en méconnaissance des règles applicables aux lotissements. Ce n'est que dans un dernier mémoire produit devant la cour que la commune, répondant à un moyen des appelants et à des pièces produites par eux tendant à démontrer l'absence de fraude de leur part, a relevé, tout en soulignant que ces pièces étaient couvertes par le secret de l'instruction et ne pouvaient donc être prises en compte, que si la cour devait néanmoins les examiner, la fraude reconnue par les premiers juges ne pourrait être alors que « corroborée en présence de la complicité d'un officier public ». Dans ces conditions, en relevant, pour faire droit aux requêtes d'appel dont elle était saisie, que la manifestation de l'irrégularité de ces permis au regard de la réglementation des lotissements à l'occasion de l'établissement du règlement de copropriété n'était pas pour autant révélatrice de manoeuvres frauduleuses de nature à induire en erreur l'administration, laquelle ne pouvait, à l'issue de l'instruction des demandes, ignorer la nature des projets en cause, la cour n'a pas entaché son arrêt d'insuffisance de motivation. Ainsi, contrairement à ce que soutient la commune, la cour n'a pas commis l'erreur de droit consistant à exclure par principe qu'une fraude puisse résulter de l'action conjointe du pétitionnaire et de l'autorité délivrant le permis...

Conseil d'État N° 278559 - 2007-03-21

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=JADE&nod=JGXCX2007X03X000000278559>

REPONSES MINISTERIELLES

Conditions d'achat et de location d'habitations à loyer modéré

L'objectif prioritaire de la politique de vente des organismes HLM est de faciliter l'accès à la propriété des logements occupés par leurs locataires. Néanmoins s'agissant des logements vacants, l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'ils doivent être proposés en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département. Une fois acquis, rien ne s'oppose à ce que le logement soit remis en location. Toutefois, le nouvel article L. 443-12-1 issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit une disposition visant à limiter la spéculation immobilière. Ainsi « lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative »...

Sénat - 2007-03-29 - Réponse ministérielle N° 26132

<http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ070226132>

Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains constructibles.

Il existait une ambiguïté au départ sur l'application de cette disposition aux communes dotées d'un POS. Cette ambiguïté a été levée dans la loi de finances rectificatives pour 2006. Par ailleurs, l'article 66 de la loi de finances pour 2007 permet aux EPCI, lorsqu'ils sont compétents pour l'élaboration de ces documents locaux d'urbanisme, d'instituer cette taxe à leur profit en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord. L'objectif de cette mesure est de donner aux communes ou aux EPCI qui le souhaitent, des ressources financières supplémentaires pour faire face aux dépenses publiques d'aménagement des zones à urbaniser...

Assemblée Nationale - 2007-03-27 - Réponse Ministérielle N° 114543

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-114543QE.htm>

Loi 2006-872 du 13 juillet 2006

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=SOCX0500245L>

Loi 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=ECOX0600190L>

Loi 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007

<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=ECOX0600160L>

Refus de l'octroi du permis de construire après accord d'un certificat d'urbanisme - Indemnisation du demandeur du permis de construire

Lorsqu'une demande de permis de construire est déposée dans le délai de validité du certificat, l'autorité compétente ne peut opposer des dispositions d'urbanisme nouvelles à l'exception des règles relatives à la sécurité et la salubrité publiques. Si ces règles sont respectées, le permis ne peut être refusé que si le certificat d'urbanisme était illégal, ou pour une raison autre, inconnue au moment du certificat d'urbanisme. Par exemple, le fait d'avoir mentionné dans le certificat que le terrain pouvait accueillir une habitation n'impose pas d'accepter un projet qui défigurerait le paysage. Dans ce cas, la légalité du certificat d'urbanisme n'est pas en cause. Par ailleurs, en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme illégal, une indemnisation pourrait être demandée et l'autorité compétente pourrait voir sa responsabilité engagée..

Assemblée Nationale - 2007-03-27 - Réponse Ministérielle N° 109551

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-109551QE.htm>

Permis de construire - Irrégularités - Recours d'un riverain

Dans le cas où il existe une décision administrative préalable de refus de faire constater l'infraction, la personne intéressée peut alors saisir le tribunal administratif d'une requête dirigée contre cette décision, assortie d'une injonction faite au maire ou au préfet, à titre de mesure d'exécution, de faire dresser procès-verbal et d'en transmettre copie au procureur de la République. Cette requête peut être assortie d'une requête en référé-suspension. Le particulier peut également saisir l'autorité judiciaire, par dépôt de plainte directement auprès du procureur de la République, ou auprès de la brigade de gendarmerie ou du commissariat ou bureau de police proche de son domicile, qui appréciera la suite à lui donner...

Assemblée Nationale - 2007-03-27 - Réponse Ministérielle N° 108581

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-108581QE.htm>

REVUE DU WEB

Accord entre les Caisses d'Epargne et Nexity - Communiqué

(...)Le groupe Caisse d'Epargne et le promoteur Nexity ont trouvé un accord pour constituer le premier pôle d'immobilier et de services de France en prenant des participations croisées(...)

Business Immo - 2007-04-04

http://www.businessimmo.info/pages/lettre/fiche.php?s_code=070404F1642&lang=fr

Le Conseil de surveillance de la CNCE encourage le directoire à poursuivre les travaux avec Nexity

http://www.groupe.caisse-epargne.com/asp/ci_modele4.aspx?np=cpl_070404_nexity_cnce_ci&nv=20070404185642

Une nouvelle étape importante entre la CNCE et Nexity

http://www.nexity.fr/upload/documents/Doc231_Fr.pdf

Avis et rapport relatifs à la vérification des compétences en matière de diagnostic immobilier

Le bureau du Conseil National de la Consommation a mandaté un groupe de travail aux fins d'examiner certaines difficultés rencontrées dans le secteur du diagnostic immobilier en matière de protection du consommateur. Etaient en particulier visées la qualité des prestations fournies et les missions et responsabilités des entreprises intervenant dans ce secteur...

Conseil National de la Consommation - Avis - Mars 2007

http://www.conseilconsommation.minefi.gouv.fr/avis/2007/avis_diagnostic_immobilier.pdf

Conseil National de la Consommation - Rapport - Mars 2007

http://www.conseilconsommation.minefi.gouv.fr/avis/2007/rapport_diagnostic%20immobilier.pdf

Les avantages fiscaux en faveur de l'immobilier en 2007

Un document réalisé par Yannick Martin – Économiste à l'ANAH avec le concours de Olivier Peuziat – Chargé de mission en fiscalité à la DGUHC...

ANAH - Mars 2007

http://www.anah.fr/pdf/produits_fiscaux_2007.pdf

Quelles perspectives pour le droit au logement opposable ?

Revendiquée par les associations d'insertion et les associations de défense des personnes, la demande d'opposabilité du droit au logement est inscrite depuis 2004 dans les débats institutionnels, notamment depuis les Assises du logement et la Conférence nationale de lutte contre l'exclusion. Cette demande a été portée par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, appuyée par la Plateforme pour le droit au logement opposable à laquelle la FNC Pact Arim a adhéré en 2005. Dans un contexte socio-économique difficile pour les ménages et dans une situation de crise persistante et multiple du logement, l'opposabilité du droit au logement devrait réinscrire le droit au logement décent dans les priorités de l'action publique nationale et locale...

Fédération Nationale des Centres Pact-Arim - 2007-03-23

<http://www.pact-arim.org/actualites.html#Ancre1>

Indices des prix des logements anciens

Au quatrième trimestre 2006, les prix des logements anciens ont augmenté de 0,2 %, selon les chiffres provisoires (indice = 195,3). Cette évolution trimestrielle est positive pour les appartements (+0,7 %) et négative pour les maisons (-0,2 %). Sur les douze derniers mois, la hausse atteint 9,7 % : 10,2 % pour les prix des appartements, 9,2 % pour ceux des maisons...

INSEE - 2007-04-03

http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_conj/donnees/prixloge.pdf

Informations signalées et commentées par Guy Lemée <http://www.inventaires.fr> via la liste de diffusion (accès libre et gratuit) : <http://fr.groups.yahoo.com/group/logementsocialeconomielocale/>

Ce bulletin d'informations est édité en collaboration avec ACRD, société éditrice de **IDVO** - Veille juridique et documentaire des Collectivités territoriales ([IDVO](http://www.idvo.fr) "Informations légales")

La diffusion de ce bulletin d'informations reste couverte par les droits du copyright.

Pour toute information complémentaire, merci de contacter Guy Lemée, Directeur du cabinet *Inventaires* (<http://www.inventaires.fr>) à l'adresse courriel : contact@inventaires.fr

© 2008 *Inventaires* - Tous droits réservés