

LETTRE D'INFORMATION

Janvier 2024#1

ACTUS JURIDIQUES

L'obligation de délivrer un logement décent répond à un objectif de valeur

constitutionnelle

Le critère de décence du logement tenant à la performance énergétique de celui-ci répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent et le critère tenant à sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre répond à l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement. Les hauts magistrats considèrent que les limitations apportées à l'exercice du droit de propriété par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 trouvent leur justification dans la poursuite d'objectifs à valeur constitutionnelle et n'apparaissent pas, eu égard à leur portée et aux modalités de leur mise en œuvre, disproportionnées au regard des objectifs poursuivis.

[CE, 21 déc. 2023, n° 488900](#)

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Syndicat en difficulté : désignation de l'administrateur provisoire

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si ce dernier est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, des copropriétaires, représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, peuvent saisir le juge afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire. Le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic et non par une requête. A défaut, l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire peut être rétractée.

[Cass. Civ. III, 11 janvier 2024, n°22-12.533](#)

EDITO

L'équipe de l'ADIL 04 05 vous souhaite une bonne année 2024 !

Quelques nouveautés en ce début 2024

Adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap : MaPrimeAdapt' !

Depuis le 1^{er} janvier 2024, MaPrimeAdapt' est créée et distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements en faveur des personnes âgées et handicapées. Les travaux s'adaptent en fonction des besoins spécifiques qui seront préconisés dans le diagnostic logement autonomie. MaPrimeAdapt' peut financer 50 % ou 70 % des travaux en fonction des ressources des bénéficiaires. Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants de logement ou locataires du parc privé (en accord avec le bailleur au sujet des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie) :

- Le bénéficiaire ou un membre de son foyer est âgé de 70 ans ou plus
- Ou est âgé de 60 à 69 ans sur condition de GIR (groupe iso-ressources)
- Ou a un taux d'incapacité supérieur à 50% ou bénéficie de la prestation de compensation du handicap (PCH).
- Le revenu du bénéficiaire est classé dans la catégorie ressources « modestes » ou « très modestes ».

Le parcours pas-à-pas est présenté sur :

<https://france-renov.gouv.fr/document/parcours-MPA>

Prorogation de l'exonération pour la location d'une partie de la résidence principale

La loi de finances pour 2024 prolonge, jusqu'au 31 décembre 2026, l'exonération d'impôt sur le revenu du produit de la location ou de la sous-location en meublé d'une ou de plusieurs pièces de l'habitation principale, à un prix raisonnable, dès lors que ces pièces constituent également la résidence principale ou temporaire, dans le cadre d'un contrat saisonnier, du locataire (CGI, art. 35 bis, I, mod. par L. fin. 2024 n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 38, 1°).

De même, l'exonération des personnes mettant de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale quand le produit de la location n'excède pas 760 € par an prendra fin le 31 décembre 2026 (CGI, art. 35 bis, II, mod. par L. fin. 2024 n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 38, 2°).

[L. fin. 2024 n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 38](#)

Le crédit d'impôt pour l'installation des bornes de recharge est recentré et augmenté

A compter du 1^{er} janvier 2024, le plafond du crédit d'impôt est porté à 500 euros pour l'installation dans une résidence principale ou secondaire par un propriétaire, un locataire ou un occupant à titre gratuit (CGI, art. 200 quater C), de bornes de recharge dites « pilotables » qui rendent possible la programmation de l'heure de recharge, le réglage de la puissance de recharge et l'utilisation du surplus de production solaire pour les consommateurs dotés de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, elle augmente de 200 € le plafond de l'avantage fiscal. Le crédit d'impôt représentera toujours 75 % de la dépense sans pouvoir dépasser 500 € (au lieu de 300 dans la version antérieure).

[L. fin. 2024 n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 18](#)

LETTRE D'INFORMATION

Janvier 2024 #1

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

--
87 Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



L'éco-PTZ prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 et remanié au profit des copropriétés

Afin de massifier les chantiers de rénovation destinés à améliorer la performance énergétique globale des logements, le législateur a décidé d'apporter quelques aménagements à l'éco-PTZ, tout particulièrement pour aider les copropriétés à financer ces travaux avec l'augmentation des plafonds d'aides et la durée de remboursement de certaines opérations. L'éco-PTZ est étendu aux sociétés de tiers-financement et associé à MaPrimeRénov' Copropriétés. Ces aménagements ne s'appliqueront toutefois qu'aux offres de prêt émises à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard à compter du 1er avril 2024.

Le financement de la rénovation énergétique de la copropriété par un éco-PTZ relève de la majorité absolue

L'assemblée générale peut voter, à la majorité absolue, la souscription d'un éco-PTZ au nom du syndicat des copropriétaires ayant pour objet de financer les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, y compris lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, visés à l'article 25, f de la loi de 1965. Cette mesure est similaire à celle existant pour la souscription d'un emprunt destiné à préfinancer les subventions accordées pour la réalisation de ce type de travaux et donc, potentiellement, par « MaPrimeRénov' » copropriété.

[L. fin. 2024 n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 71, V](#)

Le bouclier tarifaire est prolongé en 2024

Cette aide est donc prolongée en 2024 pour les ménages chauffés collectivement à l'électricité, au gaz naturel ou par un réseau de chaleur utilisant l'un de ces 2 types d'énergie. Cette aide est demandée par les fournisseurs d'énergie, pour le compte des gestionnaires de logements, qui eux-mêmes les répercutent sur les charges.

Par ailleurs, le « chèque énergie » mis en place le 1^{er} janvier 2018 en remplacement des tarifs sociaux de l'électricité et de gaz, permet désormais (en plus de leurs factures individuelles d'énergie) aux locataires du parc social de payer leurs charges locatives de chauffage. Il reste toujours attribué sous conditions de ressources et au regard de la taille du foyer de son bénéficiaire.

L'indice de référence des loyers (IRL) du 4e trimestre 2023 est publié

L'indice de référence des loyers (IRL), hors DOM et Corse, du 4e trimestre 2023 s'établit à 142,06, soit une évolution de 3,50 % sur un an.

Attention ! Depuis le 24 août 2022, avec la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », en métropole, sur l'ensemble du territoire, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G (« passoires énergétiques » ou « thermiques ») ne peuvent plus être augmentés.

Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location, et progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement. En plus de l'impossibilité de réviser les loyers à la date anniversaire, il n'est plus possible d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation ou de proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail.

Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

Une question logement ? Pensez à l'ADIL !