

ACTUALITES

La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) étendue à 2232 communes !

Dans les départements 04 et 05,
164 communes seront concernées à
partir du 1^{er} janvier 2024.

Cette liste, fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, déjà modifiée par un décret du 13 octobre 2015, est à nouveau élargie par ce nouveau décret du 25 août 2023 :

2232 communes s'ajoutent à celles auparavant visées par le texte. Elle correspond aux zones tendues.

Les zones tendues sont celles où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, lesquelles se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements sociaux.

Le décret du 25 août 2023, cite également les nouvelles communes qui viennent s'ajouter à la liste des communes situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

Conséquence : ce décret étend la possibilité d'instauration de la taxe sur les logements vacants (TLV) et prévoit également une possibilité de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Un logement est « vacant » lorsqu'il est vide et inoccupé, pour rappel.

Les propriétaires ou usufruitiers d'un logement non meublé et inoccupé depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, pourront donc être redevables de la taxe sur les logements vacants ou TLV.

Consultez votre ADIL pour plus de précisions et étudiez votre cas particulier !

 Pour en savoir plus : [Décret n° 2023-822 du 25 août 2023](#)

EDITO

Jusqu'à présent, les règles générales d'hygiène et de salubrité étaient définies localement par les arrêtés préfectoraux portant Règlements sanitaires départementaux (RSD). Depuis fin juillet 2023, deux décrets viennent codifier et actualiser les dispositions du RSD-type au sein du Code de la santé publique. Le décret du 29 juillet 2023 définit les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés et le décret du 20 juillet 2023 intègre dans le Code de la santé publique les dispositions relatives à l'entretien et à la bonne utilisation des foyers et appareils de chauffage. Il introduit également une obligation d'information sur l'entretien et la bonne utilisation des dispositifs à combustible solide.

Codification et actualisation des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans le code de la santé publique.

Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 (JO du 30 juillet 2023) portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés codifie dans le code de la santé publique les règles jusqu'alors contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD). Les dispositions issues du décret entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2023 et se conjugueront avec celles issues du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent que doit respecter tout logement mis en location.

Objectifs : harmonisation au niveau national des règles d'hygiène jusqu'alors définies localement et renforcement des sanctions applicables en cas d'infractions aux règles d'hygiène et de salubrité.

Une section relative aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés est introduite dans la partie réglementaire du Code de la santé publique (CSP). Elles comportent des dispositions relatives à :

- les caractéristiques des locaux propres à l'habitation ;
- les conditions de salubrité inhérentes aux locaux d'habitation ;
- les règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des locaux d'habitation (utilisation et entretien des locaux d'habitation) ;
- les règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des bâtiments, des parties à usage commun et des abords des locaux d'habitation (bâtiments, jardins et abords) ;
- les dispositions particulières aux logements meublés ou garnis, aux locaux affectés à l'hébergement collectif et aux hébergements touristiques (il est question de leurs dimensions, des eaux et des installations sanitaires, mais aussi de la sécurité, des équipements ou de leur usage et de leur entretien).

Les mesures relatives à l'entretien des foyers et des appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et du ramonage des conduits de fumée sont également codifiées au code de la santé publique par le décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 (JO du 21 juillet 2023).

Les dispositions prévues par le décret peuvent être complétées par des arrêtés préfectoraux ou par des arrêtés du maire ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune.

En cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité ainsi que celles contenues dans des arrêtés du préfet ou du maire, ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières dans le département ou la commune, selon le décret et le CSP, le maire conserve le pouvoir de contrôle et de prescription, il peut dresser un procès-verbal d'infraction sans passer par le Procureur de la République. Le maire pourra sanctionner la méconnaissance de ces règles par une amende pénale dont le montant peut atteindre 750 € (auparavant 450 €). Le Code de procédure pénale est modifié afin de compléter la liste des contraventions de quatrième classe.

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



Précisions sur l'obligation d'entretien et de ramonage des foyers et des appareils de chauffage entrant en vigueur le 1^{er} octobre 2023.

Le décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 (JO du 21 juillet 2023) intègre dans le Code de la santé publique les dispositions relatives à l'entretien et à la bonne utilisation des foyers et appareils de chauffage. Il introduit également une obligation, à la charge des professionnels réalisant les opérations d'entretien et de ramonage, d'information sur l'entretien et la bonne utilisation des dispositifs à combustible solide mais également sur les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation, y compris l'optimisation du rendement de l'appareil via la qualité du combustible utilisé et, le cas échéant, sur l'intérêt du remplacement de l'installation compte tenu de ses rendements énergétiques et de ses impacts sur la qualité de l'air.

Objectif : réduire les émissions de particules fines.

Le décret du 20 juillet 2023 inscrit dans le Code de la santé publique aux articles R. 1331-14 à R. 1331-26 des dispositions relatives :

- À l'entretien des foyers et appareils à combustion ;
- Au ramonage des conduits de raccordement et des conduits de fumée ;
- Aux dispositions communes à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et ramonage des conduits de fumée.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er octobre 2023. Tout entretien ou ramonage prévu par un règlement sanitaire départemental ou un arrêté municipal réalisé avant le 1er octobre 2023 est réputé satisfaire aux obligations qu'il prévoit.

Les entretiens doivent être effectués au moins tous les douze mois par une personne qualifiée professionnellement qui délivrera une attestation.

Dans le cas des foyers et appareils individuels, l'entretien et le ramonage **sont effectués à l'initiative de l'occupant**, sauf stipulation contraire du bail.

Dans le cas des foyers et **appareils collectifs**, l'entretien et le ramonage sont effectués **à l'initiative du propriétaire, du syndicat des copropriétaires** ou, si une convention le prévoit, de l'exploitant de l'immeuble.

Les spécifications techniques et les modalités de l'entretien et du ramonage sont fixées par un arrêté du 20 juillet 2023. Les dispositions relatives à l'entretien des chaudières sont fixées par les articles R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement.