Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret nº 2013-1297 du 27 décembre 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

NOR : *ETLL1317563D*

Publics concernés : *syndicats de copropriétaires et copropriétaires réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements ; banques distribuant l'éco-prêt à taux zéro.*

Objet : *dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le 1er janvier 2014 et s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2014.*

Notice : *en vertu des VI* bis *et VI* ter *de l'article 244* quater *U du code général des impôts, dans sa rédaction issue de l'article 43 de la loi nº 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Le décret adapte les dispositions réglementaires qui s'appliquent à l'éco-PTZ existant dans sa forme actuelle afin de permettre la délivrance de ces prêts aux syndicats de copropriétaires.*

Références : *le code de la construction et de l'habitation et le code général des impôts modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 312-3-1 et R. 319-1 à R. 319-22 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 *quater* U et l'article 49 *septies* ZZB de son annexe III ;

Vu la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 25, 26-5 et 26-8 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 8 juillet 2013 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1º A l'article R.* 319-1, les mots : « à usage commun de » sont remplacés par les mots : « en cas de travaux d'intérêt collectif prévus au *g* de l'article 25 de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 dans » ;

2º Au début de l'article R. 319-16, il est inséré un « I ». Il est ajouté après le dernier alinéa un II ainsi rédigé :

« II. – L'avance mentionnée au VI *ter* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts peut être accordée pour financer des travaux correspondant à au moins l'une des catégories mentionnées au 1º du I » ;

3º Après le sixième alinéa de l'article R. 319-19, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« – dans le cas où l'avance est accordée au titre du VI *ter* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, un justificatif de la date d'émission de l'offre d'avance prévue au VI *bis* du même article et du montant de la participation de l'emprunteur à l'avance au titre du même logement. » ;

4º L'article R. 319-21 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 4º Pour les travaux comportant une, et seulement une, des six actions prévues au 1º de l'article R. 319-16, dans le cas d'une avance accordée au titre du VI *bis* ou du VI *ter* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts : 10 000 €.

« Lorsque l'avance est accordée au titre du VI *ter* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la somme du montant de cette avance et du montant de la participation de l'emprunteur à l'avance mentionnée au VI *bis* du même article au titre du même logement ne peut excéder le plafond mentionné au troisième alinéa du même VI *ter*. »

Art. 2. – I. – Le chapitre IX du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par une section VIII intitulée « Dispositions particulières à l'octroi d'avances remboursables aux syndicats de copropriétaires » et ainsi rédigée :

« *Art. R.* 319-23.* – Les dispositions prévues par les articles R. 319-1 à R. 319-22 s'appliquent aux avances octroyées aux syndicats de copropriétaires prévues au VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, sous réserve des adaptations prévues à la présente section.

« Pour l'application des dispositions du présent chapitre aux avances mentionnées au VI *bis* de l'article 244 *quater* U, l'emprunteur s'entend du syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

« *Art. R.* 319-24.* – L'avance remboursable sans intérêt peut être octroyée pour financer les travaux d'économie d'énergie, mentionnés au deuxième alinéa du VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, effectués pour le compte du syndicat de copropriétaires emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif prévus au *g* de l'article 25 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, dès lors que le ou les bâtiments de la copropriété concernés par ces travaux ont été achevés avant le 1er janvier 1990.

« Une seule avance remboursable peut être octroyée au titre du VI *bis* de l'article 244 *quater* U pour un même bâtiment.

« *Art. R.* 319-25.* – Par dérogation à l'article R. 319-2, la date d'octroi de l'avance, au sens de la présente section, s'entend de la date de l'émission du projet de contrat de prêt mentionné à l'article 26-5 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« *Art. R.* 319-26.* – Au cinquième alinéa de l'article R. 319-3, le remboursement de l'avance s'entend du remboursement de la quote-part du capital de l'avance restant dû au titre du logement concerné par l'une des situations mentionnées à cet article.

« *Art. R.* 319-27.* – Les dispositions de l'article R. 319-4 ne sont pas applicables aux avances mentionnées au VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts. Les dispositions de l'article 26-8 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquent à ces avances.

« *Art. R.* 319-28.* – Pour l'application de l'article R. 319-11, seuls les établissements de crédit ayant signé un avenant à la convention mentionnée à ce même article, conforme à un avenant type approuvé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement, sont habilités à accorder les avances mentionnées au VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts.

« *Art. R.* 319-29.* – Pour l'application de l'article R. 319-12, les établissements de crédit concluent avec l'organisme mentionné au même article un avenant à la convention mentionnée à ce même article conforme à un avenant type approuvé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement.

« *Art. R.* 319-30.* – Par dérogation au *b* du II de l'article R. 319-14, le délai pour régulariser l'avantage indûment perçu par l'emprunteur est de six mois à compter de la proposition de régularisation. Par dérogation au *c* du même II, l'établissement de crédit a l'obligation de communiquer au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, au plus tard neuf mois après la date de clôture, les informations nominatives et techniques concernant les avances qui font encore apparaître un avantage indûment perçu qui n'a pas pu être régularisé.

« *Art. R.* 319-31.* – Pour l'application de l'article R. 319-15, le remboursement par l'emprunteur de l'avance s'entend du remboursement par le syndicat de copropriétaires des quotes-parts de l'avance restant dues au titre des logements concernés par les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 de l'article 199 *ter* S du code général des impôts.

« *Art. R. 319-32.* – L'avance peut être accordée pour financer les travaux d'économie d'énergie, réalisés par des professionnels sur des bâtiments situés sur le territoire national et n'ayant pas été commencés avant la date d'octroi de l'avance, suivants :

« 1o Soit des travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique de chacun des bâtiments concernés par l'avance, parmi les actions listées au 1o du I de l'article R. 319-16 ;

« 2o Soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale de chacun des bâtiments concernés par l'avance conforme aux dispositions du 2o du I de l'article R. 319-16 ;

« 3o Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie conformes aux dispositions du 3o du I de l'article R. 319-16.

« *Art. R. 319-33.* – Par dérogation à l'article R. 319-19, préalablement à la réalisation des travaux, le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété, fournit au plus tard à la date de signature du contrat définitif de prêt les éléments suivants :

« – le nombre total de logements dans la copropriété ;
« – le nombre total de bâtiments dans la copropriété ;
« – le nombre de bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
« – le nombre de copropriétaires participant à l'avance ;
« – la date d'achèvement la plus tardive d'un des bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
« – le descriptif des travaux prévus et l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution définies à l'article R. 319-32 ;
« – le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie.

« Les modalités de justification de ces éléments sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge du logement, de l'environnement, de l'économie et du budget.

« *Art. R. 319-34.* – Le plafond mentionné à l'article R. 319-5 correspond au produit du plafond mentionné à l'article R. 319-21 et du nombre de logements détenus par des copropriétaires participant à l'avance remboursable. »

II. – A l'article R. 312-3-1, après les mots : « du présent code », sont ajoutés les mots : « , à l'exception des avances mentionnées au VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, ».

Art. 3. – L'article 49 *septies* ZZB de l'annexe III au code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Par dérogation, les éléments de nature à modifier le montant du crédit d'impôt en raison de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur mentionné à l'article R. 319-30 du même code doivent figurer sur l'attestation délivrée au plus tard le 31 mars qui suit l'expiration de la période de neuf mois mentionnée à la deuxième phrase du même article. »

Art. 4. – Les articles R. 312-3-1, R. 319-16, R. 319-19, R. 319-21, R. 319-32, R. 319-33 et R. 319-34 du code de la construction et de l'habitation et l'article 49 *septies* ZZB de l'annexe III au code général des impôts créés ou modifiés par le présent décret peuvent être modifiés par décret.

Art. 5. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2014.

Art. 6. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement, le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 27 décembre 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

La ministre de l'égalité des territoires et du logement,
CÉCILE DUFLOT

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

Le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
PHILIPPE MARTIN

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget,
BERNARD CAZENEUVE