

Ça peut toujours servir...

Les nouveautés réglementaires et administratives des mois de juillet et août 2016.

Lettre service-public.fr n° 800

Impayés : maintien des aides au logement pour les allocataires de « bonne foi »

Aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement familiale (ALF) ou encore allocation de logement sociale (ALS). En cas d'impayés, les allocataires de « bonne foi » peuvent continuer à bénéficier de ces aides au logement destinées à réduire le montant du loyer ou de la mensualité de l'emprunt immobilier. Un décret a été publié en ce sens au Journal officiel du mercredi 7 juin 2016.

Ce décret qui entre en vigueur au 1er septembre 2016 s'inscrit dans le cadre du plan national de prévention des expulsions locatives.

Il redéfinit quel est le montant constitutif de l'impayé de loyer et de charges locatives dans le secteur locatif et dans le secteur de l'accession à la propriété.

En cas d'impayé, plusieurs procédures sont prévues pour permettre à l'allocataire de bonne foi d'épurer sa dette. Pour les impayés d'un montant égal ou inférieur à **100 €**, une procédure simplifiée peut être mise en place par la Caf ou la MSA avec l'accord du bailleur et du locataire.

A partir du 1er septembre 2016, le bailleur auprès duquel l'aide au logement est versée doit signaler à la Caf ou la MSA le déménagement de son locataire et la résiliation du bail dans le délai d'un mois à partir de la date du déménagement ou de la résiliation du bail.

Ce même délai d'un mois s'applique, en cas de remboursement anticipé d'un prêt immobilier, à l'établissement financier auprès duquel l'APL est versée.

Les périodes de travail non déclarées sont-elles prises en compte pour la retraite ?

Les périodes de travail non déclarées par l'employeur (travail clandestin) peuvent, sous certaines conditions, être prises en compte pour la retraite. La Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) détaille ces conditions dans une circulaire du 4 août 2016.

En effet, depuis le 1er janvier 2015, les périodes de travail au cours desquelles les cotisations retraite n'ont pas été acquittées pour cause de travail dissimulé peuvent être prises en compte pour le calcul de la retraite d'un salarié, même lorsque le redressement de cotisations n'a pas été payé par l'employeur en cause.

Cela ne s'applique toutefois pas en cas de complicité entre l'employeur et le salarié.

Avant le 1er janvier 2015, ces périodes n'étaient prises en compte qu'à condition que les redressements de cotisations aient été acquittés par l'employeur indélicat.

Il y a travail dissimulé lorsque :

- l'entreprise n'a pas demandé son immatriculation au répertoire des métiers (ou dans les départements de Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au registre des entreprises ou au registre du commerce et des sociétés), alors que cela était obligatoire, ou a poursuivi son activité après refus d'immatriculation ou radiation ;
- l'entreprise n'a pas effectué les déclarations obligatoires auprès de l'Urssaf ou de l'administration fiscale telle que par exemple la déclaration du chiffre d'affaires ;
- l'employeur n'a pas effectué la déclaration préalable à l'embauche du salarié ;
- l'employeur n'a pas remis de bulletin de paie ou a mentionné sur les bulletins un nombre d'heures de travail inférieur à celui réellement accompli ;
- l'employeur n'a pas effectué les déclarations obligatoires de salaire et de cotisations auprès de l'Urssaf ou de l'administration fiscale.

Lorsque l'inspection du travail constate une situation de travail dissimulé, cela donne lieu à un redressement de cotisations à la charge de l'employeur en infraction et les conditions de prise en compte des périodes non - déclarées varient selon que ce redressement de cotisations est basé :

- sur une assiette forfaitaire (lorsque le montant exact de la rémunération versée au salarié pendant la période d'emploi dissimulée ne peut pas être identifié) ;
- ou sur une assiette réelle (lorsque la durée effective d'emploi et le niveau de rémunération effectivement versée

au salarié pendant la période d'emploi dissimulée est prouvée par l'employeur).

C'est ce que détaille la circulaire du 4 août 2016 précitée.

En tout état de cause, même si l'employeur ne s'est pas acquitté de ce redressement lors du départ en retraite du salarié, les périodes faisant l'objet de ce redressement sont prises en compte pour le calcul de sa retraite.

Qu'est-ce qu'une retraite à taux plein au régime général ?

Une pension de retraite à taux plein est une pension qui ne subit aucune décote.

La formule de calcul de la pension de retraite du régime général est la suivante : **salaires annuels moyens x taux plein ou minoré d'une décote** x durée d'assurance au régime général/durée d'assurance maximum + surcote éventuelle.

Bénéficie du taux plein, un salarié qui prend sa retraite :

- en justifiant, à sa date de départ, du nombre de trimestres d'assurance exigé pour bénéficier d'une retraite à taux plein. Ce nombre varie selon l'année de naissance, de 163 trimestres (40 ans et 9 mois) pour les personnes nées en 1951, à 172 trimestres (43 ans) pour les personnes nées à partir de 1973 ;
- ou bien, s'il ne justifie pas de ce nombre de trimestres, en attendant un âge plus tardif que l'âge légal de départ. Cet âge est appelé « âge de départ à taux plein automatique » et varie selon l'année de naissance, de 65 ans pour les personnes nées en 1951, à 67 ans pour les personnes nées à partir de 1955.

Ainsi, par exemple, une personne née en 1953 peut bénéficier, en 2016, d'une retraite à taux plein si elle justifie de 165 trimestres d'assurance (41 ans et 3 mois). À défaut, elle pourra bénéficier d'une retraite à taux plein, quel que soit son nombre de trimestres d'assurance, lorsqu'elle aura 66 ans et 2 mois (en 2019 ou 2020 selon son mois de naissance).

Lorsqu'une personne décide de partir à la retraite sans justifier de l'une de ces deux conditions de durée d'assurance ou d'âge, une décote est appliquée sur le montant de sa pension de retraite qui varie en fonction notamment du nombre de trimestres manquant pour bénéficier d'une pension à taux plein.

Lettre service-public.fr n° 799 du 25 août 2016

Les diagnostics des installations de gaz et d'électricité seront obligatoires et à la charge du propriétaire

Les conditions de réalisation des diagnostics des installations de gaz et d'électricité dans les logements mis en location sont précisées dans deux décrets publiés au Journal officiel du 13 août 2016.

Le bailleur aura bientôt l'obligation de fournir au locataire, en annexe du contrat de location, un dossier de diagnostic technique comprenant notamment un état de l'installation d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Sont concernés par cette obligation :

- les logements comportant une installation d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans ;
- les logements comportant une installation de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

Les contenus de l'état de l'installation d'électricité et de l'état de l'installation de gaz et les conditions dans lesquelles ils sont réalisés sont identiques à ceux prévus en cas de vente d'un logement. Ils sont valables 6 ans.

L'obligation de fournir au locataire un état de l'installation d'électricité et un état de l'installation de gaz s'applique :

- à partir du 1er juillet 2017, pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 ;
- à partir du 1er janvier 2018, pour les autres logements.

Cette obligation s'applique aux locations de logements vides ou meublés.

Texte de référence :

Décret du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Décret du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location

Gaz, électricité : les rattrapages de facture désormais limités à 14 mois

Depuis le 17 août 2016, aucune consommation d'électricité ou de gaz naturel antérieure de plus de 14 mois au dernier relevé ou autorelevé (effectué par le consommateur) ne peut être facturée.

Autrement dit, la régularisation d'une facture de gaz ou d'électricité ne peut désormais être demandée que sur une période maximale de 14 mois.

Cette interdiction ne s'applique toutefois pas en cas :

- d'impossibilité pour le fournisseur d'accéder au compteur ;
- d'absence de transmission par le consommateur du relevé de sa consommation, en cas de relance du fournisseur par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- de fraude.

Texte de référence :

Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte - article 202

Deux personnes sans lien de parenté résidant à la même adresse ne sont pas présumées vivre en couple

Le simple fait qu'un contribuable réside à la même adresse qu'une personne majeure n'ayant aucun lien de parenté avec lui ne suffit pas à établir que ce contribuable ne vit pas seul au sens des dispositions du code général des impôts. C'est ce qu'a jugé le Conseil d'État le 15 avril 2016.

L'administration fiscale avait refusé à un contribuable le bénéfice de la demi-part supplémentaire en tant que contribuable divorcé, parent de 2 enfants majeurs, au motif qu'il résidait à la même adresse qu'une personne majeure sans lien de parenté avec lui.

Pour le Conseil d'État, il appartient à l'administration d'établir que ce contribuable vit en couple au 1er janvier de l'année d'imposition et qu'ainsi, il ne remplit pas l'une des conditions pour bénéficier de la demi-part supplémentaire pour la déduction de son revenu imposable.

On rappellera que les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs sans personne à charge et parent d'enfants majeurs ou imposés distinctement, ne bénéficient de la majoration du quotient familial qu'à la condition qu'ils ne vivent pas en couple.

Texte de référence :

Conseil d'État, 9ème / 10ème SSR, 15/04/2016, 375682

Lettre service-public.fr n° 798 du 11 août 2016

Réclamations : les professionnels doivent proposer un numéro de téléphone non surtaxé

Les professionnels (commerçants, prestataires de services, ...) sont tenus de proposer à leurs clients un numéro classique non surtaxé pour le traitement des réclamations et plus généralement pour les appels destinés à obtenir la bonne exécution de leur contrat. Ce numéro doit être indiqué dans le contrat et la correspondance.

C'est ce que rappelle la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique, chargée du Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Économie sociale et solidaire.

En cas de non respect de cette obligation, les professionnels encourent une amende d'un montant de 3 000 € maximum s'agissant d'une personne physique et de 15 000 € maximum s'agissant d'une entreprise.

La bonne application de ces dispositions est régulièrement vérifiée lors d'enquêtes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et les manquements constatés font l'objet de suites appropriées.

Lettre service-public.fr n° 797 du 28 juillet 2016

Caution locative Visale : vers une extension à tous les jeunes de moins de 30 ans

La garantie Visale qui est une caution accordée à certains locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale) va être étendue à tous les jeunes de moins de 30 ans (salariés, non-salariés, chômeurs et étudiants) à l'exception des non-boursiers rattachés fiscalement à leurs parents. Le ministère du Logement et de l'Habitat durable a précisé que cette mesure entrera en vigueur au plus tard le 30 septembre 2016.

Pour pouvoir bénéficier de cette garantie, les locataires doivent effectuer leur demande sur le site www.visale.fr (avant toute signature de bail). Si les locataires remplissent les conditions nécessaires, Action logement leur délivre un « visa » remis ensuite aux bailleurs qui doivent à leur tour créer leur espace personnel sur ce même site web.

En cas d'impayés de loyer, c'est Action logement qui paye les bailleurs, les locataires devant ensuite rembourser toutes les sommes versées. Si les locataires ne respectent pas l'échéancier de leurs remboursements, Action logement peut demander la résiliation de leurs baux en justice.

Attention :

Les propriétaires peuvent toujours exiger un dépôt de garantie (dont le montant ne peut pas être supérieur à un mois de loyer).

Départ du locataire pour rupture conventionnelle du contrat de travail : la durée du préavis est réduite

La rupture conventionnelle du contrat de travail constitue une perte d'emploi et permet au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois. C'est ce que vient de juger la Cour de cassation le 9 juin 2016.

Un locataire avait donné congé à son propriétaire avec un délai de préavis réduit à un mois pour perte d'emploi. Le bailleur, de son côté, avait retenu deux mois supplémentaires de loyers. Il faisait valoir que la rupture conventionnelle du contrat de travail ne constituait pas une perte d'emploi au sens de la loi. Le locataire ne pouvait donc pas, selon lui, bénéficier du délai de préavis réduit à un mois.

Pour la Cour de cassation, la rupture conventionnelle du contrat de travail constitue une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et permet au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois. Le propriétaire devra donc restituer la somme correspondant aux deux mois de loyer indûment perçus au titre du préavis.

On rappellera par ailleurs qu'en « zones tendues » c'est-à-dire celles correspondant aux zones avec les plus fortes demandes de logement, le délai est dans tous les cas d'un mois.

Texte de référence :

cour de cassation, Chambre civile 3, 9 juin 2016, 15-15.175

Lettre service-public.fr n° 796 du 13 juillet 2016

Étrangers : le contrat d'intégration républicaine, c'est quoi ?

Les étrangers admis pour la première fois au séjour en France ou qui entrent régulièrement en France entre l'âge de 16 et 18 ans et qui souhaitent s'y installer durablement sont tenus de s'engager dans un parcours personnalisé d'intégration républicaine. Pour cela, ils signent un contrat par lequel ils s'engagent à respecter les principes et valeurs de la société française et de la République et à suivre des formations.

C'est ce que prévoit, depuis le 3 juillet 2016, un décret publié au Journal officiel.

Sont toutefois exclues de cette obligation :

- les personnes originaires d'un État membre de l'Espace économique européen, de Suisse ou titulaires de certaines cartes de séjour (mentions visiteur, étudiant, stagiaire, ...);
- les personnes justifiant d'au moins trois ans d'étude en collège ou lycée ou d'au moins un an dans l'enseignement supérieur en France ;
- les personnes justifiant d'au moins trois ans d'études dans un collège ou lycée français à l'étranger ;
- les personnes âgées de 16 à 18 ans remplissant les conditions pour bénéficier d'une carte de résident.

Le contrat d'intégration républicaine est signé à l'issue d'un entretien au cours duquel les services de l'Office français de l'immigration et de l'intégration (Ofii) présentent à l'étranger les services susceptibles de faciliter son intégration et évaluent ses besoins en formation à la langue française.

L'étranger est tenu de suivre une formation civique et éventuellement une formation en français.

La formation civique comporte 2 modules de 6 heures portant sur :

- l'organisation, l'histoire, les valeurs et les institutions de la France ;
- et les conditions de vie et d'emploi en France.

Le contrat d'intégration républicaine est conclu pour une durée d'1 an. Il se termine dans le mois suivant la fin de la durée prescrite de formation.

Texte de référence :

- Décret du 1er juillet 2016 pris pour l'application de l'article 1er de la loi n°2016-274 du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France et relatif au parcours personnalisé d'intégration républicaine
- Arrêté du 1er juillet 2016 relatif au modèle type de contrat d'intégration républicaine créé par la loi n° 2016-274 du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France
- Arrêté du 1er juillet 2016 relatif aux formations civique et linguistique prescrites aux étrangers signataires du contrat d'intégration républicaine créé par la loi n° 2016-274 du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France

Allocations logement : de nouvelles modalités de calcul depuis le 1er juillet 2016

Depuis le 1er juillet 2016, les règles de calcul des allocations logement (aide personnalisée au logement ou APL, allocation de logement familiale ou ALF, allocation de logement sociale ou ALS) ont changé.

Désormais, la composition du ménage et ses ressources sont davantage pris en compte, au regard du montant du loyer, pour déterminer le montant des allocations.

Les allocations logement sont notamment calculées en fonction du montant du loyer (ou des mensualités d'emprunt), pris en compte dans la limite d'un « loyer plafond » qui dépend de la zone géographique et de la composition familiale.

Le montant des allocations logement est dorénavant diminué lorsque le montant du loyer (ou des mensualités d'emprunt) est supérieur à 2,5 fois ce « loyer plafond ».

Le montant des allocations logement est dorénavant progressivement diminué lorsque le montant du loyer (ou des mensualités d'emprunt) dépasse un 1er plafond, jusqu'à devenir nul, lorsqu'il dépasse un 2e plafond.

Ainsi, pour une personne seule, le montant des allocations logement diminue lorsque le loyer est compris entre :

- 995 € et 1 171 €** en zone 1 (Paris et sa petite couronne) ;
- 638 € et 791 €** en zone 2 (les grandes agglomérations) ;
- 598 € et 741 €** en zone 3 (toutes les autres communes).

Et les allocations sont supprimées lorsque le montant du loyer dépasse :

- 1 171 €** en zone 1 ;
- 791 €** en zone 2 ;
- 741 €** en zone 3.

Les allocations logement étant versées à terme échu, ces modifications seront appliquées sur les versements affectés au mois d'août 2016. Les personnes concernées par une baisse ou une suppression de leur allocation recevront courant juin un courrier les en informant. Ils pourront visualiser leur nouveau droit sur caf.fr à l'espace « Mon Compte ».

Ces modifications ne s'appliquent pas :

- aux personnes en situation de handicap et aux parents d'enfants en situation de handicap ;
- aux personnes résidant en foyer de personnes âgées ou invalides, en maison de retraite, en centre de long séjour, en foyer de jeunes travailleurs et en résidence sociale.

Lettre service-public.fr n° 795 du 7 juillet 2016

Les personnes âgées, parents d'un Français, peuvent demander la nationalité française par déclaration

Un décret publié au Journal officiel du 30 juin 2016 fixe les conditions dans lesquelles les personnes âgées étrangères, parents d'un Français, peuvent demander la nationalité française par déclaration.

Cette possibilité a été créée par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

Ainsi, depuis le 1er juillet 2016, les étrangers âgés d'au moins 65 ans qui résident en France depuis au moins 25 ans et qui sont parents d'un Français peuvent déposer une déclaration de nationalité, à l'aide du formulaire dédié, auprès de la préfecture ou, à Paris, auprès de la préfecture de police.

En complément du formulaire de déclaration, la personne âgée doit fournir un ensemble de documents, notamment :

- la copie intégrale de son acte de naissance ;
- la justification par tous moyens de sa résidence habituelle en France pendant les 25 ans qui ont précédé le dépôt de sa demande d'acquisition de la nationalité française ;
- un justificatif de sa résidence en France à la date de sa demande ;
- la copie intégrale de l'acte de naissance de son enfant de nationalité française et, le cas échéant, un acte d'état civil ou un jugement d'adoption justifiant du lien de filiation avec cet enfant ;
- un certificat de nationalité française, les actes d'état civil ou tous autres documents émanant des autorités françaises justifiant que son enfant a la nationalité française au jour de la demande.

Au terme de l'instruction par les services préfectoraux, le dossier, accompagné d'un avis motivé du préfet, est transmis au ministre chargé des naturalisations.

Le décret publié au Journal officiel du 30 juin 2016 modifie également les conditions de réception et d'instruction des déclarations de nationalité française pour les étrangers qui demandent l'acquisition de la nationalité française du fait :

- de leur mariage avec un Français ;
- de leur qualité de frère ou sœur d'un Français ayant acquis la nationalité française en raison de sa naissance et de sa résidence en France.

Texte de référence :

- Décret du 29 juin 2016 relatif aux modalités de réception et d'instruction des déclarations de nationalité souscrites en application des articles 21-2, 21-13-1 ou 21-13-2 du code civil
- Arrêté du 29 juin 2016 fixant le modèle du formulaire de souscription de la déclaration de nationalité française prévue à l'article 21-13-1 du code civil

Lettre service-public.fr n° 794 du 30 juin 2016

Colocation : qui est redevable de la taxe d'habitation ?

Dans une réponse ministérielle publiée le 5 avril 2016, le secrétaire d'État auprès du ministre des Finances et des Comptes publics, chargé du Budget rappelle que les logements faisant l'objet d'une colocation ne peuvent donner lieu qu'à une seule imposition à la taxe d'habitation.

Cette imposition est établie au nom du ou des occupants titulaires du contrat de bail ou propriétaires du logement. Elle ne peut pas être établie au nom des autres personnes qui partagent le logement.

En outre, le nombre de redevables en titre de la taxe est limité à deux personnes (taxation conjointe) qui sont solidairement responsables de son paiement. Ainsi, l'administration fiscale peut demander le paiement de la taxe à l'un ou à l'autre de ces deux redevables.

Les conditions dans lesquelles les deux redevables seuls ou les deux redevables et les autres colocataires se répartissent le paiement de la taxe d'habitation relèvent de la sphère privée.