La lettre @ de l'

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Lettre du 11 septembre 2018

Numéro 94

Le dossier

Loi pour une société de confiance

La loi du 10 août 2018 "pour un Etat au service d'une société de confiance" veut modifier le type de relation entre l'administration et les citoyens. À cet effet, elle crée des droits nouveaux et programme des changements dans la manière de légiférer.
Voici l'essentiel des mesures adoptées quoi peuvent intéresser les propriétaires.

La loi du 10 août 2018 comporte deux titres principaux, l'un visant à aller vers une administration de conseil et de service et l'autre invitant l'administration à accompagner, s'engager et dialoguer. L'action publique doit être modernisée, simple et efficace. Dans cet objectif, la loi crée des droits nouveaux.

Droit à régularisation et droit au contrôle

La loi (art. L 123-1 du code des relations entre le public et l'administration) crée un droit à la régularisation en cas d'erreur. Il permet à un citoyen qui régularise une erreur spontanément ou sur demande de l'administration, de ne pas être sanctionné, sous réserve de ne pas être de mauvaise foi.
Par ailleurs (art. L 124-1 du même code), la loi crée un droit au contrôle qui permet à une personne de solliciter de l'administration qu'elle exerce un contrôle. Ce qui lui permet d'opposer ensuite à l'administration les conclusions expresses de ce contrôle.

Les pièces manquantes

S'agissant de l'instruction des dossiers, afin de remédier à la pratique de certaines administrations de demander des pièces complémentaires pour instruire un dossier, la loi nouvelle fixe le principe que l'absence d'une pièce au sein d'un dossier visant à l'attribution d'un droit ne peut conduire l'administration à suspendre l'instruction de ce dossier dans l'attente de la transmission de la pièce manquante (art. L 114-5-1).

Procédure de rescrit

La loi nouvelle crée de nouvelles procédures de rescrit, pour les grands projets d'aménagement. Cela vise notamment la taxe d'aménagement. Si un projet dépasse 50 000 m² de surface taxable, le redevable peut demander à l'administration de prendre position sur l'application des règles de droit relative à la taxe d'aménagement. L'administration dispose de trois mois pour répondre (art. 21). Ce principe est également applicable à certaines autres taxes comme la taxe pour construction de bureaux en Ile-de-France ou la redevance d'archéologie préventive.

Interprétation du silence

Des textes antérieurs ont déjà institué le principe que le silence de l'administration vaut accord. Mais des décrets en ont strictement encadré le champ d'application. La loi nouvelle programme un rapport afin de réduire les exceptions au principe.

Référent unique

Dans certaines procédures, il est parfois nécessaire au citoyen de faire appel à diverses administrations. Afin de simplifier, la loi prévoit la faculté d'instituer un référent unique qui sera chargé de traiter les demandes qui lui seront adressées pour l'ensemble des services concernés (art. 29). Cette organisation doit être mise en œuvre à titre expérimental.

Une administration au service des citoyens !

Surtransposition

Il est parfois reproché aux pouvoirs publics de transposer les règles européennes en allant au-delà de ce qu'exigent les textes. Afin d'évaluer ce phénomène, la loi (art. 69) prévoir un rapport sur le maintien des mesures qui vont au-delà des exigences minimales de l'Union européenne.

Télédéclarations

Les contribuables (personnes physiques) qui résident dans des zones qui ne sont pas desservies par un service de mobile sont confrontées à des problèmes pratiques lorsqu'ils doivent remplir une déclaration fiscale. La loi (art. 6.) règle la difficulté en les dispensant de télédéclaration et de télépaiement de leur impôt.

TEG

Les règles du taux effectif global (TEG) seront modifiées par ordonnances (art. 55). L'objectif est de supprimer l'exigence du TEG dans les contrats de crédit aux entreprises (sauf pour les crédits à taux fixe) et d'harmoniser les sanctions prévues en cas d'erreur de taux.

La loi du 10 août prévoit par ailleurs des mesures spécifiques au secteur immobilier.

Transparence des marchés

Son article 13 impose à l'administration fiscale de rendre librement accessibles au public, par voie électronique les informations qu'elle détient sur les valeurs foncières déclarées lors des ventes des 5 dernières années.

Règles de construction : du moyen au résultat

Passer d'une exigence de moyen à une exigence de résultat, tel est l'objectif de l'article 49 de la loi nouvelle. Il sera permis au maître d'ouvrage de déroger à certaines règles de construction en prouvant qu'il obtiendra des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles il est dérogé. L'idée consiste, par exemple, plutôt qu'à fixer des règles très précises de qualité de matériaux à utiliser pour une isolation thermique, à imposer au maître d'ouvrage d'atteindre un certain degré d'isolation. Pour la mise en œuvre de ce changement de logique, la loi nouvelle prévoit deux ordonnances, la première devant être prise dans un délai de trois mois.

Légalité d'une décision d'expropriation ou d'urbanisme

C'est une nouvelle procédure qui est instituée par l'article 54 qui vise à apprécier la régularité d'une décision. Le bénéficiaire d'une décision administrative non réglementaire pourra demander au juge administratif de se prononcer sur cette régularité. Le texte cite notamment les décisions prises sur le fondement du code de l'expropriation ou du code de l'urbanisme et vise la légalité externe de la décision.

La loi, qui comporte de multiples autres dispositions (74 articles), ne sera opérationnelle qu'avec la parution des décrets d'application et son succès dépendra de la manière dont l'administration accueillera ces objectifs.