

LE RESEAU

LES PROJETS D'ACCESSION DANS LES ADIL AU PREMIER TRIMESTRE 1997

1 600 projets ont été analysés dans sept ADIL de province au cours du premier trimestre 1997 : les quatre ADIL de Bretagne, le Rhône et l'Ain, le Var. L'objectif est de suivre au plus près l'évolution de la demande d'accession et le comportement des ménages.

68 % des projets étudiés correspondent à des diagnostics financiers - simulations réalisées en amont, sans que le ménage ne soit encore fixé sur un bien particulier, afin d'évaluer sa capacité d'investissement.

55 % des projets étudiés - soit quelques 900 opérations - intègrent un prêt à 0 %. L'échantillon d'accédants « sociaux » est donc tout à fait conséquent.

Ces projets préfigurent assez bien les caractéristiques des opérations futures. En effet, 70 % des ménages interrogés comptent réaliser leur projet dans un délai d'un an : un tiers au cours des six prochains mois, et 37 % d'ici douze mois au plus.

La principale interrogation concerne la solidité de la reprise constatée par les professionnels au cours de l'année 1996, tandis que le contexte réglementaire très favorable de 1996 - notamment la baisse de la quotité de travaux requise pour le prêt à 0 % - a été modifié depuis le début de l'année 1997.

A cet égard, trois principales évolutions sont constatées au premier trimestre 1997 dans les sept départements étudiés :

- le nombre de projets diminue de l'ordre de 20 % par rapport à la fréquentation moyenne en 1996 ;
- le profil des ménages est légèrement plus social ;
- le recul des projets d'acquisition-amélioration ne bénéficie au neuf que pour la clientèle familiale

traditionnelle, en particulier les jeunes couples modestes avec un enfant.

Il se peut en définitive qu'après les opportunités de 1996, l'on voit revenir une clientèle plus traditionnelle - et peut-être même encore plus sociale - pour le prêt à 0 % qui avait pu attirer, l'année dernière, des profils d'accédants un peu plus diversifiés qu'en PAP.

Le recul des projets étudiés dans les ADIL au début de l'année 1997 apparaît comme le contrecoup normal de la forte activité de 1996, notamment au dernier trimestre. Visiblement, les ménages les plus avertis ont largement bénéficié des mesures provisoires de 1996. Restent en lice des ménages au profil un peu plus social, qui n'ont pas pu ou voulu réaliser leur opération plus tôt, ménages dont la progression est sensible parmi l'ensemble du public des ADIL. Les risques ne sont donc pas tous derrière nous.

L'évolution du profil des candidats à l'accession et de leur arbitrage entre neuf et ancien laisse, par ailleurs, présager le retour à une clientèle familiale plus traditionnelle pour le prêt à 0 %, du fait du relèvement de la quotité de travaux, lequel pénalisera notamment l'accession des petits ménages - isolés ou couples sans enfants - et d'une façon générale l'accession urbaine.

ETUDES ET COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

SECURISER LES ACCEDANTS A LA PROPRIETE

Tous les pays industriels développés font, aujourd'hui, du développement de la propriété occupante un axe essentiel de leur politique du logement. Mais au-delà d'une orientation générale commune, le ciblage social de cette politique diffère assez profondément selon les pays.

Avec le prêt à 0 %, la France s'est attachée à ramener vers l'accession les catégories modestes qui en avaient été exclues depuis la fin des années 1990.

Or l'expérience des années 1980 a montré qu'il n'était pas raisonnable d'engager des ménages « sans filet » dans une opération qui s'inscrit dans la longue durée. L'évolution de la société rend encore plus impérieuse l'exigence de sécurité : divorce, chômage et mobilité sont des événements dont la probabilité s'accroît. Le faible niveau d'inflation est facteur de risque : le temps est révolu des opérations qui supposaient un effort très lourd mais limité à une courte période et, en cas de revente précoce, la valeur nominale du capital restant dû ne se trouve plus érodée par la dépréciation monétaire. C'est dire que les conditions destinées à garantir la sécurité des opérations que les pouvoirs publics encouragent les ménages modestes à entreprendre, constituent aujourd'hui un enjeu majeur dont dépend la pérennité de la politique d'accession sociale. Il s'agit d'éviter les drames sociaux, mais aussi de lever les freins à la décision de ménages inquiets devant un avenir incertain. Il existe en effet, en matière de sécurisation, une demande forte et claire de la part des ménages, qui privilégient notamment la simplicité et la stabilité du montage financier, la modulation des charges de remboursement en cas d'imprévu, et la possibilité de se désengager de façon honorable, grâce à des facilités de revente du logement. Ceci conduit à penser que les dispositifs de sécurisation des opérations vont prendre le pas, ou à tout le moins susciter une attention équivalente à celle qui se porte sur les mécanismes de solvabilisation dans la politique du logement.

Un tiers des consultations dans les ADIL concerne les projets d'accession à la propriété. C'est dire que la sécurisation est au coeur de l'activité de notre réseau. L'efficacité de l'information préventive dans ce domaine a d'ailleurs pu être démontrée.

C'est pour contribuer, en liaison avec ses partenaires, à la réflexion sur ce sujet, que l'ANIL vient d'établir un bilan, qui sera réactualisé de façon permanente, de tous les mécanismes de maîtrise du risque pratiqués en France et des innovations qui pourraient être introduites, à la lumière de l'expérience des pays où l'accession sociale est développée.

■ C'est en premier lieu de l'économie générale du système que dépend la maîtrise des risques des projets d'accession à la propriété. A ce niveau, il est possible d'améliorer la préparation des projets en renforçant le conseil aux primo-accédants et de

rendre les opérations moins irréversibles en réduisant le coût de la mobilité ; en outre, la mutualisation des risques au travers du fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS) devrait apporter une meilleure connaissance des causes de la sinistralité.

■ Des mécanismes spécifiques de sécurisation préventive peuvent être également mis en oeuvre. Le recours à l'assurance, à la condition d'adopter des formes qui permettent d'éviter l'antisélection, associé le cas échéant à la modulation des charges de remboursement qu'autorisent les nouveaux profils de prêts offrent des perspectives intéressantes ; leur efficacité pourrait venir à l'appui d'une APL plus tournée vers la sécurisation. Les conditions actuelles de diffusion des prêts à taux variables devraient évoluer, pour assurer une protection minimale des emprunteurs modestes contre les variations de taux.

■ En revanche, les solutions expérimentées jusqu'à présent pour développer des formules d'accession progressive ou partielle, qui permettent tout à la fois de solvabiliser les ménages les plus modestes et de réduire le risque de leur projet, s'avèrent en fait peu convaincantes et de faible portée.

■ Le bilan de l'efficacité des systèmes « curatifs » qui prennent en charge les accédants en difficultés, Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté, Sections Départementales des Aides Publiques au Logement, commissions de surendettement et celui du rachat de logements par des organismes HLM est assez contrasté. Il met, toutefois, en évidence la nécessité d'une meilleure articulation entre les dispositifs existants et surtout, celle d'une intervention la plus rapide possible auprès des accédants concernés. La mise en place d'un « référent unique » pour les ménages, voire d'un véritable système d'alerte, analogue à celui qui est appliqué pour les prêts sociaux aux Etats-Unis, figurent parmi les solutions les plus intéressantes.

ACCESSION SOCIALE, SAISIES ET FILET DE SECURITE EN GRANDE- BRETAGNE

La Grande-Bretagne est l'un des pays industriels qui, avec les Etats-Unis et la France, ont orienté leur politique d'accession vers les catégories sociales modestes. Cette politique, initiée après la

guerre s'est accélérée à partir de 1979 ; le taux de propriétaires occupants a augmenté de 38 % depuis 1979. Cette progression rapide s'explique par :

- la politique du « right to buy » de 1980 : entre 1981 et 1995, 1,57 millions de logement HLM (council housing) ont été vendus.
- la restriction des possibilités d'intervention financière des collectivités locales pour la construction de nouveaux « council housing » qui a entraîné une réduction de l'offre locative sociale.
- la dérégulation financière (Financial Act de 1985 et Building Societies Act de 1986) qui en stimulant la concurrence, s'est traduite par un assouplissement des règles prudentielles, notamment des exigences d'apport personnel pour les prêts destinés aux populations fragiles.

Cette politique ne s'est accompagnée d'aucun effort réel de protection du consommateur ou de conseil préventif aux accédants. Le Center for Housing Policy de l'Université de York vient de publier un bilan des difficultés rencontrées par les accédants.

Celles-ci sont intervenues à la suite de :

- l'augmentation des taux de 9,5 % en 1988 à 15,4 % en février 1990, or les prêts majoritaires en Grande- Bretagne sont à taux variable et sans amortisseur
- la montée du chômage
- la dépression du marché immobilier qui a interdit aux accédants en difficulté de revendre leur logement sans être trop gravement pénalisés.

Entre 1990 et 1996, 388.000 ménages accédants ont vu leur logement saisi.

Actuellement, les saisies s'effectuent au rythme de 800 par semaine.

Fin 1995, 85.000 ménages avaient des arriérés de remboursement supérieurs à douze mois et 127.000 supérieurs à six mois.

La montée des sinistres a augmenté le coût, pour l'Etat, du dispositif public de sécurité qui couvrait le paiement des intérêts du prêt des emprunteurs en difficulté bénéficiant de «l'Income support » : 50 % du montant des intérêts étaient pris en charge pendant deux mois et la totalité par la suite ; depuis 1995, et pour les prêts souscrits après 1995, un délai de carence de 39 semaines est institué, pendant lequel l'emprunteur ne perçoit aucune aide, le paiement des intérêts étant pris en charge par la

suite, pour la fraction du prêt inférieure à 100 000 £.

Le Center for Housing Policy de l'Université de York constate que la disparition de ce filet de sécurité public « State provided safety net provision for mortgagors » se traduit par une privatisation du risque alors même que le faible niveau d'inflation, la volatilité des ~~taux~~, la flexibilité accrue du travail, rendent l'accession sociale plus périlleuse.

LES ASSURANCES LIEES AUX EMPRUNTS IMMOBILIERS

La diminution rapide des taux d'intérêts nominaux des prêts immobiliers a eu pour conséquence de mettre davantage en évidence les coûts fixes comme les frais de garantie et plus encore les coûts des assurances emprunteurs.

En effet, si l'assurance est imposée, c'est le cas le plus souvent en assurance décès-invalidité, son coût doit être intégré au TAEG. Or le risque garanti est indépendant du taux nominal du crédit. La part prise par les coûts des assurances dans le TAEG (entre 0.5 et 1 point de taux) est plus perceptible lorsque le taux de crédit est voisin de 6 % que lorsqu'il se situait aux alentours de 10 %.

La vive concurrence que se livrent les établissements de crédit interdit donc le relèvement des tarifs d'assurance. Pourtant, l'aggravation de certains risques devrait y contraindre les compagnies d'assurance, en particulier en matière d'assurance perte d'emploi.

Cette branche d'assurance souffre, en effet, d'un grave déséquilibre dû non seulement à l'augmentation du nombre de licenciements, mais aussi à un phénomène aigu d'antisélection (ce sont surtout les emprunteurs sur lesquels pèse le risque le plus lourd qui souscrivent l'assurance).

Pris en tenaille entre ces deux contraintes, les assureurs sont alors tentés de réduire les garanties ou, à tout le moins, de les moduler.

Or, le rôle des assurances est bien sûr curatif lorsqu'il s'agit de les mettre en œuvre, mais il est aussi incitatif lorsqu'il s'agit d'encourager la décision. Leur utilisation à des fins de commercialisation est néanmoins délicate puisqu'il faut rassurer les inquiets sans déstabiliser les optimistes.

La lisibilité et la comparabilité des offres souffrent de la complexité accrue des produits proposés, tant au niveau des coûts qu'au niveau des garanties apportées. Ainsi, l'emprunteur risque de ne connaître les conditions de ses assurances que lors de la survenance du sinistre.

L'ANIL a donc analysé les garanties proposées par treize établissements de crédit parmi les principaux prêteurs immobiliers aux particuliers, en matière d'assurance décès-invalidité et de perte d'emploi.

Dans les deux cas, il s'agit de contrats groupe : le contrat est signé entre deux professionnels, le prêteur et l'assureur, et bénéficie à un adhérent, l'emprunteur. Les 13 établissements analysés ont, en fait passé des contrats groupe avec quatre compagnies d'assurance :

La CNP : Crédit Agricole, La Hénin, Caisse d'Épargne, Comptoir des Entrepreneurs, la majorité des sociétés du réseau Crédit Immobilier de France, La Poste ;

L'UAP : Crédit Foncier, BNP, Crédit Lyonnais ;

SURAVENIR : Crédit Mutuel de Bretagne, BHE ;

ACMIL : Prêteurs sociaux (CIL, CCI...).

Ces contrats ne sont pas réglementés et leurs contenus varient fortement d'un établissement à l'autre, y compris lorsque les compagnies d'assurance sont les mêmes.

■ L'assurance décès, invalidité, incapacité de travail, est aujourd'hui largement répandue dans le domaine des prêts immobiliers. Plus de 90 % des emprunteurs la souscrivent, souvent de manière obligée, le prêteur en faisant une condition de l'octroi du crédit. Il s'agit bien d'une exigence du prêteur et non d'une obligation légale.

■ La situation de l'assurance perte d'emploi est fort différente. Facultative, elle est de ce fait peu souscrite.

Contrairement à l'assurance décès qui intervient en capital, l'assurance perte d'emploi se substitue partiellement à l'emprunteur pour régler au prêteur tout ou partie de la mensualité pendant une période de chômage.

Parmi les solutions envisagées pour lutter contre l'antisélection dont souffre l'assurance perte d'emploi, certains établissements fondent l'ensemble des deux assurances en un « package » plus facile à proposer à leurs clients. D'autres envisagent de regrouper en une sorte de garantie

« perte de revenus » unique les garanties perte d'emploi et incapacité temporaire de travail.

Les comparaisons en matière d'assurance liées aux emprunts immobiliers passent par l'analyse de tous les termes contractuels, à savoir les délais de franchise, de carence ou même d'attente, les conditions d'admission et d'indemnisation, les différents coûts, les exclusions, les prises en compte de situations futures. Autant d'éléments permettent de mieux appréhender ce que sont aujourd'hui les garanties offertes aux particuliers en matière de prêts immobiliers.

PROTECTION DES ACCEDANTS ET CONTOURNEMENT DU FGAS

Dans certains départements, les ADIL observent qu'une proportion croissante des opérations d'achat de logements anciens sans travaux est financée à l'aide d'un prêt bancaire dit libre, là où le recours au PAS aurait semblé logique.

Quelques réseaux mettent en avant le montant de la cotisation au FGAS, rapporté au niveau actuel des sinistres, qui est modeste, pour expliquer cette attitude.

D'autres explications viennent à l'esprit qui expliquent que les professionnels qui le peuvent, agents immobiliers et prêteurs, détournent leurs clients du PAS et les orientent vers les prêts bancaires libres, notamment pour le financement des opérations les plus sociales dans l'ancien.

■ L'exigence d'état des lieux pour l'achat d'un logement de plus de 20 ans ; le recours au prêt bancaire permet de l'éviter dans le cas où il ferait apparaître un besoin de travaux, non mentionnés, et bien évidemment non pris en compte dans le financement du projet.

■ Le financement à 100 %, voire à 110 % en intégrant les frais de notaires, est impossible avec un PAS.

■ L'AL s'avère souvent plus avantageuse que l'APL dans les projets les plus sociaux.

■ Enfin, la complexité de la réglementation est fréquemment mise en avant, notamment dans les établissements qui ont été « victimes » de déqualification, souvent absence d'état des lieux.

Il est utile de rappeler, dans le cadre de la réflexion sur la sécurisation, que les dispositifs de protection

des consommateurs encourent toujours le risque d'entraîner des stratégies de contournement.

LE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE DE LIVRAISON DANS LE CADRE DU CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

L'apport principal de la loi du 18 décembre 1990, réglementant le contrat de construction de maison individuelle, réside dans l'obligation faite au constructeur de fournir à son client une garantie extrinsèque d'achèvement de la maison pour le prix et dans le délai convenu. Cette garantie délivrée dans les faits par des sociétés d'assurance, dont la plupart ont été constituées pour l'occasion, a en fait pour objectif de prémunir le particulier des conséquences négatives d'une faillite du constructeur.

Elle couvre le maître d'ouvrage à compter de l'ouverture du chantier. En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

■ Le coût des dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction. La garantie apportée à ce titre peut, toutefois, être assortie d'une franchise de 5 % du prix convenu.

■ Les conséquences des paiements anticipés ou de supplément de prix imputables au constructeur.

■ Les pénalités de retard si la livraison intervient plus de trente jours après la date prévue au contrat.

En 1996, cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi, l'ANIL et les ADIL ont tiré un bilan de l'application des nouvelles dispositions. Ce bilan mettait en lumière l'assainissement notable des pratiques des constructeurs de maisons individuelles, mais relevait un certain nombre de dysfonctionnements du dispositif. Parmi ceux-ci, figurait le fonctionnement de la garantie en cas de défaillance du constructeur.

C'est la raison pour laquelle, une nouvelle enquête auprès de vingt-trois ADIL a été réalisée au cours du printemps 1997, portant sur les cas de mise en jeu de la garantie d'achèvement.

Près de soixante cas de constructeurs défaillants ont été repérés dans les départements concernés au cours des douze derniers mois. Il n'a cependant pas été possible d'éliminer les doubles comptes pouvant intervenir si le constructeur avait une activité sur plusieurs départements.

Le nombre de maîtres d'ouvrages concernés varie entre deux et dix par constructeur.

Par ordre de gravité, les problèmes relevés sont les suivants :

■ Des attestations de garantie sans valeur

Il apparaît que les attestations de garantie délivrées par certains courtiers (deux cas relevés) ne sont, en fait, pas approuvées par la compagnie d'assurance, qui ne serait ainsi pas engagée. Ces courtiers ont vendu une garantie n'ayant aucune réalité à des constructeurs qui ont pu être eux-mêmes abusés. Or, il n'est possible, ni pour le constructeur, ni pour le maître d'ouvrage, de vérifier la réalité de la garantie apportée avant le sinistre.

Ces cas, heureusement en nombre très limité, ont été signalés à l'administration.

■ L'intervention du garant conditionnée par le paiement préalable de la franchise

Beaucoup plus fréquents, en revanche, sont les cas dans lesquels le garant conditionne son intervention au paiement par le client d'une somme équivalant à 5 % du prix convenu. Cette demande est justifiée par le garant par l'existence d'une franchise « légale ».

Or à cette étape, il est impossible au garant d'établir la réalité de ce surcoût.

Une récente réponse du Ministre du Logement à M. Claude GIRARD, député du Doubs, qui s'inquiétait de telles pratiques, conduit à penser que le garant pose ainsi une condition à son intervention qui n'est pas prévue par les textes (JO du 24.3.97). En effet, la franchise n'est applicable qu'en cas de dépassement du prix convenu. «Le maître d'ouvrage doit donc se rapprocher du garant pour disposer des éléments lui permettant une comparaison des coûts ».

■ L'application de la franchise sans que la réalité du surcoût soit établie

Mais cette question pose plus généralement celle de la vérification, par le maître d'ouvrage, de l'existence du supplément de prix. Le garant

négoce, en effet, librement les conditions de la reprise des travaux avec des entreprises de son choix. La question de savoir s'il peut ou non ajouter au coût des seuls travaux sa rémunération (au titre de la maîtrise d'œuvre par exemple) n'est, par ailleurs, pas tranchée, bien qu'on puisse penser que cette pratique est contraire à l'esprit de la loi.

L'existence de la franchise conduit le garant à privilégier la solution qui entraîne un dépassement inférieur à 5 % du prix convenu.

Il est permis de s'interroger sur la neutralité du garant lorsque l'entreprise mandatée pour finir le chantier se trouve être une de ses filiales.

La réponse ministérielle citée plus haut incite le maître d'ouvrage à se rapprocher du garant pour vérifier la réalité du surcoût, mais il est permis de douter de l'efficacité d'un tel rapprochement.

■ Des refus de garantie pour des motifs liés au non-respect d'obligations contractuelles

Quelques ADIL ont également relevé des refus d'indemnisation de la part de garants qui mettaient en avant le non-respect d'obligations contractuelles à la charge du maître d'ouvrage. C'est en particulier le cas si l'assurance dommages-ouvrage n'a pas été souscrite. Le garant craint, en effet, dans ce cas de devoir faire face à des sinistres sur les parties d'ouvrage réalisées avant son intervention, sans recours possible contre l'assureur de dommages-ouvrage.

■ Des retards dans l'intervention du garant

De nombreuses ADIL signalent également une certaine inertie du garant dans la période qui suit la défaillance du constructeur. La mise en demeure par lettre recommandée est souvent nécessaire pour obtenir une réaction du garant.

A noter, cependant, que cette remarque est infirmée par l'attitude d'autres garants, qui mesurent sans doute mieux le risque de devoir également régler des pénalités de retard au maître d'ouvrage en cas de prolongement anormal de la durée des travaux, et qui réagissent rapidement pour trouver une solution de reprise.

■ Le paiement difficile des pénalités de retard

Plusieurs ADIL ont constaté la difficulté d'obtenir le paiement des pénalités de retard en cas de dépassement supérieur à un mois du délai de livraison. Cette difficulté est caractérisée dans le cas de contrats de garantie qui interdisent au maître d'ouvrage d'opérer une compensation entre le dernier paiement et les pénalités de retard contractuelles.

■ Le montant insuffisant de la garantie de remboursement de l'acompte

La loi prévoit une continuité entre garantie de remboursement de l'acompte (L. 231-4) et garantie d'achèvement. La première cesse au moment de l'ouverture de chantier, point de départ de la seconde. L'existence d'une garantie de remboursement de l'acompte permet au constructeur de percevoir 5 % du prix à la signature du contrat et 5 % supplémentaires à l'obtention du permis de construire.

On constate dans la pratique l'existence de clauses contractuelles contraires à la loi, entre le constructeur et le garant, qui prévoient que la garantie de remboursement de l'acompte ne porte que sur 5 % du prix convenu, somme réclamée à la signature du contrat. Les 5 % réclamés à l'obtention du permis de construire ne sont alors pas couverts par la garantie de remboursement. Si le constructeur vient à être défaillant après l'obtention du permis de construire, mais avant l'ouverture de chantier, le maître d'ouvrage ne peut recouvrer le montant du deuxième acompte versé.

■ La signature de protocoles d'accord exonérant le garant de ses obligations

L'intervention du garant peut, également, prendre la forme d'une proposition de transaction amiable. Le garant propose au maître d'ouvrage de traiter directement l'achèvement de sa maison avec des entreprises qu'il lui propose et d'abandonner simultanément ses droits à la garantie d'achèvement.

Le protocole d'accord contient alors en annexe des devis d'entreprises dont le montant total correspond peu ou prou aux sommes non versées au titre du contrat de construction.

La signature d'un tel protocole, bien qu'illégale, peut constituer aux yeux du maître d'ouvrage une solution satisfaisante lorsque le chantier est en voie d'achèvement. Elle est plus discutabile lorsque le

gros œuvre n'est pas achevé et qu'une coordination technique est indispensable à l'achèvement.

Mais la signature d'un tel accord est souvent présentée au maître d'ouvrage comme une alternative au paiement de la franchise. Le maître d'ouvrage n'a alors de choix qu'entre le paiement d'un supplément de prix conséquent et une intervention du garant ou une solution plus aventureuse, alors qu'il avait traité avec un constructeur pour éviter toute surprise.

Le constat des ADIL est donc pour le moins nuancé quant aux conditions d'application de la garantie d'achèvement.

Outre le problème des fausses garanties qui devrait avoir des suites judiciaires, la question de la franchise est au centre des critiques.

Elle pose tout à la fois un problème d'information, un problème de définition et un problème d'équilibre des relations entre le maître d'ouvrage et le garant.

■ Un problème d'information : le maître d'ouvrage n'a connaissance du montant de la franchise que lorsqu'il reçoit l'attestation nominative du garant, c'est-à-dire après l'ouverture du chantier. Mais il ne prend réellement conscience de son importance (25 à 50 000 F) que lorsqu'elle lui est opposée par le garant.

■ Un problème de définition : la notion de dépassement du prix convenu n'est pas précisée par les textes. Les éléments de la comparaison entre le prix convenu et le prix de revient mériteraient d'être précisément définis : faut-il comparer le montant du contrat de construction au total des débours du constructeur (et du garant qui s'y substitue) ou seulement le montant des travaux restant à effectuer au moment de la défaillance du constructeur aux sommes restant à payer par le maître d'ouvrage à ce moment là ?

■ Un problème d'équilibre : seul le garant maîtrise dans les faits le coût des travaux nécessaires à l'achèvement. Or ce sont eux qui vont déterminer le montant de la somme que peut exiger le garant du maître d'ouvrage.

La qualité de la garantie est donc parfois décevante pour le maître d'ouvrage. Cependant, le bilan dressé par les ADIL confirme que tous les constructeurs défaillants étaient bien titulaires d'une garantie d'achèvement. L'existence d'un garant, seul interlocuteur du maître d'ouvrage en

cas de défaillance du constructeur, a permis l'achèvement de toutes les constructions observées.

Les dérives relevées plus haut ne concernent naturellement pas tous les garants, mais l'attitude de certains d'entre eux met en lumière quelques imperfections du dispositif de protection.

Peu de décisions judiciaires généralisables ont été rendues à ce jour, de nombreuses procédures sont actuellement en cours d'instruction. Elles concernent la franchise, l'arbitrage entre la mise en jeu de l'assurance-dommages et la garantie de livraison et les pénalités de retard. Il faudra en connaître l'issue pour savoir si la jurisprudence pourra suffire à éliminer les zones d'ombre révélées par la pratique, ou si de nouveaux textes seront nécessaires.

**LES PRETS A TAUX VARIABLES :
QUEL NIVEAU DE RISQUE, QUELLES
SECURITES ?**

La question des prêts à taux variables - ou pour être plus exact, de prêts à taux référencé - est de nouveau à l'ordre du jour, leur part dans la production s'accroissant de façon significative. Elle est ainsi passée de 7 % des PAS en 1995 à 20 % en 1996 et 30 % en 1997. On peut penser que cette proportion est encore plus forte pour les crédits libres, domaine où les établissements spécialisés sont plus présents.

Dans quelle mesure ce développement des produits référencés est-il porteur de risques pour les accédants ? Les prêts proposés proposent-ils des clauses qui limitent la progression de la mensualité lorsque les taux augmentent de façon trop importante ? Les clauses de variation et les taux effectifs apparaissent-ils de façon claire pour l'accédant modeste qui peut être attiré par le montant de la première mensualité ? C'est ce qu'il est intéressant d'évaluer, car les avantages de la sophistication des prêts sont parfois contrebalancés par une information difficilement compréhensible pour l'emprunteur, et ce d'autant plus que les impératifs commerciaux conduisent parfois à obscurcir les éléments de comparaison entre les différents produits.

L'ANIL a recensé, dans cette optique, les caractéristiques des prêts à taux variables proposés par les principaux établissements prêteurs en février 1997.

Le taux de référence utilisé est le plus souvent le TIOP sur douze mois¹ ; l'usage dominant fait référence à des moyennes de taux, au moins mensuelles, mais quelques établissements se réfèrent simplement au taux du jour anniversaire de la signature du contrat de prêt.

D'une façon générale, les montages proposés prévoient une protection contre les risques de relèvement des taux d'intérêt, mais celle-ci n'est pas de la même nature, ni présentée de la même façon par les grands établissements généralistes et les établissements spécialisés.

Les premiers fixent en général de façon explicite un plafond aux variations du taux d'intérêt (taux initial + 2 à 3 points). On trouve ici deux types de produits : ceux dont le taux initial est plus attractif, mais pour lesquels le plafond est plus élevé, et ceux dont le taux de départ est un peu plus cher, en contrepartie d'une marge de variation du taux plus faible.

Les seconds expriment plutôt cette protection en termes d'allongement maximum de la durée du prêt (+ cinq ans dans la plupart des cas) et de plafonnement des variations de mensualités suivant l'évolution de l'indice du coût de la construction (Crédit Foncier) ou de l'indice INSEE du coût de la vie (La Hénilin, Caixa Bank, Abbey National), l'ajustement de la durée et celui de la mensualité pouvant être combinés, de façon parfois assez complexe, suivant un mécanisme de double indexation.

Les établissements spécialisés proposent, en outre, des options de passage à taux fixe sans frais, qui ne représentent pas, néanmoins, une véritable protection contre les variations de taux.

On assiste, par ailleurs, au développement d'une offre de prêts « intermédiaires » entre taux fixe et taux variable - adossés à des ressources de moyen terme, ils comportent en fait des paliers de taux d'une durée de cinq ans, le taux étant révisé au terme de chaque période en fonction d'un index -, ainsi que des prêts à taux variables dont les échéances sont modulables par le client.

Il est d'autres nouveautés qui paraissent moins justifiées, si ce n'est par le souci de « fidéliser » de

façon un peu forcée la clientèle : plusieurs établissements prêteurs ont semble-t-il rétabli des indemnités de remboursement anticipé pour des prêts à taux variables capés. Certains assouplissements sont prévus le cas échéant : pas d'indemnité en cas de revente du bien, ou au-delà de quelques années.

S'agissant enfin de l'appréciation des risques, il ne semble pas que les prêts à taux variables soient systématiquement utilisés pour solvabiliser artificiellement, pour leurs premières mensualités, des ménages dont le projet ne serait pas réalisable avec un prêt à taux fixe plus coûteux à l'origine, mais sans risque de hausse des mensualités. Interrogés sur ce point, les principaux réseaux affirment que les prêts présentant des risques de variation assez importants, soit ne sont pas utilisés comme produits « sociaux », soit font l'objet d'une appréciation plus rigoureuse de la solvabilité, le taux d'effort maximum toléré par le prêteur étant alors un peu plus bas.

Cependant, il est aujourd'hui impossible de vérifier si tous les établissements se conforment à cette règle d'élémentaire prudence. Il conviendrait, au moins, de limiter l'endettement du ménage, de telle sorte que la mensualité totale n'excède pas le taux d'effort maximum tolérable, même si le cap de taux est atteint.

S'agissant des prêts à taux variables non capés, mais assortis de butoirs à l'augmentation de la mensualité et de la durée du prêt, l'attention des emprunteurs doit, par ailleurs, être attirée sur ce qu'il advient en fin de crédit, si tous les butoirs sont atteints du fait d'une forte hausse des taux de référence.

Si les possibilités de variation maximum de la mensualité (ICC ou indice du coût de la vie, par exemple) et de la durée (en général de deux à cinq ans) sont épuisées, le prêteur peut soit prendre à sa charge un éventuel capital restant dû à l'issue de la nouvelle durée finale du crédit, soit le laisser à la charge de l'emprunteur. Cette dernière solution est semble-t-il la plus utilisée... Parmi quatre établissements interrogés sur ce point (UCB, Caisse d'Épargne, Crédit Foncier et Comptoir des Entrepreneurs), seule l'UCB précise dans ses offres de prêt que « si, à la fin de la cinquième année de prolongation, toutes les sommes dues ne sont pas remboursées, vous serez dégagé de toute obligation concernant leur règlement, à l'exception des sommes résultant d'un report éventuel au titre du

¹ TIOP (ou PIBOR) : Taux Interbancaire Offert à Paris (taux d'intérêt pratiqué pour des signatures nationales de première catégorie) ; il est calculé pour des échéances de 1 à 12 mois. Le TIOP 12 mois se situe aux alentours de 3,5 % depuis la fin de l'année 1996.

chômage et de l'arriéré résultant de règlements impayés ».

Le Crédit Foncier a récemment modifié sa pratique en la matière et n'assume plus ce risque pour ses prêts « Foncier delta » : le capital restant dû éventuellement après un allongement maximum de la durée du prêt doit être intégralement remboursé par l'emprunteur. Les deux autres établissements prévoient des possibilités de « déplafonnement » de la variation de la mensualité au cours des une ou deux dernières années du crédit, si le jeu des butoirs ne permet pas d'amortir intégralement le capital. Il est vrai que le plus souvent, les butoirs fixés pour l'allongement de la durée du prêt permettent d'absorber des hausses de taux assez importantes, ce qui limite le risque d'un amortissement brutal à la fin du crédit. Il reste toutefois plus difficile, pour l'emprunteur, d'apprécier la protection réellement assurée par de tels butoirs. Les caps de taux présentent à cet égard l'avantage de la clarté.

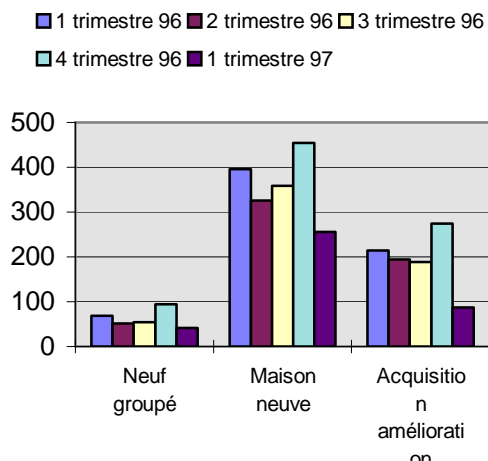
**LE PRET A 0 % EN ILLE-ET-VILAINE :
PREMIER TRIMESTRE 1997**

Cette note a été élaborée par l'ADIL d'Ille-et-Vilaine à partir des informations qui lui ont été fournies par les cinq réseaux financiers membres de l'ADIL : la Caisse d'Epargne de Bretagne, le Crédit Agricole d'Ille et Vilaine, le Crédit Foncier de France, le Crédit Immobilier de Bretagne, Crédit Mutuel de Bretagne

Chaque établissement a fourni à l'ADIL un état détaillé des prêts ayant fait l'objet d'une offre acceptée au cours du trimestre. Pour des raisons techniques, ces éléments détaillés n'ont pu être obtenus que pour 385 dossiers. Les analyses qui suivent portent donc, sauf indications contraires sur ces seuls dossiers.

La production de prêts à taux 0 en Ille-et-Vilaine s'est établie, pour les cinq principaux établissements financiers présents dans le département à 463, ce qui représente une baisse de moitié par rapport au 4ème trimestre 1996 (950) et une diminution de 28 % par rapport au premier trimestre 1996 (642).

Les opérations financées concernaient :



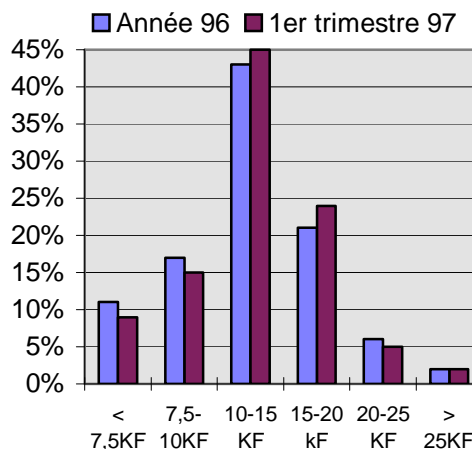
L'acquisition d'un logement neuf sur plan :

42 opérations 10.9%

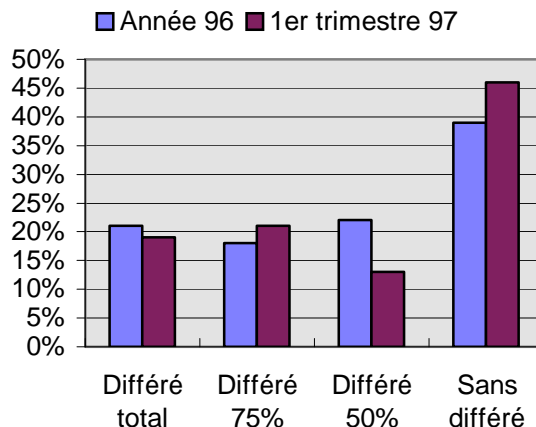
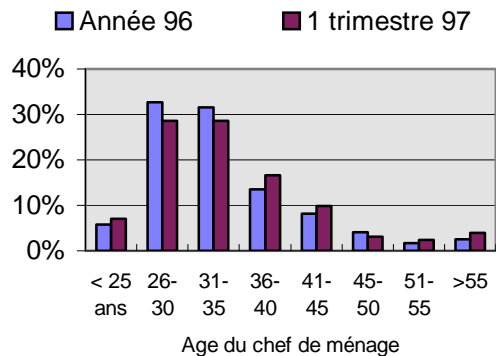
La construction d'une maison individuelle 256 opérations 66.5%

L'acquisition amélioration d'un logement ancien : 87 opérations 22.6%

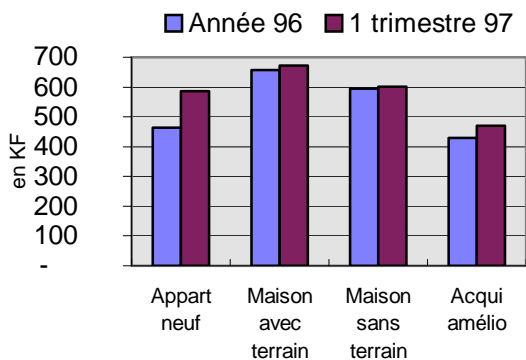
Les revenus des accédants



L'âge des accédants



Les montants moyens des opérations



L'apport personnel

Opération	% de l'opération	
	Année 1996	1 ^{er} trimestre 97
Achat neuf	150 232	154 000
Construction	185 000	150 000
Ancien	75 000	48 000

Les modalités de remboursement du prêt à 0 %

Les modalités de remboursement du prêt à taux 0 varient en fonction des revenus nets imposables du ménage deux ans avant l'opération. Les emprunteurs se situant sur les plus basses tranches de revenus bénéficient d'un différé de remboursement qui constitue une aide puissante. 82% des emprunteurs ont bénéficié de cet avantage dans la période. 40% ont même obtenu un différé total de remboursement pendant 17 ans.

L'EVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF NIMOIS

L'ADIL du Gard a réalisé en octobre 1996 une enquête rapide auprès de toutes les agences FNAIM de Nîmes, afin de connaître leur opinion sur l'état du marché nîmois, à la vente comme en location.

Les tendances qui se dégagent le plus clairement sont l'allongement des délais nécessaires pour trouver des locataires, une tendance à la baisse des loyers et le relèvement des exigences des locataires en matière de localisation et d'équipement des logements. Des évolutions similaires sont constatées pour le marché des transactions.

DE NOS PARTENAIRES

LES LOYERS EN 1996

Toutes les enquêtes confirment une décélération des loyers en 1996 qu'il s'agisse de l'INSEE dans son enquête « Loyers et charges » publiée en avril, de la Fédération Nationale de l'Immobilier qui a récemment rendu publics les résultats de son Observatoire national du marché locatif, ou du rapport sur les loyers que le ministère du Logement a présenté le 2 juillet à la Commission Nationale de Concertation.

■ « TRES FAIBLE HAUSSE DES LOYERS EN 1996 » TITRE L'INSEE

Dans sa dernière enquête trimestrielle « loyers et charges » l'INSEE relève qu'entre janvier 1996 et janvier 1997, l'indice général des loyers a progressé de 1,6% contre 1,8% pour l'indice des prix à la consommation. Il s'agit de la hausse la plus faible sur les dix dernières années

■ En 1996, plus d'un locataire sur trois du secteur libre n'a pas connu de hausse de loyers ; les loyers parisiens augmentent moins vite que les autres, ce qui n'empêche pas la capitale de conserver la première place pour le niveau des loyers : en janvier 1997, le loyer mensuel moyen au m² France entière tous secteurs confondus, est de 31 F, mais 42 F en agglomération parisienne et 24 F dans les villes de moins de 20 000 habitants.

■ La mobilité des locataires a nettement diminué, la part des loyers correspondant à des logements ayant changé d'occupant étant passée de 19,4 % en 1994 contre 17,6 % en 1996. Les hausses sont de plus en plus faible lors des relocations, elles atteignent 2,3% en 1996. 17,5% des logements reloués voient leur loyer baisser contre 12% en 1994 et 1995.

■ Les hausses observées dans le secteur libre sont moins fortes que celles du secteur HLM. La différence de loyer mensuel au m² entre le secteur libre et le secteur HLM s'accroît en fonction de la taille de la ville passant de 6 F dans les villes de moins de 20 000 habitants à 37 F en agglomération parisienne.

Pour l'ensemble du parc de logements un ménage dépense en moyenne pour son loyer 2 035 F par mois pour une surface d'environ 66 m² (1 570 F en HLM pour une surface de 70 m² contre 2 490 F en secteur libre pour une surface de 63 m²).

■ POUR LA FNAIM « QUASI STABILITE

DES LOYERS EN PROVINCE ET BAISSÉ ENRAYÉE A PARIS »

Rendant récemment publics les derniers résultats de l'observatoire national du marché locatif, mis en place par la FNAIM en 1992, le Président BOUSSARD a introduit sa présentation par un plaidoyer de la location « La location est aujourd'hui pour les français un véritable statut alternatif à l'achat : parce qu'on a une forte mobilité professionnelle ou que sa cellule familiale est en pleine évolution, parce qu'on juge avoir une visibilité professionnelle insuffisante ou encore pour préparer délibérément l'accession qu'on fera quelques années plus tard, on choisit d'être locataire. On ne le subit pas. »

Il a ensuite mis en évidence les caractéristiques du marché locatif à partir d'une analyse détaillée de l'offre et de la demande dans 34 villes de province, à Paris et en région parisienne:

■ Une quasi-stabilité des loyers au m² en province, une baisse très sensible sur Paris qui semble aujourd'hui enrayée

Entre 1992 et 1996 les prix de location sont restés relativement stables en province même si quelques tensions ponctuelles ont été observées sur certains marchés, souvent des villes universitaires ou des sites bénéficiant d'une implantation d'activité nouvelle.

La fourchette des loyers va de 31,50 F/m² à Saint Etienne, à 57,90 F/m² à Antibes.

Pour le prix d'un trois pièces à Lille, Lyon, Strasbourg ou Marseille, on peut louer un cinq pièces à Saint-Etienne.

A Paris et en région parisienne, au cours des cinq dernières années, le mouvement de dégrèvement des loyers a été très net, avec un prix moyen au m² passant de 98,10 F en 1992 à 92,7 F/m² en 1996. Entre 1995 et 1996, cependant, une certaine stabilité a été observée, qui peut laisser penser que la baisse est enrayée.

En 1996, les prix moyens des loyers au m² à Paris s'échelonnaient de 81 à 110 F.

■ Une surabondance de petites surfaces, alors que la demande des ménages s'oriente vers des surfaces plus vastes

Ce décalage entre l'offre et la demande, accentué par les acquisitions de petites surfaces bénéficiant

de dispositifs fiscaux, est constaté depuis plusieurs années dans certaines villes.

Il a pour effet une tendance à la baisse des loyers des petites unités.

La demande se caractérise par une grande stabilité : dans l'ensemble de la France, pour les appartements, elle se répartit pour moitié sur des trois pièces et plus (les trois pièces représentent plus du quart de la demande) et pour moitié sur des petites unités (studios et deux pièces) qui constituent en revanche les 2/3 de l'offre.

Pour les maisons, la demande se répartit équitablement entre les moins de cinq pièces et les 5 pièces et plus.

L'offre de grands logements, en revanche, ne représente que quelques points de parts de marché (de l'ordre de 5 %) et leur localisation ne correspond pas toujours à ce que les ménages recherchent : ils sont souvent situés, soit sur des sites très valorisés et donc à loyers élevés, soit, à l'inverse, sur des sites délaissés où personne ne veut plus habiter (manque d'équipements, insécurité, environnement problématique).

■ **Des locataires de plus en plus exigeants** : les exigences des locataires s'accroissent d'année en année. Le choix s'oriente vers des logements de qualité, bien entretenus et bien situés et pour lesquels ils tentent souvent de négocier une baisse de loyer.

■ L'entretien du patrimoine est donc une nécessité absolue pour éviter la vacance.

La FNAIM met également l'accent sur les problèmes accrus de solvabilité des locataires et la montée des risques des impayés qui constitue un frein à l'investissement locatif.

■ LE RAPPORT SUR LES LOYERS DU MINISTRE DU LOGEMENT

Le rapport établi par le Ministère du Logement, à partir des données collectées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, les agences d'urbanisme, deux ADIL gérant un observatoire, les DDE et l'INSEE, a été présenté à la Commission Nationale de Concertation, le 2 juillet. Pour 1996, les grandes tendances de l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération

parisienne, déjà constatées l'an passé, se confirment.

■ une décélération de la hausse des loyers engagée depuis 1992 qui se poursuit, voire s'accroît.

Cette tendance d'ensemble résulte principalement d'un tassement notable de l'indice du coût de la construction qui sert à l'indexation des loyers pour 29 % du parc locatif privé en province et pour près de 60 % dans l'agglomération parisienne. De fait, l'impact de l'indexation des loyers sur l'ICC est particulièrement déterminant sur l'évolution globale des loyers.

■ une progression de la hausse des loyers plus lente que celle de l'indice des prix à la consommation.

La hausse des loyers du secteur locatif privé était antérieurement supérieure à l'indice des prix à la consommation. En 1994, elle en était très voisine pour la province et la proche banlieue, voire très légèrement inférieure pour Paris. En 1995 et en 1996, elle s'avère inférieure à l'indice des prix à la consommation (+ 1,8 %).

■ un tassement de la hausse des loyers qui s'avère toujours plus fort dans l'agglomération parisienne qu'en province.

Dans un contexte de repli de la hausse globale des loyers, pour la seconde année, les loyers ont progressé plus vite en province que dans l'agglomération parisienne. La hausse est de 0,5 % à Paris, 0,8 % en banlieue, 1,5 % en province.

Cette inversion de tendance est liée au ralentissement plus soutenu de la hausse des loyers de relocation à Paris. Cette tendance est observée également en proche banlieue et en province. Toutefois, les relocations continuent d'être un facteur prépondérant de progression globale des loyers lié à la stabilité du niveau de rotation des locataires.

■ un maintien de l'écart de loyer entre la province et l'agglomération parisienne.

Le niveau des loyers au m² demeure deux fois plus élevé dans l'agglomération parisienne qu'en province.

Le loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé est de 81,4 F / m² à Paris, 65,6 F/m² en banlieue et 37 F/m² en province.

■ **une réduction accentuée de la dispersion des loyers liée au repli de la hausse des loyers de relocation tandis que les loyers les plus faibles continuent de progresser.**

Néanmoins, dans un contexte économique délicat, les principaux facteurs de hausse de loyers, tels que les relocations et l'indexation des loyers sur l'ICC ainsi que les autres facteurs plus secondaires participent de concert au repli de la hausse globale des loyers.

■ **une progression de la stabilité voire une baisse de certains loyers**, bien qu'encore modeste par rapport à l'ensemble du parc, qui s'affirme. Elle alimente le mouvement de décélération des loyers.

La stabilité des loyers est principalement induite par l'application moins systématique de l'ICC compte tenu de sa faible progression. La tendance à la baisse des loyers porte uniquement sur les loyers les plus élevés qui restent bien supérieurs au loyer moyen pratiqué et se réalise principalement lors des relocations.

■ **un projet de décret d'encadrement des loyers en agglomération parisienne** pour les renouvellements qui interviendront entre le 31 août 1997 et le 30 août 1998 a été soumis à la Commission Nationale de Concertation le 2 juillet. Il reprend à l'identique le dispositif en vigueur actuellement.

Rappelons que le Conseil d'Etat a rejeté la requête en annulation du précédent décret, déposé par les organisations de bailleurs et de gestionnaires, considérant, notamment « que s'il ressort qu'une moindre pression à la hausse des loyers était décelable dans l'agglomération parisienne, le niveau des loyers y était encore en 1995, très supérieur à celui qui était constaté sur l'ensemble du territoire national, de telle sorte que le gouvernement pouvait légalement estimer qu'il existait une situation anormale au sens de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, du marché locatif dans l'agglomération de Paris ».

Les conclusions du nouveau rapport sur les loyers faisant apparaître une prolongation de la situation de 1995, il y a fort à parier que l'encadrement des loyers en agglomération parisienne se poursuivra pour une nouvelle année.

UN OUTIL D'EXPERTISE DES VENTES TRES ATTENDU : LE FICHER NATIONAL DES NOTAIRES

Alors que le marché immobilier parisien et de petite couronne faisait depuis plus de vingt ans l'objet d'une analyse régulière de la Chambre parisienne de Notaires, le Conseil Supérieur du Notariat est désormais en mesure de fournir une étude socio économique du marché national.

Très attendu de tout ceux qui cherchent à mieux appréhender la réalité du marché, particuliers, investisseurs, professionnels ou collectivités locales, le fichier d'expertise s'est mis en place progressivement à partir de la collecte des actes à Paris et depuis 1989 dans les départements. Il regroupe aujourd'hui plus de 2 millions de références immobilières, et s'enrichit chaque année de 500 000 nouvelles données.

La première analyse nationale récemment rendue publique par les notaires montre que :

■ **Le prix moyen au m² des appartements baisse dans certaines villes** comme Paris, Lyon, Nice et le littoral, mais reste globalement stable en France (+ 0,40 %), alors que le prix moyen des maisons individuelles augmente de 4,10 %.

Cette évolution plus favorable pour les maisons confirme le constat de la Fédération Nationale de l'Immobilier présenté en avril dernier.

L'évolution la plus forte pour les maisons se rencontre dans les villes de 50 000 à 100 000 habitants (+ 6,20 %). Sur un même marché local l'évolution des prix des appartements et des maisons peut être très contrasté.

■ **Le logement le plus vendu dans les grandes villes est le trois pièces**, à l'exception de Paris où ce sont encore les deux pièces.

■ **Facteur d'optimisme, le budget moyen des acquéreurs est en progression dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants de + 2,50 %.**

Alors que les prix sont stables ou même en baisse dans certaines villes, cela se traduit par une augmentation des surfaces des biens acquis.

■ **Les français sont peu mobiles lorsqu'ils achètent :**

les plus mobiles sont les franciliens qui ont, s'agissant de l'acquisition d'une maison, une

prédilection pour l'Orléanais-Berry (18,1 % des acquisitions) et la Bourgogne (16,2 %).

■ Les acquéreurs étrangers sont peu nombreux : pour les achats d'appartements, c'est à Nice qu'ils représentent le plus fort taux (11,3 %), pour les achats de maisons viennent en tête la Provence Alpes Côte d'Azur, le Languedoc et l'Alsace Lorraine.

■ Les biens vendus appartiennent à leur vendeur moins par héritage ou donation (26%) qu'à la suite d'un achat (74%).

■ Les appartements restent dans le patrimoine des particuliers avant revente en moyenne 10 ans et les maisons 12 ans.

ARCHITECTES : UNE PROFESSION DANS LA TOURMENTE ...

L'Observatoire de l'Economie de l'Architecture et le Conseil National de l'Ordre des Architectes viennent de publier le bilan 1996 de la profession.

Le nombre des architectes inscrits au tableau de l'ordre des architectes s'est stabilisé depuis le début des années 1990 pour atteindre 26 797 en 1996.

Ils restent très concentrés dans quelques régions : 70 % sont regroupés dans seulement six régions : l'Ile de France et la ceinture méridionale, PACA, Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées, Aquitaine et Languedoc-Roussillon alors même que les plus fortes réductions d'activité atteignent les régions de la moitié sud du pays et l'Ile de France.

C'est le secteur public qui a constitué le principal soutien de l'activité des architectes de 1982 (loi de décentralisation) à 1994, date à laquelle la tendance s'inverse sous l'effet des économies budgétaires. Les architectes sont plus touchés par l'effondrement du secteur non résidentiel (les bureaux et commerces notamment) que par le logement dont le volume d'affaires reste relativement stable pour les architectes. En 1994, le principal marché des architectes est le logement collectif (30 % des montants de travaux), les commerces et bureaux (14,5 % des montants de travaux), l'enseignement (13,1 %), le logement individuel (11,9 %).

Malgré le seuil des 170 m² imposé par la loi? les architectes n'interviennent que sur 51,4 % des

travaux neufs tous secteurs confondus (résidentiel et non résidentiel).

En ancien, où il n'existe pas d'incitation au recours à l'architecte, ce taux tombe à 16 %.

Quant aux marchés du logement (neuf et entretien-réhabilitation), les architectes y demeurent peu présents, avec un taux de pénétration de 25 %, dû notamment à leur faible intervention dans le secteur de la maison individuelle.

Conscients de la nécessité de mieux faire connaître au public le rôle de l'architecte dans le domaine de la maison individuelle ou des travaux de réhabilitation, ses obligations et droits vis à vis du client, l'ANIL et le Conseil National de l'Ordre des Architectes ont édité une brochure « Vous et l'Architecte » qui est diffusée par les ADIL.

BILAN DU BAIL A REHABILITATION (Rép.Min. : JO Sénat du 22.5.97)

En cinq ans, de 1991 à 1995, 333 baux à réhabilitation ont été conclus dans 54 départements, en application de la loi du 31 mai 1990, dite loi Besson.

Se classent en tête les départements du Nord avec 120 baux, les Alpes-Maritimes (28), le Maine et Loire (17), l'Aube (16), le Haut Rhin (15) et la Seine et Marne (14).

Rappelons que le bail à réhabilitation permet au propriétaire d'un logement vacant en mauvais état de le confier à un preneur (organisme HLM, collectivité locale ou association agréée) qui l'améliore, le loue et le gère pendant douze ans minimum, puis lui rétrocède en fin de bail.

L'AMELIORATION DE L'HABITAT :UN MARCHE EN EXPANSION ET ECLATE

L'ANAH et le Club de l'Amélioration de l'Habitat ont réalisé une étude sur le marché de l'amélioration et les attentes des propriétaires, qui met en lumière l'importance et la complexité de ce marché.

Les travaux d'amélioration des logements représentent désormais plus de 30 % de l'activité totale du bâtiment. Mais, ils font l'objet d'un marché très éclaté avec, côté demandeurs, plus de dix millions de particuliers qui font ou font faire chaque année des travaux d'amélioration de leur logement et côté offreurs, une majorité de petites entreprises et d'artisans ; d'où la nécessité de bien connaître les attentes des propriétaires pour ajuster offre et demande.

■ Un marché dominé par les particuliers qui recourent à un professionnel dès lors que les travaux sont importants.

Les propriétaires bailleurs ou occupants, personnes physiques, sont à l'origine de 85 % du montant des travaux d'amélioration, les sociétés (privées ou HLM) ne représentant que 15 %.

Chaque année, près d'un ménage sur deux fait ou fait faire des travaux dans son logement. Il s'agit dans les 2 / 3 des cas de travaux inférieurs à 10 000 F, pour trois millions de ménages, de travaux de plus de 10 000 F. Trois cent mille particuliers dépensent 100 000 F ou plus.

Le bricolage représenterait entre 20 et 25 % du volume des travaux réalisés, mais il resterait globalement limitée aux petits travaux inférieurs à 10 000 F et serait négligeable au-delà.

■ La grande majorité des bailleurs s'occupent directement des travaux

Les deux tiers des bailleurs gèrent leurs logements directement et seulement un tiers fait appel à une aide extérieure. Pour les travaux seuls 10 % font appel systématiquement à un architecte et 21 % de façon occasionnelle.

Sept bailleurs sur dix ont fait des travaux au cours des trois années écoulées et quatre sur dix ont l'intention d'en faire dans les trois années qui viennent.

■ Un marché d'artisans et de petites entreprises

Les trois quarts des entreprises ont deux salariés ou moins. Les deux tiers du volume des travaux sont réalisés par des entreprises de moins de dix salariés. Les entreprises plus grandes interviennent dans des marchés de restructuration importante, comme la réhabilitation HLM, mais sous-traitent une partie des travaux.

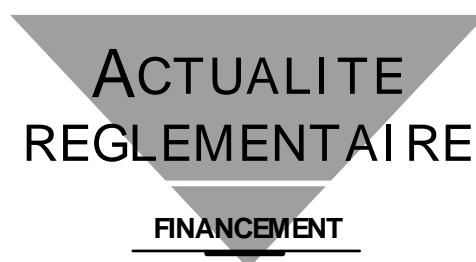
C'est la complexité des travaux, mais aussi la recherche de qualité et de garantie qui incitent les particuliers à faire appel à un professionnel qui est le plus souvent sélectionné par le bouche à oreille.

LOGEMENTS DES PERSONNES DEFAVORISEES / EXONERATION DES REVENUS FONCIERS (Rép.Min. : JO Sénat du 29.5.97)

Depuis la « Loi Besson » du 31 mai 1990, les revenus provenant de la location ou de la sous-location de logements à des personnes défavorisées sont exonérés d'impôts. Bien que les déclarations de revenus fonciers ne fassent pas l'objet de traitements statistiques approfondis, une enquête menée sur les revenus de 1993, a permis d'évaluer à 0,1 % le nombre de contribuables ayant déclaré des revenus fonciers, bénéficiaires de cette mesure d'exonération.

DELAI D'EXPULSION (Rép.Min. : JO Sénat du 12.2.97)

En 1995, les délais de justice pour obtenir une décision d'expulsion étaient de 1,4 mois en référé (47 % des instances) et 3,8 mois devant les juges d'instance statuant sur le fond.



■ PRET A 0 % / EXTENSION AUX DEPARTEMENTS D'OUTRE MER (décret et arrêté du 29.4.97 : JO du 2.5.97)

Le bénéfice du prêt à 0 % est ouvert dans les DOM à compter du 1er mai 1997. Ses caractéristiques et conditions d'octroi sont identiques à celles du prêt à 0 % en métropole, à l'exception des points suivants.

Conditions à remplir par l'emprunteur

Des plafonds de ressources spécifiques sont applicables dans les quatre DOM.

Nombre de personnes composant le ménage	Guadeloupe	Martinique	Guyane	Réunion
1	90.000	90.000	90.000	90.000
2	130.000	130.000	130.000	130.000
3	155.000	155.000	155.000	155.000
4	180.000	180.000	180.000	180.000
5	200.000	200.000	200.000	200.000
6 et plus	230.000	230.000	230.000	230.000

Conditions à remplir par le logement

Les opérations concernées sont les mêmes qu'en métropole. Toutefois, dans les DOM le bénéfice du prêt à 0 % est ouvert à l'acquisition-amélioration de logements construits depuis quinze ans au moins à la date de l'émission de l'offre de prêt - contre vingt ans au moins en métropole.

Caractéristiques du prêt à 0 %

Dans les DOM, la règle selon laquelle le montant du prêt à 0 % ne peut excéder 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans, ne s'applique pas.

Par ailleurs, les règles de plafonnement du prêt à 0 % varient selon le niveau de revenu du ménage.

Pour les ménages dont les ressources sont supérieures à 70 % des plafonds de ressources, le montant de l'avance ne peut excéder 25 % du coût total de l'opération, lui-même retenu dans la limite d'un prix plafond déterminé en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement.

Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 70 % des plafonds de ressources, le montant de l'avance ne peut excéder 40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un coût maximum.

Ces prix plafond sont spécifiques aux départements d'outre-mer.

● Ménages ne dépassant pas 70 % des plafonds de ressources du prêt à 0 % - DOM

Nombre de personnes composant le ménage	Guadeloupe	Martinique	Guyane	Réunion
1	162.500	162.500	162.500	162.500
2	225.000	225.000	225.000	225.000
3	300.000	300.000	300.000	300.000
4	375.000	375.000	375.000	375.000
5	437.500	437.500	437.500	437.500
6 et plus	500.000	500.000	500.000	500.000

● Ménages dépassant 70 % des plafonds de ressources du prêt à 0 % - DOM

Nombre de personnes composant le ménage	Guadeloupe	Martinique	Guyane	Réunion
1	260.000	260.000	260.000	260.000
2	360.000	360.000	360.000	360.000
3	480.000	480.000	480.000	480.000
4	600.000	600.000	600.000	600.000
5	700.000	700.000	700.000	700.000
6 et plus	800.000	800.000	800.000	800.000

En revanche, comme en métropole, la quotité maximale du prêt à 0 % est majorée de 5 points pour les opérations situées dans les zones franches urbaines ; elle peut donc atteindre, selon les ressources du ménage, 30 % ou 45 % du coût de l'opération, dans la limite des coûts maxima pris en compte.

Conditions de remboursement du prêt à 0 %

Elles varient selon le niveau de ressources de l'emprunteur, suivant des seuils de revenus spécifiques aux DOM.

Revenu imposable	Durée totale du prêt	Part du différé	Période de différé	Période de remboursement des sommes dues à
------------------	----------------------	-----------------	--------------------	--------------------------------------------

				l'issue du différé
Moins de 83.000 F	252 mois (21 ans)	100 % du prêt	204 mois (17 ans)	48 mois (4 ans)
de 83.000 F à moins de 105.000 F	240 mois (20 ans)	75 % du prêt	204 mois (17 ans)	36 mois (3 ans)
de 105.000 F à moins de 130.000 F	228 mois (19 ans)	50 % du prêt	204 mois (17 ans)	24 mois (2 ans)
de 130.000 F à moins de 170.000 F	204 mois (17 ans)	PAS DE DIFFERE		
de 170.000 F à moins de 185.000 F	180 mois (15 ans)			
de 185.000 F à moins de 200.000 F	132 mois (11 ans)			
200.000 F et plus	96 mois (8 ans)			

En revanche, comme en métropole :

- la durée du différé total ou partiel de remboursement ne peut excéder la durée du plus long des prêts contractés pour la même opération ;
- la durée de la période 1 peut être réduite à la demande de l'emprunteur, jusqu'à sept ans au minimum, à la condition de joindre au dossier la déclaration requise.

■ Financements complémentaires

Le bénéfice du prêt à 0 % n'est pas compatible, pour un même logement, avec celui de la subvention LES (Logements Evolutifs Sociaux), des primes à la construction convertibles en bonifications d'intérêt, des prêts spéciaux immédiats (PSI) du Crédit Foncier de France et des subventions complémentaires de l'Etat, lesquels sont d'ailleurs supprimés.

■ Aspects fiscaux

A défaut de disposition contraire dans les textes parus à ce jour, l'obtention du prêt à 0 % ne devrait pas entraîner la perte des avantages fiscaux actuels : réduction d'impôt sur le revenu, exonération de la TFPB pendant 15 ans, exonération de la TLE, TVA à taux réduit.

■ PRET A 0 % / REMBOURSEMENT (avis du SGFGAS n° 8)

Les conditions de remboursement du prêt à 0 % pour les offres émises du 1er juillet 1997 au 30 septembre 1997 sont inchangées.

■ PRET 1 % LOGEMENT

■ LOGEMENT DES POPULATIONS AYANT DES DIFFICULTES PARTICULIERES (Circulaire du 21.5.97 : Moniteur du 30.5.97)

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement a signé avec l'Etat, le 14 mai 1997, une nouvelle convention qui définit pour les cinq prochaines années, une politique de l'emploi du 1 % logement en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières, qui comprendra deux volets :

- un plan pour les foyers des travailleurs migrants ;
- des aides prioritaires pour les logements des populations salariées ou en recherche d'emploi et de leurs familles ayant des difficultés particulières, notamment les jeunes.

■ Plan quinquennal pour les foyers de travailleurs migrants

Sur proposition de la Commission Nationale pour le Logement des Immigrés, les ministres chargés de l'Intégration et du Logement fixeront les orientations annuelles et notamment la liste des foyers qui devront faire l'objet de travaux et la nature de ces travaux.

L'ANPEEC établira le programme annuel d'emploi des fonds du 1/9ème et la programmation des autorisations de programmes.

Une convention sera signée entre le Préfet, le délégué de l'ANPEEC et le maître d'ouvrage de l'opération, qui fixera les travaux à réaliser et leurs modalités, le montant et l'échéancier des paiements au titre du 1/9ème. Les paiements au maître d'ouvrage seront réalisés par l'ANPEEC sur proposition du Préfet.

Tous les associés collecteurs verseront des contributions au fonds. La répartition des contributions entre les associés collecteurs sera faite au prorata des sommes reçues des entreprises au titre des fonds du 1/9ème l'année précédente. Le Conseil d'Administration de l'UESL fixera l'échéancier et le montant des versements.

■ Accès et maintien dans le logement des populations salariées ou en recherche d'emploi.

Le 1 % logement consacrera à cet objectif des financements prioritaires plus avantageux que ses

financements ordinaires. En particulier, le taux d'intérêt de ces financements n'excédera pas 1 % par an.

● **Un effort particulier sera mené en faveur de certaines populations prioritaires.**

- jeunes en situation ou en recherche de premier emploi (jusqu'au premier contrat à durée indéterminée inclus) ;
- salariés en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social ;
- salariés en situation de mobilité professionnelle ;
- salariés ou demandeurs d'emploi dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources éligibles au PLA-TS ;
- salariés en situation d'hébergement précaire ou rencontrant des grandes difficultés d'accès au logement, justifiant une aide particulière à la demande de l'entreprise, ou demandeurs d'emploi dans la même situation ;
- salariés ou demandeurs d'emploi en situation de déséquilibre financier (séparation conjugale, maladie, chômage du conjoint, sinistre ...).

● **L'intervention prioritaire du 1 % logement prendra les formes suivantes :**

Financements destinés aux bailleurs sociaux et associations :

- pour les opérations de logements d'insertion, de logements de type PLA-TS et LLTS dans les DOM, de foyers et résidences sociales et pour les programmes sociaux de l'ANAH, en contrepartie de réservations ou de réduction des coûts pour le locataire ;
- pour le rachat de logement des accédants en difficulté.

Aides directes aux personnes physiques :

- pour le financement du dépôt de garantie ou l'octroi d'une caution permettant l'accès au logement locatif de jeunes en situation ou en recherche de premier emploi ;
- par l'octroi de prêts relais pour les salariés en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social ou en situation de mobilité professionnelle : ces prêts relais seront destinés à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale en cas de vente du logement occupé par le salarié, au financement

temporaire du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement ;

- par l'octroi de prêts, pour les salariés en situation de déséquilibre financier : ces prêts seront destinés au remboursement total ou partiel de prêts plus onéreux ou à l'allégement temporaire de quittances;

La convention précise également l'engagement financier du 1 %, l'organisation locale des interventions des associés collecteurs, les modalités de la coordination locale sous l'égide de l'UESL par les commissions paritaires interprofessionnelles du logement (COPARIL). Les COPARIL auront notamment pour mission d'identifier les besoins, de déterminer les modalités d'intervention les plus adaptées, d'harmoniser en liaison avec le Préfet, les actions du 1 % logement avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

■ **MAINTIEN DES CAPACITES D'INVESTISSEMENT DU 1 % EN 1997 ET 1998 (convention du 13.5.97 : Moniteur du 4.7.97)**

Les mesures prises par le conseil d'administration du 4 et 26 mars 1997 (cf. Habitat Actualité n° 62) sont complétées par un dispositif permettant aux associés collecteurs de maintenir leur capacité d'investissement dans l'accession, l'amélioration et le secteur locatif, en 1997 et 1998, pour un montant chaque année de 14 milliards de francs.

A cet effet, l'UESL mobilisera successivement les ressources internes provenant des excédents de trésorerie des associés collecteurs, puis de ressources externes par le recours à l'emprunt bancaire.

Les opérations financières de recueil de ressources et d'octroi des concours s'effectuera dans le cadre du fonds d'intervention de l'Union.

Des appels de contribution au fonds d'intervention pourront être effectués par l'Union auprès des associés collecteurs au titre

- de la péréquation du coût du différentiel de taux entre les ressources mobilisées et les concours accordés
- de l'engagement de remboursement pris par l'Union vis à vis des prêteurs internes ou externes.

La convention fixe les conditions de cette contribution.

■ ORGANISATION DE L'UESL (annexe du décret du 14.2.97 : JO du 10.3.97)

Il s'agit de la publication des statuts de l'Union d'Economie Sociale du Logement

■ PLI / PBL / BAISSÉ DES TAUX

Le taux du prêt locatif intermédiaire, ainsi que celui du prêt « bureaux logement », a été ramené de 6 % à 5,5 % depuis le début mai.

Le PLI, dont les conditions d'obtention ont été assouplies en mars 1996 (cf. Habitat Actualité n° 54) est accordé dans certaines zones géographiques pour financer l'acquisition de logements neufs ou anciens à réhabiliter, destinés à être loués à des locataires dont les revenus sont plafonnés, moyennant un loyer limité.

Le prêt bureau logement permet de financer la transformation de bureaux vacants en logements (cf. Habitat Actualité n° 54).

Les conditions d'octroi du PLI comme du PBL ne font pas l'objet de textes réglementaires.

■ APL / AL

■ REFORME APL LOCATIVE (Circulaire CNAF du 28.4.97)

Cette circulaire présente le nouveau barème de calcul de l'APL locative, applicable depuis le 1er avril 1997.

■ EVALUATION FORFAITAIRE DES RESSOURCES (Circulaire CNAF du 16.6.97)

Certaines modalités de calcul de l'évaluation forfaitaire sont précisées par cette circulaire.

Il s'agit d'une part, du calcul de l'évaluation forfaitaire pour les salariés et d'autre part, du maintien d'une base de ressources réelles jusqu'à la fin de l'exercice en cours, malgré l'application d'une évaluation forfaitaire pour un nouveau droit. La notion de chambre est également définie.

Evaluation forfaitaire pour les salariés

Lorsque les ressources d'une personne salariée font l'objet d'une évaluation forfaitaire, celle-ci est calculée sur la base du bulletin de salaire du mois qui précède le mois d'ouverture de droit ou de changement de situation familiale.

En l'absence d'activité professionnelle pour ce mois, les ressources prises en considération sont les ressources réelles de l'année de référence, quel que soit leur montant ; l'évaluation forfaitaire n'est pas appliquée.

Prise en compte d'une base ressources faible ou nulle malgré l'application d'une évaluation forfaitaire pour un nouveau droit

En principe, dès lors qu'une évaluation forfaitaire est effectuée pour l'ouverture du droit à une prestation, cette évaluation est retenue pour toutes les prestations versées ultérieurement.

Toutefois, une prestation sous condition de ressources, calculée antérieurement sur une base ressources inférieure ou égale à 812 fois le SMIC horaire, n'est pas remise en cause jusqu'à la fin de l'exercice en cours.

En cas de changement de situation familiale entraînant une modification dans la cellule familiale, la base ressources prise en considération pour le calcul de l'évaluation forfaitaire est réexaminée.

Définition de la chambre

Par ailleurs, la location d'une chambre ouvre droit à une allocation logement calculée désormais sur la base d'un loyer plafond spécifique, équivalent à 90 % du loyer plafond applicable aux logements occupés par une personne isolée.

Est considérée comme chambre, tout local d'habitation composé d'une pièce unique, autonome ou situé chez un particulier, local dont les W-C ne sont pas situés à l'intérieur de cette pièce.

■ ALLOCATION LOGEMENT / SURFACE HABITABLE (Cass. Soc : 9.5.96)

Deux arrêts fournissent des précisions sur la prise en compte de la surface habitable, cette dernière devant être supérieure à 9 m² pour une personne seule, 16m² pour deux personnes, avec 9m² par personne supplémentaire. Si cette surface n'est pas respectée, le droit à l'allocation n'est pas ouvert, sauf dérogation.

D'une part, le juge est incompétent pour se prononcer sur une dérogation visant la surface minimale ouvrant droit à allocation et ne peut allouer l'allocation.

D'autre part, l'exigence d'une surface minimale pour l'occupation d'une chambre pour deux personnes ne fait pas obstacle à ce que des époux, résidant en maison de retraite, puissent bénéficier chacun de cette allocation.

■ **FRAUDE / REPETITION DE L'INDU (CAA Lyon 1ère Ch. : 5.7.96)**

La section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) a réclamé, le 22 juillet 1993, un indu au titre de l'aide personnalisée au logement, versée du 1er novembre 1989 au 30 juin 1992.

La SDAPL a motivé sa demande, faisant échec à la prescription de deux ans pour le recouvrement des sommes trop versées, par le fait que l'allocataire, ayant repris une vie maritale avec son ex-époux, n'en avait fait la déclaration qu'à l'organisme de Sécurité Sociale, et non à la Caisse d'Allocations Familiales. Ainsi, cette dernière, laissée dans l'ignorance, ne pouvait prendre en compte les revenus de l'ex-époux : ceci est constitutif d'une faute, et non d'une simple « erreur de bonne foi », qui justifie le recouvrement des sommes trop versées, et ce sans prescription.

■ **ACCEDANTS EN DIFFICULTE / SUSPENSION DES POURSUITES (Circulaire du 20.5.97 : JO du 21.5.97)**

Cette circulaire adapte la circulaire du 28 septembre 1995 aux nouvelles procédures d'exécution, notamment quant aux suspensions de poursuites utiles que les commissions de surendettement peuvent demander : conformément à la loi modifiant les voies d'exécution, il n'est plus nécessaire de demander la suspension des poursuites de saisies attributions et des avis à tiers détenteurs notifiés aux tiers saisis, ces actes ayant déjà produits leurs effets.

■ **AIDES AUX RAPATRIÉS (décret et circulaire du 31.5.97 : JO du 1.6.97)**

Les Français musulmans rapatriés, anciens membres des formations supplétives et assimilés ou victimes de la captivité en Algérie peuvent bénéficier d'une aide destinée à leur désendettement. Cette aide financière, accordée sous forme d'un secours exceptionnel par une commission départementale (la COMADEF) vise à apurer les dettes nées d'opérations d'accession de résidences principales réalisées avant le 1er janvier 1994.

Ce dispositif vient en complément des procédures habituelles de traitement des situations de surendettement.

■ **PLA / SUBVENTION PLAFONNEE AU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION (décret du 28.5.97 : JO du 31.5.97)**

Le taux de la subvention peut être porté à 20 %, voire 25 % (à titre exceptionnel) pour les opérations d'habitat adapté aux populations rencontrant des difficultés particulières.

Le montant de la subvention est désormais plafonné en fonction du prix de l'opération. Il ne peut excéder 25 % du prix de revient de l'opération.

■ **ECHÉANCE PAYÉE PAR L'ASSURANCE / CONSEQUENCE (TA Versailles : 9.7.96)**

La récupération des sommes indues doit intervenir lorsque les échéances de remboursement de prêt ont été prises en charge par l'assurance du prêt, puisque ces échéances n'ont pas été supportées par l'emprunteur.

■ **PRIME A L'AMELIORATION DE L'HABITAT / BENEFICIAIRES (Rép. Min. : JO AN du 7.4.97)**

Les textes réglementaires permettent, en leur état actuel, au titulaire du droit d'usage et d'habitation de bénéficier de la prime à l'amélioration de l'habitat dans la mesure où ce droit s'analyse juridiquement comme un dérivé de l'usufruit qui lui-même permet le bénéfice de la prime.

■ **LOI SCRIVENER**

■ **TAUX EFFECTIF GLOBAL (Cass. Com. : 15.10.96)**

Afin d'assurer la protection des emprunteurs par une information complète sur les conditions d'emprunt, l'ensemble des textes réglementant le crédit impose un formalisme précis au contrat de prêt. Il en est ainsi de l'indication du taux d'intérêt sous la forme d'un taux effectif global (code de la consommation : art. 313-2). Cette obligation s'applique non seulement à la conclusion initiale du contrat de prêt, mais également lors de chaque modification des conditions du prêt susceptible d'affecter le taux.

■ **ALLONGEMENT DE LA DUREE (Cass. Civ. : 8.10.96)**

Lorsque seule la durée du prêt est prolongée, la réitération de l'offre de prêt ne semble pas, en revanche, obligatoire (Cass. Civ. : 8.10.96). Pour qu'il n'y ait pas de doute sur la portée de cet arrêt, la Cour a pris le soin de préciser que ni l'article 5 de la loi du 13 juillet 1979 dans sa rédaction initiale (texte sous l'empire duquel le rallongement de la durée avait en l'espèce été conclu), ni l'article L. 312-8 du Code de la Consommation n'exigent la réitération de l'offre préalable du crédit lorsque seule la durée du prêt est prolongée. Cette interprétation n'allait pas de soi dans la mesure où le texte actuel stipule que toute modification des conditions d'obtention du prêt, notamment le montant ou le taux, doit donner lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre de prêt en cas de réaménagement de prêt sur la durée. Si cette position était confirmée, la jurisprudence limiterait paradoxalement la protection des emprunteurs les plus en difficulté. Ceux pour lesquels le rallongement de la durée est l'unique moyen d'alléger les mensualités, même si le coût du crédit en est augmenté.

■ **TAUX VARIABLE (Cass. Civ.I : 19.11.96)**

L'exigence d'un tableau d'amortissement détaillant pour chaque échéance la répartition entre le capital et les intérêts (Code de la Consommation : art. 312-8) n'est pas non plus requis pour les offres de prêt à taux variables. Dès lors que les modalités de variations futures du taux d'intérêt variable ne peuvent être connues ni au moment de l'offre ni au moment de la conclusion du contrat, il ne peut être reproché à une banque de n'avoir pas dressé à l'avance un échéancier prenant en compte ces variations (Cass. Civ. I : 19.11.96). Néanmoins, pour que de telles offres soient valables, encore faut-il que les mentions portées dans l'acte expliquent très clairement le taux de départ, les modalités de variation du taux, et dans le cas où un échéancier est fourni qu'apparaissent précisément le caractère prévisionnel de ce dernier.

■ **TRANSFERT DE PAP (Cass. Civ. I : 13.11.96)**

En cas de vente d'un logement financé par un PAP, l'acheteur qui a obtenu le transfert du prêt à son profit se trouve substitué de plein droit au vendeur. Il n'y a donc pas lieu de lui renvoyer une offre de prêt.

■ **SANCTIONS DU NON-RESPECT (Cass. Civ. I : 18.3.97)**

Une amende de 25 000 F et la déchéance des intérêts en tout ou partie par le juge sanctionnent le non-respect des règles de forme imposées au contrat (Code de la Consommation : art. L. 312-33). Malgré le terme d'amende utilisé dans le texte qui aurait pu laisser à penser que la déchéance des intérêts était liée à une sanction de nature pénale, il est dorénavant acquis que le juge civil est compétent pour prononcer cette peine (Cass. Civ. I : 18.3.97). L'arrêt précise, par ailleurs, que cette déchéance ne relève pas du régime des nullités du contrat et n'est donc pas soumise à une prescription de cinq ans.

**FISCALITE**

■ **REDUCTION D'IMPOT**

■ **POUR GROS TRAVAUX (Instruction du 28.4.97 : BOI du 21.5.97)**

L'article 85 de la loi de finances pour 1997 a institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables qui réalisent des gros travaux dans l'habitation principale dont ils sont propriétaires. Les principales caractéristiques de cet avantage fiscal sont les suivantes :

- la réduction s'applique aux dépenses de grosses réparations, d'amélioration et de ravalement à l'exclusion des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de décoration, d'équipement ménager ou d'entretien ;
- dans tous les cas, les travaux doivent être réalisés par une entreprise ;
- l'immeuble sur lequel les travaux sont réalisés doit être situé en France et achevé depuis au moins dix ans. Cette condition d'ancienneté n'est pas exigée pour les travaux destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées et à adapter leur logement. Il en est de même, sous certaines conditions, lorsque les travaux sont réalisés sur des immeubles situés dans une zone classée en état de catastrophe naturelle ;
- pour une même résidence, les plafonds de dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt sont fixés, pour la période courant du 1er janvier 1997

au 31 décembre 2001, à 20 000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et à 40 000 F pour un couple marié ; ces sommes sont majorées de 2 000 F par personne à charge, 2 500 F pour le deuxième enfant et 3 000 F à compter du troisième ;

- la réduction d'impôt est égale à 20 % du montant de ces dépenses ;

- pour une même opération, la réduction d'impôt pour gros travaux ne peut se cumuler ni avec la réduction d'impôt pour intérêt d'emprunts prévue à l'article 199 sexies du CGI, ni avec le bénéfice du prêt à 0 %.

Cette réduction d'impôt se substitue à celle prévue à l'article 199 sexies C du CGI qui s'appliquait aux dépenses payées entre le 1er janvier 1990 et le 31 décembre 1996.

L'instruction apporte des précisions sur les personnes qui peuvent bénéficier de la réduction dans les cas particuliers (démembrement du droit de copropriété, copropriété et indivision, monuments historiques), sur les immeubles ouvrant droit à la réduction, la nature des dépenses concernées et les modalités d'application de la réduction.

■ RECHERCHE D'AMIANTE (Rép. Min. : JO AN du 17.3.97)

Les opérations de recherche et d'analyse de nocivité de l'amiante, qui ne constituent ni des travaux de grosses réparations, ni des travaux d'amélioration, ne peuvent entrer dans le champ de la réduction d'impôt. Il sera, en revanche, admis que les travaux d'enlèvement, de fixation ou d'encoffrement des matériaux contenant de l'amiante (flocage ou calorifugeage) aient le caractère de travaux d'amélioration et ouvrent droit, dans tous les cas, à cette réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Cette précision est reprise dans l'instruction du 28 avril 1997.

■ AGRANDISSEMENT D'UNE VOIE PRIVEE (Rép. Min. : JO AN du 17.3.97)

Les dépenses payées entre le 1er janvier 1997 et le 31 décembre 2001 pour l'agrandissement d'une voie privée, ou si elle ne comportait pas de revêtement, pour son asphaltage, ouvriront droit, toutes conditions étant par ailleurs remplies, au bénéfice de la réduction d'impôt pour gros travaux.

■ SUPPRESSION DE LA REDUCTION D'IMPOT POUR INTERET D'EMPRUNT ET RAVALEMENT (instruction du 30.4.97)

La réduction d'impôt au titre des intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale est supprimée pour les prêts contractés à compter du :

- 1er janvier 1997 pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ;

- 1er janvier 1998 pour l'acquisition de logements anciens ou la réalisation de grosses réparations.

De même, la réduction d'impôt cesse de s'appliquer aux dépenses de ravalement payées à compter du 1er janvier 1997, ces dernières étant désormais éligibles à la nouvelle réduction d'impôt pour gros travaux instituée par l'article 85 de la loi de finances pour 1997.

L'instruction rappelle :

- ce qu'il faut entendre par logement neuf et ancien (les logements réhabilités ou les locaux transformés ayant bénéficié d'un permis de construire et entrant dans le champ d'application de la TVA sont considérés comme neuf) ;

- la date de conclusion du prêt (c'est la date d'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur, qui ne peut intervenir avant l'expiration du délai de dix jours après la date de l'offre).

- le champ d'application de la mesure dans le temps.

Concernant le ravalement

Lorsque les dépenses ont été payées avant le 1er janvier 1997, l'ancienne réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexies du CGI reste applicable.

Lorsque les dépenses de ravalement ont été payées à compter du 1er janvier 1997, elles peuvent ouvrir droit à la nouvelle réduction d'impôt pour gros travaux instituée par l'article 85 de la loi de finances pour 1997, même si elles se rapportent à des travaux réalisés avant cette date. L'instruction précise la situation du contribuable en cas de dépenses payées sur plusieurs années.

■ CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT / INDIVISION (avis du CE du 17.2.97 : JO AN 21.3.97)

Dans le cas d'un investissement effectué en indivision, le prix de revient à retenir est égal, pour chaque indivisaire, au produit du prix de revient

total de cet investissement par la fraction correspondant à ses droits dans l'indivision. La limite de 200 000 F ou de 400 000 F s'applique, selon le cas, à ce produit.

■ PLUS-VALUES / RESIDENCES SECONDAIRES (instruction du 28.4.97 : BOI 14.5.97)

La plus-value retirée de la cession d'une résidence secondaire est exonérée d'impôt lorsque le cédant n'est pas propriétaire de son habitation principale et que cette cession constitue pour lui la première cession d'un logement depuis le 1er janvier 1982 (CGI : art. 150 C-II) . Lorsque ces conditions ne sont pas remplies et que l'acquisition de la résidence secondaire ou la réalisation dans cette résidence de travaux de réparations a été financée par un emprunt, l'article 150 H du CGI prévoit que la plus-value est calculée en ajoutant au prix d'acquisition les intérêts de cet emprunt, dans les mêmes limites que celles fixées pour l'application de la réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou les grosses réparations d'une résidence principale (CGI : art. 199 sexies).

Le I de l'article 89 de la loi de finances pour 1997 supprime cette réduction d'impôt pour les emprunts souscrits à compter du 1er janvier 1997, en ce qui concerne les logements neufs, et du 1er janvier 1998 pour les autres logements. Corrélativement, le II de cet article prévoit que seuls pourront désormais être pris en compte pour le calcul des plus-values les intérêts des emprunts contractés :

- avant le 1er janvier 1997 pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf affecté à la résidence secondaire du contribuable ;
- avant le 1er janvier 1998 pour l'acquisition d'un logement ancien affecté à la résidence secondaire du contribuable ou pour la réalisation de travaux de grosses réparations dans cette résidence.

Un tableau en annexe à l'instruction récapitule les modalités de prise en compte des intérêts d'emprunts pour le calcul des plus-values de cession des résidences secondaires.

■ HLM / REGIME DE LA TVA (instruction du 18.2.97 : BOI du 4.3.97)

Il s'agit d'une volumineuse instruction qui apporte d'importantes précisions sur la régime de la TVA à 5,5 % applicable aux logements sociaux construits par les organismes HLM, mis en chantier à partir du 1er octobre 1996.

■ ZONES FRANCHES URBAINES

■ REDUCTION D'IMPOT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF (Instruction du 14.3.97 : BOI du 26.3.97)

L'instruction fiscale du 14 mars 1997 précise les conditions particulières qui sont applicables aux réductions d'impôt pour investissement locatif « intermédiaire » dans une zone franche urbaine, conformément à la loi du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville.

Les conditions d'obtention de la réduction au taux majoré de 15 % sont en effet assouplies sur deux points, pour les investissements locatifs réalisés en zone franche urbaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 1997 (construction et acquisition de logement neuf, directement ou par souscription au capital de SCPI, transformation de locaux en logement).

Aucune condition de ressources du locataire n'est exigée ; en revanche les plafonds de loyer doivent être respectés.

Les contribuables qui ont déjà effectué avant le 1er janvier 1997 un investissement ouvrant droit à la réduction d'impôt, peuvent à nouveau bénéficier d'une réduction d'impôt à 15 % pour un investissement réalisé en zone franche urbaine. En revanche un contribuable qui réalise plusieurs investissements au cours de l'année 1997 ne peut bénéficier à la fois d'une réduction à 10 % et d'une réduction à 15 %, même s'il n'a auparavant bénéficié d'aucune réduction d'impôt. Il doit alors choisir entre la réduction au taux de 10 % pour tous ses investissements, ou la seule réduction au taux de 15 % pour les investissements qui vérifient les conditions requises.

■ EXONERATIONS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES (Instruction du 26.2.97 : BOI du 11.3.97)

La loi du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville a institué une exonération de TFPB en faveur des immeubles situés dans les zones franches urbaines, et affectés à une activité

entrant dans le champ d'application de la taxe professionnelle. Cette exonération est de droit et d'une durée de cinq ans ; elle peut être toutefois supprimée sur délibération des collectivités locales. L'instruction fiscale du 26 février 1997 détaille les caractéristiques de ce dispositif.

■ DEFICITS FONCIERS DES OPERATIONS DE REAMENAGEMENT D'IMMEUBLES (Instruction du 22.5.97 : BOI du 3.6.97)

Aux termes de l'article 10 de la loi du 14 novembre 1996, les propriétaires qui réaménagent des immeubles à usage d'habitation situés dans les zones franches urbaines, peuvent déduire de leurs revenus fonciers des charges qui ne sont normalement pas prises en compte, et reporter les déficits fonciers afférents sur leur revenu global, sans limitation de montant. Ce dispositif a déjà été présenté dans Habitat Actualité n° 61.

L'instruction fiscale du 22 mai 1997 précise notamment que cet avantage fiscal ne bénéficie qu'aux bailleurs de locaux affectés à l'habitation, avant et après l'opération de réaménagement.

Dans une convention approuvée par le représentant de l'Etat dans le département, le ou les propriétaires s'engagent à procéder à la réhabilitation complète des parties communes de l'immeuble. Toutefois il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties communes, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

Si l'immeuble est en copropriété, la convention est établie et signée par les copropriétaires, ou par le syndic, qui lui joint alors le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires mentionnant la décision de procéder aux travaux. Sinon, la convention se présente comme un engagement unilatéral du propriétaire de procéder à la réhabilitation des parties communes.

Pour les opérations réalisées par des personnes physiques, les contribuables doivent joindre à leur déclaration de revenus les deux pièces suivantes :

- une note établie sur papier libre comportant l'identité et l'adresse du contribuable, l'adresse du logement concerné et son engagement de le louer non meublé à usage de résidence principale, pendant une durée de six ans ;
- une copie de la convention ou de l'engagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département.

■ TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

■ VALEURS FORFAITAIRES AU 1.7.97 (Instruction à paraître)

Les valeurs de la taxe locale d'équipement sont modifiées au 1er juillet 1997, répercutant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Catégorie de construction	Valeur par m ² de plancher hors oeuvre	
	Ile-de-France	Autres régions
1	490	450
2	900	820
3	1.470	1.340
4	1.290	1.170
5	1.830	1.670
6	2.580	2.390
7	3.510	3.190
8	3.510	3.190
9	3.510	3.190

L'instruction précisant ces nouveaux montants sera publiée prochainement.

Parmi les catégories qui intéressent le logement :

- la catégorie 2 correspond aux locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation ;
- la catégorie 4 correspond notamment aux logements bénéficiant d'un PAP, d'un PLA ou d'un prêt à 0 % ;
- la catégorie 5 correspond aux logements bénéficiant d'un prêt conventionné ;
- la catégorie 7 correspond aux logements à usage de résidence principale n'entrant pas dans les catégories 2, 4 et 5 : logements ayant bénéficié d'un prêt bancaire ou d'un plan d'épargne logement ;
- la catégorie 8 est celle des résidences secondaires.

■ PRET A 0 % (Circulaire du 19.3.97 : BO du 10.4.97)

L'administration précise les conditions d'application de la taxe locale d'équipement pour la construction des immeubles et habitations bénéficiant du prêt à 0 %. Le Conseil d'Etat (avis du 21.1.97) considère que ce prêt sans intérêt a la nature d'un prêt aidé par l'Etat au sens des dispositions fiscales. Il convient donc de classer dans la quatrième catégorie l'ensemble des constructions qui ouvrent droit au prêt sans intérêt, depuis le 1er octobre 1995 et les locaux d'habitation dans les immeubles collectifs, autorisés depuis cette même date, pour lesquels les acquéreurs justifient de l'octroi du prêt à 0 %.

■■■■■ TAUX DES DROITS DEPARTEMENTAUX D'ENREGISTREMENT AU 1.6.97 (Instruction du 12.5.97 : BOI 7 C-4-97)

Cette instruction donne les nouveaux taux applicables aux droits départementaux d'enregistrement et de publicité foncière pour les mutations d'immeubles à titre onéreux. Seuls quelques départements ont modifié les taux par rapport aux taux en vigueur jusqu'au 31 mai 1997. L'Aube, l'Indre-et-Loire, le Rhône et la Seine-et-Marne, qui ont augmenté leur taux.

■■■■■ COMMISSION D'AGENCE / CHARGE AUGMENTATIVE DU PRIX DE VENTE (Instruction du 16.6.97 : BOI 7D-2-97)

Cette instruction vient modifier la doctrine de l'administration fiscale selon laquelle le paiement de la commission de l'intermédiaire, qui incombe normalement au vendeur, constitue, lorsque cette somme est supportée par l'acquéreur, une charge à ajouter au prix exprimé, l'imposition des droits de mutation se faisant sur le total du prix.

Un arrêt (Cass. Com. : 12.12.95) a infirmé cette position, estimant qu'aucune disposition légale ne prévoit que les commissions d'intermédiaires sont dues par le vendeur : c'est la liberté contractuelle qui détermine le redevable de ces sommes. Ainsi, lorsque contractuellement l'acquéreur supporte le paiement de la commission, ce n'est pas une charge augmentative du prix de vente. De ce fait, la commission n'entre pas dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux.

L'instruction reprend la position de la Cour Suprême, en indiquant qu'elle s'applique aux commissions versées aux intermédiaires spécialisés

dans les opérations portant sur des immeubles, quelle que soit leur nature.

Si la commission est mise par contrat à la charge du vendeur et que l'acquéreur se substitue au vendeur, la commission est prise en compte dans le prix pour le calcul de l'imposition.

■■■■■ AMORTISSEMENT PERISSOL / RESIDENCES SERVICES (Rép. Min. : JO AN du 21.6.97)

Dans quelles conditions est-il possible de bénéficier conjointement du dispositif de l'amortissement PERISSOL et de la récupération de TVA ayant grevé la construction ?

Pour bénéficier du régime de l'amortissement, l'investisseur peut aussi bien louer le logement à une personne physique qu'à une personne morale et notamment une société d'exploitation qui sous-louerait le logement à une personne physique. Le logement donné en location peut être affecté à la résidence principale ou à la résidence secondaire de son occupant. Il importe cependant que la location soit effective et continue pendant la période d'engagement de neuf ans, que les produits de cette location soient imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et que le bien ait la nature de logement, au sens de bâtiment d'habitation du code de la Construction et de l'Habitation.

Sous réserve du respect de ces conditions, l'acquisition en copropriété d'un logement nu situé dans une résidence ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.

■ La base de la déduction est alors constituée par le prix d'acquisition de chaque lot, y compris la fraction correspondant à la quote-part des parties communes qui s'y rapporte dans la mesure où celles-ci constituent des dépendances immédiates et nécessaires du logement.

■ S'agissant de la taxe sur la valeur ajoutée, les locations de locaux nus, meublés ou garnis, sont obligatoirement soumises à la TVA lorsque ces locations sont consenties, au moyen d'un bail commercial, à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui offre dans ces locaux les prestations parahôtelières (Code Général des Impôts : art. 261 D-4° b). De même sont imposées à la TVA les locations de logements nus consentis par leur propriétaire à l'exploitant d'une résidence de tourisme classée.

Pour être assujettie à la TVA et donc permettre au propriétaire de récupérer la TVA ayant grevé la construction, les éléments suivants doivent être simultanément réunis :

- le local meublé doit comporter tous les éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale par le locataire ;
- l'exploitant doit disposer des moyens nécessaires, en personnel, locaux et matériels pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit-déjeuner à l'ensemble des locataires ; celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, c'est-à-dire soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé pour permettre la consommation sur place (tables, chaises etc.) situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;
- le nettoyage des locaux doit être effectué de manière quotidienne. Cette condition sera considérée comme établie, lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service quotidien de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant d'assurer un tel service ;
- l'exploitant doit disposer des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir le linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- l'exploitant doit disposer durant la période de location d'un service de réception de la clientèle. Cette condition suppose que ce service soit organisé (notamment existence d'un local aménagé à cet effet, personnel, etc.).

■ A cette réponse ministérielle, il convient d'ajouter que le remboursement de TVA dont aurait bénéficié le propriétaire, peut faire l'objet d'une restitution au Trésor, si l'activité parahôtelière cesse ou si le bien est cédé avant le commencement de la dix-neuvième année qui suivra l'acquisition en vertu des règles de régularisation propres aux immobilisations.

Pour bénéficier de l'ensemble des avantages fiscaux, il convient donc de s'engager dans un système de location parahôtelière pour vingt ans, obligation renforcée par l'existence d'un bail commercial consenti par le propriétaire au gestionnaire et par la destination donnée à l'immeuble dans le règlement de copropriété qui devra, dans de nombreux cas, être exclusivement parahôtelière.

Or, faut-il le rappeler la destination d'un immeuble ne peut être modifiée qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

■ TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES (Rép. Min. : JO AN du 7.4.97)

Une exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères peut être accordée lorsque l'immeuble est situé dans une partie de la commune où ne fonctionne pas le service de collecte.

La jurisprudence a progressivement précisé dans quelles situations la taxe était due ou non.

Ainsi lorsque l'immeuble est éloigné de plus de 500 mètres de la plus proche des voies où fonctionne le service de collecte, ou lorsque l'on ne peut accéder à l'immeuble que par un sentier difficilement praticable en raison de sa déclivité, la taxe n'est pas due.

En revanche, lorsque l'immeuble est situé à 70 mètres d'une voie desservie par le service et à laquelle il est relié par un passage en pente aisément praticable, ou situé sur un chemin interdit à la circulation mais distant de 45 mètres d'une rue où le service fonctionne régulièrement, la taxe est due.

La redevance d'enlèvement des ordures ménagères est calculée en fonction de l'importance du service rendu. Il semble théoriquement possible d'obtenir une décharge de paiement en rapportant la preuve que l'on n'a pas recours au service de collecte. Cependant, cette possibilité est limitée dans la mesure où les administrés sont tenus de recourir au service mis en place par la commune pour des raisons de salubrité.

En outre, un habitant permanent d'une commune ne peut être déchargé du paiement de la taxe au motif qu'il ne produit pas d'ordures ménagères ; cette allégation a été considérée comme peu vraisemblable par les tribunaux.



■ FIXATION DES LOYERS DES LOGEMENTS VACANTS (loi du 6.7.89 : art. 17 b)

Au terme de l'article 17 a de la loi du 6.7.89, le loyer de certains logements est fixé librement entre les parties : il s'agit des logements neufs, des

logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes, des logements conformes aux normes réglementaires faisant l'objet d'une première location ou des logements vacants aux normes qui ont fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur.

Le loyer des autres logements vacants ou qui font l'objet d'une première location est fixé par référence aux loyers du voisinage jusqu'au 31 juillet 1997 : c'est ce que prévoit l'article 17 b modifié par la loi du 21 juillet 1994 qui précise également « avant l'expiration de ce délai, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article ».

Les circonstances font que le nouveau Gouvernement n'a pas matériellement le temps de se prononcer et à plus forte raison de soumettre un projet de loi au Parlement avant le 31 juillet, date à laquelle le dispositif du premier alinéa de l'article 17 b tombe mécaniquement.

A compter du 1 août 1997, la fixation de tous les loyers en cas de première ou de nouvelle location se fait donc sans qu'il soit besoin de fournir de références.

Il est permis de penser que dans la conjoncture actuelle, le niveau des loyers des logements vacants n'en sera pas affecté : il n'est pas, en effet, évident que la non-fourniture de références soit un facteur inflationniste dans l'état actuel du marché .

■■■■■ LOI DU 1.9.48 / AUGMENTATION AU 1.7.97 (décret du 1.7.97 : JO du 3.7.97)

Le taux d'augmentation des loyers soumis à la loi du 1er septembre 1948, est fixé à compter du 1er juillet 1997, dans les conditions suivantes :

- pour les catégories II A, II B, II C : 3 %
- pour les catégories III A, III B : 3 %
- pour les loyers forfaitaires : 3 %
- pour la catégorie IV : 0 %

■■■■■ LOYER CONVENTIONNE / CONVENTIONS ETAT - PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES AUTRES QUE HLM OU SEM NON HLM (Décret du 28.5.97 JO du 29.5.97)

La réforme du PLA conduit à la mise en place de deux nouvelles conventions types - l'une concerne les bénéficiaires d'une décision favorable, l'autre les bénéficiaires d'un concours financier de l'Etat- et à la suppression de la convention type passée par les bailleurs de logement, autre que les organismes HLM et les SEM, bénéficiaires d'aide de l'Etat.

La durée de la convention portant sur un logement locatif neuf financé à l'aide d'un prêt locatif social du Crédit Foncier de France est fixée à 24 ans.

L'analyse de ces conventions démontre un souci de simplification et d'harmonisation par rapport aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, notamment :

- le mécanisme de substitution de locataire, en cas de vacance du logement intervenant au cours du bail - mécanisme devant en théorie permettre de faire coïncider l'expiration du bail avec la convention mais en pratique peu appliqué par les propriétaires bailleurs- n'est pas repris dans le cadre de ces deux conventions.
- les règles du congé du locataire seront celles fixées par la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, la durée de la convention ne peut être remise en cause par le remboursement anticipé ou non d'un prêt utilisé pour financer l'opération ou par le reversement d'un complément d'impôt en cas de non-affectation du logement à usage locatif.

■■■■■ LOYER HLM

■■■■■ ENQUETE SUR LE SLS ET SUR L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (Circulaire du 24.2.97 : BOMELT du 25.3.97)

Cette circulaire rappelle l'objet deS enquêtes qui . permettront la réalisation de deux rapports nationaux (l'un sur le supplément de loyer de solidarité, l'autre sur l'occupation des logements sociaux) et d'un rapport départemental sur le supplément de loyer de solidarité.

Le rôle des Directions Départementales de l'Equipement dans la conduite des enquêtes est, à cette occasion, précisé. Il leur appartiendra de coordonner la collecte des informations auprès des bailleurs sociaux du département, de vérifier et valider les informations collectées afin d'assurer leur crédibilité dans l'utilisation qui pourra être faite tant au plan local qu'au plan national, et d'en assurer la saisie informatique.

■ **TRAITEMENT INFORMATISE DES INFORMATIONS NOMINATIVES DANS LE LOGEMENT SOCIAL (Délibération de la CNIL du 21.1.97)**

La norme simplifiée n° 20 de la commission informatique et libertés relative à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social est modifiée.

Le champ d'intervention de cette norme concerne tant l'accession que la location et doit permettre de traiter la quasi-totalité des cas où la création d'un traitement informatisé d'informations nominatives est nécessaire :

- gestion des candidats à l'accession ou au locatif,
- établissement des quittances de loyers et de charges,
- réalisation de statistiques location et accession.

Les objectifs visés par la norme sont complétés afin de permettre le recouvrement des impayés, les opérations nécessaires à l'organisation des élections des locataires, la réalisation d'enquêtes de gestion du patrimoine.

Des informations complémentaires pourront être traitées, ainsi

- l'évolution de la situation matrimoniale,
- la situation professionnelle,
- les ressources des locataires.

La liste des destinataires des informations est rallongée. Désormais, les services du Trésor pour le recouvrement des loyers, les services des impôts pour la contribution, le FSL pour l'attribution des aides correspondantes, les réservataires pour la gestion des dossiers d'attribution seront destinataires des informations.

■ **LOCATION MEUBLEE DE TOURISME / REGLES DE CLASSEMENT (arrêté du 1.4.97 JO du 23.4.97)**

Les meublés de tourisme sont classés par catégories en fonction de leur niveau de confort.

Pour obtenir le classement d'un local, le loueur d'un meublé doit présenter une demande en mairie accompagnée d'un certificat de visite obtenu auprès d'un organisme agréé.

Pour obtenir le maintien du classement, le loueur du meublé doit ensuite, tous les cinq ans, faire effectuer une visite de contrôle du logement

permettant de vérifier la conformité du meublé aux normes de classement.

La décision de classement d'un local est prise, par arrêté préfectoral après consultation de la commission départementale d'action touristique.

Les certificats de visite sont délivrés par un organisme agréé par le Préfet, l'agrément étant donné aux organismes justifiant d'une représentativité au niveau national ou départemental dans le domaine du tourisme, en particulier, dans le secteur des meublés.

■ **ETAT DES LIEUX / OBLIGATION DU BAILLEUR DE DELIVRER LE LOGEMENT EN BON ETAT (CA Paris : 22.1.97)**

Le fait pour le locataire, de signer le bail et d'accepter les lieux en l'état, ne dispense pas le propriétaire de son obligation de délivrance du logement en bon état d'usage et de réparation. En l'espèce, le locataire avait renoncé à toute réclamation parce qu'il avait la promesse que les travaux allaient être réalisés, le bailleur s'y étant engagé en présence du locataire sortant.

■ **CONTRAT D'ENTRETIEN DE CHAUDIERE AUPRES / PRESTATAIRE CHOISI PAR LE BAILLEUR / CLAUSE REPUTEE NON ECRITE (CA Paris : 4.3.89)**

Le locataire ne peut être tenu de souscrire un contrat d'entretien auprès d'un professionnel désigné par le bailleur dans le contrat de location. Cette stipulation est réputée non écrite au sens de l'article 4 b de la loi du 6 juillet 1989.

Cependant, la clause n'est réputée non écrite que pour la partie visant un prestataire désigné par le bailleur ; pour le surplus, elle reste valable.

Ainsi le bailleur pourrait imposer au locataire de souscrire un contrat d'entretien.

■ **TRAVAUX / AUTORISATION PREALABLE NECESSAIRE (Cass. Civ. III : 5.3.97)**

Lorsqu'une personne n'exécute pas ses obligations, il est possible de demander en justice l'autorisation de réaliser soi-même l'obligation, aux dépens de celui qui refuse de s'exécuter, ce dernier pouvant

être contraint de faire l'avance des sommes (Cass. Civ. : art. 1144).

Un locataire, ayant un chauffe-bain vétuste, l'a remplacé, et a ensuite demandé au bailleur le remboursement de la nouvelle installation.

La Cour de Cassation rejette la demande car, pour pouvoir obtenir le remboursement des dépenses engagées, il aurait fallu que le locataire ait mis en demeure le propriétaire de remplir ses obligations, et qu'il obtienne l'autorisation en justice.

■ **EMPLACEMENT DE GARAGE / BAIL ACCESSOIRE OU NON AU BAIL D'HABITATION (Cass. Civ. III: 5.3.97)**

La loi du 6 juillet 1989 ne s'applique aux garages et places de stationnement que s'ils sont loués accessoirement au local principal par le bailleur. A défaut, les dispositions du Code Civil s'appliquent.

La notion d'accessoire est facile à appréhender lorsque la location de l'emplacement de stationnement résulte d'un bail unique.

En revanche, lorsque la location du garage ou de l'emplacement de stationnement a fait l'objet d'un contrat séparé, l'appréciation de cette notion est plus délicate.

La conclusion de deux contrats ne conduit pas nécessairement à exclure l'application de la loi du 6 juillet 1989 à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

Il convient dans une telle situation de rechercher l'intention des parties.

Cette recherche est effectuée à partir des contrats et non dans des pièces étrangères aux contractants.

Ainsi lorsque, dans les baux de garages, les loyers sont fixés sans référence à une réglementation particulière et que le régime des congés et les modalités de résiliation conventionnelle ne sont pas les mêmes que celles du bail d'habitation, l'intention des parties de ne créer aucun lien juridique entre le bail d'habitation et celui du garage est suffisamment caractérisée.

■ **LOI DU 6.7.89 / CONGE POUR REPRISE / MOTIF SUFFISANT (Cass. Civ. III 3.4.97)**

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, le motif indiqué est soit la reprise, soit la vente du

logement, soit un congé pour motif légitime et sérieux.

Un bailleur avait donné congé pour reprise. Les locataires en ont contesté la validité, estimant que le motif n'était pas sérieux et légitime. Ils invoquaient le fait que les bailleurs, habitant loin, n'allaient pas reprendre le logement (un studio) pour eux-mêmes, mais pour le relouer, ou qu'ils allaient s'en servir à titre de résidence secondaire, et que ces motifs n'étaient ni légitimes, ni sérieux. La Cour de Cassation rappelle que le congé pour reprise est en soi suffisant, et qu'il n'a nullement à être motivé différemment.

■ **HEBERGE / RECONNAISSANCE DE LA QUALITE DE LOCATAIRE (Cass. Civ. III : 14.11.96)**

Prêter un logement n'est pas sans risque et sans aucun doute plus contraignant que de le donner en location. La Cour confirme sa position déjà amorcée dans des cas semblables de mises à disposition gratuite de logement entre parents. Lorsque le logement est prêté pour une durée indéterminée, cas le plus fréquent dans le cadre de relations familiales où aucun acte n'est conclu, le propriétaire ne peut récupérer son logement tant que les besoins d'hébergement de l'emprunteur n'ont pas cessé.

En conséquence, en matière d'hébergement (familial ou non), soit le logement est prêté pour une durée déterminée que l'on a pris soin d'indiquer dans un acte écrit et l'hébergement cesse au terme prévu ; soit le prêt est à durée indéterminée et on ne peut y mettre fin à tout moment mais uniquement lorsque les besoins de logement de la personne hébergée ont cessé.

■ **INCIDENCE DE L'ABSENCE D'ETAT DES LIEUX (Cass. Civ. III : 8.1.97)**

Un bailleur obtient du juge d'instance le paiement de loyers échus postérieurement au congé délivré par le locataire et ce, jusqu'à la date de remise en location, au motif que les clefs n'ont pas été rendues à la date pour laquelle le congé a été donné et que les formalités d'état des lieux contradictoire n'ont pas été respectées.

La Cour casse la décision au motif que l'absence d'état des lieux ne suffit pas à justifier la créance de loyer.

■■■■■ **TRAVAUX D'AMELIORATION / NON-INDEMNISATION DU LOCATAIRE (Cass. Civ. III : 8.1.97).**

Une locataire avait eu l'autorisation de réaliser dans le logement loué des travaux d'amélioration. Lors de la résiliation du bail, la locataire en demande le remboursement, au motif que les travaux de construction effectués par un tiers sur un bien appartenant au bailleur peuvent être conservés par ce dernier, en contrepartie du paiement du coût des travaux (Code Civil. : art 555). Ceci s'applique à défaut de convention contraire.

La Cour de Cassation a rejeté l'analyse de la locataire, indiquant que les travaux autorisés n'étaient pas des travaux de construction, mais des travaux d'amélioration, non visés par le Code Civil.

■■■■■ **REDUCTION DU PREAVIS DU LOCATAIRE / MUTATION (Rép. Min. : JO AN du 10.3.97)**

Lorsque le locataire donne son congé à son bailleur, il bénéficie d'un préavis réduit à un mois en cas de mutation (Loi du 6.7.89 : art. 15-I). Cette disposition s'applique que la mutation résulte de l'initiative du salarié ou qu'elle lui soit imposée par son employeur puisqu'en tout état de cause la décision définitive est subordonnée à la volonté de l'employeur.

■■■■■ **PROCEDURE**

■■■■■ **EXPULSION D'UN LOGEMENT ABANDONNE (Rép. Min.: JO AN du 4.2.97)**

Lorsque l'occupant d'un logement donné en location a quitté les lieux, il ne peut faire l'objet d'une expulsion qu'au terme d'un délai de deux mois suite à la délivrance du commandement de libérer les lieux. Ce dernier doit impérativement être envoyé une fois obtenu le titre exécutoire prononçant l'expulsion. Suite à ce délai, l'huissier de justice peut, en présence des personnes visées par la loi (maire, conseillers municipaux, autorité de police ou de gendarmerie, ou deux témoins

majeurs) procéder à l'ouverture des portes. Cette procédure s'applique qu'il y ait impayé de loyer ou non.

■■■■■ **GENS DU VOYAGE / PROCEDURE D'EXPULSION. (Rép. Min : JO AN du 2.5.97)**

Le principe d'inviolabilité du domicile s'applique aux caravanes en stationnement irrégulier. Le propriétaire d'un terrain, privé ou public, occupé illégalement, devra, pour procéder à une expulsion, obtenir une autorisation juridictionnelle. Conformément aux règles relatives aux frais de justice, la somme de tous les actes nécessaires à l'expulsion pourra être mise à la charge de l'occupant.

■■■■■ **COLLECTIVITES LOCALES**

■■■■■ **LOCATION D'UN BIEN APPARTENANT A UNE COLLECTIVITE LOCALE / POUVOIR DU MAIRE (Conseil d'Etat : 30.10. 96)**

Lorsqu'une collectivité locale envisage la mise en location d'un bien appartenant à son domaine public ou à son domaine privé, la procédure est la suivante :

- Le maire établit un cahier des charges fixant l'objet du bail et les conditions de la mise en location (prix et modalités de paiement du loyer, durée du bail...).

- Lorsque le maire a constitué le dossier, il en saisit le conseil municipal qui est appelé à décider s'il approuve la conclusion du bail aux clauses du cahier des charges.

- La délibération du conseil municipal qui décide la location d'un bien doit être transmise au préfet pour contrôle de légalité.

- Il appartient ensuite au maire de passer le contrat. Il sera établi en la forme administrative et sur papier libre. Cet acte devra reproduire très exactement les conditions du bail arrêtées par le conseil municipal.

Le maire peut, par délégation du conseil municipal, être chargé pour la durée de son mandat de décider

de la conclusion et de la révision des contrats de location n'excédant pas douze ans.

En dehors de cette hypothèse, le maire ne peut conclure un bail sans que le montant du loyer ait été préalablement fixé par une délibération du conseil municipal.

■ RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL (Rép. Min : JO AN du 27.3.97)

Une collectivité locale ne peut résilier un bail en cours d'exécution, portant sur un bien de son domaine privé, pour un motif d'intérêt général. Le seul motif de résiliation d'un bail en cours est la non exécution par le locataire de ses obligations.



CONTRATS

■ MULTIPROPRIETE / VENTE DE SEJOUR A TEMPS PARTAGE (avis du CNC du 25.3.97: Moniteur du 11.4.97)

Le Conseil National de la Consommation a accueilli favorablement le projet de loi, dont l'examen n'a pas eu lieu en raison de la dissolution de l'Assemblée Nationale, qui visait à transposer la directive du Parlement européen du 26 octobre 1994. Au-delà de ce projet, les collèges des professionnels et des consommateurs du Conseil National de la Consommation se sont accordés pour préconiser la création d'une commission paritaire de traitement des litiges ainsi que le développement de la certification pour ce secteur d'activité. Les professionnels se sont par ailleurs engagés à renoncer à toute forme d'indemnité en cas de rétractation de l'acheteur.

■ CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE / GARANTIE D'ACHEVEMENT (Rép. Min : J.O AN 24.5.97)

En cas de défaillance d'un constructeur, le garant est tenu de supporter les dépassements de prix nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage dans la limite d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu.

L'existence d'une telle franchise n'autorise pas pour autant le garant à modifier ses obligations en conditionnant son intervention au paiement préalable par le maître de l'ouvrage de 5 % de franchise. Le maître d'ouvrage doit être en mesure de procéder à d'indispensables contrôles du coût des travaux qui vont être réalisés pour achever la construction ; pour ce faire, il peut se rapprocher du garant pour disposer des éléments lui permettant une comparaison des coûts.

Cette analyse est conforme à celle que nous soutenions dans Habitat Actualité n° 57. Nous indiquions, alors, que cette pratique relevée chez certains garants, conduisait fréquemment le maître d'ouvrage à un arbitrage entre le coût de la franchise et un renoncement à la garantie, alors que, pour exiger la garantie, le garant devait justifier du dépassement de prix par la production de devis.

■ TRAVAUX NON COMPRIS DANS LE PRIX (Cass. Civ. III : 6.11.96)

Annexée au contrat de construction de maison individuelle, la notice descriptive doit comporter une description très précise des travaux compris dans le prix convenu payé au constructeur et des travaux non compris dans le prix, mais dont la réalisation est néanmoins indispensable pour que la construction soit habitable.

Le défaut d'information du maître d'ouvrage, protégé par des dispositions d'ordre public, est sanctionné par la nullité du contrat. La jurisprudence de la Cour de Cassation est constante. Cet arrêt, rendu dans le cadre de la loi de 1971, conserve toute son actualité dans le nouveau régime mis en place par la loi du 19 décembre 1990.

■ VEFA / ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE (Cass Civ. III : 2.10.96)

La garantie d'achèvement de l'immeuble cesse, dès lors que l'immeuble est achevé et que cet achèvement est constaté, soit par une personne qualifiée, soit par la déclaration d'un homme de l'art.

La déclaration d'achèvement faite par un architecte en vue de l'obtention du certificat de conformité dans le cadre de la réglementation du permis de construire met fin à la caution bancaire. Cette déclaration est suffisante, dès lors qu'elle est

certifiée par un homme de l'art et c'est à tort que la Cour d'Appel a considéré, au regard d'une expertise relevant des vices de conformité, que l'immeuble n'était pas achevé et que la garantie de la banque n'avait pas pris fin.

■ MULTIPROPRIETE / CHARGES / PRESCRIPTION (Cass. Civ. III : 20.11.96)

La prescription de cinq ans ne s'applique pas à l'action en recouvrement de charges d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé à l'encontre des associés, ces charges étant nécessairement indéterminées et variables.



COPROPRIETE

■ VENTE DE LOTS EN COPROPRIETE /MENTION DE LA SUPERFICIE (décret du 23.5.97 : JO du 29.5.97)

La loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, (cf. Habitat Actualité n° 61) instaure une garantie de superficie pour les acquéreurs de biens en copropriété (logements, bureaux, locaux à usage commercial ou mixte). Il s'agit d'une loi d'ordre public, toute clause contraire est réputée non écrite.

■ Le décret du 23 mai apporte les précisions attendues sur la façon de calculer cette superficie :

Il s'agit de la superficie de la partie privative (sans les annexes, caves et garages, dès lors qu'elle est au moins égale à 8m².

La superficie de la partie privative à prendre en compte est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

La loi du 18 décembre indique qu'il n'est pas obligatoire de mentionner la superficie des annexes, caves, garages, emplacements de stationnement ou des lots ou fractions de lots inférieurs à 8 m².

S'agissant d'une liste limitative il semble, en revanche, qu'il faille mentionner la superficie d'un

grenier ou de combles dès lors que leur superficie est au moins égale à 8m² et d'une hauteur au moins égale à 1,80m².

Un certain nombre de questions paraissent d'ores et déjà se poser auxquelles, par précaution, et dans l'attente de l'appréciation des tribunaux, il nous paraît judicieux d'y répondre positivement :

- s'agissant de la vente d'un lot unique comportant un appartement et une chambre de service d'une superficie inférieure à 8 m², faut-il mentionner la superficie de la chambre de service ?.

- faut-il prendre en compte dans le calcul de la superficie les manteaux de cheminées, les vérandas, loggias, les placards d'une hauteur au moins égale à 1,80 m ?

■ Dans la pratique, le prix du bien vendu sera scindé en deux, une partie principale avec mention de la surface et du prix correspondant et une partie accessoire (cave, garage, balcon par exemple) avec prix correspondant ; les notaires ont indiqué qu'ils procéderaient de la sorte dans les actes de vente ou avant contrats qu'ils rédigeront.

■ Afin de permettre l'information de l'acquéreur et du vendeur, le jour de la signature de l'acte authentique, le notaire doit leur remettre une copie simple de l'acte authentique ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie.

■ Compte tenu des sanctions encourues par le vendeur en cas d'erreur sur la superficie mentionnée, bien que la loi ne l'impose pas, celui-ci a intérêt à recourir aux services d'un professionnel pour le calcul de la superficie : agent immobilier, architecte, ou géomètre-expert, le recours à ce dernier étant particulièrement recommandé lorsque le mesurage s'avèrera délicat.

■ Rappelons que l'obligation de mentionner la superficie s'applique à tout avant-contrat signé à partir du 19 juin 1997 et à tout contrat de vente notarié signé à partir du 19 décembre 1997.

Si le contrat de vente notarié (l'acte authentique) fait suite à une promesse ou un compromis de vente signé à partir du 19 juin 1997, il doit contenir la mention de la superficie quelle que soit sa date de signature.

■ L'obligation de mentionner la superficie ne s'applique pas aux ventes de maisons individuelles sauf si elles sont soumises au régime de la copropriété horizontale ou divisées par

appartements en copropriété. Nous avons écrit dans *Habitat Actualité* n° 62 qu'elles ne s'appliquent pas non plus aux ventes en l'état futur d'achèvement, celles-ci étant soumises à une législation spécifique et les ventes pourront se faire avant la mise en copropriété : les juristes sont partagés à ce propos ; dans le doute, le vendeur aura intérêt à se soumettre à la loi du 18 décembre 1996, dès la contrat préliminaire.

■ A défaut de mention de la superficie, l'acquéreur peut demander au juge la nullité de l'acte, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique. Il peut demander la nullité de l'avant-contrat sans attendre l'acte authentique ; en revanche lorsque la superficie a été omise dans l'avant-contrat mais figure dans l'acte authentique, l'acquéreur ne peut plus invoquer la nullité de la vente.

Si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à la superficie indiquée dans l'acte authentique, l'acquéreur, peut, dans un délai maximum d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m² manquants.

Exemple :

Un acte de vente mentionne une superficie de 100 m². Prix : 1 000 000 F.

- superficie réelle = 94 m² : l'acquéreur est en droit de demander une diminution du prix de 6 %, soit 60.000 F

- Superficie réelle = 95 m² : pas de diminution de prix.

■ VENTES PAR ADJUDICATION (Rép. Min. : JO AN du 31.3.97)

Les ventes par adjudication devant le tribunal, sur licitation ou sur saisie immobilière entrent dans le champ d'application de la loi du 18 décembre 1996. Les conditions exigées par la nouvelle loi sont donc à prévoir dans le cahier des charges de ces ventes.

■ PLAN DE SAUVEGARDE (Circulaire du 22.4.97 : Moniteur du 2.5.97)

Outre l'appel à candidature d'une dizaine de sites témoins pour juger de l'application du dispositif, cette seconde circulaire de plan de sauvegarde dans des copropriétés, apporte dans son annexe un grand nombre de précisions sur la procédure d'adoption du plan et son contenu.

La procédure du plan est réservée aux copropriétés fragiles, mais n'est pas adaptée aux copropriétés dont la situation est irrémédiablement compromise.

L'objectif du plan de sauvegarde est de permettre aux collectivités publiques d'agir, par des mesures incitatives, en faveur du rétablissement de la situation d'immeubles, de la maîtrise des charges et de la restauration du cadre de vie de leurs habitants. Le « plan de sauvegarde » est une démarche fondée sur la mobilisation des parties prenantes : collectivités publiques, organismes publics, copropriétaires, locataires et toutes personnes qui vivent dans les immeubles concernés à usage d'habitation ou à usage mixte. Lancé pour une durée de deux ans, un programme appelé « plan de sauvegarde » planifie donc des mesures établies sur la base des engagements des parties et préconisées par le Préfet. Il prévoit, pour chaque projet proposé, les conditions de financement (aides publiques, notamment) et l'échéancier des mesures.

■ Concrètement, le plan de sauvegarde a pour objet de :

- de clarifier les structures immobilières de l'ensemble et leur administration ;
- de clarifier et d'adapter le statut des biens et équipements collectifs à usage public ;
- de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- d'assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- d'organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

A titre d'exemple, un « plan de sauvegarde » peut comprendre des engagements des parties visant à :

- organiser la scission d'une « copropriété » trop importante ou au contraire un regroupement pour alléger le poids des coûts d'entretien et rapprocher la gestion collective des copropriétaires ;
- déterminer qui a la charge de l'entretien de la voie à usage public qui traverse la copropriété et prévoir un plan de financement de son entretien ;
- prévoir un financement et un calendrier d'exécution de travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble comme des travaux de ravalement ou d'étanchéité de la toiture ;
- prévoir les modalités d'examen et de renégociation des contrats d'entretien ou de fournitures ;

- organiser la création d'une permanence juridique et sociale dans un ensemble immobilier pour permettre aux occupants de comprendre leurs droits et de situer leurs responsabilités.

■ Ce dispositif est ouvert aux immeubles en copropriété, aux sociétés d'attribution, aux sociétés coopératives de construction situés dans des zones urbaines sensibles.

■ Si l'initiative du plan de sauvegarde ressort du Préfet, son élaboration dépend d'une commission d'une dizaine de personnes qui comprend

- des membres de droit : Président du Conseil Général (ou son représentant), le ou les maires de la commune de situation des immeubles ou ensembles immobiliers concernés (ou son / ses représentants)

- des membres désignés par le Préfet : représentants des services de l'Etat, représentants des organismes publics concernés, des personnalités qualifiées (juristes, techniciens, associations d'intérêt local ...)

■ Le projet de plan, lorsqu'il est approuvé par le Préfet fait l'objet d'un arrêté. Celui-ci est notifié par lettre recommandée aux intéressés, c'est-à-dire aux collectivités publiques et organismes publics concernés, à chaque occupant (propriétaires occupants, locataires, occupants de bonne foi maintenus dans les lieux, preneurs de baux professionnels ou commerciaux), aux propriétaires lorsque ceux-ci ne sont pas propriétaires occupants, aux gérants de la société d'attribution ou au gestionnaire de l'association syndicale ou foncière, le cas échéant, aux autres personnes ayant pris des engagements contenus dans le plan. Le plan est transmis au Procureur de la République. Le « plan de sauvegarde » peut être consulté à la mairie pendant la durée de validité.

Pour suivre le déroulement du plan, un coordonnateur est désigné par le Préfet parmi les membres de la commission ou à l'extérieur. Il coordonne les actions, assiste et conseille les parties, il contrôle le respect des étapes de l'échéancier. Il réunit les parties, notamment aux dates fixées par l'échéancier et il peut leur adresser des mises en demeure si elles ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. A l'expiration du délai de deux ans maximum, le coordonnateur établit un rapport de sa mission qu'il adresse ou remet au préfet. Le Préfet peut constater la fin du plan, envisager la mise en place d'un nouveau « plan de sauvegarde » pour parachever le premier, considérer que les mesures plus contraignantes

s'avèreraient plus utiles (par exemple, expropriation, arrêté de péril, désignation par voie de justice d'un administrateur provisoire). Il peut joindre ses observations à la copie du rapport du coordonnateur qu'il adresse au Procureur de la République et à la commission de surendettement.

■ SYNDICS (Avis du Conseil National de la Consommation du 18.2.97 : BOCCRF du 15.5.97)

Le Conseil National de la Consommation a constitué un groupe de travail sur les syndicats de copropriété dont l'objectif était de donner une suite à la recommandation de la Commission des Clauses Abusives relative au contrat de syndic, d'améliorer le contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat et d'améliorer les procédures de travaux et de services pour le compte de la copropriété.

Ce groupe de travail a produit un rapport et un avis commun aux collègues des professionnels et des consommateurs dans lesquels un grand nombre de points de discussion sont abordés sans faire l'objet de décisions concrètes .

■ On relève néanmoins un certain nombre d'accords de principe comme le renoncement des deux collègues à élaborer un contrat -type de syndic voire même des clauses-types.

Les professionnels et les consommateurs se sont cependant mis d'accord sur une liste fixant la répartition des tâches du syndic entre la gestion courante comprise dans le forfait des honoraires et les prestations particulières facturées en plus.

Sont ainsi considérés comme des prestations particulières :

- les assemblées générales et conseils syndicaux en sus de l'assemblée annuelle ;
- l'envoi des convocations aux assemblées générales, aux représentants des associations de locataires ;
- les travaux décidés en assemblée générale autres que d'entretien courant (analyse et diffusion des conditions essentielles des devis et marchés de travaux, appels de fonds, suivi du chantier, réception) selon les décisions de l'assemblée générale ou les termes du contrat ;
- la souscription et la gestion des emprunts pour la copropriété ou pour certains copropriétaires
- le contentieux : recouvrement des impayés, saisies immobilières des copropriétaires défaillants, autres procédures intéressant la copropriété soit comme demandeur, soit comme défendeur ;

- l'assurance : gestion des sinistres ;
- les mutations : questionnaires adressés par les notaires, modification du fichier des copropriétaires, calcul de la situation des copropriétaires par application de la règle du prorata temporis ;
- la location ou vente des parties communes ;
- les renseignements aux notaires et administrations ;
- la modification du règlement de copropriété.

■ En revanche, le classement de certaines activités des syndicats en gestion courante ou en prestations particulières n'a pas recueilli l'accord des deux collèges de consommateurs et de professionnels. Il en va ainsi des activités suivantes :

- les heures de présence du syndic ou de ses collaborateurs en dehors des heures normales d'ouverture du cabinet du syndic (y compris l'assemblée générale ordinaire et la réunion du conseil syndical la précédant)
- les frais de photocopies et frais postaux : même pour ce qui concerne les tâches de gestion courante, les professionnels demandent le remboursement de frais de photocopies et des frais postaux pour toutes les correspondances intéressant le syndicat, notamment envoi des appels de fonds, convocation aux assemblées générales, envoi du procès-verbal ... Le coût unitaire des photocopies est indiqué dans le contrat ;
- les assurances : souscription et gestion des polices spéciales, règlement des indemnités aux bénéficiaires
- le concierge : recherche de candidats (annonces presse), ANPE ;
- les contentieux : rappel des impayés ;
- la remise du dossier de la copropriété au successeur ;
- les études demandées par l'assemblée générale ou le conseil syndical ;
- les tâches imposées au syndic à la suite de la parution d'un nouveau texte législatif ou réglementaire ;
- les associations de locataires : mise à disposition de documents concernant la détermination ou l'évolution des charges locatives, consultation des associations à leur demande ;
- la sortie de la TVA dans les charges à la demande de copropriétaires commerçants, professions libérales ou sociétés.

■ **CONTRAT DE SYNDIC / RENOUVELLEMENT (Cass. Civ. III : 18.12.96)**

La totalité des éléments constituant le contrat de syndic doit être fournie en même temps que l'ordre

du jour de l'assemblée générale amenée à statuer sur ce point. Cette obligation, condition de la validité du vote de l'assemblée générale, est exigée à chaque désignation de syndic qu'il s'agisse du contrat initial ou de son renouvellement même dans des conditions identiques.

■ **COMPTE SEPARÉ / SYNDIC NON PROFESSIONNEL (Cass. Civ. III : 23.4.97)**

L'obligation faite au syndic de soumettre à l'assemblée générale la question de l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat faute de quoi son mandat est nul de plein droit, n'est pas opposable aux syndicats non professionnels qui sont de toute façon obligés d'avoir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat (décret du 17.3.67 : art. 38).

■ **CONSEQUENCES DE LA NULLITÉ DU MANDAT DE SYNDIC (CA Paris : 9.10.96)**

Tout en respectant le principe de la nullité de plein droit du mandat de syndic en cas d'absence de délibération, lors de sa désignation, de l'ouverture d'un compte séparé, la Cour limite les effets de cette nullité qui peuvent peser sur la vie de la copropriété. Elle estime que les assemblées convoquées par le syndic dépourvu de mandat à ce titre, ne peuvent plus être contestées passé le délai légal de contestation applicable aux décisions d'assemblées générales.

■ **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / ERREUR DE COMPUTATION DE VOIX / NULLITÉ (Cass. Civ. III : 20.11.96)**

Un copropriétaire demande la nullité d'une assemblée générale, au motif que la computation des voix des parties communes comporte une erreur. En effet, le décompte était de 995ème au lieu de 10.000ème ; le syndicat des copropriétaires explique que les 46/10.000e manquants n'ont pu être attribués, car représentant des aires de stationnement presque inutilisables. Il est vrai que si la décision avait été prise sur un total de 10.000ème, elle aurait été identique.

La Cour de Cassation se prononçant pour la première fois sur cette question, décide de la nullité de l'assemblée générale, bien qu'il n'y ait pas de grief. En effet, tout copropriétaire a un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes et il n'est pas possible d'exonérer de vote des titulaires de voix.

■■■ **TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES / AUTORISATION EXCLUSIVE DE L'ASSEMBLEE GENERALE (Cass. Civ. III 12.3.97)**

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ne peut résulter que d'une décision de l'assemblée générale et en cas de refus de celle-ci d'une autorisation du juge lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration. En aucun cas un copropriétaire ne peut se dispenser de la délibération de l'assemblée. La clause d'un règlement de copropriété qui permet à l'avance la réalisation des travaux projetés n'a aucune valeur et doit être déclarée non écrite.



URBANISME

■■■ **DIVERSITE DE L'HABITAT / NOUVELLE DEFINITION DES LOGEMENTS SOCIAUX (Circulaire du 6.5.97 : Moniteur du 16.5.97)**

La circulaire du 6 mai 1997 commente les modifications apportées par la loi portant pacte de relance pour la ville aux dispositions relatives à la diversité de l'habitat, et plus particulièrement à la définition des logements sociaux.

Deux catégories de logements sociaux sont distinguées, dont le décompte s'effectue comme suit (CCH : art. L. 302-5) :

■■■ **Pour les logements locatifs sociaux définis par le code général des collectivités territoriales (art. L. 2334-17), sont retenus :**

- les logements appartenant aux HLM, SEM locales, filiales de la SCIC, Entreprise minière et chimique, Houillères de Bassin, Charbonnages et filiales majoritairement détenues par ces entreprises ;
- les logements financés par un prêt spécial du Crédit Foncier de France formant un ensemble d'au moins 2 000 logements sur une même commune.
- une majoration égale à la différence entre ancienne et nouvelle définition. Celle-ci exclut, en

effet, les logements locatifs appartenant aux SEM nationales, à l'Etat et aux collectivités, ainsi que les logements-foyers. Une compensation est donc calculée, qui correspond à la différence entre ancien et nouveau décompte au 1er janvier 1994. Elle restera constante, ce qui revient à ne pas tenir compte des logements non retenus par la nouvelle définition et produits après le 1er janvier 1994.

■■■ **Pour les logements sociaux en accession à la propriété, sont retenus :**

- les PAP achevés depuis moins de dix ans, occupés par leur propriétaire et compris dans des opérations d'au moins cinq logements ;
- les prêts à 0 % financés depuis moins de quinze ans, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'un prêt PAS.

Nb : les logements HLM vendus à leur occupant ne sont plus décomptés.

■■■ La définition des logements retenus au titre des objectifs de réalisation de logements sociaux de l'article L. 302-8 du CCH est mise en cohérence avec la définition de l'article L. 302-5, utilisée pour leur décompte. Par ailleurs, le seuil de 40 % de logements locatifs sociaux, au-delà duquel la construction de nouveaux logements de ce type est limitée, est abaissé à 35 %, la nouvelle définition utilisée pour les logements locatifs sociaux étant plus restrictive.

Cette circulaire d'application fournit en outre les éléments permettant la mise en oeuvre, en 1997, de ces nouvelles dispositions au niveau local.

■■■ **PERMIS DE CONSTRUIRE / REFUS POUR NON-RACCORDEMENT ILLÉGAL (CE 30.10.96)**

Un permis de construire avait été refusé, au motif que des travaux portant extension du réseau public de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité ne pourraient être réalisés dans un délai déterminé par la commune sur le terrain objet du permis de construire. Cet élément est suffisant pour justifier un refus de permis de construire (Code de l'Urbanisme : L. 421-5). Cependant, le demandeur avait annexé à sa demande de permis de construire une note indiquant tous les moyens qu'il mettrait en oeuvre pour assurer lui-même sa distribution d'eau (par un puits lui appartenant) et l'assainissement. La Cour Suprême a déclaré le motif de refus de permis de

construire illégal, puisque la distribution et l'assainissement avaient été prévus.

■ NON RESPECT D'UNE REGLE D'URBANISME / ACTION EN DEMOLITION DEVANT LE JUGE JUDICIAIRE (Cass Civ III : 2.10.96)

Deux personnes sont propriétaires de fonds contigus situés à la limite d'une zone d'aménagement concerté, le premier à l'intérieur, le second à l'extérieur de cette zone. Le règlement de la ZAC dispose que les constructions peuvent être réalisées en limite séparative en cas d'accord entre propriétaires intéressés.

Un abri jardin est édifié en limite séparative après déclaration préalable et sans l'accord du propriétaire du fonds contigu. Les dispositions d'urbanisme n'ayant pas été respectées, le propriétaire du fonds contigu demande la démolition de l'abri jardin devant les tribunaux judiciaires.

La question posée à la Cour de Cassation était de savoir si le juge judiciaire pouvait directement ordonner la démolition d'une construction, exemptée du permis de construire mais réalisée après déclaration préalable de travaux, ou bien s'il devait surseoir à statuer sur la démolition jusqu'à ce que le juge administratif ait annulé ou déclaré illégale l'acceptation expresse ou tacite de l'administration, comme c'est le cas en matière de permis de construire.

La Cour de Cassation considère que l'action exercée devant le juge judiciaire n'est soumise à aucune condition préalable.

Les travaux soumis à déclaration préalable ne sont pas visés par l'article L. 480-13 du Code de l'Urbanisme qui ne concerne que le permis de construire.

■ DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR OBLIGATOIRE (CE : 25.10.96)

Lors de la présentation de la demande de permis de construire, si le terrain d'assiette supporte des bâtiments qui doivent être démolis, cette demande doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande du permis de démolir. A défaut, le permis de construire délivré est entaché d'illégalité.



ASSURANCE CONSTRUCTION

■ PROCEDURE DE REGLEMENT DES SINISTRES (arrêté du 30.5.97 : JO du 1.6.97)

Les modalités de règlement des sinistres en assurance dommages-ouvrage sont modifiées de façon importante .

Contenu de la déclaration de sinistre

Jusqu'à présent, la déclaration de sinistre de l'assuré à l'assureur ne devait comporter que les circonstances du sinistre, les descriptions sommaires, ainsi que les mesures conservatoires déjà prises.

Dorénavant, la déclaration de sinistre doit comporter :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

En cas de déclaration incomplète, celle-ci n'est pas réputée constituée, l'assureur dispose de dix jours à compter de la réception pour réclamer les renseignements manquants.

Les délais de règlement du sinistre qui s'imposent à l'assureur ne commencent à courir qu'à partir du jour où la déclaration complète du sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur. Il semble que, même en cas de déclaration incomplète, si l'assureur ne réclame pas les informations manquantes dans le délai de dix jours après réception de la première déclaration, celle-ci est réputée constituée.

Décision de l'assureur

L'assureur a dorénavant le choix entre deux solutions :

- soit il désigne un expert selon la procédure classique et dans les délais habituels
- soit il décide de ne pas recourir à une expertise

L'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsqu'au vu de la déclaration de sinistre :

- il évalue le dommage à un montant inférieur à 12 000 F (TTC) ou que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Dans ces cas, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de quinze jours de la déclaration de sinistre réputée constituée. En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert. La notification reproduit de façon apparente cette mention.

Dans cette dernière hypothèse, l'arrêté ne précise pas exactement à quel moment la procédure classique reprend son cours. Il semble néanmoins que la proposition d'indemnité définitive ou le refus de garantie doivent intervenir dans les délais maximaux prévus de 90 ou 225 jours à compter de la déclaration de sinistre réputée constituée.

Date d'application du nouveau dispositif

Les nouvelles dispositions s'appliquent aux déclarations de sinistres effectuées après le 1er septembre 1997 (émises à compter du 2 septembre 1997 par l'assuré) et sont réputées incluses dans tous les contrats d'assurance dommages-ouvrage.

Selon la DAEI, ce nouveau dispositif serait expérimental pendant une durée de six mois.

REFUS D'ASSURANCE / SAISINE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION (décret du 31.5.97 : JO du 1.6.97)

L'assurance construction étant obligatoire, la loi a prévu la saisine d'un bureau central de tarification dans le cas où une personne assujettie à l'obligation de s'assurer, se verrait opposer un refus d'assurance de la part d'une société d'assurance agréée à cet effet.

Dorénavant, le silence de l'assureur pendant 45 jours (au lieu de 90 jours) à compter de la réception d'une lettre recommandée sollicitant l'assurance, vaut refus d'assurance. La saisine du bureau peut donc se faire à partir de cette date. Cette nouvelle disposition s'applique aux demandes de souscriptions formulées après le 3 juin 1997.

Par ailleurs, lorsqu'une décision lui paraît critiquable, le commissaire du gouvernement qui assiste à toutes les réunions du bureau central de tarification, peut demander, soit immédiatement, soit dans les 30 jours (5 jours auparavant) un nouvel examen du dossier.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE / OBLIGATION D'ASSURANCE (Cass. Civ. III 12.3.97)

Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire est réputé constructeur de l'ouvrage et doit donc à ce titre la garantie décennale aux acquéreurs successifs pendant le délai de dix ans qui suit la réception. Cette garantie pèse sur le particulier qui construit ou fait construire mais également sur celui qui réalise des travaux d'agrandissement ou de réhabilitation importante. Peu importe, comme l'ont avancé certaines Cours d'Appel, que la construction ou les travaux aient été réalisés pour le compte personnel du vendeur sans intention de revente a priori. Attention à souscrire une assurance dommages ouvrage ainsi qu'une assurance responsabilité si l'on effectue soi-même les travaux.



FEUX DE CHEMINEE EN ILE DE FRANCE (arrêté du 22.1.97 : JO du 30.1.97)

L'arrêté du 22 janvier 1997, portant création d'une zone de protection spéciale contre les pollutions atmosphériques en Ile-de-France, autorise de nouveau (art. 23) la combustion du bois commercialement sec dans la région parisienne. Certaines conditions sont toutefois requises. La combustion ne doit pas provoquer de nuisances dans le voisinage, et seules sont concernées les installations suivantes :

- installations de combustion d'une puissance inférieure ou égale à 100 kW utilisées dans

l'artisanat, lorsque cette combustion est liée au respect de certaines qualités de production ;

- poêles et cheminées à foyer fermé d'un rendement thermique supérieur à 65 %, utilisés en chauffage d'appoint ;

- cheminées à foyer ouvert uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément.

Le bois ainsi consommé peut être à l'état naturel, ou déchiqueté, ou sous forme de résidus de l'industrie du bois - mais dans ce cas non imprégné ou revêtu d'une substance quelconque.

■ AMIANTE

■ ORGANISMES HABILITES A PROCEDER AUX CONTROLES (arrêté du 1.4.97 : JO du 13.4.97)

Cet arrêté introduit un simple rectificatif dans la liste des organismes habilités à procéder aux contrôles de la concentration en poussières d'amiante dans l'atmosphère des immeubles bâtis, liste établie à l'origine par l'arrêté du 23 décembre 1996.

■ ENTREPRISES EFFECTUANT DES ACTIVITES DE CONFINEMENT ET DE RETRAIT D'AMIANTE (arrêté du 14.5.97 : JO du 23.5.97)

Complétant celui du 14 mai 1996, l'arrêté du 14 mai 1997 précise les modalités de qualification des entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait d'amiante. Celles-ci doivent fournir un certificat attribué par un organisme certificateur de qualification, lui-même accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation européen membre de l'accord multilatéral « European accreditation of certification ».

Ces dispositions sont applicables aux chantiers dont les travaux débutent après le 1er juin (pour les flocages et calorifugeages) ou le 1er décembre 1997 (pour les autres matériaux friables). Les entreprises ayant des travaux en cours au 1er juin sont tenues de déposer un dossier de demande de qualification avant le 1er juillet 1997.

Qualibat, qui avait créé en janvier 1996 la qualification « traitement de l'amiante en place », attribuée depuis à 28 entreprises, est notamment accrédité par le COFRAC.

■ AIRES DE JEUX / NORMES DE SECURITE (décret du 18.12.96 : JO du 26.12.96)

A compter du 27 juin 1997, toutes les nouvelles aires collectives de jeux doivent répondre à des normes strictes de réalisation et d'entretien. Les aires de jeux existantes devront être mises en conformité au plus tard le 26 décembre 1998.

Ces prescriptions s'appliquent à toute zone, y compris celle implantée dans un parc aquatique ou parc d'attraction, spécialement aménagée et équipée pour être utilisée de façon collective. Les aires de jeux situées dans des immeubles collectifs d'habitation sont bien évidemment visées qu'ils s'agissent du parc social ou privé, de monopropriété ou de copropriété.

■ En ce qui concerne les copropriétés, si cette mise en conformité entraîne la réalisation de travaux, ceux-ci devront faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Cette décision sera soumise à la majorité de l'article 25e lorsqu'il s'agira des modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires.

Quant à la suppression des aires de jeux, elle ne peut être décidée qu'à la majorité de l'article 26, voire à l'unanimité si cela porte atteinte à la destination de l'immeuble.

■ Dorénavant, les aires collectives de jeux doivent être conçues, implantées, aménagées, équipées et entretenues de manière à ne pas présenter de risques pour la sécurité et la santé de leurs usagers dans le cadre d'une utilisation normale ou raisonnablement prévisible.

Peuvent seules être mises à la disposition des enfants, à titre gratuit ou à titre onéreux, les aires collectives de jeux qui respectent les prescriptions de sécurité définies en annexe du décret) et dont les équipements sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

■ Les prescriptions essentielles de sécurité prévoient un affichage, sur ou à proximité de chaque équipement, qui doit informer les utilisateurs et les personnes assurant leur surveillance de la tranche d'âge à laquelle chaque équipement est destiné et comporter les mentions d'avertissement relatives aux risques liés à son utilisation.

Le non-respect de cette obligation d'affichage peut entraîner des peines d'amendes pour les exploitants ou gestionnaires d'aires de jeux, le contrôle sera effectué par les agents de la Direction de la Concurrence et de la Répression des Fraudes.

En copropriété, le gestionnaire est le syndicat de copropriété (personne morale) ; le syndic a, quant à lui, une obligation de conseil et d'information et sa responsabilité civile professionnelle en qualité de mandataire, peut être également engagée.

■ Des prescriptions très strictes sont également prévues pour éviter des risques qualifiés de particuliers. Notamment :

- l'accès immédiat de l'aire de jeux doit être aménagé de façon à protéger les utilisateurs et les tiers contre les risques liés à la circulation des véhicules à moteur ;
- les équipements et les zones de sécurité qui les entourent doivent être dégagés de tout obstacle ne faisant pas partie intégrante du jeu ;
- les bacs à sable doivent être maintenus dans des conditions d'hygiène satisfaisantes ;
- les zones sur lesquelles les enfants sont susceptibles de tomber alors qu'ils utilisent les équipements doivent être revêtues de matériaux amortissants appropriés ;
- les matériaux de revêtement de l'aire de jeux doivent satisfaire aux conditions d'hygiène et de propreté permettant d'éviter toute souillure ou contamination ;
- les exploitants ou gestionnaires doivent organiser l'inspection régulière de l'aire de jeux et de ses équipements, pour en vérifier l'état et pour déterminer les actions de réparation et d'entretien qui doivent être entreprises. La nature et la fréquence des inspections doivent être fonction, notamment des instructions du fabricant, du degré de fréquentation de l'aire de jeux et des conditions climatiques ;
- l'accès aux équipements qui ne répondent plus aux exigences de sécurités légales ou réglementaires doit être interdit.

Le non-respect de ces obligations ne fait pas l'objet de sanctions pénales spécifiques, mais il est certain qu'en cas d'accident, la responsabilité du gestionnaire sera appréciée à leur regard notamment.



PROFESSIONNELS

REFORME DES PROFESSIONS JURIDIQUES (loi du 7.4.97 : JO du 8.4.97)

La réforme de certaines professions judiciaires et juridiques a fait l'objet d'une analyse dans Habitat Actualité n° 62 avant sa publication au Journal Officiel. Elle a été depuis publiée au Journal Officiel du 8 avril 1997.

AGENT COMMERCIAL / VENTE D'IMMEUBLE / INTERMEDIAIRE (Cass. Civ. I : 4.3.97)

Des vendeurs ayant donné mandat non exclusif de vendre ont conclu la vente par l'intermédiaire d'une personne s'étant au départ présentée comme agent commercial. Un agent immobilier, estimant que la vente avait été conclue par ses soins, a assigné l'agent commercial pour fraude et les vendeurs en paiement. Seul l'agent commercial a été condamné à régler des dommages et intérêts.

L'importance de l'arrêt réside dans la définition et le rôle de l'agent commercial. Les dispositions légales (loi du 25.6.91) définissent l'agent commercial comme un mandataire qui, à titre de profession indépendante, est chargé notamment de négocier, conclure des contrats de vente, au nom et pour le compte de producteurs, d'industriels etc. Mais ne relèvent pas de cette catégorie les agents dont la mission est régie par des dispositions spéciales particulières, par exemple la profession d'agent immobilier. Ainsi, la Cour de Cassation a condamné l'agent commercial qui a agi en tant qu'agent immobilier, sans avoir de carte professionnelle. L'agent commercial ne peut intervenir au nom et pour le compte d'une agence immobilière qu'à la condition d'indiquer toutes les mentions spéciales (siège social, n° de carte, nom de la personne ou société pour laquelle il agit...) sur les actes qu'il conclut.

PROPOSITIONS, PROJETS

Parmi les textes qui étaient en discussion au Parlement avant la dissolution de de l'Assemblée Nationale il est encore trop tôt pour savoir lesquels figureront éventuellement au calendrier des travaux parlementaires de la rentrée : le projet de loi sur la cohésion sociale, , la protection des personnes surendettées en cas de saisie immobilière, la réforme de la copropriété, la proposition de loi sur les termites..

FENETRE SUR...

LES ACTEURS

■ MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Le directeur de cabinet de M. Jean-Claude GAYSSOT, ministre de l'Equipelement, des Transports et du Logement, est M. Francis ROL TANGUY, ingénieur des Ponts et Chaussées ; il a été notamment conseiller technique auprès du ministre des Transports en 1984, puis du ministre du Travail (1985/1986), secrétaire général de la DDE de l'Essonne, conseiller technique auprès du ministre de la Ville (1992/1994) et secrétaire général de la DIV.

M. Jean-Pierre WEISS, directeur de cabinet de M. Louis BESSON, est chargé de mission auprès du ministre pour le Logement.

■ SECRETARIAT D'ETAT AU LOGEMENT

Le cabinet de M. Louis BESSON, secrétaire d'Etat au Logement, se compose de :

M. Jean-Pierre WEISS, polytechnicien, ingénieur des Ponts et Chaussées. Il a été notamment directeur du patrimoine au ministère de la Culture (1983/1986), directeur au ministère de l'Education Nationale, directeur de la mission de programmation Euroméditerranée à Marseille. Après avoir été directeur de Matra Transport, il était depuis janvier délégué de la politique immobilière de l'Etat au ministère de l'Economie et des Finances.

M. Pierre BERTINOTTI, chargé de mission auprès du ministre.

Thierry REPENTIN, conseiller technique, chargé des relations avec le Parlement

Mme Frédérique RASTOLL, conseiller technique

M. Patrick DOUTRELIGNE, conseiller technique

Mme Edith BONNENFANT, attachée de presse

■ M. Gilbert SANTEL, ingénieur général des Ponts et Chaussées, ancien directeur du cabinet de M. Michel DELEBARRE et ancien directeur de la Construction au ministère du Logement, a été nommé délégué à la modernisation et à la déconcentration. Il aura pour rôle d'initier, de coordonner, de suivre et d'évaluer les réformes intéressant l'administration centrale, l'organisation des services déconcentrés et les actions de modernisation.

■ FNAIM

■ M. Philippe AUDRAS a été élu président de la Fédération Nationale de l'Immobilier. Il était vice-président, trésorier général de la FNAIM depuis 1995 et auparavant président de la chambre départementale de l'Isère. Il succédera le 1er janvier 1998 à M. Yves BOUSSARD qui, au terme de deux mandats de trois ans, n'était pas rééligible.

■ M. Yves BOUSSARD n'abandonne pas la scène de l'immobilier : élu président de FIABCI France, qui regroupe 80 associations professionnelles nationales issues de 51 pays, il entre d'autre part au conseil exécutif de FIABCI International.

■ CENCEP

M. Alain LEMAIRE, chargé des fonds d'épargne à la Caisse des Dépôts et Consignations, a rejoint le

directoire du Centre National des Caisses d'Épargne.

Il remplace M. Hervé VOGEL qui devient président du directoire de la Caisse Rhône Alpes Lyon.

■ FEDERATION NATIONALE DE CREDIT AGRICOLE

M. Jean-Yves HOCHER, Institut National Agronomique de Paris-Grignon, ingénieur du Génie Rural des Eaux et Forêts, jusqu'alors directeur général délégué de la Fédération Nationale de Crédit Agricole, en a été nommé directeur général.

■ SNAL

M. Jacques PAUTIGNY, président directeur général de Foncier Conseil, filiale de la Compagnie Générale d'Immobilier et de Services a été réélu président du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs.

■ GEOMETRES EXPERTS

■ M. Jean-Louis MARTY a été réélu le 26 juin à la présidence du Conseil National de l'Ordre des Géomètres Experts, pour un second mandat.

■ M. Philippe FRANCOIS a été élu le 25 juin président de la Fédération Nationale des Géomètres Experts. Il succède à M. Robert BERGES qui ne se représentait pas après quatre années de présidence.

■ FSIF

M. François SIMONNET, directeur général des AGF, succède à M. Jean WEIL à la présidence de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.



EDITION

■ ANIL

■ L'ACHAT D'UN LOGEMENT EXISTANT

A l'occasion de la publication du décret d'application de la loi Carrez, l'ANIL a réédité un dépliant destiné au grand public sur les précautions à prendre pour acquérir un logement ancien dans de bonnes conditions. Il met notamment l'accent sur la nouvelle obligation de faire figurer la mention de la surface dans l'avant contrat et l'acte de vente et sur les conditions dans lesquelles cette nouvelle obligation est mise en oeuvre.

■ ANIL / VOUS VIVEZ MARITALEMENT ET LOUEZ VOTRE LOGEMENT, VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT EN UNION LIBRE

Pour répondre aux questions nombreuses soumises aux ADIL par les couples vivant maritalement, qui louent ou achètent un logement ensemble, l'ANIL a réalisé deux plaquettes à leur intention.

- « Vous vivez maritalement et louez votre logement » expose les droits et obligations des concubins en fonction de leur situation : un seul est locataire ou les deux sont au contraire cotitulaires du bail.

- « Acheter un logement en union libre » attire l'attention des concubins sur les différentes solutions d'achat en commun : l'indivision, la tontine, l'achat en Société Civile Immobilière, le financement du logement.

■ AGENCE QUALITE CONSTRUCTION / COMMENT BIEN UTILISER VOTRE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Pour améliorer l'efficacité des déclarations de sinistres concernant l'assurance dommages ouvrage et aider les particuliers qui font construire une maison, en cas de défaut graves de construction, l'Agence Qualité Construction a édité une plaquette qui fait le point sur les démarches à effectuer en fonction de l'étape à laquelle apparaissent les désordres : pendant les travaux, à la réception ou après la réception. Cette plaquette a été réalisée par l'Agence avec les professionnels du bâtiment, l'ANIL, le Centre de documentation et d'information des assurances et l'Institut National de la Consommation.

Elle est notamment diffusée par les ADIL.

Date de publication : 7 juillet 1997

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU
TERTRE, Frédérique LAHAYE, Nicole MAURY,
Hélène ROQUE, Pierre ALMANZOR, Philippe
FAYSSE