

N° 73
Janvier
2000

LE RESEAU ANIL / ADIL	1
ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL	2
Pourquoi reste-t-il des prêts conventionnés "hors PAS" ?	2
Expertise technique des logements et protection du consommateur	3
Les projets d'accession dans les ADIL au 1 ^{er} semestre 1999	5
ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES	8
ACTUALITE REGLEMENTAIRE	8
PROPOSITIONS, PROJETS	39
FENETRE SUR ...	41
EDITION	42



LE RESEAU

Le colloque sur le contrat de construction de maison individuelle, prévu le 1^{er} février 2000 a été reporté en raison des grèves de transport au 29 mars, à 14 heures (même lieu, même scénario que le programme initial).

UNE NOUVELLE ADIL DANS LE HAUT-RHIN

Créée à l'initiative du Conseil Général avec, comme toutes les ADIL, le concours de l'Etat, l'ADIL du Haut-Rhin ouvrira au public au début du deuxième trimestre à Colmar et ensuite à Mulhouse. Elle est présidée par M. Charles BUTTNER, vice-président du Conseil Général et dirigée par M. Jean Philippe SCHWOB, qui était conseiller juriste depuis quatre ans à l'ADIL du Bas Rhin.

822 000 CONSULTATIONS ACCORDEES PAR LES ADIL EN 1999

L'exceptionnelle santé du marché du logement, les modifications de son environnement fiscal et simultanément la mise en place des dispositifs d'aide au logement des démunis ont contribué à l'augmentation des consultations des ADIL (+ 9 % par rapport à 1998) : 822 000 consultations juridiques, financières et fiscales ont été accordées par les 60 ADIL ouvertes au public en 1999.

Cette progression n'a pas sensiblement modifié la répartition des demandes ni le profil des demandeurs (cf. les projets d'accession étudiés dans les ADIL au 1^{er} semestre 1999)

Le secteur locatif continue de représenter la majorité des consultations (57 %), l'acquisition d'un logement -qu'il s'agisse de l'accession à la propriété d'une résidence principale ou d'un investissement locatif- près d'un tiers, l'amélioration de l'habitation 7 % et la copropriété 5 %.

Les études financières complètes réalisées pour des candidats à l'accession concernent pour 49 % d'entre elles l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, pour 33 % l'achat d'un logement ancien sans travaux et pour 18 % des projets d'acquisition-amélioration. La part du neuf diffus (43 %) a légèrement crû (+ 2 %) après la forte progression enregistrée en 1998 (+ 9 %).

LOGEMENT ET INSTABILITE FAMILIALE

"Le logement à l'épreuve de l'instabilité familiale" : tel était le thème de la table ronde organisée le 15 décembre dernier, à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL. Animé par M. André MASSOT (IAURIF), le débat réunissait Mmes Dominique DUJOLS (UNFOHLM), Amélie GALLEGRO (ADIL 54), Fabienne REJOU (ADIL 81), MM. Hubert BRIN (Président de l'UNAF), Jacques COMBRET (notaire, rapporteur général au congrès sur la famille en 1999), François LEMASSON (Président du Crédit Foncier de France), Alain QUIBEUF (Directeur à la Caisse Nationale de Prévoyance) et Denis BURCKEL (Sous-directeur à la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du Ministère de l'équipement).

Mmes Nicole PRUD'HOMME (Présidente de la CNAF), Aminata KONE (CSF), Isabelle SERY (FNARS) et MM. Louis-Charles BARY (Président de l'UESL), Tahar BELMOUNES, Philippe STECK, (Directeurs-adjoints de la CNAF), Michel CHEVALIER (CNL) et Stéphane REZETTE (Directeur Général de la SGFGAS) sont également intervenus au cours de la discussion.

Face aux transformations de la famille, qui constituent l'un des faits marquants de l'évolution de notre société depuis une trentaine d'années, l'environnement juridique, économique et financier du logement reste encore assez largement marqué par le modèle du couple stable. Au niveau individuel, alors que l'augmentation de la précarité des couples est un phénomène connu de tout un chacun, il est paradoxal de constater qu'elle semble n'influer en aucune manière sur l'attitude des candidats à l'accession.

Parmi les questions soumises aux ADIL, un nombre croissant émane de personnes récemment séparées ou en cours de séparation. L'une des conséquences automatiques de l'éclatement d'un couple concerne en effet le logement : sauf remise en couple immédiate de l'un des ex-conjoints, il faut, avec les mêmes moyens, assumer la charge de deux logements au lieu d'un, ce qui peut évidemment se révéler problématique pour des ménages à ressources modestes. Mais les problèmes soulevés ne se limitent pas, loin s'en faut, à cet aspect économique. Ils portent également sur des questions juridiques relatives à la possibilité, pour l'un des membres du couple, de continuer à occuper le logement familial après la séparation, les obligations en matière de paiement du loyer ou des charges de remboursement, la possibilité de donner congé unilatéralement, le devenir du logement et le partage du patrimoine pour les propriétaires occupants. Enfin, la nécessité de trouver un nouveau logement, souvent dans l'urgence et avec des moyens financiers limités, est également source de nombreuses et pressantes sollicitations. Ce constat, enrichi des observations des intervenants, a été publié en janvier 2000 dans un numéro spécial d'Habitat Actualité.

LES OUTILS DE CALCUL SUR LE SITE INTERNET DE L'ANIL

Le site de l'ANIL, dont la fréquentation croît rapidement (5 000 visites par mois au début de 1999, 10 000 en fin d'année) s'enrichit progressivement : outre les informations, très complètes, qu'il contient et qui en font un site référence en matière de logement, les internautes peuvent également y trouver plusieurs outils. Les candidats à l'accession ont ainsi la possibilité de calculer le montant maximum du prêt à 0 % dont ils sont susceptibles de bénéficier, d'évaluer le montant maximum de l'opération qu'ils peuvent réaliser, compte tenu de leurs ressources et de leur apport personnel, d'évaluer les frais de notaire afférents à une acquisition ou de comparer différentes offres de prêts. Les bailleurs et les locataires peuvent calculer le montant révisé d'un loyer indexé sur l'indice du coût de la construction. Cette panoplie sera encore élargie dans les mois à venir.

Site internet de l'ANIL : <http://www.anil.org>

L'OFFRE DE TERRAINS A BATIR SUR LES SITES INTERNET DES ADIL

Pour les candidats à l'accession, l'acquisition d'un terrain à bâtir est une affaire qui tient souvent du hasard, faute de pouvoir appréhender de façon globale l'offre dans un périmètre donné. La présentation de l'ensemble des offres correspond donc à une attente réelle des particuliers, les demandes des consultants des ADIL en témoignent.

Par ailleurs, la connaissance des caractéristiques de l'offre foncière à un niveau local fin est très utile aux conseillers qui établissent des diagnostics financiers : ils sont ainsi à même de mieux apprécier le coût du terrain dans les projets qu'ils étudient, donc d'être plus précis dans les conseils dispensés aux consultants.

C'est pour répondre à ces besoins que de nombreuses ADIL recensent et mettent à la disposition du public l'offre de terrains à bâtir dans leur département. La source initiale d'information est constituée par les autorisations de lotir centralisées par les DDE. Les informations relatives à la commercialisation (nombre de lots disponibles, surfaces et prix) sont collectées auprès des lotisseurs : chaque lotissement fait l'objet d'une première enquête, puis d'un suivi périodique jusqu'à l'achèvement de la commercialisation.

En complément de la diffusion par les vecteurs traditionnels (papier, minitel), l'offre de terrains à bâtir est également consultable sur les sites internet de certaines ADIL, aux adresses suivantes :

ADIL du Doubs : <http://perso.wanadoo.fr/adil25mp/foncier.htm>

ADIL d'Ille-et-Vilaine : <http://www.adil.org/35/SPAGES/offtab.htm>

ADIL de la Mayenne : <http://www.adil.org/53/lots>

ADIL du Loir-et-Cher : <http://www.adil.org/41/lots>

ADIL du Morbihan : <http://www.adil.org/56/lots>

Cette liste devrait s'allonger dans les mois à venir, plusieurs autres ADIL projetant d'utiliser ce moyen de diffusion pour mettre l'offre de terrains de leur département à la disposition du public.



POURQUOI RESTE-T-IL DES PRETS CONVENTIONNES "HORS PAS" ?

Le prêt conventionné, accordé à des emprunteurs dont les revenus se situent au-delà des plafonds de ressources du PAS, n'est assorti d'aucun avantage significatif, ni pour l'emprunteur, ni pour le prêteur.

Dès lors, connaissant la forte réticence de la plupart des établissements de crédit pour les prêts réglementés, il est surprenant de constater que le volume de production des prêts conventionnés "hors PAS" a marqué une progression en 1999.

Comment l'expliquer ? Une interrogation préalable doit porter sur la *réalité de ces chiffres*. En effet, à l'occasion d'une étude conduite par l'ANIL en 1993, sur la mise en place du prêt conventionné sans travaux, le constat avait été fait de l'absence de données quantitatives fiables.

Une seconde question porte sur la part des *prêts conventionnés destinés à financer un logement neuf*. En effet, dans le neuf, le prêt conventionné est doté de quelques atouts apparents :

- La réduction des frais d'hypothèques par le biais de l'exonération de la taxe de publicité foncière (soit environ 2 000 F) : pour convaincre le client de souscrire un prêt bancaire, seul un privilège de prêteur de deniers est inscrit, dont le coût est inférieur de 1 000 F par rapport à l'hypothèque.
- La réduction de la taxe locale d'équipement, qui profite à tous les logements respectant les normes du prêt

conventionné, quel que soit leur financement, mais qui est parfois perçue comme attachée au prêt conventionné.

Exemple :

soit un pavillon de 80 m² de SHON en province dans une commune ayant fixé un taux de TLE à 3 % :

. En PC : $80 \times 1.700 \times 3 \% = 4.080 \text{ F.}$

. Si les normes du PC ne sont pas respectées :

$80 \times 3.260 \times 3\% = 7.824 \text{ F.}$

- L'image commerciale du prêt conventionné : les promoteurs utilisent volontiers dans leur publicité le terme "prêt conventionné", qui bénéficierait de connotations commerciales positives.

A cela s'ajoutent des cas particuliers comme celui du Crédit Immobilier de France qui est contraint de recourir au prêt conventionné, dès lors qu'il intervient également en tant que promoteur, puisque ses statuts limitent son activité au logement "social", ou celui du Crédit Foncier de France qui n'éprouve pas de réticence de principe à l'égard des prêts conventionnés.

Il est donc logique que l'essor de la production de logements neufs en 1999 se soit accompagné d'une progression du volume des prêts conventionnés.

En revanche, il est plus difficile de comprendre les motifs du recours au "prêt conventionné hors PAS", pour *l'achat d'ancien*. Le filet de sécurité que constituerait le droit à l'APL en cas de baisse de revenu ne semble pas pris en considération par les prêteurs.

En 1992, la volonté de contenir le champ des prêts réglementés avait même conduit les instances nationales d'un grand réseau à recommander la suppression de l'avantage de taux dont bénéficiaient encore les barèmes "prêt conventionné", par rapport aux barèmes des prêts non réglementés ; l'observation des pratiques locales avait montré que cette décision n'a pas été suivie dans toutes les régions.

L'enquête conduite par les ADIL auprès de leurs partenaires pour l'étude mentionnée plus haut, révélait que, dans un bon tiers des départements, une différence de taux subsistait en faveur du prêt conventionné.

Les entretiens conduits localement avaient permis d'expliquer de plusieurs façons l'attitude qui consistait, pour une agence locale de banque, à faire apparaître un taux privilégié en faveur du prêt conventionné :

- la force de l'habitude ;
- la volonté de profiter de la notoriété relative du produit "prêt conventionné" ;
- le souci d'adopter une attitude concurrentielle face à un autre réseau : le maintien d'un barème spécifique pour le prêt conventionné est souvent justifié par l'attitude de la concurrence locale.

Ce que cette enquête, conduite département par département, avait fait clairement apparaître, c'est que le niveau des taux pratiqués par les banques était fixé localement, en fonction d'une concurrence locale limitée à un marché déterminé et non d'une concurrence nationale ; l'offensive réelle, ou supposée, d'un réseau sur un produit particulier, en l'occurrence le nouveau prêt conventionné, provoquait immédiatement une réplique, sous forme de baisse de taux des autres établissements.

Aujourd'hui, les quelques éléments qui peuvent expliquer la survivance du "prêt conventionné hors PAS", semblent donc être :

- l'attrait du label "prêt conventionné" en neuf, mis en avant par les promoteurs et l'avantage, résiduel qui s'y attache ;
- l'attitude particulière du Crédit Foncier et du Crédit Immobilier ;
- la concurrence dans une région déterminée accrochée par un prêteur à un produit déterminé ;
- la force de l'habitude qui, en matière bancaire comme en toutes choses, joue un rôle déterminant.

EXPERTISE TECHNIQUE DES LOGEMENTS ET PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Serait-il souhaitable d'introduire en France de façon systématique, à l'occasion des transactions, une expertise technique du logement qui aurait pour objet d'informer le particulier de l'état du bien dont il se porte acquéreur ? C'est une question qui revient régulièrement à l'ordre du jour. Le parallèle est souvent fait entre l'exigence d'un contrôle technique pour toute vente d'une automobile de plus de quatre ans et l'absence d'obligation de ce type concernant le logement. Il est vrai que le contrôle technique automobile est censé protéger la sécurité des tiers. Cependant, le fait qu'une part croissante des opérations les plus sociales se réalise dans l'ancien justifie un effort de protection du consommateur ; les ADIL voient trop d'accédants dans l'ancien découvrant après coup la nécessité d'effectuer des travaux beaucoup plus importants que prévu. Tout doit pouvoir être vendu, mais il est important de savoir ce que l'on achète.

L'évolution réglementaire va dans ce sens ; certaines informations doivent désormais être obligatoirement communiquées à l'acheteur : la surface, depuis la loi Carrez, l'état sanitaire concernant l'amiante, le radon, le saturnisme et les termites, depuis une date récente. Pour le reste, il est aisé de s'exonérer de toute obligation d'information sur l'état du logement, dès lors que l'on écarte le recours aux prêts réglementés (cf. Habitat-Actualité n° 72).

Est-il possible d'aller plus loin et de systématiser le recours à une expertise technique lors d'une vente ? Ceci pose plusieurs questions : cette expertise devrait-elle être obligatoire ou facultative ? A qui en incomberait la charge ? A quel stade devrait-elle intervenir ? Quels en seraient les effets juridiques sur la vente ? Quel serait le contenu de cette expertise ? Quels professionnels pourraient y procéder ? Quels seraient les liens entre cette expertise et le contrôle éventuel du respect de certaines normes ?

Pour y répondre, peut-on s'inspirer des expériences étrangères, et notamment de l'expertise technique dite "home inspection" qui est de pratique générale lors des ventes aux Etats-Unis ? Cet exercice permet de mesurer combien il est difficile de passer d'une logique de la réglementation à une logique de la transparence.

La "home inspection" aux Etats-Unis

Pour l'ensemble des acquéreurs, le recours à l'expertise technique et les conséquences juridiques qui lui sont attachées, découlent de la volonté des parties et du jeu de la concurrence. Le fait que la quasi-totalité des transactions y donne lieu ne résulte d'aucune obligation légale. L'expertise technique protège l'acheteur et lui permet d'évaluer le montant des travaux éventuellement nécessaires.

En général, si le vendeur n'a pas, de son propre chef, fait réaliser l'expertise technique, la vente est conclue sous la condition suspensive des résultats de celle que demandera l'acheteur ; trois types de clauses se rencontrent alors :

- le vendeur s'engage à réduire son prix du montant des travaux jugés nécessaires, dans la limite d'un montant plafond ;
- le vendeur s'engage à conduire lui-même les travaux jugés nécessaires, dans la limite d'un plafond ;
- si le montant des travaux jugés nécessaires est trop élevé, l'acheteur est libre de se dégager.

Il est à noter que l'expert est dissuadé de minimiser le coût des travaux jugés nécessaires, car sa responsabilité pourrait être mise en cause.

Le choix entre ces trois types de clauses relève également du contrat signé entre les parties.

L'agent immobilier recommande systématiquement de recourir à l'expertise technique et conseille son client dans le choix d'une clause protectrice. Précisons que 85 ou 95 % des transactions, selon les estimations, se font par l'intermédiaire d'un agent et que ce dernier est le plus souvent mandaté par l'acheteur. En effet, la pratique la plus habituelle consiste pour un candidat au logement à signer avec un agent un mandat de recherche, par

lequel il s'interdit d'acheter, autrement que par son intermédiaire, pendant une durée déterminée.

Le contenu de l'expertise technique ne relève pas de la loi, non plus que l'agrément de ceux qui y procèdent. Cela semble être le fait de trois organisations professionnelles qui les regroupent, attestent de leur compétence et normalisent leur intervention. L'inspecteur est un généraliste qui, s'il identifie un problème grave, oriente l'accédant vers un spécialiste. L'inspection donne lieu à un rapport, mais il est fortement conseillé à l'accédant d'accompagner l'inspecteur lors de l'expertise. Le coût moyen de cette inspection est de l'ordre de 1 500 à 3 000 F.

L'examen des publicités des experts, les "home inspectors", comme celles des associations professionnelles qui les regroupent, donne à penser que le caractère plus ou moins complet des expertises et la qualification des professionnels sont des éléments de concurrence. Dans les faits, l'examen des logements est assez approfondi : il porte notamment sur les fondations, les fenêtres et les portes, intérieures et extérieures, le toit, les gouttières, les cheminées, la ventilation, la plomberie, l'état de l'installation électrique, du chauffage et de l'air conditionné, des caves des murs et des sols, du rattachement à l'égout ou, le cas échéant, de la fosse septique...

Tout ceci montre que la logique de protection du consommateur, aux Etats-Unis, repose essentiellement sur la qualité et la sincérité de l'information et sur l'interdiction du mélange des genres. Ceci n'exclut cependant pas, pour l'Etat fédéral ou pour chacun des Etats confédérés, la possibilité d'édicter des normes obligatoires correspondant à nos normes minimales d'habitabilité, par exemple les "minimum property standards for housing", ni les politiques volontaristes encourageant, pour les plus modestes, le recours à l'expertise technique. Ainsi, pour éviter que ces derniers ne soient tentés d'en faire l'économie, le ministère du logement (le HUD) a prévu que le FHA (Federal Housing Administration), dont le but est, à l'image de la SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale en France), de garantir l'accès au crédit des ménages modestes, compte le coût de l'expertise technique dans le montant de l'apport personnel qui doit, au minimum, représenter 3 % du montant de l'opération.

Une réflexion en cours en Grande Bretagne

La question est posée en Grande Bretagne à l'occasion d'une consultation lancée, en décembre 1998, par le gouvernement sur l'amélioration des procédures d'achat

et de vente des logements "the key to easier home buying and selling".

Cette initiative résulte notamment des critiques émises par les associations de consommateurs, qui déplorent les faiblesses de la réglementation actuelle et l'inefficacité du code de conduite volontaire adopté par l'organisation professionnelle représentative des prêteurs, le Council of Mortgage Lenders (CML).

Il est envisagé de définir une liste des informations obligatoires, le "Seller's Information Pack" (SIP) qui devrait accompagner la mise sur le marché d'un bien. Le CML, dans sa réponse, souhaite que les informations techniques à inclure dans le SIP soient définies de façon précise et standardisée, de telle sorte que les parties à la transaction puissent se reposer sur ce rapport.

Le CML insiste, ce qui est une attitude nouvelle pour lui, sur le fait que le recours à ce SIP devrait être obligatoire pour être effectif, faute de quoi les parties reculeraient devant un coût supplémentaire. Plusieurs années auparavant une entreprise du même type, promue par la "Law society of England and Wales", sur une base volontaire, avait échoué.

Le CML pense qu'entre autres avantages, le SIP devrait avoir pour effet de sécuriser et d'accélérer les processus de ventes, actuellement initiés par des acheteurs potentiels sur la base d'une information insuffisante, et trop souvent interrompus. Il va sans dire que d'autres éléments d'information, portant notamment sur la sécurité juridique, seraient inclus dans le SIP ; en revanche, le CML souhaite qu'en soit exclue l'expertise de valeur, qui sert au prêteur pour s'assurer de la qualité de sa garantie, de peur qu'elle ne serve de base à la fixation du prix par les parties. Les préoccupations de mise en cause de la responsabilité des experts ne sont peut-être pas absentes de cette position.

Un système transposable en France ?

Il est difficile d'imaginer, en France, un système de protection qui ne soit pas obligatoire. Toutes les expériences montrent que le consommateur français est réticent à payer, de son plein gré, une prestation de conseil ou d'expertise, qu'au demeurant aucun professionnel de la transaction n'est prêt à encourager. L'expérience de l'état des lieux, obligatoire avec un prêt conventionné, a montré que les agents immobiliers, majoritairement mandatés par les vendeurs, souvent dotés d'un mandat simple, étaient hostiles à l'intervention d'un tiers susceptible de retarder, voire de remettre en cause la transaction.

En l'absence d'obligation, une incitation du type de celle pratiquée par le HUD serait-elle suffisante ? Il faudrait s'assurer qu'elle ne constitue pas, comme c'est le cas actuellement pour l'exigence de l'état de lieux, une incitation au contournement de procédures par ceux-là mêmes qu'elles sont censées protéger.

De la même façon, on peut difficilement imaginer en France que la loi ne définisse pas un contenu minimal pour l'expertise, à tout le moins pour intégrer les informations qui sont aujourd'hui obligatoires (surface, amiante, plomb, termites) et permettre de juger si le logement est conforme aux différentes catégories de normes (sécurité, NMH, APL, PTZ etc.).

Une telle expertise pourrait également être utile pour juger de l'opportunité des travaux d'amélioration.

Qui pourrait y procéder ? Elle devrait être le fait de professionnels qualifiés, sachant que les compétences requises existent sur le marché. Rendre obligatoire une telle expertise standardisée ferait apparaître une profession et l'on peut penser que l'exigence d'une assurance professionnelle de responsabilité suffirait peut-être à la réglementer.

LES PROJETS D'ACCESSION ETUDIÉS DANS LES ADIL AU 1^{ER} SEMESTRE 1999

L'analyse d'environ 8 000 projets d'accession à la propriété étudiés dans 37 ADIL - soit 60 % des agences - au cours du premier semestre de l'année 1999 - met en évidence la stabilité d'ensemble des profils des candidats aussi bien que des projets étudiés par rapport au premier semestre 1998. Dans un contexte de forte conjoncture immobilière, et alors que les taux d'intérêt des crédits à l'habitat atteignaient leur plus bas niveau depuis 1996, cette stabilité est remarquable. On observe toutefois certains changements : une baisse sensible de la part des consultants de moins de 30 ans et une légère diminution du taux d'apport personnel.

A champ géographique équivalent, le volume des projets étudiés est proche de celui du premier semestre 1998. La répartition selon le type de consultation n'a pratiquement pas varié, avec 68 % de diagnostics financiers et 32 % de plans de financement. La prédominance des diagnostics, dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage, traduit le fait que le recours au conseil des ADIL intervient dans la grande majorité des cas, et de plus en plus fréquemment, dès le début de leur projet d'accession. Elle s'explique également par la part, très largement majoritaire, des projets de construction de maisons individuelles, pour lesquels les consultants cherchent en général, avant d'engager le projet, à évaluer une enveloppe maximale. De fait, les

deux tiers des consultants ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois, et pour près de la moitié d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur tentative. C'est précisément ce que tendent à promouvoir les actions de communication des ADIL, l'efficacité du conseil étant d'autant plus grande que la consultation intervient plus en amont dans l'élaboration des projets.

20 % des projets sont jugés non viables par les ADIL : fort logiquement, ce pourcentage est plus élevé pour les diagnostics (22 %) que pour les plans de financement (15 %) qui interviennent, la plupart du temps, à un stade plus avancé de la définition des projets.

Une population jeune et de condition plutôt modeste

94 % des ménages sont des primo-accédants - proportion stable par rapport aux années précédentes -, locataires majoritairement issus du parc privé (65 %). Un ménage sur cinq est toutefois issu du parc locatif social.

L'accession familiale prédomine toujours, quoiqu'un peu moins largement : 57 % des ménages sont des couples avec enfants, contre 60 % en 1988. Viennent ensuite les couples sans enfants (19 %), les isolés sans enfants, toujours en proportion non négligeable (17 %), puis les isolés avec un ou plusieurs enfants (7 %). L'ensemble de ces "petits ménages" représente ainsi plus de quatre consultants sur dix.

Il s'agit d'une population jeune. L'âge moyen du consultant n'a pas changé, il est toujours de 35 ans, moins d'un sur quatre ayant dépassé 40 ans. On observe toutefois une réduction de la dispersion autour de cette moyenne, avec notamment une diminution sensible de la part des moins de 30 ans (19 % de l'ensemble, contre 28 % au premier semestre 1998), même si elle reste importante parmi les personnes seules (28 %) et les couples sans enfant (39 %). Elle est faible, en revanche, dans les familles monoparentales, qui ne représentent, il est vrai, que 7 % des candidats à l'accession et sont en général relativement âgées (48 % ont plus de 40 ans).

Les deux conjoints travaillent dans les deux tiers des couples.

Les revenus mensuels nets sont généralement inférieurs à 12 500 F pour près de 90 % des personnes seules, et compris entre 10.000 et 17 500 F pour 60 % des couples. Pour ceux-ci, l'activité du conjoint est la règle : plus des deux tiers d'entre eux comptent deux actifs, cette proportion tombant toutefois à 58 % pour les familles de deux enfants et plus, contre 76 % pour les autres couples.

Un ménage sur six relève de l'accession "très modeste".

Le calcul approché du revenu par unité de consommation¹ (u.c.) de chaque ménage permet, en quelque sorte, de normer le revenu brut, ce qui autorise des comparaisons entre des ménages de composition différente.

Selon le montant de leur revenu par u.c., on peut donc répartir les candidats à l'accession en quatre catégories : "très modestes" (moins de 4 000 F/mois), "modestes" (de 4 000 à 6 000 F/mois), "aisés" (6 000 à 8 600 F/mois), "très aisés" (8 600 F/mois ou plus). Les valeurs retenues pour délimiter chacun des groupes correspondent aux quartiles de revenu par u.c. de l'ensemble des ménages français.

Globalement, la part de l'accession que l'on peut qualifier de très modeste est de 17 % et celle de l'accession modeste de 28 %. L'accession aisée représente une proportion un peu plus élevée (32%) et l'accession très aisée 21 %. Cette distribution diffère notablement de celle des ménages ayant déclaré à l'enquête logement de 1996 avoir l'intention d'accéder à la propriété dans les quatre ans à venir, notablement plus concentrée dans les hauts revenus.

Les candidats modestes sont toutefois majoritaires (55 %) dans les projets d'acquisition avec travaux.

L'apport personnel en légère baisse

Le montant moyen de l'opération envisagée est de 608 000 francs, en légère augmentation (+ 2,7 %) par rapport à l'année précédente. Autour de cette moyenne, les coûts s'étalent, pour l'essentiel, de 300 000 à un million de francs, plus de la moitié sont concentrés entre 400 000 et 700 000 francs. 18 % des projets ont un coût inférieur à 400 000 francs et 5 % dépassent un million de francs. Les moins chers concernent dans leur grande majorité l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux.

L'apport personnel est en légère baisse : sa valeur moyenne s'établit à 126 000 francs, contre 134 000 francs au premier semestre 1998, et sa dispersion s'est accrue du fait de l'augmentation de la part des projets à très faible apport: le premier quartile² est à 25 000 francs, il était à 30 000 en 1998 ; le pourcentage de consultants ne disposant pas d'apport personnel est passé de 10 % à 15 %.

¹ Selon la définition de l'INSEE (échelle d'Oxford), on compte une unité de consommation (u.c.) pour le premier adulte du ménage, 0,7 pour chacune des autres personnes de plus de 14 ans et 0,5 pour chaque enfant de moins de 14 ans. Faute de connaître l'âge des enfants, nous avons comptabilisé 0,5 u.c. pour chacun d'entre eux.

² Montant délimitant le quart des projets ayant les apports les plus faibles.

Cette baisse, conjuguée à la légère augmentation des prix, se traduit par une diminution de 1,6 point du taux d'apport personnel moyen, diminution particulièrement sensible pour les projets d'acquisition d'ancien sans travaux (- 2,6 %). Cette baisse s'observe quel que soit le niveau du revenu, des ménages modestes aux plus aisés.

Le taux d'apport moyen reste néanmoins élevé, à 19 %. On notera que, pour l'ensemble des ménages, ce taux est beaucoup plus faible en acquisition-amélioration (14,6 %) qu'en neuf ou en ancien sans travaux (18,9 %), ce qui explique sans doute que la proportion de ce type de projet soit la plus forte parmi les ménages à faible revenu. Il est également fonction croissante du revenu. Cependant, même pour les ménages "très modestes", il est en règle générale assez conséquent : 15,2 % en moyenne, contre 20,9 % pour les très aisés.

Corollaire de ce constat : l'endettement nécessaire à la réalisation de l'opération est d'autant plus lourd que le revenu du ménage est plus faible. L'écart est considérable entre les ménages "très modestes", pour lesquels l'endettement représente quatre années de revenu, et les "très aisés" (2,8 années).

8 % des ménages disposent d'un apport immobilier - 4 % d'un logement, et 4 % d'un terrain. Plus particulièrement, 10 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle sont propriétaires d'un terrain.

Les financements : le recul de l'épargne-logement s'accroît, les prêts bancaires sont de plus en plus présents

L'étude des plans de financement montre une amplification des tendances observées depuis un an : les prêts d'épargne logement sont de moins en moins présents, que ce soit à titre principal ou complémentaire, alors que le rôle des prêts bancaires continue à se renforcer. Cette évolution est sans nul doute liée à la diminution des taux d'intérêt qui rend les prêts bancaires de plus en plus compétitifs face aux prêts d'épargne logement, dont les taux, liés à la date d'ouverture des plans, sont pour la plupart des prêts supérieurs à 6 %. Le développement des prêts à taux révisable n'a pu renforcer cette tendance, confirmée au demeurant par l'évolution du ratio de trésorerie de l'épargne logement. A remarquer également un nouveau recul des PAS, mais il faut noter que le barème de l'allocation logement était encore, pour certains ménages, beaucoup plus favorable que celui de l'APL³, et que le dispositif de sécurisation lié au PAS n'est entré en vigueur qu'en avril.

³ Le taux d'effort minimum en AL accession est entré en vigueur en juillet 1999.

Types de prêts mobilisés et prêts majoritaires en 1998 et en 1999

Type de prêt	Prêt mobilisé		Prêt majoritaire	
	1er semestre 1998	1er semestre 1999	1er semestre 1998	1er semestre 1999
Prêt 0 %	51 %	48 %	-	-
Prêt épargne logement	27 %	13 %	4 %	1 %
Prêt employeur	37 %	33 %	-	-
PAS	39 %	35 %	38 %	34 %
PC	15 %	15 %	15 %	15 %
Prêt bancaire (non réglementé)	40 %	48 %	38 %	46 %
Autres prêts	26 %	19 %	4 %	3 %

La part des projets intégrant un prêt à 0 % est en légère diminution par rapport aux années précédentes. Les trois-quarts de ces projets sont susceptibles de bénéficier d'un différé de remboursement :

- différé 100 %	: 36 %
- différé 75 %	: 22 %
- différé 50 %	: 18 %
- 17 ans	: 10 %
- 15 ans	: 9 %
- 11 ans	: 4 %
- 8 ans	: 1 %

Le prêt à 0 % intervient dans 83 % des projets d'accession en neuf.

Trois ménages sur dix sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL, pour un montant moyen de 690 F. Toutefois, pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence et le montant moyen des aides sont sensiblement plus élevés : 42 % des couples avec deux enfants ou plus et 55 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 806 F pour les premiers et 774 F pour les seconds. Ce type de ménage représente du reste près des deux tiers des bénéficiaires potentiels.

L'accession sociale

Les deux principaux segments de l'accession, neuf et ancien sans travaux, se différencient nettement de par les moyens financiers de leur clientèle respective. On constate en effet, à montant d'opération équivalent, que les candidats à l'accession dans l'ancien se distinguent par :

- un revenu par unité de consommation supérieur de 10 à 20 %, à montant d'opération comparable, à celui des

ménages projetant d'accéder dans le neuf (à l'exception des opérations de plus d'un million de francs, peu significatives en raison de la faiblesse de leur effectif) ;

- un taux d'apport personnel plus élevé : l'écart est de 2 à 5 % pour les opérations de moins de 700 000 francs ;

- et un ratio endettement / revenu considérablement plus faible : ce ratio est de 3,4 dans le neuf (ce qui signifie que l'endettement moyen nécessaire aux candidats à l'accession en neuf représente 3,4 années de leur revenu), mais seulement de 3,05 dans l'ancien. L'écart est particulièrement élevé pour les opérations de prix moyen.

On note par ailleurs que les acquéreurs potentiels de logements anciens sans travaux ne sont majoritaires que parmi les "très aisés". Dans les trois autres tranches de revenu par u.c., ce sont les projets d'accession dans le neuf qui prédominent.

Ce constat, apparemment paradoxal, s'explique aisément par le fait que les aides publiques à l'accession sont quasi exclusivement orientées vers le neuf. Le pouvoir solvabilisateur du prêt à taux zéro, d'autant plus efficace que le revenu des bénéficiaires est faible, constitue pour les ménages modestes une puissante incitation à s'orienter vers le neuf plutôt que vers l'ancien.

L'acquisition-amélioration apparaît comme un moyen terme, avec une clientèle constituée en majorité de ménages "modestes" ou "très modestes" et des taux d'apport personnel voisins de ceux observés pour le neuf, mais un endettement moins important du fait du coût moins élevé des opérations projetées.

DE NOS PARTENAIRES

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EN 1999 (Observatoire des marchés de l'ancien de la FNAIM – n°19)

Selon la FNAIM, "jamais le marché de l'ancien n'avait atteint un tel niveau d'activité". Le mouvement d'expansion du marché s'est en effet renforcé en 1999 : la progression de l'activité est de 9,5 % par rapport à 1998, elle concerne aussi bien les appartements que les maisons individuelles. Le nombre total estimé des transactions approche 600 000 (590 200 exactement), il est supérieur de près de 40 % au niveau de 1993.

Ce dynamisme exceptionnel s'accompagne, cela n'est guère surprenant, d'une forte augmentation des prix :

9,1 % sur l'ensemble de l'année, avec une accélération au quatrième trimestre. La hausse des prix est particulièrement vive pour les maisons individuelles. Ce mouvement n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire : aussi bien le niveau des prix que leur évolution présentent de fortes disparités géographiques.

Les perspectives à court terme sont bonnes, dans un environnement économique toujours porteur. La progression de l'activité devrait donc se poursuivre en 2000, à un rythme toutefois moins élevé qu'en 1999.

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

INTEMPERIES

INTEMPERIES ET LOGEMENT

Dès les premiers jours qui ont suivi les intempéries, les ADIL des départements touchés ont été sollicités sur les démarches à effectuer auprès des assurances, les travaux à faire immédiatement, la prise en charge des réparations non indemnisées, la répartition entre les locataires et les propriétaires et les dégâts sur les maisons en cours de construction. Peu de personnes non assurées au titre de la "multirisque habitation" ont consulté les ADIL.

Les conséquences pour le logement de ces récentes intempéries sont l'occasion de faire le point sur la mise en jeu des assurances habitation et le dispositif mis en place par l'Etat et le 1% logement pour aider les personnes à effectuer les réparations.

LES ASSURANCES POUR LES DOMMAGES CONCERNANT LE LOGEMENT

Alors qu'il existe une obligation d'assurance contre les risques locatifs notamment pour tout locataire d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, ce qui inclut les locataires HLM, le propriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant, n'est pas obligé d'assurer ses biens immobiliers. Il y a évidemment intérêt et, en pratique, la plupart des propriétaires sont effectivement assurés.

En cas d'absence d'assurance, aucun dégât n'est indemnisé, quand bien même il serait dû à la tempête ou à une catastrophe naturelle.

Dès lors que le propriétaire ou le locataire a souscrit une assurance "multirisques habitation", celle-ci contient obligatoirement les deux garanties "tempête" (depuis la loi du 25 juin 1990) et "catastrophe naturelle" (depuis la loi du 16 juillet 1992).

Les garanties "tempête" et "catastrophe naturelle" comportent toutefois des limites. La liste des exclusions varie selon les contrats. Il convient donc de s'y reporter pour savoir dans quelles conditions l'assurance interviendra.

La garantie "tempête"

Elle couvre, non seulement les effets du vent (tempête, ouragan, cyclone), mais aussi les dommages causés par la pluie, la neige ou la grêle.

Sont ainsi assurés les dommages matériels causés par :

- l'action directe du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent (exemple : toitures endommagées, tuiles arrachées, façades abîmées par la chute d'un arbre ou la cheminée du voisin...);
- le poids de la neige ou de la glace accumulée sur les toitures et les chéneaux ;
- l'humidité due à la pluie, la neige ou la grêle pénétrant à l'intérieur du bâtiment assuré et détruit ou endommagé par l'un de ces phénomènes naturels ;
- la grêle.

La garantie "tempête" peut aussi couvrir des dommages indirects : privation de jouissance (frais de relogement), honoraires d'expert, dommages électriques, frais de déblais des décombres...

Seuls sont en principe indemnisés les dommages survenus pendant le sinistre et au cours des 48 heures suivantes.

Dans la mesure du possible, l'assuré doit essayer de prendre des précautions afin d'éviter l'aggravation des dommages, notamment par le bâchage ou la couverture provisoire du bâtiment endommagé : ces frais sont, en principe, pris en charge par l'assurance.

Tous les dégâts ne sont pas automatiquement garantis

Les assurances ne garantissent que les bâtiments de "bonne construction", c'est-à-dire, construits pour plus de 50 % et couverts pour plus de 90 % de matériaux durs.

En général, ne sont pas garantis :

- les bâtiments et hangars de construction légère, sauf si certaines conditions de sécurité sont respectées ;
- les appentis de jardin et les vérandas ;
- les stores, antennes, panneaux solaires, fils aériens et leurs supports ;

- les volets, persiennes, gouttières, chéneaux et parties vitrées, sauf s'ils sont détruits en même temps que le bâtiment ou une partie du bâtiment ;

- les vitres : c'est la garantie "bris de glace", lorsqu'elle a été souscrite, qui joue ;

- les plantations, arbres, clôtures ;

- les dommages occasionnés par les débordements de sources, de cours d'eau et d'étendues d'eau.

Les inondations, exclues de la garantie "tempête" et en général de la garantie "dégâts des eaux", sont couvertes par la garantie "catastrophe naturelle" dans les zones qui ont fait l'objet d'un arrêté de "catastrophe naturelle" (cf. ci-dessous) ;

- les dommages corporels : les victimes peuvent être indemnisées si elles possèdent une garantie spécifique ("individuelle accident" ou "assurance décès-invalidité").

L'assurance "catastrophe naturelle"

Le code des assurances (art. L. 125-1, al. 3) définit les effets de catastrophes naturelles comme étant "les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles de prévention n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". Par exemple, entrent dans cette définition : avalanche, inondation, glissement de terrain, coulées de boue, tremblement de terre, sécheresse, notamment les fissures qui apparaissent dans les constructions, suite à ces phénomènes.

Toutefois, ce n'est pas l'assureur qui détermine si les dommages résultent ou non d'une catastrophe naturelle, ce sont les pouvoirs publics qui déclenchent la procédure de catastrophe naturelle. Au cas par cas, sont examinées la gravité du phénomène, l'origine de l'événement et l'importance des dégâts causés tant aux particuliers qu'aux entreprises.

L'assurance "catastrophe naturelle" ne joue donc que dans les zones ou départements touchés par une catastrophe naturelle et qui ont fait l'objet d'un arrêté interministériel : 69 départements entiers ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle à la suite des intempéries de la fin décembre (arrêté du 29.12.99 : JO du 30.12.99), soit au titre des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, soit au titre des chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Plusieurs arrêtés des 18 et 29 novembre avaient également délimitées des zones de catastrophe naturelle notamment dans les départements suivants : Aisne, Aude, Hérault, Pyrénées Orientales, Tarn, Guadeloupe.

L'assurance "catastrophe naturelle" permet donc d'être indemnisé, dans les départements ou zones visés, pour

les dégâts dus aux intempéries expressément citées dans les arrêtés (en l'occurrence inondations, mouvements de terrain, coulées de boue, chocs mécaniques liés à l'action des vagues), lesquelles sont exclues par l'assurance tempête.

Les biens garantis

L'assurance catastrophe naturelle ne couvre que les biens pris en charge par la garantie principale du contrat multirisque habitation.

L'assureur ne peut exclure aucun des biens mentionnés par le contrat d'assurance (Code des Assurances : art. L. 125-2).

La garantie "catastrophe naturelle" doit reprendre les mêmes garanties et les mêmes exclusions que les garanties "dommages". Par exemple : si le contrat garantit les dommages causés aux murs de clôture, l'assureur ne peut les exclure au titre de la garantie "catastrophe naturelle" alors qu'il pourrait le faire au titre de la "garantie tempête".

Au titre de la garantie "catastrophe naturelle", l'assureur prend en charge les frais de déblais et démolition, de pompage, de nettoyage et de désinfection des locaux.

L'assurance joue notamment, si les murs de la maison sont fendus, si la stabilité de la maison est atteinte du fait d'un glissement de terrain. Elle joue pour les dommages causés à des appareils électriques, au contenu des réfrigérateurs et congélateurs avarié à la suite d'une submersion due à une inondation.

En revanche, la garantie "catastrophe naturelle" ne couvre pas les dommages consécutifs à la seule coupure d'électricité.

Ne sont pas garantis

- les dommages qui ne sont pas directement causés par la catastrophe naturelle : il en est ainsi des préjudices financiers (frais de déplacement et de logement, perte de loyers, perte d'usage, valeur vénale des fonds de commerce et frais divers, par exemple, des honoraires d'expert) ;
- les terrains, plantations, clôtures, murs d'enceinte sont souvent exclus.

L'assureur peut-il refuser de garantir la catastrophe naturelle ?

Les assureurs peuvent refuser d'assurer les biens situés sur les terrains déclarés inconstructibles par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (loi du 22.7.87 : art. 40-1 à 40-7, modifiée par la loi du 2.1.95), sauf si les biens existaient avant la publication du plan.

Les assureurs peuvent refuser d'assurer les biens immobiliers construits en violation des règles administratives, seulement lors de la conclusion initiale du contrat ou de son renouvellement (Code des Assurances : art. L. 125-6).

Le propriétaire d'un bien situé sur des terrains couverts par un plan de prévention des risques devra, dans les cinq ans, se conformer aux prescriptions imposées (techniques de prévention). A défaut, l'assureur pourra, sur décision du Bureau Central de Tarification, lui imposer des conditions de garantie plus strictes (franchise plus élevée, exclusion d'un bien ...) (Code des assurances : art. L. 125-6).

Garanties "forces de la nature"

Les contrats d'assurance automobile comprennent souvent une garantie "forces de la nature", qui joue en cas d'événements naturels non déclarés "catastrophes naturelles". Cette garantie est plus rare dans les "multirisques habitation" ; elle joue en cas d'inondation non déclarée "catastrophe naturelle".

Les démarches pour être indemnisé par l'assurance

Quelle qu'en soit l'origine (tempête ou catastrophe naturelle), la déclaration doit être faite dans les délais (cf. § "le dispositif mis en place"). Pour se ménager une preuve, il est conseillé de l'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception : elle peut être faite sur papier libre, ou en cas de catastrophe naturelle, sur un imprimé spécial qui peut être obtenu auprès de son assureur.

- L'assuré transmet, dès que possible, un état estimatif des pertes à son assureur ; tout document peut être pris en considération : photos, factures d'achat ou de réparation, expertise, acte notarié

Il se peut que l'assureur dispense l'assuré de l'obligation de lui transmettre un devis ; il lui indique si le passage d'un expert est nécessaire avant le début des travaux. Dans la mesure du possible, il faut conserver les objets endommagés jusqu'au passage éventuel de l'expert.

- Si, en accord avec l'assureur, l'assuré répare lui-même l'essentiel des dégâts, il doit lui fournir les factures des matériaux.

L'indemnisation

L'assureur détermine le montant des dommages et propose une indemnité à l'assuré.

- Peuvent rester à la charge de l'assuré : une franchise dont le montant est prévu par le contrat (en cas de catastrophe naturelle, il est fixé par la loi à 1.500 F pour les habitations), un éventuel dépassement du plafond de la garantie du contrat, et le cas échéant, le montant évalué par l'expert de la vétusté du bâtiment ou des objets endommagés ; certains contrats prévoient une indemnité en valeur à neuf, sous réserve que le bien soit réparé.

- L'assureur verse l'indemnité, *en cas de tempête*, dans le délai fixé par le contrat, en général, dix à trente jours après réception de l'accord de l'assuré ; *en cas de catastrophe naturelle*, dans le délai de trois mois à compter de la date de la remise de l'état estimatif des pertes.

EN COPROPRIETE

L'assurance collective d'un immeuble en copropriété n'est pas obligatoire. Cependant, elle est généralement prévue par le règlement de copropriété. Assurée contre l'incendie, la copropriété bénéficie automatiquement d'une garantie contre la tempête. De plus, les contrats d'assurance de biens couvrent obligatoirement les dommages matériels directs dus à une catastrophe naturelle.

L'assurance collective couvre

soit la totalité des bâtiments (parties communes et privatives) ; sont alors souvent couverts, les aménagements apportés par chaque copropriétaire dans son lot : par exemple, les cloisons et les parquets ;

soit les seules parties communes (cheminées, toitures...) ; l'assurance des parties privatives relève alors du choix des copropriétaires.

La garantie de responsabilité civile de la copropriété ne joue pas en cas de force majeure (tempête et catastrophe naturelle), sauf si un défaut de construction ou d'entretien est prouvé.

En cas de sinistre, il appartient au syndic de faire la déclaration auprès de l'assurance de la copropriété. Si l'assurance collective ne couvre pas les parties privatives, chaque copropriétaire déclare à son propre assureur les dommages immobiliers affectant ses parties privatives (placards ou cheminées indissociables des murs).

Dans tous les cas, le copropriétaire (ou le locataire si le logement est loué) déclare à son assureur les dommages à l'intérieur de son appartement (moquettes, papiers peints).

CONSEQUENCES DES INTEMPERIES DANS LE PARC LOCATIF

Le locataire a dû souscrire une assurance multirisque habitation ; une clause d'assurance obligatoire est d'ailleurs généralement prévue au contrat de location.

Le bailleur est, le plus souvent, assuré au minimum pour le clos et le couvert.

A qui incombe la déclaration des désordres survenus sur le logement loué et qui prendra en charge les sinistres ?

En cas de sinistre, le bailleur doit déclarer à son assurance "multirisque" les dégâts immobiliers, c'est-à-dire portant sur le clos et le couvert.

Le locataire doit déclarer à son assureur la perte de son mobilier ou les détériorations intervenues à l'intérieur de son logement ; il en est ainsi lorsque la pluie a pénétré dans le logement en raison d'une toiture endommagée. Il est recommandé au locataire d'avertir, systématiquement et sans tarder, le propriétaire, ou le cas échéant, le gérant, des dégâts au clos et au couvert pour qu'il puisse lui-même faire sa propre déclaration.

Les assureurs se répartiront la charge du sinistre.

Dans tous les cas, il convient de bien relire son contrat d'assurance car tous les dégâts ne seront pas automatiquement indemnisés.

Des clauses d'exclusion sont souvent prévues pour les désordres affectant des éléments annexes ou accessoires au bien, tels que les stores, volets, vérandas, appentis de jardin, clôtures, antennes de télévision (cf. ci-dessus).

En cas de dommages causés aux éléments ou annexes non couverts par l'assurance

En principe, c'est au propriétaire qu'incombe la remise en état de tous les éléments détériorés lui appartenant et non couverts par la garantie "tempête", ou la garantie "catastrophe naturelle" ; il en est ainsi de tous les éléments non assurés ou faisant l'objet d'une clause d'exclusion dans le contrat d'assurance (exemple : l'enlèvement des arbres déracinés, le remplacement des volets détériorés).

Le locataire peut-il demander une diminution de loyer pour la gêne occasionnée par les dégâts ?

Dans la mesure où il s'agit d'un cas de force majeure, le propriétaire ne peut être tenu pour responsable de la gêne occasionnée par les dégâts.

❑ Toutefois, si le logement est rendu totalement inhabitable, le locataire peut résilier son bail : la résiliation est alors de plein droit.

❑ Si le logement est rendu partiellement inhabitable, le locataire peut demander au propriétaire une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail ; en cas de désaccord, c'est le juge qui tranchera.

❑ Si les travaux de réparation nécessités pour remettre le logement en état excèdent 40 jours, le locataire peut demander une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement inutilisable.

❑ Le locataire ne peut, en principe, exiger la reconstruction des annexes qui ont été détruites (garage, véranda, appentis de jardin, grange...) ; il peut demander une diminution du prix du loyer, si l'élément détruit le justifie. En cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire, le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble tranchera.

CONSEQUENCES SUR LES MAISONS EN COURS DE CONSTRUCTION

Le constructeur, dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plan, ou les entrepreneurs dans le cas de contrats par lots séparés, sont responsables du chantier jusqu'à la réception, c'est-à-dire en général, la remise des clés. C'est à leur assureur d'intervenir.

Toutefois, si le maître d'ouvrage a souscrit une multirisque habitation à la mise hors d'eau, il peut s'adresser à son assureur.

Avant la réception

Si le constructeur fournit la main d'œuvre et les matériaux :

Il a la garde du chantier et de l'ouvrage pendant les travaux de construction et doit supporter la perte résultant de la destruction partielle ou totale de la maison, intervenant durant cette période (Code Civil : art. 1788). Cette présomption de responsabilité du constructeur n'est pas d'ordre public ; pour autant, une clause contraire mettant tous les risques à la charge du maître d'ouvrage avant la réception des travaux serait-elle licite ? Il semble qu'elle tomberait sous le coup des clauses abusives (Code de la Consommation, annexe 1-b : L. 132-1) qui visent les clauses ayant pour effet "d'exclure ou de limiter de façon inappropriée les droits légaux du consommateur vis-à-vis du professionnel ... en cas de non-exécution" sans distinguer selon la cause de la non-exécution (exemple : les pignons d'une maison

en cours d'achèvement s'effondrent : le constructeur est responsable de plein droit).

Si le constructeur fournit la main d'œuvre et le maître d'ouvrage a acheté des matériaux :

Dans ce cas, les pertes intervenues sont à la charge du maître d'ouvrage, le constructeur n'a pas à répondre des désordres résultant de la force majeure (Code Civil : art 1789).

L'indemnisation par le constructeur ou son assurance

Pour répondre de sa responsabilité, le constructeur a généralement souscrit une police "responsabilité civile exploitation" ou une garantie "tous risques chantier".

L'indemnisation par l'assurance "multirisque habitation" souscrite par le maître de l'ouvrage

Souvent, le contrat de construction de maison individuelle impose au maître d'ouvrage de prendre une assurance "multirisque habitation" à la mise hors d'eau. Si un effondrement consécutif à la tempête ou une inondation se produit à partir de ce stade, l'assurance "multirisque habitation" peut intervenir et se retournera ultérieurement contre celle du constructeur ou, à défaut, contre le constructeur lui-même.

Le transfert des risques se fait à la réception

A la réception (acte unilatéral par lequel le constructeur invite le maître d'ouvrage à réceptionner la maison) s'attache le transfert des risques de la chose. Une mise en demeure faite par le constructeur au maître d'ouvrage de recevoir les travaux est assimilée à la réception et emporte également transfert des risques.

Après réception, les risques sont transférés au maître d'ouvrage. Le constructeur n'est plus responsable de la perte de la chose. Si le bien est endommagé par la tempête, seule l'assurance "multirisque habitation" du propriétaire du bien peut intervenir. La force majeure exclut l'intervention de la garantie de parfait achèvement, de la garantie biennale ou de la garantie décennale.

Le retard dans la livraison

Le constructeur ne peut se décharger de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat, en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits (CCH : art L. 231-3).

Les intempéries sont donc admises a contrario par ce texte, comme cause légitime de retard et le délai de

livraison est allongé sans pénalité pour le constructeur dans ce cas. Les intempéries sont toutefois uniquement constituées des périodes où le travail est arrêté, en raison des conditions atmosphériques ou des inondations lorsqu'elles rendent l'accomplissement du travail dangereux ou impossible, eu égard soit à la santé soit à la sécurité des salariés (Code du travail : art.731-2).

La force majeure est également une cause légitime de retard, et à ce titre, on doit considérer que la destruction partielle ou totale de nombreuses constructions en cours constitue un cas de force majeure susceptible de retarder sans pénalité la livraison.

L'appréciation du retard directement lié à l'événement reste cependant délicate et à mesurer au cas par cas.

■ LE DISPOSITIF SPECIFIQUE POUR LES INTEMPERIES DE DECEMBRE 1999

Le **déla**i normal de déclaration aux assurances a été reporté par les assureurs, à la demande des pouvoirs publics, tant pour les dégâts dus à la tempête qu'à une catastrophe naturelle, au **31 janvier 2000 à 18 heures**. Le délai normal de déclaration (cinq jours ouvrés après la constatation des dégâts, en cas de tempête, ou dix jours suivant la publication de l'arrêt de catastrophe naturelle au Journal officiel) a été exceptionnellement allongé compte tenu de l'ampleur des dégâts de la fin de l'année 1999.

Dans chaque département particulièrement touché par les tempêtes, **une commission** présidée par le Préfet et le Trésorier Payeur Général, a été chargée, dès la fin décembre, de faire un bilan de tous les obstacles qui ne seraient pas surmontés dans le cadre normal de l'assurance.

• **Un prêt à taux nul "intempéries" du 1 % logement** peut financer les travaux de réparation des dommages consécutifs aux intempéries de novembre et décembre 1999, exclus des contrats d'assurance. Ce prêt est accordé pour des travaux réalisés par une entreprise, portant sur une résidence principale, dans la limite de 100 000 F, sur une durée maximale de sept ans, sans frais de dossier, ni garantie, ni assurance "décès-invalidité" obligatoire ; il est délivré en droits ouverts, à tout propriétaire ou locataire, salarié ou non, par l'organisme collecteur du 1% logement (CIL ou CCI) de l'entreprise du demandeur ou le plus proche de son domicile. Ce prêt a fait l'objet d'une convention du 13 janvier 2000 entre l'UESL et l'Etat.

Le prêt à 0 % Ministère du Logement peut être accordé aux personnes qui sont contraintes de se reloger sur un autre site et qui dans les deux ans qui suivent l'inondation de leur maison reconstruisent ou rachètent

un logement. Le nouveau logement et l'emprunteur doivent répondre aux conditions d'octroi du prêt à 0 %, mais le prêt pourra être accordé même si l'emprunteur n'est pas primo accédant.

Des fonds de secours locaux pour les personnes en situation de précarité sont mis en place dans les départements.

Afin de faciliter leur relogement en locatif, les salariés des entreprises privées du secteur non agricole peuvent obtenir **une avance gratuite pour verser un dépôt de garantie** ; les bailleurs peuvent obtenir une **garantie de paiement du loyer** et des charges. Ces deux aides sont accordées par les organismes collecteurs du 1 % logement (convention UESL/Etat du 13.1.2000)

■ QUESTIONS DIVERSES

Peut-on demander une indemnité à un voisin ?

Si un vent violent fait tomber la cheminée d'un voisin sur une maison, il ne sera pas tenu responsable, sauf si une faute de construction ou d'entretien lui est imputable. On ne peut donc pas lui demander de supporter les frais de réparation. Chacun des deux voisins a intérêt à faire une déclaration de sinistre à son assureur. Si un arbre tombe sur une maison, l'assureur prend en charge les frais de dégagement nécessaires pour la réparer.

Des arbres ont été déracinés ou cassés sans provoquer de dommages : leur déblaiement reste à la charge de leur propriétaire, à moins qu'une clause spécifique de son contrat d'assurance ait prévu une indemnisation particulière.

Quelles précautions prendre avant de faire effectuer les travaux par une entreprise ? La Fédération Française du Bâtiment rappelle que la loi oblige l'entrepreneur de bâtiment, avant l'exécution des travaux, à rédiger deux documents : l'ordre de réparations et le devis, dès lors que le montant des travaux est estimé à plus de 1 000 F. En cas d'urgence absolue, ce qui est en général le cas pour les interventions de mise hors d'eau, l'établissement du devis n'est pas obligatoire. En revanche, l'obligation de rédiger un ordre de réparation demeure. Ce dernier doit comprendre, le constat de l'état initial, la motivation de l'appel et les réparations à effectuer.

FINANCEMENT

■ ANAH / PROGRAMMATION DE CREDITS (circulaire du 16.12.99)

Dans un contexte nouveau (TVA à 5,5 %, démarrage d'OPAH sur des territoires intercommunaux) et de transition lié au projet d'extension de sa mission (projet de loi solidarité et renouvellement urbains), les priorités de l'ANAH en 2000 porteront sur quatre points :

- Le développement d'observatoires au niveau national et local pour adapter l'offre aux besoins locaux ;
- La poursuite de la résorption de la vacance dans les zones à forte tension locative : la majoration de 20 000 F est reconduite à compter du 1^{er} janvier 2000 pour les logements vacants conventionnés avec l'Etat, ou au titre du statut du bailleur privé, dans les communes appartenant aux huit agglomérations entrant dans le champ d'application de la taxe sur la vacance. La majoration de subventions sera consentie pour les logements dont la vacance est antérieure au 1^{er} avril 1999.
- La participation au maintien d'une offre d'habitat locatif de qualité : certaines difficultés particulières seront notamment prises en compte (les îlots trop denses, les copropriétés dégradées, le maintien à domicile des personnes âgées, les taudis résiduels insalubres, le logement des travailleurs saisonniers ou temporaires)
- Les projets de réhabilitation garantissant une bonne qualité du point de vue de la santé, de l'environnement, de l'usage et de la pérennité de l'immeuble : à ce titre, une attention particulière sera portée à la lutte contre le saturnisme, le radon, l'effet de serre, les nuisances phoniques et les insectes xylophages.

Enfin, l'ANAH poursuivra l'effort de modernisation de sa gestion. Des mesures de simplification des procédures d'instruction s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2000 (cf. ci-dessous).

■ ANAH / SIMPLIFICATION DES DEMANDES (instruction du 7.10.99 : Moniteur 24.12.99)

Une procédure simplifiée de demande de subvention est mise en place pour les petits dossiers.

A compter du 1^{er} janvier 2000, les dossiers de demande de subvention portant sur un seul logement, relatifs à des travaux d'un montant inférieur ou égal à 70 000 F TTC, présentés par un propriétaire bailleur, personne physique,

ne souscrivant pas d'engagement complémentaire vis-à-vis de l'ANAH, seront instruits selon une nouvelle procédure : plus simple et plus rapide pour le propriétaire qui n'aura que quatre documents à fournir et qui pourra en quinze jours, après dépôt du dossier complet, obtenir une réponse valant autorisation de commencer les travaux.

Au vu des statistiques 1998 de l'ANAH, cette simplification pourrait concerner plus de 40 % des demandes.

■ ANAH / PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES SUBVENTIONS (circulaire du 9.12.99)

Les subventions de l'ANAH d'un montant inférieur ou égal à 50 F ne seront plus mises en paiement et les versements prononcés par l'ANAH, d'un montant inférieur à 200 F ne seront plus mis en recouvrement.

■ APL / AL / LOCATION ENTRE ASCENDANTS ET DESCENDANTS (loi de finances rectificative pour 1999 : JO du 31.12.99)

Il est désormais prévu que l'aide personnalisée au logement et l'allocation logement ne sont pas attribuées aux locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, concubin ou partenaire avec lequel ils sont liés par un PACS.

Cette mesure revient sur la position du conseil d'Etat qui avait admis que la location consentie par un ascendant ou descendant du locataire n'était plus un obstacle à l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (CE : 9.4.99 et circulaire CNAF du 6.10.99).

■ AL / TIERS PAYANT (circulaire de la CNAF : 29.11.99)

Le versement en tiers payant de l'allocation logement est obligatoire dans le parc HLM non éligible à l'aide personnalisée au logement en métropole, dans le parc HLM et de certaines SEM dans les DOM (loi du 29.7.98 : art.116).

La date d'entrée en vigueur de la généralisation de ce tiers payant a été repoussée au 1^{er} novembre 1999, car le recensement des bénéficiaires a pris du retard.

■ PC / (avis du CFF n° 123 : 25.10.99)

Financement des honoraires de négociation et TLE

Un prêt conventionné peut financer les honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur et la taxe locale d'équipement portant sur le logement acquis.

Le financement de ces frais entre dans le coût global de l'opération. Il en sera donc tenu compte dans la quotité maximum du montant du prêt conventionné et dans le calcul du prix de revient au m².

Demande de prêt après l'acquisition

La demande de PC peut intervenir après la date d'acquisition du terrain, du logement ou du commencement des travaux, si le délai compris entre cette date et le dépôt de la demande de prêt n'excède pas six mois.

Préalablement, le financement de ces opérations aura pu être effectué par un prêt à court terme ou sur les deniers personnels de l'emprunteur.

■ PC / PAS / TAUX DE REFERENCE (avis du CFF n° 124 : 3.12.99)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1^{er} janvier 2000 est fixé à 5,30 % contre 5,05 % depuis le 1^{er} novembre 1999.

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des prêts conventionnés ordinaires et des prêts d'accession sociale à taux fixe (annuités constantes, progressives ou indexées) ressortent à :

Durée des prêts	PC ordinaires	PC/FGAS
inférieure ou égale à 12 ans	7,60 %	7,00 %
supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans	7,80 %	7,20 %
supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans	7,95 %	7,35 %
supérieure à 20 ans	8,05 %	7,45 %

Les taux maxima des prêts à taux variables ou révisables s'établissent à 7,60 % en PC et 7,00 % en PAS, quelle que soit la durée du prêt.

Les taux indiqués, majorés des divers éléments composant le TEG ne devront pas dépasser le taux de l'usure en vigueur pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 mars 2000.

■ PRET A 0 % (avis de la SGFGAS n° 12 et 19)

Les conditions d'obtention et les caractéristiques du prêt à 0 % sont inchangées tant en métropole que dans les DOM.

■ 1 % / GARANTIE LOCATIVE / ETUDIANTS

Dans sa séance du 21 septembre 1999, le conseil d'administration de l'UESL précise sous quelles conditions les étudiants peuvent bénéficier de l'avance et de la garantie Loca-Pass.

Il s'agit des étudiants de moins de 30 ans ayant un contrat de travail ou un contrat de formation ou d'apprentissage ou une convention de stage, dans une entreprise du secteur assujéti au 1 % logement (plus ou moins de dix salariés), dans les conditions suivantes :

- étudiants salariés relevant du régime général de la sécurité sociale ;
- étudiants en formation continue, permanente ou en alternance ou en apprentissage ;
- étudiants justifiant d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de trois mois, en cours au moment de la demande d'aide ou justifiant au cours des six mois précédant la demande d'aide, d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de trois mois ;
- étudiants stagiaires bénéficiant d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande d'aide.

Les deux aides peuvent intervenir à l'entrée dans les lieux sur tout type de logement :

- dans le parc social, y compris pour un logement géré par les CROUS ;
- dans le parc privé, y compris pour un logement chez l'habitant, sous réserve de la signature d'un contrat de location.

■ DEFAUT DE COMMUNICATION DU TABLEAU D'AMORTISSEMENT / SANCTION (Cass. Civ. I : 9.3.99)

La seule sanction civile au défaut de communication du tableau d'amortissement à l'emprunteur est la perte en totalité ou en partie du droit aux intérêts du prêteur dans la proportion fixée par le juge.

Ainsi, la décision de la Cour d'appel qui avait conclu à la nullité du contrat de prêt en raison du défaut de communication du tableau d'amortissement est cassée.

■ ASSURANCE / CLAUSES D'EXCLUSION / NECESSITE D'UNE CLAUSE "FORMELLE ET LIMITEE" / (Cass. Civ. I : 4.5.99)

Posant le principe (code des assurances : art. L. 113-1) selon lequel les clauses d'exclusion doivent être formelles et limitées, de façon à permettre à l'assuré de connaître exactement l'étendue de sa garantie, la Cour de Cassation considère que, s'agissant d'une assurance de

prévoyance garantissant le risque maladie, une clause d'exclusion qui se réfère, non pas à une maladie clairement mentionnée dans le contrat, mais à des maladies non précisées mais seulement déterminées par leur mode de contamination, n'est pas formelle et limitée.

Il s'agissait, en l'espèce, d'une clause excluant de la garantie "les maladies sexuellement transmissibles".

■ ACCEDANTS EN DIFFICULTE / CAUTIONS / NON-APPLICATION DE LA MESURE DE REDUCTION A LA CAUTION (Cass. Civ. I : 15.7.99)

Le Code de la consommation (article L.331-7, al.1, 4°) permet au débiteur surendetté, après la vente forcée de son logement principal, d'obtenir la réduction du montant du solde du prêt restant dû, si le prix de vente ne suffit pas à rembourser l'emprunt qui a financé son acquisition. Toutefois, la Cour de cassation estime, sur la base de cet article et des articles 2028 et 2029 du Code civil, que cette mesure de réduction ne s'applique pas à la créance de la caution qui a payé la dette du débiteur principal.

Cet arrêt, s'il se montre plus protecteur des intérêts des cautions et du droit des sûretés, laisse par conséquent, les débiteurs surendettés dans une situation délicate, dès lors que leurs cautions auront déjà payé leurs créanciers avant l'obtention de la réduction de leur passif. En effet, malgré la réduction, voire la suppression des obligations souscrites auprès du créancier désintéressé, ils devront néanmoins rembourser intégralement les cautions exerçant leurs recours personnels.

■ VENTE FORCEE /LOGEMENT PRINCIPAL/RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT (Cass. Civ. I : 19.5.99)

La Commission de surendettement peut, en cas de vente forcée du logement principal, recommander la réduction du montant de la fraction des prêts restant à rembourser après la vente (Code de la consommation : art. L. 331-7-4°). Comment interpréter ce terme "logement principal"?

Le bénéfice de ce texte avait été accordé à une débitrice qui, bien que ne résidant plus dans l'immeuble, restait tenue de rembourser le crédit souscrit par la communauté. De ce fait, le bien continuait de constituer son logement principal. Lui refuser le bénéfice de la mesure de réduction reviendrait à l'admettre au profit de l'ancien époux de celle-ci, demeuré dans les lieux et défaillant dans le remboursement des échéances.

La Cour casse cette décision, au motif que la débitrice n'habitait plus l'immeuble au jour de sa vente, il en

résultait que le bien ne constituait plus son logement principal.

FISCALITE

■ LOI DE FINANCES POUR 2000 (JO du 31.12.99)

■ BAISSA DE LA TVA SUR LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS (art. 5-I)

Jusqu'au 31 décembre 2002, la TVA est perçue au taux réduit de 5,5 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Ce taux réduit ne s'applique pas à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers, ni à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs ou de l'installation sanitaire. Sont également exclus :

- les travaux concourant à la production d'immeubles neufs (CGI : art. 257-7) ;
- les travaux portant sur les logements sociaux à usage locatif (CGI : art. 257-7 bis) ;
- les travaux de nettoyage ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles une facture a été émise à compter du 15 septembre 1999.

L'instruction fiscale du 14 septembre 1999 a déjà précisé le champ et les modalités d'application de la TVA à 5,5 %.

■ TVA SUR LES TRAVAUX SUBVENTIONNES PAR L'ANAH (art. 5 IV)

Un mécanisme de remboursement du différentiel TVA avait été instauré, par la loi de finances 1999, pour les travaux subventionnés par l'ANAH. L'application du taux réduit de la TVA sur les travaux dans les logements rend sans objet, pendant sa période d'application, le dispositif de remboursement du différentiel de TVA. Dès lors, ces dispositions ne s'appliquent plus aux travaux facturés à compter du 15 septembre 1999.

■ REDUCTION D'IMPOT POUR GROS TRAVAUX (art. 5 VI)

La réduction d'impôt pour les dépenses de grosses réparations et d'amélioration cesse de s'appliquer pour les travaux payés à compter du 15 septembre 1999.

Toutefois, pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier 1997 et le 31 décembre 1999, la réduction d'impôt s'applique si une facture, autre qu'une facture d'acompte, a été émise avant le 15 septembre 1999.

La réduction est égale à 20 % du montant de ces dépenses, prises en compte dans la limite d'un plafond de 20 000 F pour une personne seule, 40.000 F pour un couple marié.

Ces plafonds sont majorés de 2.000 F par personne à charge, 2.500 F pour le second enfant et 3.000 F par enfant à partir du troisième.

■ CREDITS D'IMPOT

Création d'un crédit d'impôt pour les dépenses d'acquisition de gros équipements (art. 5 vi-3)

Pour les dépenses payées entre le 15 septembre 1999 et le 31 décembre 2002, un nouveau crédit d'impôt est instauré. Il concerne les dépenses d'acquisition de gros équipements, fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs ou de l'installation sanitaire, lorsque ces travaux sont afférents à la résidence principale et éligibles à la TVA à 5,5 %.

Les équipements fournis sont donc assujettis à la TVA à 20,6 % et bénéficient du crédit d'impôt à 15 %. La prestation correspondante à la réalisation des travaux (main d'œuvre) est éligible à la TVA à 5,5 %. Les travaux devront être réalisés sur une résidence principale achevée depuis plus de deux ans.

La liste des équipements ouvrant droit au crédit d'impôt sera fixée par arrêté ministériel. Cet arrêté devrait reprendre les équipements cités dans l'instruction fiscale du 14 septembre 1999.

Pour une même résidence, le crédit d'impôt est égal à 15 % du montant des équipements figurant sur la facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux, dans la limite d'un plafond de 20.000 F pour une personne seule, 40.000 F pour un couple marié. Ce plafond concerne toutes les dépenses effectuées durant la période du 15 septembre 1999 au 31 décembre 2002 pour un même logement.

Ces plafonds sont majorés de 2.000 F par personne à charge, 2.500 F pour le second enfant et 3.000 F par enfant à partir du troisième.

Rappel : à la différence des réductions d'impôts, les crédits d'impôt sont restituables lorsque leur montant excède l'impôt dû par le contribuable.

Crédit d'impôt pour les dépenses d'entretien et de revêtement de surface de l'habitation principale (art. 5 vi-2)

Le taux du crédit d'impôt accordé au titre des dépenses d'entretien afférentes à l'habitation principale est ramené de 20 % à 5 % pour les dépenses payées à compter du 15 septembre 1999.

Toutefois, le taux de 20 % reste applicable aux dépenses correspondant à des factures, autres que des factures d'acompte, émises jusqu'au 14 septembre 1999 et payées entre le 15 septembre et le 31 décembre 1999.

Factures émises	Avantage fiscal	
	Dépenses d'entretien	Gros travaux
Jusqu'au 14.9.99	Crédit d'impôt au taux de 20 %	Réduction d'impôt égale à 20 % des dépenses de gros travaux
A compter du 15.9.99	Crédit d'impôt au taux de 5 %	Crédit d'impôt égal à 15 % du prix de certains gros équipements soumis à la TVA au taux de 20,6 %

■ REDUCTION DES DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX (art. 9)

Le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est fixé à 3,60 %. Il peut être modifié par les conseils généraux, mais ils ne peuvent le réduire à moins de 1%, ni le relever au-delà de 3,60 %.

Ces dispositions s'appliquent aux ventes constatées par acte authentique à compter du 15 septembre 1999.

Globalement, les droits de mutations à titre onéreux des ventes d'immeubles, s'élèvent au maximum à 4,89 % :

- droit départemental : 3,60 % au maximum ;
- taxe communale : 1,20 % ;
- prélèvement pour frais d'assiette de 2,50 % calculé sur le droit départemental

■ REGIME DU MICRO-FONCIER (art. 13)

Le régime actuel du micro foncier s'applique aux revenus fonciers des bailleurs dont le montant annuel des loyers n'excède pas 30.000 F. Le taux d'abattement sur les revenus est d'un tiers. Ce régime s'applique dans les conditions suivantes :

- lorsque la période de location ne couvre pas la totalité de l'année civile, un ajustement est réalisé au prorata du temps de location ;
- l'option est irrévocable pendant trois ans ;
- l'option cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle le revenu brut foncier excède 30.000 F.

Aménagement du régime "micro-foncier"

Afin de permettre à un plus grand nombre de contribuables de bénéficier de cette mesure de simplification, la limite d'application de ce régime est portée à 60.000 F et le taux d'abattement pour frais est relevé à 40 %, à compter de l'imposition des revenus fonciers de 1999.

La règle de proratisation est supprimée. Cette mesure permettra à certains bailleurs de bénéficier du régime du "micro-foncier" au titre de l'année au cours de laquelle les loyers encaissés sont inférieurs à 60.000 F (exemple : première année de location). L'option cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle le revenu brut foncier excède 60.000 F.

Renonciation à l'option

Disposition transitoire

Un dispositif transitoire de renonciation à l'option est mis en place. Il concerne les bailleurs :

- qui ont exercé l'option pour une période irrévocable de trois ans ;
- en 1998 à l'occasion de la déclaration de l'année 1997 ;
- en 1999 à l'occasion de la déclaration de l'année 1998.

Ces bailleurs peuvent renoncer à l'option à compter de l'imposition du revenu de l'année 1999 (soit en 2000), lorsque pour cette année le montant du revenu brut foncier est compris entre 30.001 F et 60.000 F (*le législateur a souhaité offrir une faculté de confirmer ou d'infirmier l'option aux bailleurs qui auraient pu sortir du dispositif, avant la fin de la période de l'engagement de trois ans, en raison d'une augmentation de leur revenus fonciers, mais qui se trouvent privés d'une possibilité de sortir du dispositif du fait du relèvement à 60.000 F de la limite d'application du régime*).

Disposition permanente

En cas de changement de locataire, le bailleur a la faculté de renoncer à l'option pour le régime du "micro-foncier", avant l'expiration de la période trois ans pour laquelle il s'est engagé. La renonciation doit intervenir à compter de l'imposition des revenus au cours de laquelle le départ du locataire est intervenu. Elle est notifiée à l'administration en même temps que la déclaration des revenus de cette même année.

Le dispositif Besson est incompatible avec celui du "micro-foncier"

Cette incompatibilité était prévue dans la loi de finances pour 1999 de manière explicite pour le neuf, mais pour l'ancien le texte était muet. La loi de finances pour 2000 lève le doute.

■ SUPPRESSION DE LA CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DU DROIT DE BAIL / CRDB (art. 12)

Suppression de la contribution annuelle représentative du droit de bail en deux ans

Pour l'imposition des revenus de l'année 2000, la contribution représentative du droit de bail ne sera plus exigée lorsque le loyer annuel (hors charges) perçu au cours de l'année 1999 est inférieur ou égal à 36.000 F. Ce plafond d'exonération est calculé location par location.

En pratique, le loyer annuel perçu au cours de l'année 1999 va constituer la référence pour l'application ou non de l'exonération : au 1^{er} janvier 2000, le propriétaire pour savoir s'il doit ou non "collecter" le droit de bail mensuellement auprès du locataire, compare le loyer annuel de 1999 au plafond de 36.000 F :

- si le loyer annuel de 1999 est supérieur à 36.000 F, il "collecte" le droit de bail et s'acquitte de la contribution sur la base de la déclaration d'impôt 2000 (soit en 2001) ;
- si le loyer annuel de 1999 est inférieur à 36.000F, il ne le "collecte" pas et ne sera pas redevable de la contribution.

En tout état de cause, le propriétaire qui a "collecté" le droit de bail en 1999 mensuellement s'acquitte de la contribution sur la base de sa déclaration d'impôt 1999 (soit en 2000).

Pour l'imposition des revenus de l'année 2001, la contribution représentative du droit de bail est supprimée. Elle ne sera donc plus perçue, que le loyer (hors charges) soit inférieur ou supérieur à 36.000 F annuels.

Appréciation de la limite d'exonération de 36 000 F

Durée de location inférieure en 1999 à la durée de l'année civile

La règle du prorata temporis a été abandonnée à l'occasion de la réforme du droit de bail (mise en place de la contribution représentative du droit de bail), réalisée par la loi de finances rectificative pour 1998.

Il n'y a donc plus lieu de procéder à un ajustement prorata temporis lorsque la durée de location est inférieure à l'année civile.

Qu'en est-il lorsque aucun loyer n'a été perçu en 1999 ?

Dans ce cas, la base de référence est égale à zéro, la règle du prorata temporis étant supprimée, le loyer - quel qu'en soit son montant au 1^{er} janvier 2000, n'est pas soumis à la contribution représentative du droit de bail.

Appréciation local par local

Sont prises en compte l'ensemble des sommes encaissées pour un même local, ainsi lorsqu'un bien immobilier comporte plusieurs locaux ou appartements, l'exonération s'applique pour chacune des locations dont le revenu encaissé au cours de l'année de référence n'excède pas 36.000 F, local par local, appartement par appartement.

Lorsque le même bailleur conclut avec le même locataire deux conventions, l'une pour le logement, l'autre pour le garage, la limite d'exonération s'apprécie globalement en totalisant le loyer annuel du logement et celui du garage.

Simplification des modalités de restitution du droit de bail pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998

Au dispositif antérieur de dégrèvement est substitué un remboursement sous la forme d'un crédit d'impôt. Après le 31 décembre 1999, aucune nouvelle demande de dégrèvement ne peut plus intervenir.

Le montant du crédit d'impôt est de 2,5 % des loyers ayant servi de base d'imposition au titre du droit de bail pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998.

Pour bénéficier du crédit d'impôt, les bailleurs doivent mentionner dans leur déclaration annuelle de revenus pour 1999 (à souscrire avant le 15 mars 2000), la base de droit de bail acquitté du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998 (à l'exclusion de la base des droits pour lesquels la demande de dégrèvement a déjà été formulée avant le 1^{er} janvier 2000).

Ce crédit d'impôt sera imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 1999 (soit en 2000), pour les personnes dont les recettes nettes prévues au cours de l'année 1999 n'excède pas 60.000 F.

Lorsque les recettes nettes de 1999 excèdent 60.000F, ce crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus de 2000 (soit en 2001). L'imputation est effectuée de manière automatique sans autre formalité de la part des bailleurs.

Ce crédit s'impute sur l'impôt sur le revenu dû, après imputation des réductions d'impôt, de l'avoir fiscal, des crédits d'impôt ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

■ LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE A LA CONTRIBUTION ANNUELLE REPRESENTATIVE DU DROIT DE BAIL (art. 12)

Remplacement de la CARADB par une nouvelle contribution autonome

La contribution additionnelle à la contribution annuelle représentative du droit de bail (CRADB) d'un montant de 2, 5 %, acquittée par les bailleurs sur les loyers (hors charges) de locaux situés dans des immeubles achevés depuis au moins 15 ans, est maintenue jusqu'au 31 décembre 2000.

Cependant, les loyers (hors charges) dont le montant annuel n'excèdent pas 12.000 F par local sont exonérés de cette contribution.

Pour l'imposition des revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2001, elle devient une nouvelle contribution autonome. Son champ d'application et son taux demeurent identiques à ceux de l'ancienne contribution additionnelle.

Les personnes physiques soumises à la contribution annuelle sont tenues à deux versements d'acomptes (tiers provisionnels) dans les mêmes conditions que l'impôt sur le revenu, sauf option pour le prélèvement mensuel.

En effet, en cas d'option pour le paiement mensualisé de l'impôt sur le revenu, cette option s'appliquerait automatiquement au recouvrement de la nouvelle contribution annuelle.

Simplification des modalités de restitution de la taxe additionnelle au droit de bail (pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998)

Sauf demande de dégrèvement formulée au plus tard le 31 décembre 1999, la taxe additionnelle est remboursée sous la forme d'un crédit d'impôt, comme le droit de bail. Les bailleurs doivent indiquer dans leur déclaration annuelle de revenus de 1999, la base de la taxe additionnelle acquittée du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998. Le bénéfice de ce crédit d'impôt est accordé en cas de cession de la location ou en cas d'interruption de la location du bien (l'exigence d'une durée d'interruption minimum de neuf mois consécutifs est supprimée).

■ BAREMES POUR LE CALCUL DE L'IMPOT SUR LE REVENU (art. 2)

Les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont relevées de 0,5 %. Cette revalorisation des tranches entraîne le relèvement de divers plafonds ou limites indexés sur le barème (ainsi par exemple, les montants à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier en 2000 des allègements de taxe foncière et de taxe d'habitation et des dégrèvements partiels de la taxe d'habitation).

■ TAXE D'HABITATION (art. 28)

Dégrèvement partiel en faveur des contribuables modestes

Pour les personnes les plus modestes un dégrèvement d'office est opéré sur la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale pour la fraction de son montant qui excède un certain seuil. Ce seuil était de 1.541 F pour les cotisations de la taxe d'habitation de l'année 1999. Il est abaissé à 1.200 F pour les cotisations de la taxe d'habitation établies au titre de 2000.

Réforme de la taxe d'habitation

Le gouvernement présentera, avant le 30 avril 2000, un rapport proposant diverses modalités de réforme de la taxe d'habitation susceptibles d'aboutir, à compter de l'imposition perçue au titre de 2000, à un allègement significatif de la charge supportée par les contribuables.

Exonération de taxe d'habitation pour les bénéficiaires du RMI (art. 35)

Les bénéficiaires du RMI sont dégrévés totalement de la taxe d'habitation. Cette exonération s'applique désormais également au titre de l'année suivant celle au cours de laquelle le redevable cesse d'être bénéficiaire du RMI.

Ces dispositions sont applicables pour les impositions établies au titre de l'année 2000 et des années suivantes. Pour la taxe d'habitation de l'année 2000, sont ainsi concernés les redevables ayant cessé de percevoir le RMI au cours de l'année 1999.

■ SUPPRESSION DE LA MAJORATION EN CAS DE NON-PAIEMENT DES IMPOTS LOCAUX (art. 95)

Lorsque le redevable de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière a opté pour le paiement mensuel et n'honore pas les prélèvements, la majoration de 3 % prévue en cas de non-paiement d'une mensualité de taxe d'habitation ou de taxe foncière n'est pas applicable si cette défaillance

intervient avant la date limite de paiement de ces impositions.

■ PROROGATION DE LA DATE LIMITE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS PERISSOL (art. 95)

Afin de permettre aux entreprises du bâtiment de terminer leurs chantiers, la date limite d'achèvement des logements dont le permis de construire a été accordé avant le 1^{er} janvier 1999 est reportée au 30 juin 2001.

■ LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1999 (JO du 31.12.1999)

La loi de finances rectificative comporte quelques articles relatifs au logement.

■ TRANSMISSION DES DECLARATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE (art. 23)

Les particuliers peuvent souscrire leur déclaration fiscale de revenus par courrier électronique.

■ MOTIVATION DES SANCTIONS FISCALES (art. 26)

Les sanctions fiscales sont subordonnées au respect d'une obligation de motivation préalable intervenant 30 jours avant la notification de la sanction. Ce délai devant permettre au contribuable de présenter ses observations avant la mise en recouvrement. Des arrêtés fixeront pour chaque catégorie d'impôts ou de sanctions, la date d'entrée en vigueur de cette mesure, sans qu'elle ne puisse être postérieure au 1^{er} janvier 2001.

■ EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE (art. 36)

A compter du 1^{er} janvier 2000, les locaux acquis ou aménagés avec une aide de l'Etat pour créer de nouveaux hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans.

L'exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'aménagement, ou à compter de l'acquisition (à défaut de travaux). Elle est remise en cause lorsque les locaux ne sont plus affectés à l'hébergement d'urgence. Un décret fixera la définition des locaux entrant dans le champ d'application de cet article.

■ TVA / TAUX REDUIT SUR TRAVAUX

Dans l'attente d'une prochaine instruction des Finances, voici des éléments de réponse concernant l'application de l'instruction du 14 septembre 1999 relative au taux réduit de TVA sur les travaux. Ils nous sont communiqués par le ministère de l'Équipement.

■ APPRECIATION DE LA NOTION DE PRODUCTION D'IMMEUBLES NEUFS

Lorsqu'un immeuble achevé fait l'objet de travaux qui par leur ampleur concourent à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7 du CGI, la TVA est applicable au taux normal.

Pour déterminer si l'on se trouve ou non dans cette situation, on doit s'attacher à la jurisprudence rendue en matière de droits de mutation (et non à celle rendue en matière de taxe foncière ou de revenus fonciers).

Transformation en logement d'un local affecté préalablement à un autre usage

Le taux réduit ne s'applique pas si la transformation concourt à la production d'un immeuble neuf.

Les opérations de transformation d'une grange en habitation ou d'agrandissement d'un logement par transformation d'une dépendance doivent faire l'objet d'une appréciation très réservée ; chaque dossier étant un cas d'espèce à examiner au regard des critères de la doctrine et de la jurisprudence administrative.

Une réponse de principe ne peut être donnée dans ces hypothèses. Les particuliers auront intérêt à interroger l'administration fiscale, non pas sur le taux de TVA applicable, mais sur le régime fiscal en cas de revente.

En revanche, les travaux d'aménagement ayant pour objet de transformer un *bureau* en logement sont soumis au taux réduit.

Aménagement de combles

Cette situation était visée dans le communiqué de presse et n'est pas reprise expressément dans l'instruction ; cependant, malgré la création de surface habitable, les travaux devraient bénéficier d'un taux réduit à 5,5 %.

■ TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux d'entretien portant sur le bâti, tels le ramonage d'une cheminée ou l'entretien annuel d'une chaudière, bénéficient du taux réduit de TVA, même en l'absence de souscription d'un contrat de maintenance.

■ TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les travaux d'assainissement individuel qui interviennent sur un logement achevé depuis plus de deux ans sont soumis au taux réduit de TVA (Il s'agit de travaux réalisés à l'occasion du remplacement d'une installation existante).

■ TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

Dans un immeuble affecté à l'habitation et à un autre usage les travaux portant sur les parties communes seront éligibles à la TVA à 5,5 % si 50 % des parties privatives sont affectées à l'habitation.

■ TRAVAUX REALISES PAR UNE COLLECTIVITE LOCALE

L'application du taux réduit concerne toutes les personnes qui font réaliser des travaux dans un local affecté à usage d'habitation achevé depuis plus de deux ans.

Dès lors, la qualité de la personne bénéficiaire est sans incidence. Il peut s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale. Au titre des personnes morales, l'État et les collectivités locales peuvent bénéficier du taux réduit.

Il convient, cependant, de distinguer selon que le logement est conventionné ou non.

Pour les logements conventionnés, les travaux sont soumis au taux normal de la TVA (cf : n° 43 et 44 de l'instruction), mais ils bénéficieront du taux réduit par application du mécanisme de livraison à soi-même.

Pour les logements non conventionnés, dès lors que toutes les conditions fixées dans l'instruction sont remplies, les travaux bénéficient d'un taux réduit à 5,5 %.

■ ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Seuls sont visés les travaux portant sur des immeubles achevés depuis plus de deux ans. La définition de l'achèvement est celle retenue par la doctrine administrative et la jurisprudence en matière de taxe foncière : "l'état d'avancement des travaux doit être tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble ; les locaux doivent être habitables... Il en est ainsi lorsque le gros œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols, et les plâtres intérieurs sont terminés et les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements secondaires et ne faisant pas obstacle à l'installation restent à effectuer".

■ TVA / TAUX REDUIT / TRAVAUX D'ENTRETIEN (instruction du 14.9.99 : BOI 8 A-7-99)

Les bailleurs sociaux et privés qui ont conventionné leurs logements en vertu, soit d'un concours financier, soit d'une décision favorable d'agrément, bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 % pour la livraison à soi-même de travaux d'entretien portant sur ces logements.

Il s'agit de travaux qui ont pour objet de maintenir un immeuble en bon état et d'en permettre un bon usage sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Les contrats de maintenance (chauffage, ascenseurs...) entrent dans le champ d'application de la livraison à soi-même.

Ce dispositif s'applique aux travaux d'entretien réalisés à compter du 15 septembre 1999.

■ REVENUS FONCIERS / EXONERATION TEMPORAIRE (Instruction du 26.11.99 : BO 5D-7-99)

• *Location à des Rmistes, des étudiants boursiers ou des associations qui mettent le logement à la disposition de personnes défavorisées (CGI : art. 15 bis et art. 41 DC de l'annexe III)*

Pour 2000, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 341 F en Ile-de-France ;
- 283 F dans les autres régions.

• *Location de logement ayant pris effet entre le 1^{er} janvier 1992 et le 30 juin 1992 ou entre le 1^{er} juillet 1994 et le 30 juin 1996, de logements antérieurement vacants*

Pour 2000, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 586 F en Ile-de-France ;
- 521 F dans les autres régions.

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année 1999 ne doivent pas excéder pour un célibataire :

- 110 130 F en Ile-de-France ;
- 100 650 F dans les autres régions.

Sont également précisées les conditions de loyer et de ressources du locataire dans les opérations de restauration immobilière.

Une autre instruction du 26 novembre 1999 actualise les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour l'application de la réduction d'impôt pour investissement locatif au taux de 15 %.

■ BIC / LOCATION A DES PERSONNES DEFAVORISEES (instruction du 26.11.99 : BO 4 F-3-99)

Le loyer annuel maximal par m² de surface habitable autorisé pour bénéficier de l'exonération d'impôt prévue pour les locations consenties à certaines personnes défavorisées est fixé pour 2000, charges non comprises, à 341 F en Ile-de-France ; 283 F dans les autres régions.

■ TFPB / EXONERATION (instruction du 15.9.99 : BO 6C-4-99)

Sont exonérés de plein droit de taxe foncière sur les propriétés bâties :

- les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du CCH : art. L.351-2, 3^e et 5^e ;
- d'autre part, les logements visés au CCH : art. L. 351-2, 4^e, qui en vue de leur location ou leur attribution à titre temporaire à des personnes défavorisées, sont améliorés au moyen d'une subvention de l'ANAH par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par l'Etat.

L'instruction commente ces dispositions.

■ TAXE FONCIERE / EXONERATION (instructions du 15.9.99 : BOI du 6 C-5-99 et du 6 C-4-99)

Certaines opérations réalisées par les organismes agréés, ayant pour objet le logement des personnes défavorisées, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

Le bénéfice de l'exonération est accordé :

- aux opérations de logements foyers financés à titre prépondérant par un PLA-I (prêt locatif intégration) et un prêt 1 % ;
- aux logements acquis et améliorés en vue de leur location ou attribution à titre temporaire à des personnes défavorisées et faisant l'objet d'une convention ANAH (CCH : art. R. 353-32 à 57). Le bénéfice de l'exonération n'est accordé que si la décision de subvention intervient dans un délai de deux ans au plus, à compter de l'acquisition du logement.

■ NOUVELLE TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT OUEST-RHONE-ALPES (instruction du 7.10.99 : BO 6F-7-99)

Une taxe spéciale d'équipement due par toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle a été créée pour

financer l'établissement public foncier de l'Ouest-Rhône-Alpes (loi de Finances rectificative du 30.12.98 : art. 36). Cette taxe sera perçue sur la totalité du département de la Loire et sur certains cantons du Rhône.

LOYERS

■ NOUVELLES CONVENTIONS TYPES ETAT / ORGANISMES HLM OU SEM (décrets du 7.10.99 : JO du 8.10.99)

Les conventionnements HLM et SEM sont réformés.

A compter du 1^{er} janvier 2000, les nouvelles conventions types intègrent les modalités particulières d'occupation des logements financés avec le PLUS, prêt locatif à usage social, à savoir les conditions d'occupation des logements et la fixation des montants de loyers maxima en fonction des ressources des ménages.

Les conditions de mise en location sont actualisées et les rapports locatifs sont désormais soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Au plus tard le 31 octobre 2000, les bailleurs devront faire figurer sur les quittances, le montant du loyer maximum.

En cas de retard du locataire dans le paiement des loyers et des charges locatives, le bailleur doit prendre toutes les dispositions en vue d'obtenir le recouvrement de la dette.

De plus en cas d'impayé (équivalent à trois termes nets de loyer ou à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges), le bailleur doit informer le locataire de la saisine de la SDAPL.

■ ATTRIBUTIONS HLM (décret du 22.9.99 : JO du 25.9.99 ; circulaire DGUHC du 30.11.99)

La circulaire du 30 novembre 1999 précise les principales modifications apportées par le décret du 22 septembre 1999 et contient en annexe une table de correspondance entre l'ancienne et la nouvelle codification.

Les mesures nouvelles concernent notamment les plafonds de ressources, le règlement départemental d'attribution, les conférences et chartes intercommunales du logement et la commission de médiation.

L'insertion d'un nouvel article (R.441-1-1) rassemble les exceptions au principe des plafonds de ressources précédemment codifiées (arts. R.441-15-1 et R.441-15-2) et ouvre une nouvelle possibilité de dérogation pour tout immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL ou, dans les DOM, de l'AL (art. R 472-1).

L'article R.441-3 définit désormais les critères de priorité d'accès au logement social liés à l'urgence ainsi qu'au cumul des difficultés économiques et sociales et renvoie pour le reste à des définitions locales par le règlement départemental d'attribution (RDA) ou les conférences intercommunales du logement.

Les conférences intercommunales du logement, dont la liste des personnes physiques ou morales qui les composent est déterminée par arrêté préfectoral, devront formuler leur avis sur l'accord collectif départemental dans un délai de trente jours suivant leur saisine (art. R.441-6). L'article R. 441-7 pose une règle de majorité qualifiée pour l'adoption des chartes intercommunales.

Le préfet désigne pour une durée de deux ans renouvelable les membres titulaires et suppléants de la commission de médiation, composée de façon paritaire entre les organismes bailleurs et les associations (art. R. 441-12).

Les adaptations de dispositions existantes visent notamment les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées qui sont attribuées à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages les hébergeant (art. R.441-4).

Les articles R.441-6, R.441-8, R.441-13 et R.441-14 anciens sont supprimés.

■ GEL DES LOYERS HLM EN 2000 ET 2001 (circulaire du 18.10.99 :BOMELT 10.11.99)

Une série de mesures financières a été prise en faveur des organismes HLM : baisse des taux des prêts, réaménagement de la dette HLM, mise en place d'un système unique de financement du logement (PLUS), TVA à 5,5 % sur les travaux d'entretien...

En contrepartie, les logements HLM ne devront pas subir d'augmentation de loyers au cours des années 2000 et 2001, dès lors qu'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration dans le cadre de la PALULOS ou d'accords collectifs.

■ LOI DU 1.9.48 / BAIL DE SORTIE DES LOCAUX CLASSES EN CATEGORIE II B ET II C

Pour les propositions de bail formulées au cours de l'année 2000 les seuils de ressources perçues en 1999 sont les suivants :

Catégorie de ménages	Ile-de-France (en francs)	Autres régions (en francs)
1	147 534	110 650
2	180 042	135 032
3	212 549	159 412
4	245 057	183 793
Personne suppl.	32 507	24 380

Rappel : ces ressources s'entendent du revenu net imposable, c'est-à-dire des ressources diminuées des différents abattements et déductions opérés par l'Administration fiscale (Cass. Civ. III : 16.12.93).

■ PLAFONDS DE RESSOURCES / PLA / PLUS (circulaire du 4.1.2000 : Moniteur 14.1.2000)

A compter du 1^{er} janvier 2000, les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation HLM sont revalorisés de 1,24 % pour tenir compte de l'évolution du SMIC.

Catégorie de ménages	Paris & communes limitrophes (en francs)	Ile-de-France hors Paris & communes limitrophes (en francs)	Autres régions (en francs)
1	90 973	90 973	79 093
2	135 959	135 959	105 617
3	178 232	163 432	127 017
4	212 790	195 768	153 341
5	253 174	231 753	180 380
6	284 893	260 787	203 272
Personne suppl.	+ 31 741	+ 29 054	+ 22 672

■ PLAFONDS DE RESSOURCES PLI (communication du CFF)

Les plafonds de ressources "prêts locatifs intermédiaires" sont réévalués au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE.

Plafonds en vigueur au 1er janvier 2000 après réévaluation

Catégorie de ménages	Paris (en francs)	Zone centrale Ile-de-France hors Paris (en francs)	Reste de l'Ile-de-France (en francs)	Autres régions (en francs)
1	176 275	155 537	129 614	103 691
2	248 859	217 752	186 644	145 167
3	321 443	269 597	238 490	176 275
4	383 657	321 443	269 597	212 567
5	425 133	373 289	300 704	238 490
6	466 610	414 765	331 812	264 413
Personne suppl.	+ 41 477	+ 41 477	+ 31 107	+ 25 923

■ LOYERS IMPAYES / SCELLES JUDICIAIRES / INDEMNISATION (Rép. Min. JO AN : 11.10.99)

Les pertes de loyer supportées par un propriétaire, à la suite de l'apposition de scellés, en matière pénale, sur un appartement dont le locataire est décédé de mort suspecte, ne relèvent pas des frais de justice. Ces frais restent à la charge de la succession éventuelle. Les héritiers ont la possibilité de se constituer partie civile au cours du procès pénal et de demander des dommages et intérêts représentant les loyers impayés.

■ LOI DU 23.12.86 / IMPOSSIBILITE D'UNE SOUMISSION CONVENTIONNELLE A LA LOI DU 1.9.48 (Cass. Civ. III : 2.6.99)

Reprenant le principe selon lequel "on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs" (Code Civil : art. 6), la Cour de Cassation considère que les locaux vacants, à compter de la publication de la loi du 23 décembre 1986, ne sont pas soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 mais sont régis par la loi du 23 décembre 1986 (chapitres 1^{er} à 3 du titre I).

La Cour casse également l'arrêt pour avoir estimé que les statuts locatifs organisés par les lois du 1^{er} septembre 1948, 23 décembre 1986 et 6 juillet 1989 étaient d'ordre public protecteur du locataire alors que, selon elle, les dispositions de la loi du 23 décembre 1986 (art. 25) ne sont pas destinées à assurer la seule protection du preneur. Les parties ne pouvaient donc soumettre leur convention à un statut différent de celui qui s'imposait à elles.

Cet arrêt est important puisqu'il rappelle, d'une part, que les lois d'ordre public ne sont pas destinées à assurer la protection d'une seule partie et d'autre part, qu'il n'est pas possible d'y déroger à l'avance (la renonciation postérieure restant admise sous certaines conditions).

Le raisonnement de la Cour devrait normalement s'appliquer dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 qui pose comme principe que "les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles ou collectives" (art.1, al.3), la possibilité d'affirmer que ce texte est plus favorable aux intérêts du preneur étant alors exclue.

■ LOYERS HLM / PRELEVEMENT AUTOMATIQUE SUR LES COMPTES EPARGNE (Rép. Min. JO AN : 1.11.99)

Un organisme HLM ne peut pas effectuer, même à la demande des locataires, des prélèvements de loyers sur les comptes épargne de ceux-ci. Un compte d'épargne ne peut être assimilé à un compte de dépôt.

■ SUBSTITUTION DE BAILLEUR / LIBERATION DE LA CAUTION (Cass. Com. : 26.10.99)

Une société qui s'est portée caution solidaire d'un locataire ne peut être tenue, en cas de vente, de régler à l'acquéreur de l'immeuble loué les dettes de loyer nées après la vente.

Le cautionnement souscrit au profit du premier bailleur ne peut être étendu en faveur du second, sauf volonté contraire exprimée par la caution.

Tout autre était le raisonnement tenu par la Cour d'appel de Paris : le cautionnement suit l'obligation de débiteur principal, de sorte qu'en cas de substitution de créancier, le débiteur principal reste tenu à l'égard du nouveau créancier et il en est de même pour la caution.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Le changement de créancier libère la caution qui s'est engagée envers un créancier précis.

■ CLAUSES RESOLUTOIRES / DROIT TRANSITOIRE (CA Paris : 2.4.99 et 5.5.99)

Le locataire peut demander des délais de paiement au juge, qui peut les lui accorder d'office, même s'il n'a pas réagi dans les deux premiers mois après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée dans son bail, ce en vertu de la loi contre l'exclusion du 29 juillet 1998, qui est venue modifier l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Pour autant, la loi nouvelle ne peut remettre en cause les effets passés des contrats conclus avant son entrée en vigueur. Le principe de non-rétroactivité des lois posé par l'article 2 du Code civil l'interdit et le preneur, en l'état d'une clause résolutoire acquise en 1997, ne peut

revendiquer en appel la suspension de cette clause par application de l'article 114 de la loi de 1998.

Par contre, si la clause résolutoire n'est pas encore acquise, différente est la solution en vertu du principe d'application immédiate de la loi nouvelle, rappelé par la Cour de Paris dans la deuxième espèce.

Lorsque l'expiration du délai de deux mois intervient après son entrée en vigueur, la demande d'acquisition de la clause résolutoire formulée également postérieurement, est soumise à la loi nouvelle.

■ DEPOT DE GARANTIE VERSE AU MANDATAIRE / RESTITUTION PAR LE BAILLEUR (Cass. Civ. III : 16.6.99)

Un locataire actionnant son bailleur en restitution du dépôt de garantie versé au gérant est débouté au motif que n'est pas rapportée la preuve d'une faute du bailleur.

La Cour casse cette décision pour défaut de réponse à l'argument du preneur, faisant valoir qu'il était sans lien de droit avec le mandataire et que l'insolvabilité de ce dernier n'avait aucune incidence sur la relation contractuelle entre bailleur et preneur et sur l'obligation du bailleur de restituer le dépôt de garantie.

■ DUREE DE LA SOLIDARITE (Cass. Civ III : 24.3.99)

Lorsque deux locataires s'engagent solidairement envers un bailleur, la solidarité doit jouer pendant toute la durée du bail et le congé délivré par un des colocataires en cours de contrat ne le libère pas de son obligation.

La solidarité peut-elle jouer au-delà de l'engagement contractuel et concerner des indemnités d'occupation, dues en raison d'une faute quasi délictuelle commise par le locataire qui se maintient sans droit dans le logement, après résiliation du bail ?

Cet abus n'est pas un motif permettant à l'autre copreneur de s'exonérer de sa responsabilité, dès lors que le bail prévoit expressément une indemnité à la charge des preneurs solidaires en cas d'application de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers.

■ LOI DU 6.7.89 / DELAI DE PREAVIS / PERTE D'EMPLOI (Cass. Civ. III : 21.7.99)

La perte d'emploi justifiant un délai de préavis abrégé suppose que le locataire ait fait l'objet, à la date du congé, d'une décision de licenciement. L'éventualité ou la probabilité d'un licenciement ne rentre donc pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 (art.15-I).

Ainsi, à défaut d'un licenciement avéré et définitif, antérieur au congé, le locataire n'est pas autorisé à se prévaloir d'un délai de préavis réduit à un mois.

■ CONGE POUR VENTE / DELAI DE CONTESTATION (Cass. Civ. III : 7.10.98)

L'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 fixe au locataire un délai limité aux deux premiers mois du préavis pour accepter l'offre de vente notifiée par le congé pour vendre du bailleur. L'expiration de ce délai n'interdit pas au preneur d'invoquer les irrégularités pouvant affecter le congé et en justifier l'annulation. Ce délai de deux mois écoulé, le locataire perd le droit d'opter, mais non celui de contester la validité du congé. Bien entendu, s'il conteste et qu'il est débouté, il ne pourra pas user du droit de préemption qu'il n'aura pas exercé.

■ MANQUEMENT DU BAILLEUR A SES OBLIGATIONS / MODIFICATION DE LA SURFACE CORRIGEE (Cass. Civ III : 30.6.99)

Dans la réglementation HLM, la détermination du loyer est réalisée selon les règles particulières de la surface corrigée.

Ces règles sont précisées par la loi du 1^{er} septembre 1948 qui détermine également les modalités de révision du loyer en cas de modification totale ou partielle des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer.

La demande peut être formée par l'une ou l'autre des parties.

Le locataire peut donc envisager de faire une demande de révision du loyer technique, lorsqu'il constate que l'immeuble, faute de réparations par le propriétaire, s'est dégradé ; mais il doit respecter la procédure mise en place par la loi de 1948. Les dispositions du Code civil ou de la loi du 6 juillet 1989 ne permettent pas d'exclure ce mode de révision, même lorsque le propriétaire n'a pas rempli ses obligations.

Il doit donc informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire des nouveaux éléments proposés et joindre à sa demande un nouveau décompte de surface corrigée. En cas de désaccord, le litige est tranché par le tribunal (art. 32 bis de la loi de 48).

■ LOI DU 6.7.89 / VENTE EN BLOC / CONGE POUR VENTE / LOCAL OCCUPE PAR LE LOCATAIRE (Cass. Civ. III : 13.7.99)

Lorsqu'un propriétaire désire vendre l'ensemble de sa propriété (vente "en bloc") alors qu'il en loue une partie (en l'espèce, une maison de gardien), il doit faire

connaître au locataire les conditions de la vente projetée pour le local loué. La proposition de vente d'un ensemble de biens à un prix global méconnaît donc le droit de préemption reconnu au locataire (loi de 89 : art.15-II) sur le logement loué et le congé pour vente est nul.

■ LOI CARREZ / CONGE POUR VENTE (CA Paris : 14.9.99)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie (loi du 10.7.65 : art. 46).

En revanche, la nullité du congé pour vente ne peut être prononcée pour défaut d'indication de la superficie du lot. En effet, la mention de la superficie n'est obligatoire que dans les contrats. Or l'offre de vente est une simple manifestation de volonté unilatérale du bailleur, elle résulte de la loi et non de la rencontre de volonté du bailleur et du locataire. La superficie du lot vendu n'a donc pas lieu d'être indiquée dans le congé pour vente.

Par précaution et dans l'attente d'une décision de la cour de cassation, il est recommandé de continuer à indiquer la superficie.

DEMUNIS

■ FSL (décret du 22.10.99 : JO du 23.10.99)

Afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'organisation des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et des fonds de solidarité logement (FSL), ce décret pris en application de la loi du 31 mai 1990 modifiée par la loi du 29 juillet 1998, reprend la quasi- totalité de la réglementation les concernant, y compris des éléments contenus dans le texte de loi sur les exclusions.

Il précise les modalités d'établissement du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, son contenu, ainsi que les modalités d'évaluation et de révision du plan en tenant compte de la spécificité Ile-de-France.

Il analyse les modalités d'octroi des aides du FSL, ainsi que les règles d'administration de cette structure.

Objet des FSL

Le fonds de solidarité pour le logement, est institué par le plan départemental. Il est destiné, d'une part à accorder des aides financières, d'autre part, à mettre en place des mesures d'accompagnement social liées au logement des personnes en difficulté.

Les modalités de fonctionnement des Fonds de Solidarité Logement sur l'ensemble du territoire sont harmonisées.

Ce texte est d'application immédiate ; en conséquence une révision des modalités d'attribution des aides devra être réalisée par avenant dans tous les départements afin d'adapter les dispositifs locaux à ces nouvelles règles.

Saisine du FSL et instruction du dossier

L'adresse du FSL est publiée par le Préfet au recueil des actes administratifs de la préfecture et par le Président du Conseil Général, au recueil des actes administratifs du département.

Les aides du FSL peuvent être octroyées par des fonds locaux habilités ou des associations ayant objet l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. La liste des fonds est fixée par le PDALPD et l'adresse des fonds locaux et des associations fait l'objet de la même publicité que l'adresse du FSL.

La saisine du FSL est réalisée par :

- la personne ou la famille en difficultés ;
- toute autre personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation, mais avec l'accord de la personne ou de la famille ;
- la SDAPL ;
- la CAF ;
- le Préfet qui reçoit notification d'une assignation aux fins de constat de résiliation du bail en application de l'article 24 de la loi du 6.7.89.

Toute demande doit faire l'objet d'une décision. Elle doit être notifiée au demandeur dans le délai de deux mois à compter du dépôt du dossier. Ce délai est ramené à un mois en cas de saisine après assignation aux fins de constat de résiliation du bail. Le refus doit être motivé et, dans ce cas, la personne ou la famille doit être réorientée vers les dispositifs de recherche ou d'aides à la recherche de logement, mis en place dans le cadre du PDALPD.

Conditions d'octroi des aides

Le PDALPD définit les conditions et les limites des interventions du FSL. Les familles sans aucun logement, en situation d'expulsion, logées dans des taudis ou des logements insalubres, hébergées ou logées temporairement, ainsi que celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, sont prioritaires.

Un règlement intérieur doit être établi par le Préfet et le Président du Conseil Général. Il détermine :

- les modalités de présentation et le dépôt du dossier de demande d'aide ;
- les conditions d'instruction de la demande ;
- les conditions de confidentialité dans lesquelles la demande est instruite et la décision prise.

Il détermine également les conditions dans lesquelles les aides peuvent être versées en tiers payant.

Conditions relatives aux bénéficiaires

Il s'agit de personnes et de familles éprouvant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement décent et indépendant en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leur condition d'existence.

Les critères d'éligibilité reposent uniquement sur le niveau des ressources des personnes, l'importance et la nature de leurs difficultés notamment en ce qui concerne la situation familiale, les conditions d'existence, la situation financière, le montant de la dette locative ou des frais d'installation.

Les aides accordées ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département, ni être subordonnées à une contribution financière du bailleur au FSL.

Aucune participation au frais de dossier ou d'instruction ne peut être exigée de la personne ou de la famille.

Les ressources prises en considération comprennent l'ensemble des ressources, quelle que soit leur nature, de toutes les personnes composant le foyer à l'exception de l'APL, l'AL, l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation d'éducation spéciale et des aides non régulières dans leur montant ou leur périodicité.

En secteur locatif

Les aides sont accordées aux locataires ou candidats locataires, ainsi qu'aux sous-locataires du parc public ou privé, que le logement soit meublé ou non meublé. Peuvent également en bénéficier les personnes résidant dans un logement foyer ou dans un logement réquisitionné.

En accession

Ces aides sont accordées uniquement aux propriétaires occupants définis à l'article L. 615-4-1 du CCH. Il s'agit des copropriétaires, des associés de société d'attribution ou de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot à la condition qu'elles occupent l'immeuble.

Les logements doivent être situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers désignés par le plan et situés dans le périmètre :

- soit d'une ZUS (Zone Urbaine Sensible),
- soit d'une OPAH.

En cas de vente de lots en copropriété ou en cas de cession de parts ou d'actions de société intervenant dans les dix ans suivant l'obtention de l'aide, son remboursement au fonds de solidarité est immédiatement exigible.

Conditions relatives au logement

Le logement doit répondre à des normes de salubrité ; à défaut, l'aide à l'accès au logement est refusée.

Les normes sont identiques à celles exigées pour l'ouverture du droit à l'allocation logement (Code de la Sécurité Sociale : R. 831-13).

L'octroi de l'aide au maintien dans les lieux peut être subordonné à l'engagement par le bailleur de réaliser les travaux nécessaires au respect des conditions de salubrité.

Dans les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou les immeubles frappés d'un arrêté de péril, l'aide à l'accès est refusée. Dans ces mêmes immeubles, l'aide au maintien est refusée ou subordonnée à l'engagement du bailleur d'effectuer dans un délai imparti, les travaux qui lui ont été prescrits. A cette fin, les arrêtés d'insalubrité ou de péril sont notifiés aux FSL.

Conditions relatives au niveau de loyer

L'aide n'est accordée que si le niveau de loyer et de charges, déduction faite de l'APL ou de l'AL, est compatible avec les ressources de la personne.

Caractéristiques des aides

Le Fonds de Solidarité Logement couvre tout le territoire départemental.

Aides financières

Nature des aides financières

Les aides peuvent revêtir la forme d'une subvention, d'un prêt sans intérêt ou d'un cautionnement.

- Aides à l'accès au logement locatif

Les aides peuvent prendre la forme :

- . d'un cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives ;
- . de prêts et subventions en vue du paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence ainsi que d'autres dépenses occasionnées par l'entrée dans les lieux, tels les frais de déménagement, d'assurances

locatives, d'ouverture de compteur, d'achat de mobilier de première nécessité ;

. de prêts et subventions en vue du règlement de dettes locatives dont l'apurement conditionne l'accès à un nouveau logement, lorsque le FSL est saisi par le Préfet dans le cadre d'une mise en jeu de la clause résolutoire.

- Aides au maintien dans le logement locatif

Il s'agit :

- . de prêts et subventions en vue du règlement de dettes de loyers et charges locatives, ainsi que le règlement des frais de procédure engagés par la famille ou la personne pour se maintenir dans le logement ;
- . du cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives lorsque le FSL est saisi à l'occasion de la mise en jeu de la clause résolutoire.

Lorsque le FSL est saisi à l'occasion de la mise en jeu de la clause résolutoire, l'octroi de l'aide peut être subordonné à la mise en place d'un plan d'apurement comportant au moins partiellement un abandon de créances.

- Aides à l'accès au maintien dans le logement en accession :

- . le cautionnement du paiement des charges collectives ;
- . le cautionnement du remboursement des emprunts ;
- . des prêts et subventions en vue du règlement de dettes de charges collectives ;
- . des prêts et subventions en vue du règlement d'échéances d'emprunt impayées à leur terme.

Le remboursement de l'aide est immédiatement exigé en cas de vente de lot de copropriété ou de cession de part ou d'actions de sociétés intervenant dans le délai de dix ans suivant le bénéfice de l'aide.

Les autres aides du fonds de solidarité pour le logement

Accompagnement social

Le FSL finance les mesures d'accompagnement social nécessaires à l'installation ou au maintien dans le logement, quel que soit le statut d'occupation de la personne ou de la famille.

Ces mesures comprennent l'accompagnement dans la recherche de logement et l'enquête sociale sur les ménages menacés d'expulsion.

Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à une convention entre l'association ou l'organisme chargé de ces mesures et le FSL. Les organismes HLM peuvent être parti à ces conventions.

Garantie financière

Le FSL peut accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des

personnes ou des familles en difficultés ou qui leur accordent une garantie.

■ AIDE DU FSL / SAISIE ATTRIBUTION

Peut-on réaliser une saisie attribution sur les aides du FSL ?

La saisie attribution permet à tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible d'en obtenir le paiement en saisissant, entre les mains d'un tiers, une somme d'argent disponible pour le compte du débiteur. Sur cette base, certains créanciers (autres que le bailleur) entendent saisir les aides accordées par le FSL destinées à l'accès ou le maintien dans le logement d'une personne en difficulté.

Aucun texte ne déclare insaisissables les aides du FSL ; aussi, elles peuvent faire l'objet d'une saisie attribution. Exemples de sommes insaisissables : l'allocation logement (CSS : L 835-2) ; l'aide personnalisée au logement (CCH : L 351-9).

Pour faire échec à la saisie, un montage juridique peut cependant être envisagé : il s'agit de la délégation (Code Civil : art. 1275 et 1276). Dans cette opération, le FSL (délégué) s'engage sur demande du locataire (délégant) envers le bailleur (le délégataire).

La délégation suppose un accord tripartite dans lequel le bailleur accepte que le FSL devienne son débiteur au lieu et place du locataire et ce pour le montant déterminé de l'aide qui doit être versée.

Le FSL n'est plus tiers saisi (au sens de la saisie attribution), il devient débiteur et ainsi, la saisie attribution ne peut plus être opérée entre ses mains.

Aucune forme particulière n'est exigée pour établir une délégation ; le consentement des trois parties suffit à la rendre efficace et opposable aux tiers.

COLLECTIVITES LOCALES

■ GENS DU VOYAGE / FINANCEMENT DES AIRES D'ACCUEIL (Circulaire du 27.10.99 : BOMELTT du 25.11.99)

Les opérations d'aménagement d'aires pour les gens du voyage sont subventionnées à hauteur de 70 % de la dépense totale hors taxe, dans la limite des plafonds suivants : 70 000 F par place pour les aires d'accueil,

20 000 F par place pour les aires de petit passage et 350 000 F par opération pour les aires de grand passage.

CONTRATS

■ CONTRATS / GARANTIE DES CAUTIONS (décret et arrêté du 8.9.99: JO du 10.9.99)

La loi de 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, prévoit un mécanisme de garantie des cautions.

Ce dispositif a pour but de permettre d'honorer, en cas de défaillance d'un établissement de crédit, les engagements de cautions rendus obligatoires par un texte, et pris par un établissement de crédit au profit de personnes physiques ou morales de droit privé.

Le mécanisme de garantie des cautions prend en charge de façon rétroactive les engagements des cautions exigés par un texte législatif ou réglementaire, octroyés par tout établissement de crédit ayant fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte après le 1^{er} janvier 1996, et qui n'a pas intégralement honoré ses engagements.

Le décret du 8 septembre 1999 fixe la liste des cautions obligatoires couvertes par le mécanisme de garantie prévu par la loi du 25 juin 1999, ainsi que les modalités d'information du public.

Cautions obligatoires

Sont couverts par le mécanisme de garantie des cautions, les engagements de caution octroyés par un établissement de crédit agréé en France au titre notamment :

- de la garantie de remboursement et de livraison apportées par le constructeur dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCH : article L.231-2 (k)) ;
- de la garantie d'achèvement ou de remboursement en matière de vente d'immeuble à construire (CCH : articles L.261-11 (d) et R.261-17 à R.261-24) ;
- de la garantie de paiement des sommes dues par le maître d'ouvrage concluant un marché de travaux privés, lorsque celles-ci dépassent un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat (Code Civil : article 1799-1) ; ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le maître de l'ouvrage conclut un marché de travaux pour son propre

compte et pour la satisfaction de ses besoins personnels non professionnels ;

- de la garantie de remboursement due par les professionnels effectuant des opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, de gestion immobilière (loi du 2.1. 70 : art. 3-2) ;

- de la garantie de remboursement dont tout intermédiaire en opération de banque est tenu de justifier (loi du 24.1.84 : art. 67).

Modalités d'information du public sur la garantie accordée

Les garants, établissements de crédit, fournissent aux bénéficiaires des engagements de caution, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande, toutes les informations utiles sur le mécanisme de garantie des cautions, en particulier la nature et l'étendue de la couverture offerte.

Les bénéficiaires des engagements de cautions peuvent obtenir, sur simple demande auprès du fonds de garantie des dépôts, des informations complémentaires sur les conditions ou délais d'indemnisation, ainsi que sur les formalités à accomplir pour être indemnisé.

Les garants, établissements de crédit, adhérant au mécanisme de garantie des cautions doivent insérer dans leurs contrats de cautionnement entrant dans le champ d'application du présent décret la mention suivante : "Cet engagement est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article 52-15 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984".

En matière de contrat de construction de maison individuelle, il est prudent de recommander au maître d'ouvrage de s'assurer de l'existence de cette mention dans le contrat de cautionnement signé entre le garant et le constructeur.

Modalités et délais d'indemnisation

L'arrêté du 8 septembre 1999 (JO du 10 septembre 1999) homologue le règlement du 9 juillet 1999 relatif aux modalités et aux délais d'indemnisation par le mécanisme de garantie des cautions.

Même en cas d'ouverture d'une procédure de redressement et de liquidation judiciaires, la Commission Bancaire, après avoir constaté qu'un établissement de crédit n'est plus en mesure d'honorer, immédiatement ou à terme rapproché, les engagements de caution, demande immédiatement au fonds de garantie des dépôts, l'intervention du mécanisme de garantie des cautions.

Dès la notification de la décision de la Commission Bancaire, le fonds de garantie des dépôts ouvre la procédure d'indemnisation, de reprise ou de transfert des engagements de l'établissement de crédit défaillant. Dans un délai de deux mois courant à compter de cette notification, le fonds de garantie des dépôts recense l'ensemble des bénéficiaires des engagements de caution octroyés par l'établissement de crédit défaillant et les informe, par lettre recommandée, de la reprise de ces engagements. Cette lettre indique également à ces bénéficiaires les démarches qu'ils doivent accomplir et les pièces justificatives qu'ils doivent fournir pour être indemnisés ou permettre la reprise de ces engagements par le mécanisme de garantie des cautions.

MARCHES DE TRAVAUX / GARANTIE DE PAIEMENT (décret du 30.7.99 : JO du 31.7.99)

Seuil de la garantie de paiement obligatoire

Le décret détermine les conditions d'application de l'article 1799-1 du Code Civil en fixant notamment le seuil à partir duquel la garantie doit s'appliquer. Le seuil est de 79 000 F jusqu'au 1^{er} janvier 2002 et 12 000 euros à compter de cette date. (Le montant en euros se substituera à celui prévu en francs au 1er janvier 2002 en raison de la disparition des unités monétaires nationales).

Formes de la garantie de paiement dans les marchés de travaux

L'article 1799-1 du Code Civil oblige le maître d'ouvrage à prévoir une garantie de paiement sous forme :

- soit d'un paiement direct effectué par l'établissement prêteur au bénéfice de l'entrepreneur si le marché est entièrement financé à l'aide d'un prêt spécifique ;
- soit d'une garantie conventionnelle ou d'un cautionnement solidaire émanant d'un établissement bancaire si le maître de l'ouvrage n'a pas eu recours à un crédit spécifique ou n'y a recouru que partiellement.

Application de l'obligation de garantie aux marchés conclus par les particuliers

Financement des travaux sur fonds propres ou par recours partiel au crédit

Lorsque le particulier conclut le marché pour son propre compte et pour la satisfaction de ses besoins personnels non professionnels, il n'est pas tenu à l'obligation de prévoir une garantie dans deux hypothèses : lorsqu'il finance des travaux sur fonds propres ou lorsqu'il ne recourt que partiellement à un crédit (loi du 1^{er} février 1995 concernant les clauses abusives : JO du 2.9.95)

Financement des travaux par un crédit spécifique

En revanche, le maître d'ouvrage particulier qui réalise une opération pour ses besoins propres est tenu à garantie lorsqu'il a recours à un crédit spécifique pour financer les travaux et lorsque le paiement des sommes dues dépasse 79 000 F.

La garantie, dans ce cas, prend la forme du paiement direct : l'établissement prêteur doit verser le montant du prêt à l'entrepreneur.

Le seuil doit s'apprécier au regard du prix convenu au titre du marché, déduction faite des arrhes et des acomptes versés lors de la conclusion du contrat.

La notion de crédit spécifique conditionne l'exigence de la garantie. "Le crédit spécifique est celui qui est destiné à financer exclusivement et en totalité le paiement des travaux exécutés par l'entrepreneur" précise le décret.

L'intégralité du montant du crédit doit être destinée à la même entreprise. Ainsi, dans un contrat de construction de maisons individuelles, en cas de crédit global finançant à la fois le terrain et la construction, la garantie ne peut pas être exigée par l'entrepreneur ou le constructeur. Cependant, dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage est déjà propriétaire du terrain, et finance son opération de construction avec un crédit spécifique, le constructeur pourra être en droit d'exiger cette garantie qui viendrait alors se substituer à la pratique du chèque croisé, suivant laquelle le montant du prêt est mis à la disposition du maître de l'ouvrage par le moyen d'un chèque établi à l'ordre de l'entrepreneur.

■ GARANT /CCMI

Sous quelles conditions un établissement ayant son siège social dans un état de la CEE peut-il intervenir en France au titre de la garantie de livraison et qu'en est-il aujourd'hui de la situation de la "Compania Finanziara Internazionale / CFI" ?

Un établissement ayant son siège dans un état membre de la CEE peut réaliser, en France, l'activité qu'il est autorisé à exercer dans son pays d'origine et y établir des succursales, sans agrément du Comité des Etablissements de Crédits de la Banque de France (loi du 24-1-84 : art 71-1 et suivants). Cette dérogation ne vaut, cependant, que dans la stricte limite des services que l'établissement est habilité à fournir dans son pays d'origine. De plus, certaines formalités doivent être accomplies préalablement : les autorités de contrôle du pays d'origine doivent saisir les autorités françaises du projet formé par l'établissement d'exercer en France son activité. Le Comité des Etablissements de Crédits de la

Banque de France dispose d'un droit de regard sur le projet.

La Direction Générale du Crédit, ainsi que la Commission Bancaire, nous ont confirmé, qu'au 27 octobre 1999, la "Compania Finanziara Internazionale / CFI" ne pouvait pas intervenir sur le marché français en qualité de "caution". La "Compania Finanziara Internazionale / CFI" bénéficie d'un agrément en Italie, qui ne concerne pas l'activité de caution ; aussi, ne peut-elle, en se fondant sur le principe de libre circulation dans l'espace européen, exercer en France une activité qu'elle n'est pas autorisée à exercer dans son pays.

■ CONTRATS/PROMESSE D'ACHAT ET OFFRE D'ACHAT

Fréquente en Ile-de-France depuis plusieurs années, la pratique des offres d'achat se développe également dans de nombreux départements, non sans soulever un certain nombre de difficultés sur lesquelles les ADIL nous ont alerté depuis plusieurs mois, notamment : difficulté pour déterminer la nature et la valeur de l'engagement (s'agit-il d'une promesse ou d'une offre d'achat ?), absence de délai pour l'offre d'achat, difficulté pour récupérer tout versement en cas de non-réalisation de la vente.

Alors que le projet de loi "solidarité et renouvellement urbains" contient un article visant à empêcher tout versement ou toute promesse de versement au vendeur lorsqu'un candidat acquéreur s'engage unilatéralement par un acte ou un contrat en vue d'acquérir un logement, il nous a paru opportun de publier l'analyse que nous avons établie en juin dernier à partir du constat des ADIL.

Pourquoi les offres d'achat se développent-elles ?

La plupart du temps, le candidat-acquéreur offre un prix inférieur à celui demandé par le vendeur. Il est bien rare qu'il se propose immédiatement d'acquérir au prix mentionné dans le mandat.

Le vendeur demeure libre de refuser ou d'accepter cette offre d'achat ou sollicitation. Cela étant, l'offre à ce stade ne peut être considérée comme sérieuse car purement verbale.

L'agent immobilier, dans une telle hypothèse, mais la raison peut également être que le vendeur n'est pas facile à joindre (il habite loin, il est en déplacement), fait rédiger par le client une offre d'achat sous seing privé. Par ce document, l'acquéreur potentiel propose au vendeur d'acheter son bien à tel prix jusqu'à telle date. L'intermédiaire apporte par là même au vendeur la

preuve de l'offre formulée et de ses diligences dans le cadre du mandat qui lui a été confié. Il s'agit de faire aboutir les négociations et convaincre le vendeur de réduire ses prétentions.

La technique de l'offre d'achat peut également être utile lorsque l'agent ne détient pas de mandat de vente. Il se fera alors délivrer par le client un mandat de recherche par lequel il sera chargé de lui trouver un logement répondant aux caractéristiques, au prix et aux modalités de paiement définis ; puis il lui fera formuler une offre d'achat qu'il transmettra au propriétaire aux fins d'acceptation.

Quelle est la valeur d'une promesse et d'une offre d'achat ?

Distinction avec les pourparlers

Tout d'abord, l'offre d'achat, précise et ferme par laquelle une personne se déclare prête à acheter à des conditions spécialement exposées dans l'offre (prix et chose déterminés) se distingue d'une simple invitation à entrer en pourparlers, qui ne prévoit pas encore les éléments fondamentaux de ce contrat.

Distinction avec les promesses d'achat

L'offre d'achat se distingue également de véritables promesses d'achat qui se réalisent par un échange de consentements des parties présentes à l'acte constitutif d'une véritable convention et engageant le promettant.

Les ADIL (notamment celle de Dordogne) témoignent de ce que la qualification juridique des offres (simple acte préparatoire ou véritable promesse d'achat) n'apparaît pas toujours aisée.

Or, l'offre peut en principe être rétractée jusqu'à son acceptation.

Nature juridique de l'offre d'achat

Pour le candidat-acquéreur

Il faut analyser la portée de l'engagement souscrit par le candidat-acquéreur venant de rédiger une offre, bien souvent à l'issue d'une visite unique du bien : peut-il immédiatement se rétracter ?

Certains juristes considèrent que l'offre se trouve flottante et peut, à la limite, être révoquée à tout moment, tant que l'acceptation du vendeur n'est pas intervenue. Sur ce point, à notre connaissance, il n'a pas été rendu de jurisprudence, hormis un arrêt qui a pu admettre la validité du retrait de son offre d'achat par le proposant, la preuve de l'acceptation de cette offre en l'espèce n'ayant pas été rapportée (Cass. Civ. I : 7.2.90).

Il semble qu'il existe des offres de différentes natures, certaines permettant de dégager l'acheteur facilement, d'autres moins.

Dans la plupart des cas, une somme est versée sous forme apparente de séquestre, représentant en général 10 % du prix de vente ; séquestre non bloqué en réalité qui a pu permettre, dans certains cas, de libérer des acheteurs repentis.

Sauf à invoquer la théorie de l'abus de droit, la révocation anticipée d'une offre pourrait être sanctionnée par la condamnation de l'offrant à des dommages et intérêts (Cass. Civ. III : 10.5.68 - Cass. Civ. III n° 209). L'offrant fixe bien souvent un délai à sa proposition. Il y a des offres d'achat contenant "un engagement irrévocable" de la part du candidat-acquéreur. Aux juges d'apprécier les circonstances de la rupture.

Pour le vendeur

Le vendeur peut répondre favorablement et l'acheteur sera tenu de régulariser l'engagement sous peine d'être redevable de dommages et intérêts à l'égard du propriétaire, sanction qui est souvent indiquée dans les propositions type.

Certaines formules enferment sa réponse dans un délai. A l'expiration du délai, l'offre tombe d'elle-même. D'autres ne comportent pas de limite dans le temps. Il appartiendra au juge d'en fixer le terme (notion de "délai raisonnable"). Il peut également faire une contre-proposition ; alors l'acquéreur retrouve sa liberté et l'offre devient caduque. Enfin, le vendeur peut préférer une offre concurrente.

Rencontre de l'offre et de l'acceptation

Le consentement est constitué par l'accord de deux volontés. C'est l'illustration du principe de l'autonomie de la volonté, consacrée en matière de vente par l'article 1583 du Code Civil : "la vente est parfaite..... dès que l'on est convenu de la chose et du prix...." L'accord de volonté est constitutif de droit.

S'agissant d'une offre d'achat, l'échange de consentement s'effectue bien par la réponse positive du vendeur à l'offre d'achat. L'identité entre l'offre et l'acceptation est une condition nécessaire à la rencontre des volontés et à la formation du contrat. L'une et l'autre manifestation de volonté doivent porter sur le même contrat, ayant le même objet, offert et accepté aux mêmes conditions. De toutes façons, l'appréciation de la conjonction des volontés des parties d'acheter et de vendre relève de l'appréciation des tribunaux.

Reste à déterminer si, au stade d'une simple offre d'achat, une partie pourrait forcer judiciairement la vente. Cela

paraît difficile à soutenir, d'autant que sur le fondement d'une promesse unilatérale de vente, la Cour de cassation a clairement refusé au bénéficiaire le droit d'obtenir l'exécution forcée de la vente lorsque le promettant a retiré dans le délai d'option, son consentement (Cass. Civ III : 15.12.93) Ce comportement est une faute contractuelle engageant la responsabilité du promettant mais celui-ci ne peut être contraint à vendre au bénéficiaire s'il prouve avoir retiré son consentement avant que l'option ait été levée.

Inconvénients et dangers

La proposition d'achat ne constitue pas à proprement parler un avant-contrat puisque seul l'acquéreur est obligé, sous réserve de l'acceptation du vendeur.

Elle n'apporte donc pas de sécurité quant à la stabilité de l'engagement souscrit, suspendu à la volonté du vendeur et à la révocation de l'acquéreur dans les conditions stipulées. Elle ne sert qu'à concrétiser une offre d'acquisition, d'autant que pour lui donner plus de poids, même si cela n'a rien d'obligatoire, un versement est souvent exigé.

Des notaires dénoncent la pratique de l'offre d'achat "qui peut se révéler un piège, tant pour le vendeur que pour l'acheteur". "Les conditions accessoires à l'achat sont passées sous silence" et ne rentrent pas dans le champ contractuel alors qu'elles peuvent déclencher la volonté d'acheter ou de vendre. Le vendeur peut faire traîner la vente définitive, le délai de réalisation de la vente et de libération des lieux, par exemple, n'étant pas indiqué. De son côté, l'acquéreur qui n'a pas de délais de paiement précis, peut repousser l'échéance sans cesse.

Par ailleurs, le candidat à l'achat n'aura pas eu le temps de s'informer ni sur les règles d'urbanisme, ni sur les servitudes d'alignement ni sur la copropriété qu'il va intégrer : procès-verbaux d'assemblée générale, règlement de copropriété, charges, fond de roulement, travaux votés, diagnostic-amiante dont les travaux d'enlèvement peuvent être onéreux.

Précautions de rédaction

La prudence recommande donc de ne pas s'engager sur une offre d'achat alors qu'on ignore tous des intentions du vendeur. Mieux vaut faire une proposition verbale et prendre rendez-vous pour signer un avant-contrat en bonne et due forme (promesse unilatérale ou synallagmatique de vente) auquel le vendeur sera partie et qui présentera toutes les garanties de stabilité et de sécurité. Point n'est besoin de multiplier les actes.

Si vraiment l'on est contraint de signer une proposition d'achat par crainte de laisser échapper une affaire car

cette formule a l'avantage de la rapidité et de la souplesse, il convient de s'entourer d'un minimum de précautions :

- Prévoir pour l'offre une durée courte (huit à quinze jours), ainsi que les modalités de réponse par le vendeur (envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception avant la date limite).
- Accompagner, s'il s'agit d'une exigence de l'agence, l'offre d'un chèque libellé au nom de l'agent ou du notaire, séquestre garanti financièrement à cet effet, jamais au nom du vendeur.
- Supprimer toute clause attribuant la somme d'argent au vendeur en cas de non conclusion de la vente. Elle s'imputera sur le prix convenu de la vente si elle se réalise. Elle sera intégralement restituée si le vendeur refuse, ne répond pas dans le délai ou fait une contre-proposition.
- Signaler, d'ores et déjà, le recours à un prêt dont les modalités seront détaillées dans l'avant-contrat.
- Préciser si possible, que la proposition pourra être révoquée par son auteur tant qu'elle n'a pas été acceptée par le vendeur et qu'alors l'acompte versé sera restitué.
- Stipuler absolument que la vente ne sera valablement constituée qu'à la signature, à telle date, d'une promesse de vente exposant les conditions suspensives habituelles (droit de préemption, urbanisme, titre de propriété, application de l'article L. 312-1 et suivants du Code de la Consommation - chapitre crédit immobilier, voire l'obtention d'un certificat d'expertise positif pour contrecarrer la clause de style selon laquelle l'acquéreur prend les biens vendus dans leur état actuel, sans aucune garantie de la part du vendeur...) et en conséquence, mentionner en toutes lettres (caractères gras) qu'en cas de non-réalisation des conditions suspensives, qui seront formulées à l'avant-contrat, l'acompte versé par l'acquéreur lors de sa proposition d'achat lui sera restituée par le vendeur.
- Indiquer, enfin, le numéro du lot suivi de sa superficie, pour satisfaire à la loi Carrez (car il y a constitution d'un avant-contrat si le vendeur répond favorablement).

■ CONTRAT DE VENTE / QUALITE DE L'ASSAINISSEMENT / INFORMATION DE L'ACQUEREUR (Rép. Min. JO AN : 13.9.99)

Les particuliers doivent assumer la réalisation et l'entretien de leurs installations d'assainissement individuel et sont responsables en cas de pollution par celles-ci.

Afin d'assurer le contrôle technique de ces installations individuelles, les communes doivent mettre en place, au plus tard le 31 décembre 2005, des services publics d'assainissement non collectif chargés de ce contrôle (loi sur l'eau du 3.1.92).

Il n'est pas envisagé d'obliger le vendeur d'une propriété bâtie, à informer l'acquéreur de la qualité de l'assainissement. Toutefois, si le vendeur possède un système d'assainissement défaillant, il a intérêt à fournir à l'acquéreur les rapports de visite de contrôle signalant la non-conformité, afin de ne pas voir sa responsabilité engagée pour vice caché en cas de litige.

Tout acquéreur a donc intérêt à solliciter ces rapports de visite lorsqu'ils existent.

■ CCM / PRIX FORFAITAIRE ET DEFINITIF (Cass. Civ. III : 21.7.99)

Le fait pour le constructeur d'accepter que le maître de l'ouvrage fournisse les carrelages compris dans le prix forfaitaire et définitif doit entraîner une réfaction de celui-ci.

En l'espèce, le contrat prévoyait que le constructeur fournissait les carrelages. Puis, il a accepté par lettre que le maître de l'ouvrage fournisse lui-même les carrelages. Il ne pouvait donc pas opposer ensuite au maître de l'ouvrage le forfait, alors qu'il y avait une diminution des fournitures.

PROFESSIONNELS

■ NOTAIRES / PROMESSES DE VENTE ET ASSURANCE "4 A"

Une nouvelle assurance-vie, l'assurance "4 A" (assurance accessible aux acquéreurs) sera applicable aux avant-contrats signés à compter du 1^{er} janvier 2000 (Note de la direction des affaires juridiques du Conseil Supérieur du Notariat du 16 décembre 1999).

Elle remplace la garantie "3 A" qui comprenait pour les avant-contrats signés entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 1999 :

- soit une assurance de base, gratuite, garantissant le dépôt de garantie dans la limite de 500 000 F ;
- soit une assurance complémentaire, facultative et payante, dans la limite de 3 millions de francs.

Il n'existe plus désormais qu'une assurance facultative et payante (200 F), ouvrant droit, en cas de décès, à une

indemnité couvrant le prix, les frais et droits, mais plafonnée à 2 millions de francs.

Seules sont admissibles les personnes physiques âgées de moins de 65 ans à la date de signature de l'avant-contrat.

L'avant-contrat devra contenir une clause donnant connaissance de cette possibilité aux bénéficiaires.

■ AGENT IMMOBILIER / DEVOIR DE CONSEIL/ CONDITION SUSPENSIVE / VENTE D'UN BIEN (Cass. Civ. I : 15.7.99)

Un agent immobilier, concomitamment à la signature d'un acte de vente, s'est fait consentir par l'acquéreur un mandat de vente de son propre appartement. Par suite, en tant que professionnel de l'immobilier averti des risques de ce genre d'opération, il a commis une faute, en ne conseillant pas l'acquéreur qui projetait de financer son acquisition avec les fonds provenant de la vente de son appartement actuel d'insérer une condition suspensive relative à la vente de son bien dans l'acte de vente. Il aurait dû alerter son client sur l'incertitude de la vente de son appartement avant l'arrivée de la date prévue pour la répétition de la première vente.

■ REMUNERATION DES HUISSIERS (loi du 22.11.99 : JO du 23.11.99)

Lorsqu'un créancier ne peut obtenir l'exécution volontaire par le débiteur d'une décision, il peut en obtenir l'exécution forcée par un ensemble de moyens mis en œuvre obligatoirement par huissier de justice (saisie, expulsion...).

Un décret de 1996 permettait de demander au créancier une rémunération, mais ce texte a été annulé par le Conseil d'Etat, le 5 mai 1999, pour défaut de base légale.

Les frais de l'exécution forcée sont, en principe, à la charge du débiteur, tel est le principe posé par la loi du 9 juillet 1991.

Une exception légale à ce principe permet désormais de rétablir un droit proportionnel de recouvrement et d'encaissement à la charge des créanciers.

Les frais mis à la charge des créanciers et perçus par les huissiers de justice jusqu'au 5 mai 1999 sont validés, sous réserve des décisions de justice devenues définitives.

Par ailleurs, les parties à un litige qui sont parvenues à une transaction peuvent demander au président du tribunal de grande instance de conférer force exécutoire à leur transaction (décret du 28.12.98) ; aussi, à la liste des titres exécutoires qui permettent de recourir aux voies d'exécution sont ajoutées les transactions.

DROIT GENERAL

■ PACTE CIVIL DE SOLIDARITE (loi du 15.11.99 : JO du 16 .11.99 ; décrets du 21.12.99 : JO du 24.12.99)

Le Conseil constitutionnel, dans une décision du 9 novembre 1999 a validé la loi relative au pacte civil de solidarité (PACS) et a clarifié la portée du texte en apportant des précisions et en formulant des réserves d'interprétation. Celles-ci sont reproduites entre crochets.

Définition du PACS

Un pacte civil de solidarité est un contrat conclu par deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune (CC : art.515-1 nouveau).

Notion de vie commune

La communauté de vie implique une résidence commune (CC : art. 515-3 nouveau). Les personnes liées par un PACS devront donc disposer d'une résidence commune, mais pourront avoir des domiciles séparés.

[La notion de vie commune ne couvre pas seulement une communauté d'intérêts et ne se limite pas à l'exigence d'une simple cohabitation entre deux personnes : la vie commune mentionnée suppose, outre une résidence commune, une vie de couple.]

Caractère impératif

[Les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre XII nouveau du Code civil relatives au PACS ont un caractère impératif, à l'exception de celles relatives à l'indivision.]

Ainsi, les partenaires liés par un PACS sont tenus de s'apporter une aide mutuelle et matérielle (CC : art.515-4 nouveau). Ils ne peuvent échapper à cette obligation. Toute clause contraire serait frappée de nullité relative. Les modalités de cette aide sont fixées par les partenaires dans la convention.

[Les partenaires ne peuvent pas non plus déroger à la condition relative à la vie commune.]

Cas de nullité (CC : art. 515-2 nouveau)

Un PACS est nul, s'il est conclu :

- entre tous les ascendants et descendants en ligne directe
- entre alliés en ligne directe (c'est-à-dire entre chacun des époux et tous les ascendants et descendants de l'autre : belle-mère et gendre ; beau-père et bru...) ;

- entre collatéraux jusqu'au 3^{ème} degré inclus (frères et sœurs ; oncles et nièces...) ;
- entre deux personnes dont l'une est mariée ;
- entre deux personnes dont l'une est déjà engagée par un PACS.

Les majeurs placés sous tutelle ne peuvent pas non plus en conclure.

Forme et accès aux informations contenues dans un PACS

Déclaration **conjointe** au greffe du Tribunal d'instance du lieu de leur résidence commune (CC : art.515-3 nouveau).

L'inscription sur le registre du lieu de résidence confère date certaine au PACS et opposabilité aux tiers.

Les modalités de déclaration, de modification et de dissolution du PACS, ainsi que celles de conservation des informations nominatives sont fixées par décrets (décrets du 21.12.99 : JO du 24.12.99).

Le traitement automatisé des registres a pour finalité d'assurer la communication à certaines personnes des informations nominatives suivantes :

- nom et prénoms, date et lieu de naissance des deux personnes liées par un PACS ;
- date et lieu de l'inscription conférant date certaine au PACS et le rendant opposable aux tiers ;
- date de l'enregistrement des modifications du PACS ;
- date d'effet de la dissolution du PACS.

Ces informations peuvent être communiquées notamment :

- aux notaires pour les besoins des règlements successoraux et de l'établissement des actes nécessitant une publicité au bureau des hypothèques, ainsi que des donations ;
- aux agents chargés de l'exécution d'un titre exécutoire pour l'exercice de leur mission ;
- à l'administration fiscale ;
- aux organismes débiteurs de prestations familiales.

Les mêmes informations (hormis les nom, prénoms, date et lieu de naissance du partenaire de la personne au sujet de laquelle la demande est faite) peuvent être communiquées :

- aux titulaires d'un droit de créance né d'un contrat conclu pour les dépenses relatives au logement, aux fins de la sauvegarde ou du recouvrement de leur créance (bailleur ou prêteur) ;
- aux syndics de copropriété pour le recouvrement des créances du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire.

Patrimoine

Indivision des meubles et des immeubles (CC : art. 515-5 nouveau)

A défaut de mention contraire dans la convention, les meubles meublants **acquis à titre onéreux** postérieurement à la conclusion de celle-ci sont présumés indivis par moitié.

Il en est de même lorsque la date d'acquisition de ces biens ne peut être établie.

Les autres biens (notamment les autres meubles, les immeubles ou les parts de société), **acquis à titre onéreux** postérieurement à la conclusion du PACS, sont présumés indivis par moitié sauf si l'acte d'acquisition ou de souscription en dispose autrement.

Les partenaires pourront, à tout moment, en modifiant le contenu de leur convention initiale, changer pour l'avenir le régime des biens acquis en commun.

Solidarité des dettes (CC : art. 515-4 nouveau)

Solidarité à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante et pour les dépenses relatives au logement commun.

La notion de "besoins de la vie courante" figure à l'article 220 du Code civil. La jurisprudence en a clairement défini les contours. En sont exclues les dépenses manifestement excessives eu égard au train de vie des personnes concernées.

Quant à la notion de "dépenses relatives au logement commun", si on se réfère à la notion de **dettes ménagères** de l'article 220 du Code civil, la solidarité peut porter :

sur les loyers et les charges relatives au logement loué constituant la résidence commune :

- la solidarité existe même si un des partenaires donne congé : la solidarité cessera lorsque la résiliation de la convention produira ses effets
- la solidarité existe même si un seul des partenaires est titulaire du bail, du moment que le bail a pour objet la résidence commune

sur le paiement des indemnités d'occupation après cessation de bail

sur le paiement des charges de copropriété

La loi prévoit aussi la solidarité pour les dépenses relatives au logement commun et implique donc la solidarité pour les prêts immobiliers finançant l'acquisition ou l'amélioration du logement commun.

Les effets de la solidarité relative aux prêts immobiliers sont cependant à analyser avec précaution au vu de la convention relative au PACS et de l'acte d'acquisition .

En effet, on peut penser que si le logement est acquis en indivision ou présumé indivis, faute de mention contraire dans l'acte d'acquisition, les partenaires sont engagés solidairement par le prêt immobilier souscrit. Cette solidarité perdure même en cas de dénonciation ou d'extinction du PACS.

En revanche, si l'acte d'acquisition du logement mentionne que le bien acquis est propre à l'un, la solidarité cessera avec la fin de la convention.

[L'instauration d'une solidarité des partenaires à l'égard des tiers pour les dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante et pour les dépenses relatives au logement commun ne saurait faire obstacle, en cas d'excès commis par l'un des partenaires, à l'application des règles de droit commun relatives à la responsabilité civile.]

Fiscalité (art. 4 et 6 de la loi)

Les partenaires d'un PACS font l'objet d'une imposition commune sur les revenus :

- à compter de l'imposition des revenus de l'année du 3^{ème} anniversaire de l'enregistrement du PACS, au titre de l'impôt sur le revenu ;
- dès la conclusion du PACS, au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune.

L'imposition est établie à leurs deux noms, séparés par le mot : "ou".

Successions et donations (art.5 de la loi)

En cas de testament ou de donation entre partenaires liés par un PACS, ils bénéficient pour le calcul des droits de mutation :

- d'un abattement de 300 000 F (375 000 F à partir du 1^{er} janvier 2000) ;
- au-delà, application d'un taux de 40 % pour la fraction des biens n'excédant pas 100 000 F et 50 % pour le surplus.

En matière de donations, ce régime ne s'applique que si, à la date du fait générateur des droits, les partenaires sont liés depuis au moins deux ans par un PACS.

Logement (art. 14 de la loi)

Transfert du bail

En cas d'abandon du domicile par le locataire ou de décès de celui-ci, le contrat de location continue au profit du "partenaire lié au locataire par un PACS" (art. 14 modifié de la loi du 6.7.89).

Congé pour reprise

Le bailleur peut donner congé pour reprendre son logement pour le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, ainsi que pour les ascendants et descendants de son partenaire.

Attribution à titre préférentiel du logement (CC : art. 515-6 nouveau)

Les dispositions de l'article 832 du Code civil prévoyant l'attribution préférentielle du logement, en cas de décès au conjoint survivant ou en cas de rupture, sont applicables entre partenaires d'un PACS.

Le logement devra être en indivision pour que le partenaire puisse en demander l'attribution préférentielle.

Prestations sociales (art.7 et 10 de la loi)**En cas de conclusion d'un PACS**

- attribution, sans délai, de la qualité d'ayant-droit d'assuré social au partenaire d'un assuré social qui ne peut en bénéficier à un autre titre ;
- suppression de l'allocation de veuvage du conjoint survivant et de l'allocation de soutien familial.

Dénonciation du PACS (art.515-7 nouveau du Code civil)

Si les partenaires décident d'un commun accord de mettre fin au PACS, ils remettent une déclaration conjointe écrite au greffe du Tribunal d'instance dans le ressort duquel l'un d'entre eux au moins a sa résidence. Le PACS prend fin dès la mention en marge de l'acte initial de la déclaration conjointe.

Si l'un des partenaires décide de mettre fin au PACS ou de se marier, il signifie à l'autre sa décision et adresse copie de celle-ci au greffe du Tribunal d'instance qui a reçu l'acte initial. Le PACS prend fin trois mois après la signification ou à la date du mariage de l'un des partenaires.

En cas de décès de l'un des partenaires, le PACS prend fin à la date de celui-ci.

Les partenaires procèdent eux-mêmes à la liquidation des droits et obligations résultant pour eux du PACS.

A défaut d'accord, le juge statue sur les conséquences patrimoniales de la rupture. Le juge pourra allouer, le cas échéant, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, non pas du fait de la rupture elle-même, mais des conditions dans lesquelles celle-ci sera intervenue.

Définition du concubinage (art. 515-8 nouveau du code civil)

Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.

En conséquence, les concubins de même sexe bénéficient du transfert du bail et du congé pour reprise (loi du 6.7.89 : art.14 et 15-1).

Application des textes ne faisant pas référence au PACS

[Lorsque des textes ne font pas référence exclusivement au mariage mais prennent en compte la situation de fait que constitue le concubinage, il y a lieu, en principe, d'assimiler la situation des personnes liées par un PACS à celle des personnes vivant en concubinage.]

Par conséquent, lorsqu'un texte législatif opère une distinction entre les personnes célibataires ou isolées, d'une part, et les personnes vivant "en couple", d'autre part, les partenaires ayant conclu un PACS se trouveront nécessairement dans la seconde catégorie, puisque le pacte comporte un engagement vie commune.


COPROPRIETE
NOUVEAUX APPELS DE FONDS DECIDES APRES LA VENTE DU LOT / ACQUEREUR REDEVABLE (Cass. Civ. III : 8.10.99)

Des travaux avaient été votés, des appels de fonds émis avant la vente du lot, mais une assemblée générale, postérieurement à cette mutation, avait réactualisé le budget de travaux avec annulation des appels de fonds antérieurs et fixation de nouvelles dates d'exigibilité des sommes dues par le syndicat des copropriétaires.

Il est de principe certain que l'acquéreur ne peut être rétroactivement débiteur des appels de fonds antérieurs à son acquisition. Mais, il est tenu par les nouveaux appels de fonds se substituant à ceux annulés et qui ne sont pas une simple réitération d'appels de fonds lancés antérieurement à l'acquisition de son lot.

CHARGES / ACTION EN RECOUVREMENT / PRESCRIPTION (Cass. Civ. III : 17.11.99)

L'action en recouvrement des charges de copropriété impayées ne rentre pas dans le champ d'application de la

prescription quinquennale (Code civil : art. 2277). La cour de Cassation le rappelle une fois encore dans cet arrêt, cette décision étant justifiée par le fait que les charges de copropriété sont nécessairement indéterminées et d'un montant variable.

Par conséquent et, sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

■ HONORAIRES DU SYNDIC (CA Paris : 17.6.99)

La remise des comptes au nouveau syndic par l'ancien est une obligation légale (loi du 10 juillet 1965 : art. 18) ; en tant que telle, elle ne peut ouvrir droit à une rémunération particulière. De plus, en l'espèce, le contrat de syndic ne prévoit pas une telle rémunération, la solution aurait-elle pu être différente si le contrat de syndic avait prévu la perception d'un honoraire pour cette transmission de documents ?

La Commission des clauses abusives recommande que soient éliminées des contrats les clauses qui ont pour effet de mettre à la charge du syndicat, en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat de syndic, une indemnité forfaitaire ne correspondant pas à une prestation effective.

En tout état de cause donc, lorsque le syndic prévoit au contrat une rémunération, celle-ci doit être proportionnée au travail fourni (Recommandation n° 96-01 du 17.11.95).

■ DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE SUR UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ (Conseil d'Etat : 5.5.99)

La demande de permis de construire est réalisée par le propriétaire ou par une personne habilitée à construire.

Si les travaux affectent les parties communes d'un immeuble, ils sont soumis à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété.

Une SCI chargée de construire un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement demande un permis modificatif visant à la suppression d'emplacements pour le stationnement qualifiés de parties communes par le règlement de copropriété.

L'immeuble était déjà sous le statut de la copropriété, au jour de la demande de permis modificatif. La SCI aurait donc dû obtenir, préalablement à sa démarche administrative, une autorisation de la copropriété.

A défaut d'avoir justifié d'un titre l'habitant, le tribunal administratif est en droit d'annuler le permis modificatif délivré à tort.

Cette décision permet de rappeler un principe plus large et que doivent connaître tous les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux affectant les parties communes. Le copropriétaire pétitionnaire du permis de construire doit obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale et produire ces éléments à l'appui de sa demande. A défaut, l'autorité administrative peut refuser de délivrer le permis de construire.

QUALITE DE L'HABITAT

■ NOUVELLE REGLEMENTATION ACOUSTIQUE AU 1^{er} JANVIER 2000

Tout bâtiment d'habitation ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1^{er} janvier 2000, est soumis à une nouvelle réglementation acoustique. Celle-ci a été imposée par la normalisation européenne fixant de nouveaux indices d'évaluation, exprimés avec de nouvelles unités, et utilisant un vocabulaire nouveau. Les principaux changements par rapport à la RA de 1996 sont donc plus souvent de forme que de fond.

■ CONTESTATION DU MONTANT D'UNE FACTURE D'EAU / CHARGE DE LA PREUVE (Cass. Civ. I : 30.3.99)

En cas de contestation du montant élevé d'une facture d'eau par un particulier, ce n'est pas à la Compagnie Générale des Eaux d'apporter la preuve que des modifications substantielles sont intervenues dans la consommation d'eau du client ou qu'une fuite d'eau après compteur existait sur les installations.

**ASSURANCE
CONSTRUCTION**

**■ GARANTIE DES CLOTURES (Rép. Min. JO
Sénat : 4.11.99)**

Les clôtures constituent généralement des ouvrages immobiliers accessoires des immeubles et, de ce fait, font partie de l'opération de construction ou de réhabilitation du bâtiment. Lorsqu'il en est ainsi, elles relèvent de l'obligation d'assurance-construction et sont par conséquent garanties pendant dix ans après réception des travaux pour désordres importants.

URBANISME

**■ INSTALLATION D'UNE CITERNE DE GAZ /
REGLEMENTATION (Rép. Min : JO AN du
8.11.99)**

Le particulier qui souhaite installer une citerne de gaz dans sa propriété doit respecter la réglementation énoncée par l'arrêté du 30 juillet 1979 modifié par l'arrêté du 5 février 1991.

Celle-ci prévoit que les distances minimales d'implantation d'une telle citerne, par rapport aux voies ouvertes à la circulation et/ou aux habitations, varient selon la quantité d'hydrocarbures stockée par une citerne donnée. Ainsi, au plus tard lors de la première livraison d'hydrocarbures liquéfiés, une notice rappelant les règles de sécurité pour la mise en service et pour l'utilisation du dépôt est remise à l'utilisateur. L'installateur lui remet également une copie du certificat d'épreuve de l'installation.

Ces dispositions réglementaires ne portent toutefois pas préjudice au pouvoir de police générale que le maire de la commune concernée détient en matière de sécurité et de salubrité publiques (Code général des collectivités territoriales : art. L. 2112-2).

**PROPOSITIONS,
PROJETS**

**■ SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT
URBAINS**

Le projet "solidarité et renouvellement urbains" devait être présenté au conseil des ministres du 2 février pour être débattu au Parlement à partir du début mars. Dans son état actuel, il s'articule autour de trois principaux objectifs et regroupe 79 articles ; compte tenu de leur diversité, seule une partie des mesures "urbanisme" et "logement" est évoquée ici.

**Définir un meilleur équilibre des agglomérations
et renforcer la cohérence des politiques
urbaines**

L'évolution des outils juridiques de l'urbanisme devra conduire à rendre les politiques urbaines plus claires et plus démocratiques, doter les agglomérations d'un instrument -le schéma de cohérence territoriale- pour harmoniser les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, transformer les plans d'occupation des sols pour les adapter aux besoins des politiques de renouvellement urbain, permettre aux petites communes de se doter d'un document d'urbanisme simple.

Les schémas de cohérence territoriale seront les documents de planification au niveau de l'agglomération, ils fédéreront tous les autres documents sectoriels de politique urbaine.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires seront strictement encadrées.

Le plan local d'urbanisme remplacera le plan d'occupation des sols. Plus souple et plus simple, il traduira le projet urbain local au niveau d'une ou plusieurs communes, les principales actions d'aménagement, les actions relatives au traitement de l'espace public ou à l'environnement.

Les petites communes qui n'ont pas de plan local d'urbanisme pourront élaborer une carte communale qui fera l'objet d'une enquête publique approuvée.

En matière d'élaboration des documents d'urbanisme, les règles de procédure seront simplifiées, tout en renforçant la concertation publique. La procédure des ZAC (zones

d'aménagement concerté) et des conventions d'aménagement sera modifiée.

Le certificat d'urbanisme sera plus précis et indiquera le régime des taxes et des participations applicables au terrain.

Le régime des déclarations de travaux sera supprimé.

Afin de conforter les moyens d'intervention des collectivités locales, limiter l'extension urbaine et favoriser le renouvellement urbain dans les quartiers existants, le financement de l'urbanisme sera réformé. Les propriétaires riverains des voies nouvelles devront participer au financement du coût des équipements de voiries et de réseaux divers. La participation sera exigée après délivrance du permis de construire ou d'une autorisation de lotir.

La taxe foncière sur les propriétés non bâties, sans être modifiée dans son mécanisme, verra son produit augmenté grâce à un relèvement forfaitaire des valeurs locatives cadastrales.

Parallèlement, seront supprimées les taxes et participations qui limitent la densification des quartiers : la participation pour dépassement du coefficient de dépassement d'occupation des sols et le versement pour dépassement du plafond légal de densité.

De plus, pour aider à la construction de logements collectifs, les valeurs forfaitaires de la taxe locale d'équipement seront corrigées.

Réussir la mixité urbaine et conforter la politique de la ville

Cela implique la réalisation de logements sociaux -là où il y en a peu ou pas du tout- et le retour à la logique initiale affirmée par la loi d'orientation de la ville (loi du 13.7.91) pour éviter que des communes puissent refuser la construction de logements sociaux.

Il est proposé de préciser les obligations imposées aux collectivités territoriales par la loi, d'améliorer les dispositions tendant à inciter à la réalisation de logements sociaux dans les communes où ceux-ci représentent moins de 20 % de résidences principales, en privilégiant l'intercommunalité, et de permettre à l'Etat de se substituer à la commune en cas de carence certaine de cette dernière.

Le seuil de 200.000 habitants à partir duquel les communes sont soumises à l'obligation de réalisation de logements sociaux serait abaissé à 50 000 habitants.

Prévenir et traiter la dégradation des copropriétés

Différentes dispositions sont introduites pour prévenir les difficultés en copropriété.

Afin d'améliorer la gestion comptable, le syndicat des copropriétaires sera tenu de présenter les comptes (budget prévisionnel, charges et produits de l'exercice, trésorerie) selon un plan comptable type.

En cas de défaillance du propriétaire bailleur, le recouvrement des charges pourra être réalisé auprès du locataire, par le syndicat des copropriétaires

Les divisions d'immeubles par appartements seront réglementées et dans certaines situations interdites (lorsque, par exemple, la surface créée ou les équipements fournis seront insuffisants).

L'accès des copropriétaires occupants au FSL sera renforcé lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde et pour les seules charges collectives ; la possibilité d'ouverture du FSL pour les dettes d'emprunt contractées pour l'acquisition du logement resterait inchangée.

Le délai de rétractation, jusqu'ici réservé aux seuls acquéreurs de logements neufs, serait étendu pour l'achat d'un logement existant à tout acte sous seing privé conclu entre un professionnel (marchand de biens) et un non professionnel. Avant l'expiration du délai de rétractation, le vendeur ne pourrait exiger aucun versement.

Par ailleurs, dans le cas où le candidat acquéreur s'engage unilatéralement par un acte ou un contrat en vue d'acquérir un logement (il en est ainsi des promesses ou offres d'achat), le vendeur ne pourrait plus exiger aucun versement ou engagement de versement.

Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Les logements sociaux construits avec l'aide de l'Etat sont confortés dans leur statut actuel, même à la fin des conventions en cours. La solidarité entre bailleurs sociaux est renforcée au travers du mécanisme de financement de la caisse de garantie du logement social (CGLS) qui est réformé.

Des plans de concertation locative entre organismes HLM et locataires seront élaborés au sein de chaque organisme, en particulier avant toute opération de travaux importants.

Concernant le parc privé, le projet de loi réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril,

renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées (cf. ci-dessus) et unifie les modes d'intervention publiques en faveur de l'habitat privé ; les compétences de l'ANAH, qui deviendrait l'Agence française pour l'amélioration de l'habitat, seraient étendues aux logements occupés par leur propriétaire ou usufruitier.

Pour supprimer l'insalubrité et développer le confort des logements

Les mesures proposées tendent à unifier les procédures d'insalubrité et d'immeubles menaçant ruine.

Placée sous l'autorité du préfet, la procédure d'insalubrité peut également être déclenchée par le maire. Les modalités de notification des actes de procédure sont revues pour assurer le caractère contradictoire de celle-ci, tout en évitant les blocages qui existent actuellement lorsque l'adresse des propriétaires est inconnue.

Le préfet aurait compétence pour exécuter des travaux de mise hors d'état d'habiter, afin d'éviter toute nouvelle occupation des locaux après évacuation des lieux. Les dispositions relatives au relogement des occupants seraient refondues ; le locataire serait autorisé à suspendre le paiement du loyer pendant la durée de validité de l'arrêté d'insalubrité ou de péril et le bailleur serait obligé de procéder au relogement définitif ou à l'hébergement temporaire des occupants de bonne foi suivant la durée de l'interdiction d'habiter.

En vue d'améliorer les rapports locatifs, le règlement amiable des conflits locatifs, individuels ou collectifs, serait encouragé par l'extension des compétences de la commission départementale de conciliation : actuellement limitée aux litiges relatifs à certaines hausses de loyer, cette commission aurait compétence pour concilier locataires et propriétaires sur les litiges portant sur les états des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations et les difficultés nées de l'application des accords collectifs de location, du plan de concertation locative ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble.

Dans le parc locatif, tout groupement de locataires (même non constitué en association), affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, pourrait représenter valablement les locataires vis-à-vis du bailleur et permettre une information plus large des locataires sur les travaux ou l'entretien de l'immeuble par voie d'affichage.

Dans le parc locatif social, la concertation avec les locataires serait obligatoire pour les opérations d'amélioration ou de construction démolition. Un plan et un conseil de concertation locative formaliseraient, pour

l'ensemble du patrimoine du bailleur, les relations locatives locales.

■ **LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES**

La condition de primo-accédant pour obtenir un prêt à 0 % Ministère du logement sera supprimée pour les personnes handicapées qui souhaitent acquérir ou construire leur logement. Un décret devrait paraître prochainement.



■ **CABINET DU PREMIER MINISTRE**

M. Serge CONTAT a été nommé conseiller technique au cabinet du Premier ministre. Il était chef du bureau des études financières au sein de la DGUHC.

■ **MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT**

Cabinet de M. Louis BESSON, secrétaire d'Etat au logement

M. François DELARUE, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, devient directeur de cabinet de M. Louis BESSON, secrétaire d'Etat au Logement. Il était chargé de mission auprès de M. Jean-Claude GAYSSOT, ministre de l'Equipelement, des Transports et du Logement, depuis 1998, après avoir été chef du service du développement urbain et de l'habitat à la DGUHC.

M. Christian NICOL, qui était directeur du cabinet de M. Louis BESSON, depuis mai 1998, est nommé inspecteur général de l'Equipelement.

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

M. Pierre-Denis COUX, administrateur civil, sera prochainement le nouveau sous-directeur du financement et du budget à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction. Il était adjoint au DDE du Val d'Oise, après avoir été chargé des relations extérieures de la SGFGAS, et auparavant à la direction de l'Habitat et de la Construction, avant sa

transformation en DGUHC. Il succède à M. Denis BURCKEL, qui est président de section à la Chambre Régionale des Comptes d'Ile-de-France.

M. François DAVENNE, ingénieur Télécom, Ena, remplace M. Serge CONTAT à la tête du bureau des études financières au sein de la DGUHC.

■ COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION

M. François GEINDRE, a été nommé président de la commission nationale de concertation. Il succède à M. Pierre ZEMOR, conseiller d'Etat, qui après sept ans de présidence de la commission, avait souhaité être déchargé de ses fonctions.

■ CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

M. Patrick TERROIR, administrateur civil hors classe, sous-directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations, est nommé directeur-adjoint, conseiller du comité exécutif à compter du 1^{er} janvier 2000.

M. Marc DESJARDINS, administrateur civil hors classe, sous-directeur à la Caisse des Dépôts, succède à M. Patrick TERROIR, comme directeur de service des professions juridiques et réseau du Trésor Public au sein des activités bancaires et financières.

LES INSTITUTIONS

UNPI

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière a mis en place un observatoire qui permet de disposer de données sur la situation des marchés du parc locatif privé géré en direct par les propriétaires, sur l'ensemble du territoire et notamment sur les villes moyennes et le secteur rural. Baptisé "SNOUPI", nouvel outil de connaissance du marché locatif, il complète les observatoires existants notamment ceux de l'OLAP, la FNAIM, ou les observatoires locaux (Ille-et-Vilaine, Doubs...).

EDITION

■ INTEMPERIES ET LOGEMENT : UNE COEDITION MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT / ANIL

Pour répondre aux questions des personnes dont les logements ont été endommagés par les intempéries de la fin de l'année, tempêtes et catastrophes naturelles, l'ANIL et le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement ont coédité une plaquette tirée à un million d'exemplaires et diffusée notamment dans les ADIL, les mairies et les DDE. Elle indique les démarches à effectuer pour être indemnisé par son assurance suivant les diverses situations (logement en copropriété, logement loué ou en cours de construction) et le dispositif d'aides pour réparer les dommages non indemnisés par l'assurance.

Le ministère de l'Économie et des Finances a, de son côté, édité un dépliant "Intempéries fin 1999 : assurances, mesures fiscales, réparations", dans lequel il rappelle, en outre, les précautions à prendre pour éviter toute surprise au niveau du prix des prestations et les délais et remises gracieuses en matière d'impôt pour les particuliers et les entreprises dans l'impossibilité de souscrire leur déclarations ou de payer leurs impôts venant à échéance avant le 1^{er} mars 2000.

■ ANIL / "COMMENT FAIRE FACE AU REMBOURSEMENT DE VOS PRETS ?"

Diffusé par les ADIL, il s'agit du recensement des démarches que l'accédant doit effectuer en cas de difficulté de remboursement, pour tenter d'obtenir des délais de paiement ou d'allègement de sa dette et éviter ainsi la vente forcée du logement.

■ ANIL / QUALITE DE L'HABITAT

Amiante, saturnisme, bruit, radon, autant de thèmes sur lesquels les ADIL doivent être à même de répondre aux particuliers qui les consultent. Pour les y aider l'ANIL a recensé dans un dossier Qualité de l'habitat les mesures destinées à lutter contre ces nuisances. Dès que les textes réglementaires sur les insectes xylophages seront publiés ce thème viendra compléter le dossier diffusé aux ADIL.

■ MINISTERE DU LOGEMENT**"Le PLUS pour un habitat solidaire"**

La DGUHC a édité une plaquette sur le Prêt Locatif à Usage Social qui se substitue désormais au PLA ordinaire et à loyer minoré. Elle explique, en quatre pages, l'objectif et les caractéristiques du nouveau prêt aux opérateurs sociaux (organismes HLM et SEM notamment).

"Réglementation acoustique : les changements de l'an 2000"**"L'amiante : guide des opérations d'entretien et de maintenance"**

Ces deux guides sont diffusés par la DGUHC.

■ ADEME / EDF : "BESOIN D'ELECTRICITE EN SITE ISOLE ?"

Cette plaquette fait le point sur les solutions techniques et financières pour utiliser des énergies renouvelables.

Date de publication : 31 janvier 2000

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Florence DULAU, Elsa FOURRIER, Nicole MAURY, Hélène ROQUE, Jean BOSVIEUX, Agnès VASNIER