

**N° 75  
Juillet  
2000**

|   |                                |              |
|---|--------------------------------|--------------|
|   | <b>LE RESEAU</b>               | <b>p. 1</b>  |
| <b>ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL</b> |                                | <b>p. 2</b>  |
| <b>ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES</b>    |                                | <b>p. 4</b>  |
|   | <b>ACTUALITE REGLEMENTAIRE</b> | <b>p. 7</b>  |
|   | <b>PROPOSITIONS, PROJETS</b>   | <b>p. 18</b> |
|   | <b>FENETRE SUR ...</b>         | <b>p. 21</b> |
|   | <b>EDITION</b>                 | <b>p. 22</b> |

# LE RESEAU

## ADIL DE LA REUNION « QUEL DOMMAGE POUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION ? »

Un récent colloque organisé par l'ADIL de la Réunion, dans le cadre de son assemblée générale, avec la participation des professionnels de l'assurance, de la DDE, de l'Agence Qualité Construction et de l'ANIL, a mis une nouvelle fois en évidence la difficulté pour les professionnels autant que pour les maîtres d'ouvrage de trouver une assurance construction : assurance responsabilité civile décennale pour les uns, assurance dommages-ouvrage pour les autres.

Alors même que le nombre de recours au Bureau Central de Tarification - pour lesquels une procédure particulière est en place dans les DOM - se stabilise autour d'une centaine par an au total (métropole et DOM confondus) dont, en 1999, trois dossiers seulement à La Réunion, il semble que le tarif de l'assurance construction reste dissuasif. L'observatoire Sycodès de l'Agence Qualité Construction, implanté depuis 1997 à La Réunion, fait cependant apparaître que les sinistres y sont sensiblement moins chers qu'au niveau national ; le coût de réparation moyen des désordres est près de 30 % plus bas.

Compte tenu du climat réunionnais, la part des sinistres se manifestant par un défaut d'étanchéité à l'eau est nettement supérieure, mais leur coût de réparation est inférieur à la moyenne car il s'agit le plus souvent de problèmes ponctuels qui peuvent être traités à peu de frais. En revanche, les désordres mettant en cause la stabilité de la construction sont plus de deux fois plus chers que la moyenne, car ils nécessitent des reprises importantes des fondations, de la structure ou de la charpente.

## « LA COPROPRIETE EN DANGER : QUELLES PROPOSITIONS, QUEL AVENIR ? UN DEBAT ORGANISE PAR L'ADIL DE L'ESSONNE

Au moment où était discuté au Parlement le projet de loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui prévoit une série de mesures pour prévenir les difficultés en copropriété et renforcer les plans de sauvegarde (cf. §

« Propositions, projets »), le débat organisé par l'ADIL de l'Essonne avec la participation des élus, ministère du Logement, administrations et professionnels, a permis de mettre en lumière à travers les expériences d'Evry et de Grigny (où se trouve la 2<sup>ème</sup> copropriété de France), un certain nombre des conditions minimales pour parvenir à résorber les difficultés en copropriété :

- un repérage le plus en amont possible des difficultés, notamment des impayés, grâce à une concertation étroite entre tous les intervenants, collectivités locales, administrations, syndicats, copropriétaires, agents immobiliers, notaires, travailleurs sociaux, ADIL...

Un observatoire de l'habitat en liaison avec l'Etat, la CAF, le Conseil Général et les professionnels a été mis en place, ainsi qu'une commission de familles en difficulté ;

- l'entretien et la conservation du bâti et, le cas échéant, l'utilisation du droit de préemption par la collectivité locale pour éviter la dévalorisation du patrimoine et stabiliser les populations ;

- le maintien de structures de représentation vivaces des copropriétaires, auquel l'ADIL contribue en assurant l'information et la formation des copropriétaires et des conseils syndicaux.

A titre expérimental, le Département a en outre mis en place dans le cadre du fond solidarité habitat, une aide à l'insertion des personnes en difficulté dans le parc ancien. Le Conseil Régional apporte, pour sa part, une aide au diagnostic dans les copropriétés et une participation à hauteur de 30 % de la dépense aux missions de conduite du redressement.

## LE MARCHÉ LOCATIF EN MAYENNE AU SECOND SEMESTRE 1999

L'ADIL de la Mayenne centralise l'offre locative des professionnels (agents immobiliers, notaires et experts fonciers) des Pays de Laval et de Mayenne et édite, toutes les semaines, des listes d'adresses que le public peut consulter gratuitement sur place, ou via Internet ([www.adil.org/53](http://www.adil.org/53)).

Elle a réalisé une synthèse des observations effectuées pour le deuxième semestre 1999, essentiellement sur Laval, la Communauté des Communes du Pays de Laval (CCPL) et la Communauté du Pays de Mayenne.

En volume global, l'offre de locations en 1999 reste équivalente à celle de 1998, avec quelques particularités :

- l'offre hebdomadaire de locations augmente sensiblement à partir du second semestre 1999 (plus de cent locations sur le marché fin décembre, par rapport à 1998), alors que les demandes de listes d'adresses à l'ADIL diminuent ;

- mais le dernier semestre 1998 était atypique : les offres de locations étaient moins importantes qu'en 1997 et les demandes à l'ADIL exceptionnellement fortes pour une fin d'année. Le rythme des locations n'ayant pas subi par ailleurs de fluctuation notable, on peut supposer que l'offre locative s'étant amplifiée fin 1999, les futurs locataires n'ont pas eu à faire de nombreuses démarches pour trouver le logement qui leur convenait et ont eu - relativement - moins recours aux listes de l'ADIL.

Le nombre des studios et T1 mis en location en 1999 diminue : les étudiants arrivent toujours plus nombreux à partir de la deuxième quinzaine du mois de juillet.

Le nombre des T2 progresse, en phase avec une demande de plus en plus forte pour ce type de location.

L'offre des maisons T5 et T6 reste importante par rapport aux années 1996/1997, mais les grands appartements deviennent plus difficiles à trouver.

L'observatoire du logement des Pays de Laval constate, pour le secteur social en 1999, une forte demande en locations T2 non entièrement satisfaite (198 attributions en T2 pour 295 demandes) et seulement 19 T5 attribués pour 34 demandes formulées.

Le service du fichier locatif est opérationnel sur la ville de Mayenne depuis septembre 1998 : 91 logements ont été mis en location au second semestre 1999, pour des loyers moyens inférieurs de 150 à 450 F à ceux constatés sur Laval, sauf en ce qui concerne les T3 dont les loyers moyens sont sensiblement identiques dans les deux communes.

A Laval et dans la Communauté des Communes du Pays de Laval, le loyer moyen - tous types confondus - est de 40,7 F/m<sup>2</sup> au second semestre 1999, contre 40,6 F/m<sup>2</sup> au premier semestre et 37,5 F/m<sup>2</sup> dans la ville de Mayenne.

Les courbes des loyers restent homogènes et stables. Seuls les T6 connaissent une augmentation plus forte du loyer moyen depuis 1998, liée sans doute à la mise sur le marché d'un nombre important de pavillons neufs ces deux dernières années.

La durée moyenne de vacance est de deux semaines pour les logements entrés dans le fichier entre juin et décembre 1999 ; les adresses restent en moyenne, six semaines dans le fichier de l'ADIL, contre neuf au premier semestre.

Pour les T5 et les T6, la vacance moyenne augmente d'une semaine par rapport à celle constatée au premier semestre.

## ÉTUDES ET COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

### DES STATUTS D'OCCUPATION PLUS FLEXIBLES POUR UNE SOCIÉTÉ PLUS MOBILE ?

Faut-il remettre à jour la réflexion sur l'accession progressive ou l'accession partielle ? Les diverses formules de démembrement, de partage ou de limitation dans le temps de la propriété constituent-elles des voies qui méritent d'être explorées ? Les tentatives dans ce sens ont déjà été nombreuses en France et leur insuccès général. Cependant, aujourd'hui, l'évolution des modes de vie n'incite-t-elle pas à ce que la distinction absolue entre locatif et propriété s'efface au profit de statuts plus souples ? Dans une société caractérisée par une flexibilité et une mobilité croissantes, qu'il s'agisse des parcours professionnels ou des liens familiaux, ne faut-il pas inventer des statuts d'occupation évolutifs ?

Or en France, toutes les expériences qui sont allées dans ce sens avaient pour objectif de contourner les obstacles rencontrés par les plus modestes pour accéder à la propriété. Les diverses formules de location vente ou de location accession ont été conçues pour permettre à des ménages très modestes, sans apport personnel, de tester leur capacité à faire face à des mensualités de remboursement correspondant, pour eux, à des taux d'effort particulièrement élevés. Dès lors, elles ne pouvaient aboutir qu'à transférer le risque de l'opération à l'organisme vendeur-bailleur et/ou à augmenter le coût réel de l'opération ; l'échec était prévisible.

Ne serait-il pas préférable de s'inspirer des exemples étrangers, « shared ownership » britannique ou du « koophur » hollandais, ou des systèmes mis en œuvre pour l'immobilier d'entreprise ? Pourquoi ce qui vaut pour les sociétés, crédit-bail, démembrement de la propriété entre le sol et le bâti, propriété limitée dans le temps avec le bail emphytéotique, ne vaudrait pas pour les ménages ?

A vrai dire, il n'existe pas de pratique aisément transposable. L'examen approfondi des bilans du « shared ownership » ou du « koophur » s'avère très

décevant. Quant à la distinction entre propriété du terrain et propriété du bâti, elle revient, comme la formule du bail emphytéotique, à une limitation de la durée de la propriété ; ceci peut tout à fait répondre au calcul rationnel d'un investisseur, capable d'un calcul d'actualisation, mais plus difficilement aux motivations d'un accédant modeste qui se constitue un patrimoine par épargne forcée.

Il faudra observer avec attention l'expérience que veulent conduire les SA d'HLM et qui consiste à pratiquer une vente HLM de façon progressive avec une garantie de rachat : ce dispositif emprunte certaines des caractéristiques de chacun des systèmes étrangers. De la vente HLM, il conserve le statut de la transaction, du « shared ownership » la possibilité d'achat progressif et de partage de la propriété ; l'accédant bénéficie d'une garantie de revente et peut, comme dans le « reverse mortgage » américain, récupérer la valeur de la part dont il est propriétaire, son actif net, et demeurer dans son logement en redevenant locataire. Enfin, l'organisme d'HLM entretient, comme dans le « koopuur » des relations diverses avec les habitants de l'immeuble, définies par leurs divers statuts d'occupation. Mais un tel système ne suffira pas à dépasser la contradiction apparente, entre l'aspiration à la propriété des ménages, qui semble majoritaire, et les contraintes de mobilité qui vont croissant.

Les Etats-Unis offrent pourtant l'exemple d'une société de ménages très mobiles - le taux de mobilité est le double de celui de la France - et majoritairement propriétaires, puisque c'est le cas de près de 67 % d'entre eux.

Evoluons-nous vers une situation identique ? En effet, le taux de propriétaires s'est accru depuis la fin de la guerre et en France, comme dans la plupart des pays, les pouvoirs publics s'efforcent d'élargir la frange des ménages qui peuvent le devenir.

Mais, pour être précis, ce n'est pas le développement de la propriété qui accompagne l'enrichissement de ces économies modernes, c'est la croissance du crédit hypothécaire ou d'une façon plus générale du crédit immobilier. La propriété n'est pas un statut de pays riches, elle domine dans les pays européens les moins développés, par exemple la Grèce ou le Portugal, comme dans nombre de pays en voie de développement ; en revanche, le nombre d'accédants, c'est à dire de propriétaires ayant un crédit long en cours est très faible. C'est dans les pays de l'Europe du Nord, fortement urbanisés, comme l'Allemagne ou les Pays Bas, que la proportion de locataires est élevée, qu'il s'agisse de locataires du parc public ou privé.

La France compte 54 % de propriétaires, parmi lesquels près de la moitié a un crédit en cours. Aux Etats-Unis, les 66 % de propriétaires occupants ont presque tous un crédit hypothécaire en cours. Certes, le régime fiscal l'encourage, puisque la totalité des intérêts d'emprunts, inférieurs à un million de dollars, finançant un ou de deux logements, est déductible du revenu imposable. Mais au-delà de l'avantage fiscal réel, ce qui caractérise ce système, ce n'est pas le démembrement de la propriété, mais la distinction, de nature culturelle, entre statut d'occupation et propriété de la valeur patrimoniale. La valorisation du statut de propriétaire est très forte, mais elle n'est pas liée au fait d'être nécessairement propriétaire de la valeur patrimoniale du logement que l'on occupe ; nombre d'américains sont « house poor ». L'américain peut être propriétaire de son logement tout en étant locataire d'argent. Pour schématiser, le logement est plutôt pour l'américain un bien de consommation et pour le français un investissement.

Le système de « reverse mortgage » répond à la même logique, qui permet à la personne âgée de continuer à occuper son logement tout en réalisant sa valeur patrimoniale. Pour les propriétaires aisés, l'arbitrage est permanent entre le placement dans la valeur de la maison et le placement dans d'autres outils financiers. Cette attitude, associée à un marché très fluide et au fait que l'ensemble des frais liés au changement, frais de transaction, de mutation, d'emprunt, est beaucoup plus modique, explique qu'une société très mobile ait une très large majorité de propriétaires occupants et permette à des ménages très modestes de tenter leur chance dans cette voie.

Plus que le démembrement de la propriété, c'est cette pratique du crédit hypothécaire qui permet de jouir de tous les droits de propriété du logement que l'on occupe, sans être réellement propriétaire de la valeur qui s'y niche.

Cette façon d'envisager la propriété est loin des habitudes françaises ; le français craint la mobilité plus qu'il ne l'anticipe, il s'efforce de rembourser le plus rapidement possible son emprunt, tandis que l'américain pousse son endettement hypothécaire devant lui, alors même qu'il est, globalement, beaucoup plus endetté ; la pratique des « equity loan » lui permet de réemprunter une partie du capital déjà amorti.

Il ne s'agit aucunement de considérer que cette attitude soit meilleure ou doive être encouragée. Cependant, on peut penser que permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, dans une société où la mobilité, même si elle n'est pas souhaitée est une contrainte, relève davantage de l'évolution vers une distinction plus affirmée entre le statut de propriétaire et la propriété de

la valeur patrimoniale, que de l'élaboration de formules juridiques qui ne parviennent pas à faire disparaître le risque qui s'attache nécessairement à toute opération d'accession très sociale.

### LES CONDITIONS D'ACCES AU PARC LOCATIF PRIVE DANS L'ALLIER, LA LOZERE ET LE MORBIHAN

Ces trois ADIL ont réalisé, de décembre 1999 à janvier 2000, auprès de leurs consultants, une enquête<sup>1</sup> sur les conditions d'accès au parc locatif. Il s'agit de départements plutôt ruraux, ou du moins ne comprenant pas d'agglomération de grande taille. Leurs marchés locatifs se distinguent donc assez nettement de ceux des départements fortement urbanisés, et les conditions d'accès au logement présentent donc certaines spécificités.

Dans la grande majorité des cas, les logements sont gérés directement par le propriétaire bailleur : le recours à un mandataire pour la gestion du bien y est en effet relativement rare (un logement sur six en Lozère, un sur quatre dans le Morbihan). Les vérifications de l'identité du locataire sont très loin d'être systématiques (30 % dans l'Allier, 40 % dans le Morbihan), mais ceci tient sans doute à la connaissance, directe ou indirecte, que le bailleur peut avoir du locataire, sur des marchés où les relations personnelles et le bouche à oreille jouent un rôle non négligeable dans la recherche d'un logement.

C'est probablement ce qui explique aussi que l'exigence d'une caution y soit relativement peu fréquente (15 à 20 % des cas), bien qu'en augmentation. En revanche, le locataire doit, en règle générale, justifier la réalité de ses ressources en produisant ses derniers bulletins de salaire, son avis d'imposition, sa déclaration de revenus ou une attestation de l'employeur.

Lorsqu'un cautionnement a été exigé, il n'est pas toujours établi dans les règles : on constate en effet qu'un pourcentage important de cautions (25 % dans l'Allier, plus encore en Lozère) n'est pas juridiquement valide en raison de l'absence des mentions obligatoires ou de la non remise du bail au garant.

L'assurance impayés est très peu souscrite, l'assurance remise en état pratiquement jamais. A l'opposé, l'exigence d'un dépôt de garantie tend à devenir systématique.

<sup>1</sup> Il s'agissait, dans un premier temps, d'un recueil d'informations dans le cadre d'une étude nationale à laquelle ont collaboré une quarantaine d'ADIL. Les ADIL de l'Allier, de la Lozère et du Morbihan ont étendu cette enquête de façon à pouvoir en exploiter les résultats pour leurs départements respectifs.

Notons enfin que, lorsque les locataires sont des couples vivant en union libre, ils sont presque toujours cotitulaires du bail (c'est-à-dire mentionnés individuellement comme locataires sur celui-ci). Dans ce cas, le contrat de location inclut le plus souvent une clause de solidarité pour le paiement du loyer et des charges.

### DE NOS PARTENAIRES

#### AGENCE QUALITE CONSTRUCTION : LES GRANDS CHIFFRES DE LA SINISTRALITE

Le rapport 2000 de l'Observatoire de la Qualité de la Construction, mis en place par l'Agence Qualité Construction et présenté dans le cadre de son assemblée générale le 29 juin dernier, apporte, pour la seconde année consécutive, un éclairage sur l'évolution de la qualité de la construction, les défaillances en cours de chantier ou après la livraison, la nature des sinistres, les catégories d'ouvrage concernées et les démarches mises en place pour les réduire.

**En cours de chantier**, sur un échantillon de 808 sinistres :

- 43,2 % concernaient des logements (dont 28,5 % en collectif et 14,7 % en maisons individuelles en lotissement), la majorité correspondant à des bâtiments à usage commercial, administratif ou industriel ;
- 67,4 % concernaient des constructions neuves, 13,5 % des extensions d'ouvrages existants, 18,5 % des travaux sur existant.

Parmi les sinistres après réception de l'ouvrage, sur environ 200 000 sinistres *déclarés* par an, une grande partie (30 à 40 %) est sans suite (désordres mineurs, déclarations hors délais, défauts d'entretien ou mauvais usage, réparations effectuées entre temps par l'entreprise).

Sur 130 000 sinistres annuels entrant effectivement dans la garantie décennale, les sinistres de moins de 10 000 F représentent 64 % de l'ensemble et 12 % des coûts de réparations. Les 3,1 % de sinistres de plus de 100 000 F (environ 4 000 par an) entraînent plus de 50 % des coûts de réparations.

Le logement représente plus de 80 % des sinistres en nombre (36% en maisons individuelles, 46 % en collectif), mais un coût de réparations inférieur à celui des bâtiments non résidentiels.

En moyenne, 30 % des maisons connaissent un sinistre. L'Agence Qualité Construction note que plus le prix est bas, plus le risque de sinistre est grand et que la pénurie de personnels actuelle est sans doute tout aussi néfaste pour la qualité que la crise des années 90.

### **SOUS LOCATION AVEC BAIL GLISSANT (Etude réalisée par la FNARS, juin 2000)**

La FNARS vient de réaliser une étude sur la pratique de la sous-location avec bail glissant. Le nombre de logements actuellement sous-loués dans ce cadre est estimé entre 3 000 et 3 500. 83 % des logements sont issus du parc social.

Les associations semblent souvent s'engager dans ce dispositif sans en connaître le cadre juridique et sans en mesurer les risques financiers. Ainsi, le contrat de sous-location est parfois défini comme un contrat de mise à disposition, de résidence d'hébergement, d'occupation temporaire, alors que depuis la loi de lutte contre les exclusions les sous-locataires disposent de droits comparables à ceux d'un locataire. Dans les trois-quarts des cas, le bailleur semble refuser le glissement de bail, et ce d'autant plus facilement que les critères de glissement ne figurent pas toujours au contrat de sous-location. Les impayés et le non-respect du contrat sont les motifs les plus fréquemment avancés, à quoi il convient d'ajouter l'insuffisance de garantie de solvabilité du sous-locataire.

La FNARS souligne enfin les risques financiers pris par les associations tenues de supporter les éventuels impayés, frais de remise en état des lieux, d'accompagnement social et parfois de procédure en vue d'une expulsion.

### **LA CONSTRUCTION EN 1999 ET DEBUT 2000 (INSEE Première n° 724, juin 2000)**

L'activité du bâtiment a connu en 1999 une croissance de 6,1 % en volume par rapport à 1998. Les mises en chantier de logements ont augmenté de quelques 34 000 unités (+ 12 %) et l'investissement en logements neufs des ménages a progressé de façon exceptionnelle : + 14 % en volume par rapport à l'année précédente.

Le secteur de la maison individuelle est toujours très porteur (+ 13 % de mises en chantier) ; dans le collectif, la construction de logements privés, stimulée par le dispositif « Périssol », a augmenté, tandis que les mises en chantier de logements locatifs sociaux ont stagné.

Pour l'année 2000, l'INSEE, se basant sur le recul des autorisations - qui restent toutefois à un niveau élevé - prévoit une légère diminution des mises en chantier.

Les travaux de gros entretien et de réhabilitation représentent près de la moitié (48 %) du total de l'investissement en logement. Ils ont progressé de 2,5 % en volume en 1999, mais l'on s'attend à une accélération de cette croissance en 2000. Stimulés par la baisse du taux de TVA intervenue en septembre dernier, ils bénéficient en outre du surcroît d'activité dû aux travaux induits par les dégâts causés par la tempête de décembre 1999. La progression attendue est au moins de 6 % en volume.

Le secteur non résidentiel n'est pas en reste : la progression des mises en chantier a été spectaculaire en 1999, et l'activité sera là aussi en forte croissance en 2000.

Dans ce climat exceptionnellement favorable, les entreprises ont commencé à reconstituer leurs marges, mais les hausses de prix sont restées modérées en 1999. La reprise se traduit également par des créations d'emploi. Les effectifs du bâtiment ont augmenté de 29 000 unités en 1999, avec notamment un recours accru à l'intérim. Cette amélioration devrait se poursuivre en 2000, malgré la pénurie de main d'œuvre qualifiée dont font état les entreprises.

### **CONFORT DE L'HABITAT ET CYCLE DE VIE (INSEE Première n° 727, juillet 2000)**

Selon la dernière enquête logement, réalisée à la fin de 1996, 62 % des personnes résidant en France métropolitaine habitent une maison individuelle. Cette part a augmenté de trois points depuis 1984.

Les jeunes qui quittent le foyer parental s'installent le plus souvent en appartement : ainsi, 60 % des personnes de la tranche d'âge 20-27 ans vivent en appartement. Par la suite, l'accession à la propriété s'accompagne d'un transfert vers l'habitat individuel qui culmine autour de 70 % entre 55 et 70 ans.

La décohabitation se fait vers un logement plus petit que celui des parents, mais la surface par personne ne diminue que faiblement à cette occasion. D'une manière générale, elle progresse sur l'ensemble du cycle de vie. D'une part, en effet, la taille moyenne du logement ne se réduit pas à mesure qu'on vieillit ; bien au contraire, une même génération occupe jusqu'à 70 ans environ des logements de plus en plus grands, une tendance qui résulte de la part croissante de l'habitat individuel et de l'augmentation des surfaces des logements de ce type.

D'autre part, le nombre d'occupants des logements se réduit avec le départ des enfants.

Les logements ne disposant pas du confort minimum (W-C intérieurs, douche ou baignoire) sont de plus en plus rares : il n'y en avait plus que 3 % fin 1996. Leur pourcentage est en diminution pour toutes les tranches d'âge, même si c'est parmi les personnes les plus âgées qu'il est le plus élevé : pour les 75 ans et plus il est de 10 %, mais il était de 36 % en 1984. Il a également chuté de 20 % à 5 % pour les 60-74 ans et de 8 % à 2 % pour les moins de 60 ans. Cette amélioration n'est pas seulement liée au renouvellement des générations : pour une génération donnée, le confort sanitaire s'est également sensiblement amélioré au fil du temps.

**LE MARCHÉ IMMOBILIER A PARIS ET EN  
PETITE COURONNE AU PREMIER  
TRIMESTRE  
(Chambre interdépartementale des notaires  
de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-  
de-Marne)**

Le marché des appartements anciens vendus libres a enregistré au premier trimestre 2000 une progression de 5,1 % en volume par rapport au quatrième trimestre 1999. La moitié de ces ventes a été réalisée à Paris, mais c'est en Seine-Saint-Denis que l'activité a le plus fortement progressé (+ 14,9 %).

Le chiffre d'affaire augmente beaucoup plus fortement (+ 15,4 %), ce qui traduit une sensible augmentation des prix. La hausse sur un an est de 12,5 % à Paris.

Le marché des logements neufs enregistre au contraire, sur la même période, un recul général pour ce qui concerne le nombre de ventes (- 24 %), recul particulièrement marqué dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne. Il faut toutefois remarquer qu'au premier trimestre 1999, ce marché, dopé par la perspective de la fin du dispositif Périssol, avait connu une véritable envolée. Les prix moyens sont, là aussi, en augmentation, mais la hausse s'explique au moins en partie par la localisation d'une part importante des programmes neufs dans les quartiers chers, où les prix au mètre carré atteignent 45 000 à 50 000 francs.

Le marché des maisons individuelles anciennes en petite couronne manifeste, lui aussi, une belle vitalité, à l'exception de la Seine-Saint-Denis où le nombre de transactions est en très léger recul.

**EVOLUTION DES LOYERS DANS LE PARC  
LOCATIF PRIVE EN 1999  
Rapport du Ministère du Logement**

Le rapport annuel sur l'évolution des loyers dans le parc locatif privé au cours de l'année 1999 vient d'être publié. Les résultats, issus des données d'enquêtes conduites sur onze agglomérations de province, à Paris et en proche banlieue, font apparaître les grandes tendances suivantes :

La hausse moyenne des loyers est de 1,4 % à Paris (+ 2,1 % en 1998), 1,2 % en banlieue (+ 2 % en 1998), 1,2 % en province (+2,1 % en 1998). La décélération de la hausse des loyers, engagée depuis 1992, avait fait place en 1997 et 1998 à une reprise de la hausse globale des loyers résultant principalement d'un redressement de l'ICC (+ 2,3 % en 1998). En 1999, la décennie s'achève sur un nouveau ralentissement de cette hausse, lié essentiellement à la faible évolution de cet indice (0,3 %).

Le mouvement de redressement de la hausse des loyers de relocation, déjà engagé en 1998, se confirme et contribue à tempérer le repli de la hausse globale dans l'agglomération parisienne. En effet, la hausse moyenne des loyers de relocation est en nette reprise: 4,3 % à Paris (contre : 2,6 % en 1998 et + 0,3 % en 1997), + 3,4 % en proche banlieue (contre 1,5 % en 1998 et + 0,9 % en 1997). En province, la hausse moyenne des loyers de relocation fléchit légèrement, elle passe de 2,7 % à 2,1 % en 1999.

L'écart des loyers entre la province et l'agglomération parisienne se maintient. Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> demeure deux fois plus élevé dans l'agglomération parisienne qu'en province. Le loyer moyen pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé est de 86,0 F / m<sup>2</sup> à Paris, 68,9 F / m<sup>2</sup> en proche banlieue et 43,8 F / m<sup>2</sup> en province.

Un projet de reconduction du décret limitant les augmentations de loyers en cas de renouvellement de bail a été soumis à la Commission Nationale de Concertation le 11 juillet.

# ACTUALITE REGLEMENTAIRE

## FINANCEMENT

### ■ APL / AL / REVALORISATION ANNUELLE (décret et arrêtés du 7.7.00 : JO du 8.7.00 et textes à paraître)

Les divers barèmes des aides au logement sont revalorisés :

- les paramètres de calcul : + 0,5 % ;
- le forfait représentatif des charges : + 1 % ;
- les plafonds de loyers et les mensualités des nouveaux accédants : + 1 %.

Les dispositions relatives à l'évaluation forfaitaire sont harmonisées entre la réglementation de l'APL et celle de l'AL.

Par ailleurs, une nouvelle procédure de révision de l'évaluation forfaitaire est créée pour les jeunes de moins de 25 ans en situation d'emploi précaire.

En matière d'APL accession, une dérogation au plancher de ressources est prévue pour les personnes handicapées.

### ■ AIDES AU LOGEMENT / ENFANTS A CHARGE / LIMITE D'AGE (décrets du 9.5.00 : JO du 11.5.00)

Les limites d'âge sont relevées de 20 ans à 21 ans pour apprécier la notion d'enfant à charge au titre de l'aide personnalisée au logement

Ce relèvement ne concerne que les enfants nés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1980.

La seule condition pour que l'enfant puisse être considéré comme à charge est qu'il perçoive des revenus inférieurs à 55 % du SMIC.

### ■ EPARGNE LOGEMENT (arrêté du 29.6.00 : JO du 30.6.00)

La rémunération des **plans d'épargne logement** souscrits à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2000 est fixée à 4,50 %, prime d'épargne de l'Etat incluse (contre 3,60 % pour les plans souscrits depuis le 26 juillet 1999).

Les intérêts calculés au taux de 4,50 % comprennent :

- d'une part, à concurrence des 5/7ème de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant ;

- d'autre part, à concurrence des 2/7ème de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximum qui reste fixé à 10.000 F.

Les dispositions concernant le décompte de la fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne restent inchangées.

Le taux d'intérêt actuariel des prêts accordé au titre des plans ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2000 est fixé à 4,97 % (taux d'intérêt proprement dit, 3,27 % + frais de gestion et frais financiers dont le montant maximum reste fixé à 1,70 % des capitaux restant dus).

Selon le communiqué du ministère de l'Economie et des Finances du 29 juin 2000, la rémunération des **comptes d'épargne logement** est fixée à 3 % (avec prime) et 2 % hors prime.

### ■ PAH (question réponse ANIL)

Un nu-proprétaire, occupant le local objet de la nue-proprété à titre de résidence principale, peut-il bénéficier de la prime à l'amélioration de l'habitat ?

Certaines Directions Départementales de l'Equipeement refusent d'octroyer la prime à l'amélioration de l'habitat aux personnes nu-proprétaires du bien qu'elles occupent, et dans lequel elles souhaitent réaliser des travaux.

Or, la réglementation indique que peuvent bénéficier de la prime les propriétaires occupants et les usufruitiers. Rien n'exclut du dispositif le nu-proprétaire, s'il remplit toutes les conditions d'occupation et de ressources. Le nu-proprétaire est assimilé dans ce cas au propriétaire occupant.

### ■ PC / PAS (question réponse ANIL)

Lorsqu'une personne bénéficiaire d'un prêt à l'accession sociale loue le bien pendant six ans pour raisons professionnelles, peut-elle souscrire un nouveau PAS pour l'acquisition de sa résidence principale ?

Le principe est que le PAS ne peut financer que la résidence principale. Or cette dernière peut, à titre dérogatoire, être louée pendant une durée maximum de six ans. Pendant cette période, le bénéficiaire du premier prêt PAS peut bénéficier d'un nouveau prêt PAS pour l'acquisition de sa nouvelle résidence principale. A l'expiration de la durée de location (6 ans), l'un des biens (soit celui donné en location, soit celui qui constitue la résidence principale) doit être vendu, ou alors l'un des deux prêts PAS doit être remboursé (par anticipation ou par l'arrivée du terme). Le bien conservé par le propriétaire doit être occupé à titre de résidence principale si un financement PAS est maintenu.



### ■ SUBVENTION ANAH / COPROPRIETE DEGRADEE / PLAN DE SAUVEGARDE (instruction n° 2000- 03 du 3.7.00)

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2000, les copropriétaires bailleurs de logements situés dans des immeubles de plus de 15 ans et dans le périmètre d'un plan de sauvegarde bénéficient de subventions majorées.

Tous les travaux portant sur les parties communes peuvent être subventionnés à hauteur d'un minimum de 50 %, majoré de 10 % en cas de cofinancement d'une collectivité locale. La dépense subventionnable est cependant plafonnée.

Aucune condition de ressources n'est exigée.

Ce dispositif d'aides vient compléter les primes à l'amélioration de l'habitat dont peuvent bénéficier les propriétaires occupants de logements situés dans des copropriétés dégradées.

### ■ ASSURANCE GROUPE / OBLIGATION D'INFORMATION DU BANQUIER (Cass. Civ. I : 12.1.99 et 23.11.99)

L'obligation de conseil d'une banque, souscripteur d'une assurance de groupe, ne s'achève pas avec la remise de la notice à l'emprunteur-adhérent (Cass. Civ. I :12.1.99).

Si le rôle de la banque en matière d'assurance de groupe est de transmettre les informations concernant le contrat d'assurance à l'adhérent, il lui revient, tout au long de l'exécution du contrat, d'informer l'adhérent des événements affectant son contrat, et notamment des décisions prises par l'assureur. L'obligation d'information qui pèse sur le banquier perdure donc pendant toute la durée de la convention (Cass. Civ. I : 23.11.99).

Le banquier doit aussi guider les emprunteurs en cas de sinistre, afin que les garanties souscrites se réalisent effectivement. La Cour de cassation sanctionne le banquier qui a connaissance de la survenance d'un sinistre et omet d'en avertir l'assureur, de préciser à l'emprunteur les formalités à effectuer, d'attirer l'attention de celui-ci sur la nécessité d'effectuer une déclaration dans le délai prévu par le contrat (Cass. Civ. I : 12.1.99).

### ■ EXCEPTION DE NULLITE / RECEVABILITE CONTRAT NON EXECUTE (Cass. Civ. I : 9.11.99)

A la suite de la défaillance d'un emprunteur, la banque poursuit les cautions en paiement des sommes dues. Les cautions se prévalant d'un vice de forme (acceptation du prêt avant l'expiration du délai de réflexion de dix jours

suivant la réception), demandent la nullité du contrat de prêt.

La Cour de cassation refuse de recevoir cet argument, considérant que l'exception de nullité ne peut jouer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas été encore exécuté.

Cette décision est fortement critiquée par la doctrine dans la mesure où elle conduit l'emprunteur à s'inquiéter de l'existence de toutes irrégularités du contrat avant de payer la première échéance, l'exécution du contrat couvrant les irrégularités. Elle va en l'encontre du caractère d'ordre public de la loi et pourrait favoriser le non-respect de la loi par les prêteurs.

### ■ LOI SCRIVENER

#### ■ OCTROI DE PRET / AVIS FAVORABLE (Cass. Civ. III : 2.2.00)

Un avis favorable de l'établissement de crédit adressé au titulaire d'une promesse de vente vaut accord de principe au financement de l'opération d'acquisition, mais en aucune manière octroi de prêt.

#### ■ OBTENTION D'UN PRET (Cass. Civ. III : 13.1.99)

Quelle est la validité d'une clause obligeant l'acquéreur à déposer la demande de prêt dans les dix jours et à en justifier au vendeur dans les quinze jours ?

Tout en admettant le caractère licite de cette clause, la Cour de cassation en limitait jusque-là la portée. Ce type de clause ayant pour objet d'accroître les exigences résultant d'un texte d'ordre public, son non-respect ne pouvait aboutir à réputer la condition suspensive de prêt réalisée.

Dans la décision du 13 janvier 1999, la Cour paraît moins favorable à l'emprunteur et semble considérer, au contraire, que l'inexécution de l'obligation contractuelle doit être sanctionnée par la déchéance du bénéfice de la condition suspensive.

Il convient cependant d'être prudent sur les conséquences de cette décision, car la cour, en l'espèce, s'est également appuyée sur un autre motif : aucune vérification n'avait été opérée pour s'assurer que la demande de prêt correspondait aux caractéristiques contractuelles ; or, le fait de déposer une demande de prêt dans des conditions différentes des caractéristiques figurant dans la convention équivaut à empêcher l'accomplissement de la condition suspensive (Cass. Civ. : 13.1.99 et 9.2.99). Aurait-elle rendu la même décision si la preuve de la conformité de la demande avait été apportée ?

## ■ SORT DU CONTRAT D'ASSURANCE EN CAS DE DECHEANCE DU CONTRAT DE PRET (Cass. Civ. I : 18.1.00)

Pour garantir le remboursement d'un prêt, deux personnes adhèrent à un contrat d'assurance de groupe « décès, incapacité de travail, invalidité ».

Ayant cessé de régler les échéances du remboursement du prêt fin 1986, mais s'étant trouvé en état d'incapacité de travail à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1987, les acquéreurs en informent l'assureur. Celui-ci, invoquant la résiliation du contrat de prêt par l'effet de la déchéance du terme, considère n'être tenu à aucune prestation de garantie, la résiliation du contrat de prêt entraînant la résiliation du contrat d'assurance.

Telle n'est pas l'analyse de la Cour de cassation, qui affirme que la déchéance du terme du prêt garanti par un contrat d'assurance n'emporte pas à elle seule extinction du contrat d'assurance. En l'espèce, l'assureur devra donc respecter son engagement.

La Cour ne semble pas considérer comme illicite la clause au contrat liant la durée des contrats de prêts et d'assurance, et prévoyant la résiliation du contrat d'assurance de plein droit en cas d'exigibilité du prêt avant le terme prévu initialement.

Dans le même sens : Cass. Civ. : 26.4.2000

## FISCALITE

## ■ LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2000 (à paraître)

La loi de finances rectificative pour 2000 a été définitivement adoptée par l'Assemblée nationale le 28 juin. Sous réserve de la décision du Conseil Constitutionnel auquel a été soumis l'article concernant la taxe d'habitation, deux mesures concernent le logement : la baisse de TVA en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril et l'allègement de la taxe d'habitation.

- Le taux normal de TVA est passé, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2000, de 20,60 à 19,60 % en France métropolitaine et de 9,50 % à 8,50 % dans les départements de la Guadeloupe, la Martinique et La Réunion.

Cette mesure a fait l'objet de deux instructions auxquelles il convient de se reporter (instruction du 27.3.00 : cf. Habitat Actualité n° 74 et du 29.5.00.

- L'allègement de taxe d'habitation : la part de la taxe d'habitation perçue au profit de la région est supprimée et les règles de fixation des autres impôts locaux (taxe professionnelle et taxes foncières) sont aménagées en conséquence.

Les modalités de dégrèvement de la taxe d'habitation pour les contribuables les plus modestes sont profondément modifiées.

## ■ TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT / VALEURS FORFAITAIRES AU 1.7.00 (circulaire du 26.6.00)

Les valeurs de la taxe locale d'équipement sont modifiées au 1er juillet 2000, répercutant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

| Catégories de construction | Valeurs par m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre (en francs) |                |
|----------------------------|---|----------------|
|                            | Ile-de-France   | Autres régions |
| 1                          | 500   | 450            |
| 2                          | 920   | 830            |
| 3                          | 1500  | 1360           |
| 4                          | 1310  | 1190           |
| 5                          | 1870  | 1700           |
| 6                          | 2630  | 2390           |
| 7                          | 3580  | 3250           |
| 8                          | 3580  | 3250           |
| 9                          | 3580  | 3250           |

Parmi les catégories qui intéressent le logement :

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

## ■ TVA 19,6 % / VENTES D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE / REGULARISATION (instruction du 29.5.00 : BOI 3 C- 6- 00)

L'application du taux de 19,60 % aux ventes d'immeubles à construire modifie le prix transactionnel TTC initialement convenu entre les parties.

Afin de simplifier les formalités, la rédaction d'un nouvel acte authentique bilatéral n'est pas exigée.

En l'absence d'un tel acte, le vendeur doit établir pour chaque mutation une facture rectificative faisant apparaître l'incidence de la réduction du taux de TVA.

Celle-ci est adressée à l'acquéreur au plus tard lors du dernier appel de fonds émis par le vendeur.

### ■ TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES Ménagères / INSTITUTION (instruction du 16.5.00 : BOI 6.F.2.00)

A la suite de la loi relative au développement de la coopération intercommunale (loi du 12.7.99), en matière de compétence pour l'élimination des déchets, les règles pour l'institution de la taxe ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères ont été modifiées.

La date butoir pour prendre la délibération instituant la taxe a été repoussée au 15 octobre 2000.

Les communes peuvent instituer la taxe dès lors qu'elles assurent au moins la collecte des déchets des ménages. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale assure lui-même cette collecte, il peut également instituer la taxe.

Des dispositions transitoires sont prévues pour les impositions de 2000 et 2001.

### ■ DROIT D'ENREGISTREMENT / TAXE DE PUBLICITE FONCIERE (instruction du 4.5.00 : BOI 7 C-3-00)

Sont précisés, sous forme de tableaux, les taux, abattements et exonérations applicables aux actes passés à compter du 1<sup>er</sup> Juin 2000. Les taux du droit d'enregistrement ou de la taxe foncière dû pour l'acquisition des immeubles d'habitation et de garages sont fixés depuis le 15 septembre 1999, conformément à la loi de finances pour 2000 (art. 9) à 3,60 %, auquel s'ajoute 1,20 % au profit des communes.

L'instruction précise également les exonérations décidées par les conseils généraux pour les cessions de logements réalisés par les organismes HLM ou les SEM, les rachats effectués par les organismes HLM ou les SEM de logements d'accédants en difficulté, ainsi que pour les baux à réhabilitation.

### ■ DEPENSES DE GROS EQUIPEMENTS / CREDIT D'IMPOT (instruction du 3.5.00 : BOI 5 B 15 00)

Le dispositif permettant de bénéficier d'un crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement lorsque ces travaux sont éligibles au taux réduit de TVA est précisé.

Les personnes bénéficiaires de la mesure sont les propriétaires, locataires, occupants à titre gratuit,

associés d'une SCI occupant le logement et qui paient effectivement la dépense.

Le local doit constituer la résidence principale du contribuable, ou être destiné à le devenir à bref délai. Dans les locaux mixtes, seuls les gros équipements installés ou remplacés dans un local principalement affecté à l'habitation et constituant l'habitation principale ouvrent droit à crédit d'impôt. Lorsque les travaux concernent les parties communes des immeubles collectifs, chacun peut bénéficier des crédits d'impôt pour sa quote-part correspondant aux parties communes.

La liste des gros équipements éligibles est limitative. Le remplacement isolé de l'une des pièces de l'équipement n'ouvre pas droit au crédit d'impôt.

Les éléments de chauffage ou de production d'eau chaude ne concernent que les immeubles collectifs : l'immeuble doit donc comprendre au moins deux locaux dont un affecté à l'habitation. Les charges de l'immeuble doivent être réparties entre deux utilisations.

Les installations de ces éléments dans une maison individuelle ou un appartement n'ouvrent pas droit à crédit d'impôt.

Pour les éléments sanitaires, seules les cabines de hammam ou sauna prêtes à poser ouvrent droit à crédit d'impôt, tous les autres éléments sont exclus. Les dépenses de gros équipements ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt que si ces derniers sont fournis par l'entreprise qui procède à leur installation.

Sont exclus de la base de calcul, la main d'œuvre, ainsi que les matériaux et fournitures qui ne s'intègrent pas à l'équipement lui-même (tuyaux, fils électriques ...).

Lorsque la dépense est réalisée à l'aide de primes ou de subventions, seules ouvrent droit au crédit d'impôt les sommes effectivement supportées par le contribuable, déduction faite des aides obtenues.

### ■ TERRAIN A BATIR / TVA / DISPOSITIONS TRANSITOIRES (instruction du 3.5.00 : BOI 8.A.2.00)

Depuis le 22 octobre 1998, la vente d'un terrain par un particulier non professionnel à un acquéreur qui veut y construire un immeuble d'habitation n'est pas soumise à la TVA. Pour ne pas pénaliser le vendeur particulier ayant supporté une TVA en amont avant le 22 octobre 1998, ce dernier peut obtenir le remboursement de la TVA afférente notamment aux travaux de viabilisation ou d'aménagement du terrain cédé.

## ■ RENOVATION / TRANSFORMATION / REGIME FISCAL / TVA (instruction du 12.4.00 : BOI 8.A.1.00)

La production ou la livraison d'immeuble entraînant la soumission au régime de la TVA ne s'applique pas systématiquement à la rénovation et à la transformation d'un immeuble. Ce n'est le cas que lorsque les travaux entrepris sur les immeubles existants ont pour effet d'apporter une modification substantielle au gros œuvre, ou accroissent leur volume ou leur surface, ou lorsqu'il s'agit d'aménagements internes équivalant à de la reconstruction.

La cour de cassation, par deux arrêts (Cass. Com : 1.6.99) écarte des critères moins précis : ne peuvent être assimilés à des travaux de reconstruction et n'ouvrent donc pas droit à TVA les travaux n'ayant affecté qu'une partie de l'immeuble, ou ceux qui n'accroissent pas de façon sensible la surface initiale.

Par ailleurs, le critère du coût des travaux ne peut à lui seul caractériser une reconstruction.

## LOYERS

## ■ RELEVEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES PLA D'INTEGRATION (arrêté du 13.6.00 : JO du 21.6.00)

Le niveau des plafonds de ressources en PLA d'intégration (également applicable au PLA TS, PLA minoré, PLA d'insertion) est relevé pour être porté à un niveau au moins égal à 55 % des plafonds PLA PLUS (60 % pour les ménages de deux ou trois personnes).

D'autre part, le découpage de la région Ile-de-France entre zone I et le reste de la région est modifié et est désormais identique à celui retenu pour le PLA PLUS.

## ■ MAINTIEN DU GEL DES LOYERS HLM (Communiqué du 29.6.2000)

Un communiqué conjoint du ministère de l'Economie et du ministère de l'Equipement annonce, à la fois, le relèvement du taux du livret A et la confirmation du gel des loyers des locataires HLM en 2000 et 2001. Pour compléter les mesures de réaménagement des prêts aux HLM en ancien prises l'an dernier, et compenser le relèvement des taux, l'ensemble des annuités 2000 et

2001 des emprunts des organismes HLM est maintenu à leur niveau actuel.

Pour les nouveaux prêts aux organismes HLM, et notamment le prêt locatif à usage social (PLUS) créé en 1999, l'effet de la hausse du taux du livret A sera pris en compte à partir du 1<sup>er</sup> août prochain.

## ■ QUEL SMIC POUR LES PLAFONDS DE RESSOURCES ?

Certains plafonds de ressources sont fixés par référence au SMIC annuel ; c'est le cas notamment en cas de congé donné à un locataire âgé. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat d'un locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, sans qu'un relogement lui soit offert. Le bailleur n'est pas tenu au relogement lorsqu'il a lui-même plus de 60 ans ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

La question se pose de savoir quelle base prendre pour le calcul du SMIC : 39 heures ou 35 heures ? Faut-il prendre la base sur lequel est rémunéré le salarié le cas échéant et quid des retraités comme ce sera généralement le cas ?

## ■ CONTRATS DE LOCATION (recommandation n° 2000-01 : BOCCRF : 22.6.00)

La commission des clauses abusives complète la recommandation n° 80-04 du 17 octobre 1980 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation et liste, après avoir examiné les contrats proposés aux locataires un certain nombre de clauses abusives tant dans les contrats soumis au Code civil que dans ceux soumis à des dispositions d'ordre public. Ainsi, sont donc notamment considérés comme abusives les clauses ayant pour objet :

- d'imposer dans les contrats soumis au Code civil une durée irrévocable au contrat sans prévoir la possibilité d'une résiliation anticipée pour motif légitime ;
- de laisser croire au locataire que certaines obligations figurant dans le bail sont imposées par une loi d'ordre public ;
- de laisser croire au locataire qu'il ne peut justifier postérieurement à l'envoi du congé, du motif de préavis réduit d'un mois dans les contrats soumis à des dispositions d'ordre public.

Enfin, sont considérées comme abusives dans tous les contrats :

- la clause exigeant du locataire, sans motifs légitimes, le ramonage des cheminées plusieurs fois l'an ;

- la clause exonérant le bailleur de sa responsabilité pour les troubles, dommages ou actes délictueux causés par les colataires, occupants de l'immeuble ou les tiers.

Au total, 35 clauses devraient être éliminées des contrats.

Enfin, la commission constatant que souvent les contrats manquent de lisibilité, car imprimés en caractères pâles et minuscules, recommande l'utilisation de caractères d'une taille supérieur ou égale à 8.

### ■ CONFLIT ENTRE DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC (Cass. Civ. III : 16.2.00)

Une convention intervenue dans le cadre d'une loi d'ordre public peut-elle déroger à des dispositions d'une autre loi, d'ordre public, postérieure ?

En l'espèce, le bailleur d'un logement soumis à la loi de 1948 s'engageait à vie à renoncer à toute augmentation de loyer, en contrepartie de travaux dont la charge financière était supportée par le locataire.

Ultérieurement, la loi du 23 décembre 1986 a assoupli les conditions de sortie de la loi de 1948 et a permis au bailleur de proposer un bail libre de huit ans.

Se prévalant de la convention antérieure, le locataire a refusé cette proposition qui impliquait une augmentation de loyer, mais la Cour de cassation désapprouve cette position et considère qu'il n'est pas possible de déroger à l'avance à des dispositions d'ordre public.

La convention, même régie par une loi d'ordre public antérieure, ne peut conférer aucun droit acquis au locataire.

### ■ COTITULARITE DU BAIL (Cass. Civ. III : 2.2.00)

Les époux sont cotitulaires du bail ; à ce titre, toutes les notifications adressées par le bailleur (congé, offre de renouvellement ...) doivent être adressées séparément à chacun des époux.

La lettre unique adressée aux époux était jusque-là considérée comme inefficace.

La Cour de cassation, assouplissant sa position, accepte de tempérer les effets trop rigoureux de la cotitularité et admet la régularité de la proposition faite aux époux par une seule lettre, en insistant sur le fait que l'accusé de réception avait été signé par les deux époux.

### ■ DEPOT DE GARANTIE / RESTITUTION / ANCIENS FRANCS (Cass. Civ III : 21.7.99)

Les contrats de location conclus antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1960 ont été rédigés en anciens francs, de même le dépôt de garantie a-t-il été versé selon la même règle. Lors du départ du locataire, quel est le montant du dépôt de garantie à restituer au locataire ? Une somme actualisée ?

La Cour de cassation reprend le principe énoncé à l'époque, à savoir que les obligations libellées en francs antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1960 sont converties de plein droit en nouvelle unité monétaire (Ordonnance du 27.12.58 : art 3 al. 2).

Ainsi, un locataire ayant versé une somme de 2 300 F en 1951 se verra restituer une somme de 23 F.

DEMUNIS

### ■ ACCES AU TELEPHONE (arrêté du 10.5.00 et Rép. Min : JO AN : 8.5.00)

Le service des télécommunications doit être fourni dans des conditions tarifaires et techniques prenant en considération les difficultés rencontrées par certaines personnes en raison de leur niveau de ressources ou de leur handicap (loi du 29.7.98).

A cet effet, un abonnement téléphonique social est mis en place à partir du 1<sup>er</sup> juillet, au tarif de 45 F au lieu de 78 F. Il est réservé aux titulaires du revenu minimum d'insertion, de l'allocation aux adultes handicapés, de l'allocation spécifique de solidarité et aux invalides de guerre.

Les 2,5 millions de bénéficiaires des tarifs sociaux recevront par courrier des organismes sociaux l'attestation, ainsi qu'un formulaire simple qu'ils devront renvoyer à France Télécom pour obtenir la réduction.

Par ailleurs, la prise en charge des dettes téléphoniques, qui constitue le deuxième volet de ce dispositif, sera réalisée par des commissions départementales chargées d'instruire les dossiers qui se mettent progressivement en place.

## ■ CONVENTIONS DEPARTEMENTALES SOLIDARITE - EAU / REGLEMENT FACTURES (circulaire DAS-DSFE/LCE n° 2000-320 : 6.6.00)

La loi de lutte contre les exclusions institue le principe du maintien de la fourniture d'eau, en cas d'impayés, jusqu'à l'intervention d'un dispositif conventionnel d'aide (loi du 29.7.98 : art.136).

Pour la mise en place de ce dispositif, une convention départementale doit être signée. Elle détermine, dans le cadre de la convention nationale « Solidarité eau », les critères d'attribution des aides, les engagements des distributeurs d'eau, les engagements financiers des partenaires, ainsi que les actions préventives et éducatives en matière de maîtrise des dépenses d'eau.

Un modèle de convention départementale est proposé.

Une commission « Solidarité eau », présidée par le préfet ou son représentant, regroupant l'ensemble des acteurs concernés, sera constituée au plan départemental et sera chargée d'examiner les demandes d'aide et de statuer.

Il est recommandé de constituer celle-ci dans le cadre d'une « instance existante à vocation connexe », telle que la commission « Solidarité énergie » ou le FSL. Sa composition et son fonctionnement seront fixés par la convention départementale.

Les dossiers des demandeurs sont présentés et instruits par des travailleurs sociaux.

Le service social saisi d'une demande doit en informer le distributeur d'eau. Entre sa saisine et la décision de la commission, il ne doit pas s'écouler plus de trois mois.

La commission peut décider d'une prise en charge totale ou partielle de la facture d'eau impayée.

## CONTRATS

## ■ VEFA / ACHEVEMENT / CONSTATATION (Cass. Civ. III : 23.2.00)

La constatation de l'achèvement par une personne qualifiée n'est pas imposée par la loi en matière de vente en l'état futur d'achèvement.

Des finitions de détails, des vérifications ou des omissions d'équipement non substantiels ne font pas obstacle à la constatation de l'achèvement.

## ■ VEFA / VICES APPARENTS (Cass. Civ. III : 22.3.00)

En matière de vente d'immeuble à construire, la Cour de cassation vient de rendre une décision importante pour la définition de la responsabilité du vendeur.

Il était jusqu'alors admis que l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois après la prise de possession, éventuellement prorogé jusqu'à la réception des travaux pour dénoncer les vices apparents (CC : art. 1642-1).

L'action devait ensuite être introduite à peine de forclusion dans l'année suivant la prise de possession (ou la réception si elle est postérieure (CC : art. 1648).

La Cour de cassation accepte un assouplissement à ces principes : les vices apparents peuvent désormais être dénoncés postérieurement à l'écoulement du délai d'un mois après la prise de possession (ou la réception), mais toujours dans la limite d'une année.

Cette dénonciation postérieure ne peut toutefois concerner que les seuls désordres apparus à l'intérieur du délai d'un mois.

Les désordres relevés après ne sont pas visés et restent soumis à l'action classique en garantie des vices cachés.

Il convient désormais de s'interroger sur la validité des clauses contractuelles insérées dans les actes de vente indiquant que les désordres devront être dénoncés par l'acquéreur dans le délai d'un mois de l'article 1642-1. La Cour de cassation ne se prononce pas sur ce point.

## ■ CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE / GARANTIE DE LIVRAISON / FIN (Cass. Civ. III : 11.5.00)

La garantie de livraison à prix et délai convenus prévue par le contrat de construction d'une maison individuelle cesse le jour de la réception du bien si cette dernière se fait sans réserve, ou lors de la levée des réserves formulées lors de la réception.

La réception peut prendre deux formes : elle est soit amiable et contradictoire, soit judiciaire.

La question se pose en pratique d'une prise de possession par l'accédant, en dehors d'une réception. Quelle est la valeur de cette prise de possession ?

La réception est prévue par la loi, elle ne laisse pas de place pour une prise de possession qui aurait des conséquences juridiques : le garant ne peut invoquer la prise de possession pour refuser sa garantie, notamment pour le paiement des pénalités de retard. Seule la réception met fin à la garantie de livraison.

## **ASSURANCE CONSTRUCTION**

### ■ PRESCRIPTION / MODALITES D'APPLICATION (Cass. Civ. I : 4.5.99)

Cet arrêt rappelle utilement les règles applicables en matière d'assurance pour déclarer les sinistres : l'assurance dommages-ouvrage couvre les désordres survenus dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux. Il s'agit d'un délai d'épreuve. En revanche, l'assuré dispose, à compter de la connaissance des désordres, d'un délai de prescription de deux ans pour réclamer l'application de son assurance : il s'agit du délai de la prescription biennale prévu en assurance pour déclarer un sinistre.

Si on applique cette règle, un sinistre survenu 2 mois avant l'expiration du délai décennal pourra être déclaré onze ans et neuf mois après la réception des travaux. Cela ne modifie en rien le délai d'épreuve de 10 ans.

### ■ GARANTIE DECENNALE / INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION (Cass. Civ. III 23.2.00)

Pour que la prescription dont peut se prévaloir un débiteur soit interrompue, il faut que l'acte interruptif soit adressé au débiteur concerné et non à un tiers (CC : art. 2244).

Le délai de la garantie décennale n'est donc interrompu qu'à la condition que le constructeur, dont on recherche la responsabilité, soit lui-même assigné dans le délai de dix ans de la réception. Il ne suffit donc pas d'assigner l'assureur dommages-ouvrage qui est considéré comme un tiers.

### ■ ASSURANCE RESPONSABILITE / DEFAUT / MAITRE DE L'OUVRAGE / NEGLIGENCE (Cass. Civ. III : 12.1.00)

Le maître de l'ouvrage, qui n'exige pas une assurance responsabilité de ses entrepreneurs, ne commet pas une négligence fautive privant le premier entrepreneur et son assureur de tous recours contre l'assureur du co-responsable.

## **COPROPRIETE**

### ■ SORT DES CHARGES IMPAYEES EN CAS DE VENTE SUR SAISIE (Cass. Civ. II : 18.2.99)

A l'occasion d'une vente sur saisie, il était tentant de mettre à la charge de l'adjudicataire le paiement des arriérés de charges dont le copropriétaire saisi reste redevable. En 1995, la Cour de cassation a mis un frein à cette pratique en autorisant l'adjudicataire à demander la nullité de la clause après la vente, car l'adjudicataire, ne tenant cette qualité qu'à compter du jugement prononçant l'adjudication, n'est pas admis à intervenir dans la procédure qui précède.

Aujourd'hui la Cour de cassation soutient une position contraire à celle adoptée en 1995. L'adjudicataire est libre d'enchérir ou de ne pas enchérir, mais s'il se porte acquéreur, il doit se soumettre aux conditions de la vente et supporter les éventuels arriérés de charges en plus du prix de la vente, dès lors que le cahier des charges le prévoit.

### ■ SYNDIC / DUREE DU MANDAT / TERME INCERTAIN (Cass. Civ III : 23.2.00)

Le syndic de copropriété est élu par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée qui ne peut excéder 3 ans. De fréquentes décisions d'assemblées générales prévoient que « le syndic est désigné pour X ans qui se termineront lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes ». Cette formulation est imprécise car le terme du mandat est incertain.

La 15ème recommandation de la commission relative à la copropriété a préconisé davantage de précision dans la rédaction de la durée du mandat.

En l'espèce, un copropriétaire a intenté une action en annulation d'assemblées générales en invoquant l'imprécision du terme du mandat qui rendait le mandat nul.

La Cour de cassation rejette cette argumentation.

Elle apporte ainsi un tempérament à sa jurisprudence, en indiquant que ce type de clause n'entraîne pas la nullité, dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de proroger le mandat au-delà de la durée légale de trois ans.

## **COLLECTIVITES LOCALES**

### ■ ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (loi du 5.7.00 : JO du 6.7.00)

L'accueil des gens du voyage itinérant est souvent à l'origine de tensions avec les populations sédentaires en raison de l'insuffisance du nombre de places d'aires d'accueil. Dix ans après la loi du 31 mai 1990 qui prévoyait des premières dispositions en faveur de l'accueil des gens du voyage (art 28), 5 000 places seulement existent, alors que 30 000 seraient nécessaires, et la moitié des départements seulement sont dotés d'un schéma d'accueil des gens du voyage.

Partant de ce constat, la loi du 5 juillet vise à augmenter fortement le nombre de places, l'Etat apportant une contribution financière aux nouvelles obligations des communes, et à renforcer les moyens juridiques dont disposent les communes ayant réalisé des aires pour faire face aux stationnement illicites.

Une nouvelle définition est donnée au schéma départemental : au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, un schéma départemental reposant sur la concertation de tous les acteurs (Etat, département, communes concernées, représentant des gens du voyage et associations intervenant auprès d'eux) prévoit dans chaque département, les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil. Les communes de plus de 5 000 habitants doivent obligatoirement figurer au schéma départemental et donc aménager et gérer des aires d'accueil.

Les schémas départementaux devront être adoptés dans un délai de dix-huit mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi et des aires d'accueil devront être aménagées par les communes dans les deux ans après l'adoption du schéma.

Si ces délais ne sont pas respectés, après mise en demeure par le préfet restée sans effet, l'Etat peut acquérir les terrains nécessaires, réaliser les travaux d'aménagement et gérer les aires d'accueil au nom et pour le compte de la commune ou de l'établissement public défaillant.

L'Etat participe aux investissements nécessaires à l'aménagement et à la réhabilitation des aires d'accueil à concurrence de 70 % (35 % auparavant), dans la limite d'un plafond fixé par décret.

Dès lors qu'une commune a mis à la disposition des gens du voyage une aire d'accueil, elle peut interdire en dehors de ces aires le stationnement des résidences mobiles. Le maire peut, par voie d'assignation délivrée aux occupants et le cas échéant au propriétaire du terrain ou au titulaire d'un réel droit d'usage, saisir le président du Tribunal de Grande Instance aux fins de faire ordonner l'évacuation forcée des résidences mobiles. Si le terrain n'appartient pas à la commune, le maire ne peut agir que si le stationnement est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques.

Les schémas départementaux, établis en application de la loi du 31 mai 1990, font l'objet d'un nouvel examen dans les conditions et délais prévus par la nouvelle loi.

## **QUALITE DE L'HABITAT**

### ■ LUTTE CONTRE LES TERMITES (décret du 3.7.00 : JO du 5.7.00)

Le décret du 3 juillet 2000, relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites, rend applicable la loi du 8 juin 1999 (JO du 9.6.99). Le projet de cette loi avait été commenté dans le n° 67 d'Habitat Actualité.

Ce décret :

- fixe les mesures de publicité des arrêtés préfectoraux ;
- précise les modalités de la déclaration en mairie (présence de termites et / ou opérations de destruction ou de traitement des bois et matériaux contaminés), ainsi que les sanctions pénales applicables en cas de non respect de ces obligations ;
- indique les conditions dans lesquelles les propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis justifient du respect de l'injonction du maire quant à leurs obligations : recherche de termites et/ou réalisation des travaux de prévention ou d'éradication nécessaires, ainsi que les sanctions pénales applicables en cas de non respect de ces obligations.

L'ensemble du dispositif doit encore être complété par l'arrêté définissant le modèle de l'état parasitaire (parution dans les semaines à venir) et par un décret relatif à la protection des constructions contre les insectes xylophages (prévision de parution fin 2000).



### ■ SINISTRE MINIER / REGIME D'INDEMNISATION (décret du 29.5.00 : JO du 1.6.00)

Suite aux dispositions prises pour prendre en compte le risque minier dans les contrats de vente immobilière (loi du 30.3.99), une procédure d'indemnisation est mise en place pour les personnes victimes de sinistres miniers. Ce dernier doit être constaté par arrêté préfectoral qui fait l'objet d'un affichage pendant un mois dans les mairies concernées et qui est également publié dans deux journaux locaux. Les particuliers doivent adresser avec documents justificatifs une demande d'indemnisation à la préfecture, par courrier recommandé, dans les trois mois de la plus tardive des deux dates (affichage ou publicité).

A la suite des expertises diligentées par la préfecture, une réponse est notifiée soit d'octroi d'une indemnité, soit de refus, dans le délai de trois mois du dépôt des rapports d'experts.

### ■ LUTTE CONTRE LE BRUIT (décret du 16.5.00 : JO du 19.5.00)

Les modalités d'établissement des plans de gêne sonore institués par la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, sont légèrement modifiées.

### ■ QUALIBAT / ENTREPRISES CERTIFIEES « AMIANTE »

Au 11 mai 2000, 119 entreprises étaient titulaires d'un certificat de qualification « traitement de l'amiante en place ». Les qualifications détenues par les entreprises étaient accordées à titre quinquennal ou à titre probatoire. A cette date, Qualibat, organisme professionnel de qualification et de certification du bâtiment, avait examiné au total 289 candidatures et procédé à 39 retraits. La liste actualisée des entreprises titulaires d'un certificat de qualification « amiante » est consultable sur Minitel (3616 Qualité).

### ■ VENTE D'IMMEUBLE / AMIANTE / MAISONS JUMELEES (Rép. Min. JO AN : 1.5.00)

Les propriétaires de maisons individuelles en bande (ou jumelées) n'ont pas à effectuer le diagnostic amiante en cas de vente, dès lors que celles-ci ne présentent aucune partie commune générale à plusieurs maisons (garages ou équipement de chauffage par exemple).

Pour les maisons comprenant plusieurs logements, un diagnostic amiante doit être fait (décret du 7.2.96 : art.1).

### ■ INSTALLATION D'UNE ANTENNE / COPROPRIETE (Cass. Civ III : 9.2.00)

Lorsque le locataire veut procéder à l'installation d'une antenne, il en propose une description détaillée au bailleur. Si ce dernier souhaite s'y opposer, il doit saisir le juge dans un délai de trois mois. A défaut, le locataire peut installer l'antenne.

Cependant, la Cour de cassation apporte une nuance à cette règle. Elle indique que lorsque le syndicat des copropriétaires a défini des prescriptions particulières pour accorder l'autorisation aux occupants d'installer une antenne sur les parties privatives, le locataire est tenu de se conformer aux conditions du syndicat.

A défaut, ni le syndicat ni le copropriétaire ne sont tenus de s'opposer au locataire en justice, ce dernier doit se soumettre aux prescriptions édictées par l'assemblée générale des copropriétaires.

## PROFESSIONNELS DU LOGEMENT

### ■ CONTRAT DE RESERVATION / REMUNERATION / AGENT IMMOBILIER (Rép. Min. JO AN : 26.6.00)

Aucune somme d'argent, représentative de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, ne peut être exigée ou acceptée avant que l'opération n'ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, le non-respect de cette disposition étant pénalement sanctionné (loi Hoguet du 2.1.70 : art.6 et 18).

En conséquence, la pratique de certaines agences, qui proposent à des candidats à la location des contrats de réservation contre paiement d'une somme qui resterait acquise à l'agence si le bail n'est pas signé est totalement contraire aux dispositions qui précèdent et doit être dénoncée.

### ■ AGENT IMMOBILIER / COMMISSION (Cass. Civ. III : 28.3.00)

L'agent immobilier, rédacteur d'une promesse de vente ou d'achat, insère souvent à son profit une clause aux termes de laquelle l'acquéreur ou le vendeur, ou les deux solidairement, s'engagent à payer le montant des honoraires prévus, mais à titre d'indemnité forfaitaire et

de clause pénale, pour le cas où les parties décideraient de résilier purement et simplement celui-ci. Or aucune commission ni somme d'argent ne peut être exigée ou acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue (loi du 2.1.70 : art.6).

Une telle clause ne peut donc recevoir effet, dès lors que l'opération n'a pas été effectivement conclue.



## EUROPE

### ■ COUR EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME / DROIT A UN PROCES EQUITABLE (CEDH : 21.3.00)

La Cour européenne des droits de l'homme se reconnaît le droit de contrôler si le rejet d'un moyen par la Cour de cassation française est ou non contraire au droit à un procès équitable.

En l'espèce, le défendeur a soulevé devant la Cour de cassation une exception d'irrecevabilité en prétendant que le moyen invoqué par le demandeur était nouveau, ce qu'admet la Cour qui rejette le pourvoi.

Le demandeur saisit alors la Cour européenne, en soutenant qu'il n'a pas bénéficié d'un procès équitable (Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales : art.6). La Cour lui donne raison en énonçant que le droit au procès équitable ne peut être effectif que si les observations sont vraiment entendues, c'est-à-dire dûment examinées par le tribunal saisi. L'article 6 implique donc à la charge du Tribunal, l'obligation de se livrer à un examen effectif des moyens.



## URBANISME

### ■ CONSTRUCTION ILLEGALE / NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE / ILLEGALITE (CE : 16.2.00)

Quel est l'avenir de travaux devant être effectués sur une construction existante lorsque cette dernière n'a pas été régulièrement édifiée ? Cette hypothèse s'est à nouveau présentée devant les tribunaux. Un particulier ayant bénéficié d'une autorisation de construire a méconnu les prescriptions du premier permis de construire, et a

notamment modifié des éléments de façade. Quelques années plus tard, il veut surélever le bien sur les murs existants irrégulièrement modifiés.

Le conseil d'Etat répond avec constance que les travaux régulièrement entrepris sur une construction illégale sont eux même illégaux. Le permis de construire accordé en violation de cette règle doit être annulé. Cette position est critiquée car elle conduit à admettre une imprescriptibilité des travaux irréguliers. Cependant, la règle est confirmée par le Conseil d'Etat.

### ■ ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (Rép. Min JO Sénat : 20.4.00)

La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau donne des compétences et des obligations nouvelles aux communes dans le domaine de l'assainissement non collectif. Elles *doivent*, en effet, prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles *peuvent* prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif. Les communes doivent mettre en place avant le 31 décembre 2005 un service d'assainissement non collectif (décret du 3.6.94) qui devra contrôler la conception, la réalisation, le bon fonctionnement et l'entretien des installations d'assainissement autonomes.

C'est un service public industriel et commercial financé par une redevance mise à la charge des usagers. Le contrôle est obligatoire pour les usagers du service public d'assainissement non collectif ; la qualité d'usager de ce service n'est pas liée à l'existence de relations contractuelles avec le service : il suffit que les propriétaires équipés d'un système d'assainissement autonome bénéficient effectivement des prestations du service pour en être usager.

L'entretien des systèmes d'assainissement non collectif n'est en revanche pas une obligation pour les communes; elles peuvent le décider par une délibération du conseil municipal. Il n'y a pas d'obligation d'adhésion des propriétaires équipés d'un tel dispositif.

La qualification d'usager sera alors subordonnée à son accord explicite et préalable de bénéficier du service d'entretien selon les conditions fixées par le règlement du service public d'entretien arrêté par la commune.

# PROPOSITIONS, PROJETS

## ■ SRU

Le projet de loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a été adopté en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale le 29 juin. Compte tenu de la procédure d'urgence, il sera examiné en deuxième lecture au Sénat à l'automne et en troisième et dernière lecture à l'Assemblée Nationale, probablement en novembre.

On sait que ce projet apporte des modifications importantes dans des domaines aussi nombreux et variés que l'aménagement du territoire, l'urbanisme, les règles de construction, les transports, la protection des acquéreurs de terrains ou de logements, la copropriété, les rapports locataires propriétaires, le logement social, les procédures d'insalubrité et d'arrêté de péril. Dans l'état actuel du texte, et tout en sachant qu'il peut encore subir des modifications, nous nous bornons ici à présenter certains des aspects qui relèvent directement du champ d'activité des ADIL.

## ■ Les projets de construction

Le **certificat d'urbanisme** devrait être plus complet et indiquer objectivement si tel projet peut être réalisé ; il contiendrait des informations sur les taxes et participations d'urbanisme applicables et devrait indiquer si le projet précis est réalisable. Lorsque la demande précisera l'opération projetée, en indiquant sa destination et la superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précisera si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

Il n'y aurait plus de surface minimale de terrain imposée pour construire sur un lot ; la commune qui voudrait limiter la densité le pourrait cependant, en continuant à utiliser le COS.

L'acquéreur du terrain en lotissement devra être précisément informé sur la **surface du terrain** : la promesse unilatérale de vente consentie par le lotisseur, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, devra indiquer notamment la consistance du lot réservé, sa délimitation, et son délai de livraison. L'acquéreur aura un délai de rétractation de sept jours ; s'il se rétracte, les sommes qu'il a versées devront lui être restituées dans un délai de vingt-et-un jours.

**Le financement de l'urbanisme** : le conseil municipal pourrait mettre en place une participation pour création de voies nouvelles (dispositif d'écoulement des eaux pluviales, éclairage public, réseaux d'eau potable, électricité, gaz et assainissement) à la charge des propriétaires riverains qui construisent ; cette participation serait répartie au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis.

Afin de permettre la densification des zones déjà urbanisées, le montant de la taxe locale d'équipement serait revu en faveur des logements collectifs; le versement pour dépassement du plafond légal de densité serait supprimé; les communes pourraient augmenter la base d'imposition de la taxe foncière des terrains à bâtir, non construits, situés dans des zones desservies en équipements.

## ■ La protection de l'acquéreur (non professionnel) d'un logement

Un délai de rétractation de sept jours est prévu lors de la signature d'un acte **sous seing privé** ayant pour objet la construction ou la vente d'un immeuble neuf ou ancien, la souscription de parts en jouissance ou en propriété d'un immeuble d'habitation ou lors de la signature d'un contrat préliminaire de vente d'immeuble à construire ou de location-accession.

Aucun versement ne peut être exigé de l'acquéreur non professionnel, sauf dispositions législatives expresses contraires, notamment pour les contrats d'acquisition ou de construction de logements neufs et les contrats préliminaires en VEFA, à moins que l'acte soit conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente. Le versement doit alors être effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, les fonds doivent lui être restitués dans les vingt-et-un jours.

Lorsqu'il s'agit d'un **avant-contrat en la forme authentique**, l'acquéreur dispose non pas d'un délai de rétractation, mais d'un délai de réflexion : l'acte ne peut pas être signé, ni aucun versement exigé avant l'expiration du délai de réflexion de sept jours.

Une amende de 200 000 F est prévue en cas de demande ou de réception d'un versement en méconnaissance de la loi.

Sera nulle toute **promesse d'achat** d'un bien ou d'un droit immobilier pour laquelle un versement, quelles qu'en soient la forme et la cause, est exigé du candidat acquéreur.

## ■ La copropriété

Les **divisions** par appartements d'immeubles seraient conditionnées à un bon état de l'immeuble, au respect d'une surface et d'un volume minima pour les locaux d'habitation créés (respectivement 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup>) ainsi qu'à l'installation d'un minimum d'équipements (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, accès au courant électrique) et à la réalisation d'un diagnostic amiante dans certains cas.

Un **diagnostic technique** devra être réalisé avant toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans : il constatera l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Tout candidat à l'acquisition pourra, à sa demande, en prendre connaissance. Il devra être porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic

De nouvelles **obligations** s'imposent au **syndic** :

Il devra établir le budget prévisionnel selon un **plan comptable** qui sera fixé par décret et présenter les comptes avec un comparatif par rapport à l'exercice précédent .

A compter du 31 décembre 2002, il devra ouvrir un **compte bancaire ou postal séparé** au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Le syndicat pourra en décider autrement à la majorité de l'article 25, sous réserve que le syndic qui administre l'immeuble présente les garanties nécessaires (il est soumis à la loi Hoguet ou à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat).

Il devra établir et tenir à jour un **carnet d'entretien** de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret. Tout candidat à l'acquisition pourra à sa demande en prendre connaissance.

Tout règlement de copropriété, publié à compter du 31 décembre 2002, devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, pourraient être imputables à ce seul copropriétaire.

**Les règles de majorité** pourraient être assouplies :

. Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'aura pas adopté une décision à la majorité de l'article 25 (actuellement majorité des voix de tous les copropriétaires), mais que le projet aura recueilli au moins le tiers de voix de tous les copropriétaires, la même assemblée pourrait immédiatement revoter à la majorité de l'article 24 (majorité des voix, exprimées, des copropriétaires présents ou représentés).

. L'installation d'un **compteur d'eau froide divisionnaire** pourra être votée à la majorité de l'article 25, alors qu'actuellement la double majorité de l'article 26 est nécessaire.

Par ailleurs, l'individualisation des contrats de fourniture d'eau pourra être demandée au service de distribution d'eau par tout propriétaire dans un immeuble collectif. Le cas échéant, le locataire devra être informé par le bailleur des conséquences techniques et financières de cette individualisation qui pourra faire l'objet d'un accord collectif de location. Un décret précisera les conditions d'application de cette disposition.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs immeubles et que la division de la propriété du sol sera possible, la constitution d'un ou plusieurs syndicats séparés sera facilitée.

Une série de mesures concernera les **copropriétés en difficulté** :

Les plans de sauvegarde seront allongés de deux à cinq ans ; les copropriétaires en difficulté, habitant dans un ensemble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pourront obtenir une aide du FSL pour le paiement de leurs charges collectives ou le remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement.

Afin de favoriser les scissions des grandes copropriétés, souvent sources de difficultés, la procédure sera simplifiée et les partages d'immeubles en copropriété seront exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière.

Dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, les organismes HLM pourront, par dérogation, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer des travaux et les louer provisoirement

**Les procédures d'insalubrité et d'état de péril**, ainsi que celle des immeubles menaçant ruine, sont profondément modifiées : elles feront l'objet d'une analyse détaillée dans un prochain Habitat Actualité. Retenons, toutefois, que, lorsqu'un local fera l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal

cessera d'être dû tant que l'achèvement des travaux ne sera pas constaté.

### ■ Droits des locataires et adaptations de la loi de 1989

Le bailleur aura l'obligation de délivrer un logement « décent » quel que soit le régime locatif du logement, dès lors qu'il s'agira d'une résidence principale.

La notion de logement décent qui fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat se substituera à celle de « bon état d'usage et de réparation » prévu par la loi de 1989.

Si le logement loué, soumis à la loi de 89, ne répond pas aux conditions de décence, le locataire pourra (sans limitation de délai) demander au propriétaire leur mise en conformité et saisir le juge qui pourra réduire le loyer en cas d'inexécution des travaux ; cette disposition sera applicable également aux contrats en cours. L'allocation logement sera maintenue pendant ce délai.

Des contrôles de l'état des immeubles pourront être effectués par les services sociaux, saisis le cas échéant par le maire ou une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation.

Les partenaires liés par un PACS, comme les conjoints de locataires, ont intérêt à se faire connaître du bailleur : en effet, à défaut, les notifications faites par le bailleur au locataire leur seront opposables de plein droit.

**Congé pour vente** : confirmant une décision d'une Cour d'appel, le bailleur n'est pas tenu de mentionner la superficie du local dans le congé pour vente qu'il adresse au locataire.

**Le rôle des associations de locataires** : lorsqu'un ou plusieurs locataires ont, avec un même bailleur, un litige locatif, ils pourront donner mandat à une association siégeant à la CNC d'agir en justice en leur nom.

Le champ de compétence de la commission départementale de conciliation, actuellement limité aux litiges portant les augmentations de loyers, sera étendu à l'examen :

- des litiges de nature individuelle relatifs à l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives et les réparations ;
- des difficultés de nature collective résultant de l'application des accords collectifs de location, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement de l'immeuble, lorsqu'elles sont soulevées par plusieurs locataires.

La composition de la commission (actuellement un représentant des locataires et un représentant des bailleurs) sera fixée par décret.

### La concertation locative

#### Dans l'ensemble du parc locatif

Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation pourra représenter auprès du bailleur l'ensemble des locataires d'un immeuble sans avoir à se constituer en association.

Dans les immeubles en copropriété, l'information des locataires sur les décisions prises en assemblée générale de copropriétaires concernant les travaux envisagés et l'entretien de l'immeuble sera améliorée : les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux devront faire l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble

#### Dans le parc social et dans le parc des bailleurs privés personnes morales

Un nouveau cadre, avec le plan et le conseil de concertation locative, sera mis en place afin de susciter de nouvelles pratiques de concertation.

Le plan de concertation locative, élaboré de façon concertée entre le bailleur et les représentants des locataires, porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur ; il définit les modalités pratiques de la concertation et fixe les moyens attribués aux représentants des locataires.

Le conseil de concertation locative : il sera instauré au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et composé de représentants du bailleur et des locataires de l'immeuble ; il sera consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble, sur les projets d'amélioration et de construction démolition et plus généralement sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif et destiné à favoriser la circulation, l'échange d'information et le dialogue entre bailleur et locataires.

Avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ou de construction - démolition, le bailleur devra engager une concertation avec les représentants des locataires ou, à défaut de représentants, avec les locataires réunis à cet effet.

Dans le délai de trois ans après la publication de la loi, le gouvernement présentera un bilan de mise en œuvre des mesures relatives à la concertation dans le parc social.

**Protection des personnes logées en logement-foyer**

Un contrat écrit devra être établi, d'une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée ; la résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne pourra intervenir que dans certaines limites (inexécution de ses obligations par la personne logée, cessation d'activité de l'établissement, la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission). Le délai de préavis sera fixé par décret.

Dans chaque logement-foyer, sera créé un conseil de concertation, composé à parité de représentants du gestionnaire ou du propriétaire et des personnes logées.

**Le rôle des ADIL reconnu** : la création d'une ADIL serait désormais inscrite dans la loi.

**PROJET DE LOI « MODERNISATION SOCIALE »**

La lutte contre la discrimination dans la location des logements fait l'objet d'un article du projet de loi sur la modernisation sociale. La loi du 6 juillet 1989 (art. 1) pourrait être complétée par le principe suivant : « Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son sexe, son handicap, ses mœurs, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».

**FENETRE SUR...****LES ACTEURS****UESL**

M. Louis-Gaston PELLOUX, actuellement président du Groupe immobilier Pelloux et président de l'AIPAL-CILMI depuis juillet 1997, est le nouveau président de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement ; il succède à M. Louis-Charles BARY qui ne se représentait pas et qui a été nommé président d'honneur.

Le directeur général, M. Bertrand GOUJON a été reconduit dans ses fonctions.

Notons qu'en temps que président de l'UESL, M. Louis-Gaston PELLOUX devient vice-président de l'ANIL.

**AQC**

M. Yves Le SELLIN, 57 ans, ingénieur ESTP, diplômé du Centre des Hautes Etudes de la Construction, président directeur général de SOCOTEC, a été élu président de l'Agence Qualité Construction, succédant ainsi à M. Jean Michel BLOCH-LAINE qui n'avait pas souhaité solliciter un troisième mandat.

**UFCS**

Mme Chantal JANNET vient d'être élue présidente de l'Union Féminine Civique et Sociale.

**CGL**

M. Guy FLAMANT succède à Mme Claude-Hélène MEALLET à la présidence de la Confédération Générale du Logement.

**FNAIM**

M. Philippe AUDRAS, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier depuis 1997, a été réélu pour trois ans à la tête de la Fédération.

**SNAL**

M. Dominique de LAVENERE, 54 ans, directeur général de Somaterre, a été élu président du Syndicat National des Aménageurs qui compte 170 adhérents.

**UNCFMI**

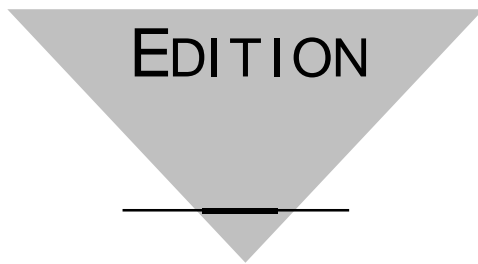
M. Dominique DUPERRET, délégué juridique de l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles depuis 1994, en devient secrétaire général. Il succède à M. Arnaud PIGNOL, qui prend la direction générale de la Fédération des négociants éleveurs de vins de Bourgogne.

**LES INSTITUTIONS****RAPPORT SUR L'ASSURANCE EMPRUNTEUR**

Le rapport du comité chargé par les pouvoirs publics de faire des propositions sur l'assurabilité des risques aggravés en assurance emprunteur, notamment pour les personnes atteintes de l'infection par le VIH, a été remis le 7 juin par M. Jean Michel BELORGEY, conseiller d'Etat, au ministre de l'Economie et au secrétaire d'Etat à la Santé.

Pour améliorer l'accès à l'assurance emprunteur, il préconise notamment :

- une définition du champ des prêts sans questionnement médical ;
- un recours à des solutions alternatives à l'assurance de groupe proposées par les banques ;
- la mise en place d'un mécanisme de type « pool » des risques aggravés ;
- la mise en place d'une médiation pour traiter des difficultés liées à l'adhésion au contrat.



#### ■ QUALIBAT

Pour valoriser les entreprises qui ont choisi volontairement de se soumettre à des exigences rigoureuses et à des contrôles réguliers, Qualibat vient d'éditer une brochure intitulée « Pour choisir une entreprise de bâtiment en toute confiance » disponible gratuitement au siège de Qualibat (55 avenue Kléber, 75764 Paris Cédex : tél. 01 47 04 26 01).

---

Date de publication : 13 juillet 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.