



# ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 109  
Mai  
2009

## SOMMAIRE

---

<b>■ ETUDES &amp; COMMENTAIRES</b>			
▶ De l'ANIL et des ADIL	2		
Aides personnelles à l'accession : un filet de sécurité en cas de chômage ?			
▶ De nos partenaires	4		
<b>■ ACTUALITE JURIDIQUE</b>			
▶ Financement	5		
Nouveau zonage pour les prêts, aides et dispositifs fiscaux			
Subvention Anah			
▶ Fiscalité	9		
Investissement locatif « Scellier »			
Développement durable			
▶ Loyers	11		
Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social au 1 <sup>er</sup> juin 2009			
▶ Démunis / Insalubrité	16		
▶ Contrats	18		
▶ Assurance construction		20	
▶ Copropriété		20	
▶ Qualité de l'habitat		21	
▶ Urbanisme		22	
▶ Professionnels		24	
▶ Droit général		24	
Loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures			
Réforme des institutions / nouvelles règles de procédure législative			
▶ Collectivités locales		26	
▶ Procédure		27	
<b>■ PROPOSITIONS, PROJETS</b>			
Crédit à la consommation / surendettement / projet de réforme	27	Anah / simplification du dispositif d'octroi des aides / nouveaux bénéficiaires / avance... / Projet de décret	30
Dispositif Pass-Foncier® : Prêt Pass-Foncier®	28	Majoration du PTZ pour les logements neufs bénéficiant du label «BBC 2005»	32
<b>■ FENETRE SUR...</b>			
▶ Les acteurs	32		
▶ Les institutions	33		
<b>■ EDITION</b>		34	

---

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax : 01 42 41 15 10



## ETUDES & COMMENTAIRES



### DE L'ANIL ET DES ADIL

#### Aides personnelles à l'accession : un filet de sécurité en cas de chômage ?

En matière d'accession à la propriété, la France se caractérise par une très faible sinistralité. Les défaillances d'emprunteurs sont rarement la conséquence d'un surendettement «actif», elles résultent le plus souvent d'accidents de la vie, au premier rang desquels figure la perte d'emploi de l'un des membres du ménage. La tendance actuelle à l'aggravation du chômage conduit donc à anticiper une augmentation du nombre d'accédants en difficulté.

En cas de perte d'emploi, les aides personnelles à l'accession peuvent jouer un rôle amortisseur en compensant en partie la perte de revenu qui en résulte. Le calcul de l'aide prend en effet en compte cette diminution de la manière suivante :

- en cas de chômage indemnisé, un abattement de 30% est appliqué sur les ressources de la personne concernée ;
- en cas de chômage non indemnisé ou en fin de droits pour un chômeur indemnisé, les ressources de la personne concernée sont «neutralisées», ce qui signifie que son revenu est considéré comme nul.

Par ailleurs, le calcul de l'aide ne tient pas compte, dans ce cas, du revenu plancher imposé dans le barème normal.

La prise en compte de la perte d'emploi est effective après un délai de deux mois. Le montant de l'aide étant d'autant plus élevé que le revenu «de référence» est plus faible, elle se traduit par une augmentation pour les ménages qui étaient déjà bénéficiaires de l'aide, ou par une ouverture de droits pour ceux qui n'en bénéficiaient pas jusque-là, mais dont le revenu de référence devient ainsi inférieur au «revenu d'exclusion».

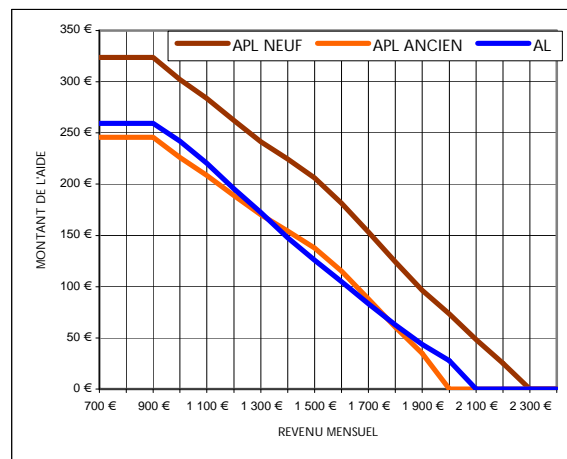
Toutefois, le montant de l'augmentation dépend de plusieurs facteurs : le régime d'aide dont bénéficie, ou peut bénéficier l'emprunteur, le niveau de son revenu initial (avant la perte d'emploi) et la composition du ménage.

#### Un effet solvabilisateur indéniable

Il existe trois barèmes d'aide selon le mode de financement et la nature de l'opération d'accession : L'aide personnalisée au logement (APL), réservée aux accédants ayant financé l'opération avec un prêt conventionné. Le barème de l'APL est différent selon que le logement acquis est neuf ou non. L'allocation logement (AL), dont le barème est unique.

En pratique, il suffit de distinguer le barème APL neuf, le plus solvabilisateur, des barèmes APL ancien et AL, très proches l'un de l'autre.

► Figure 1 : montant des aides pour une mensualité de 600 € - Ménage avec 2 personnes à charge - Zone 2



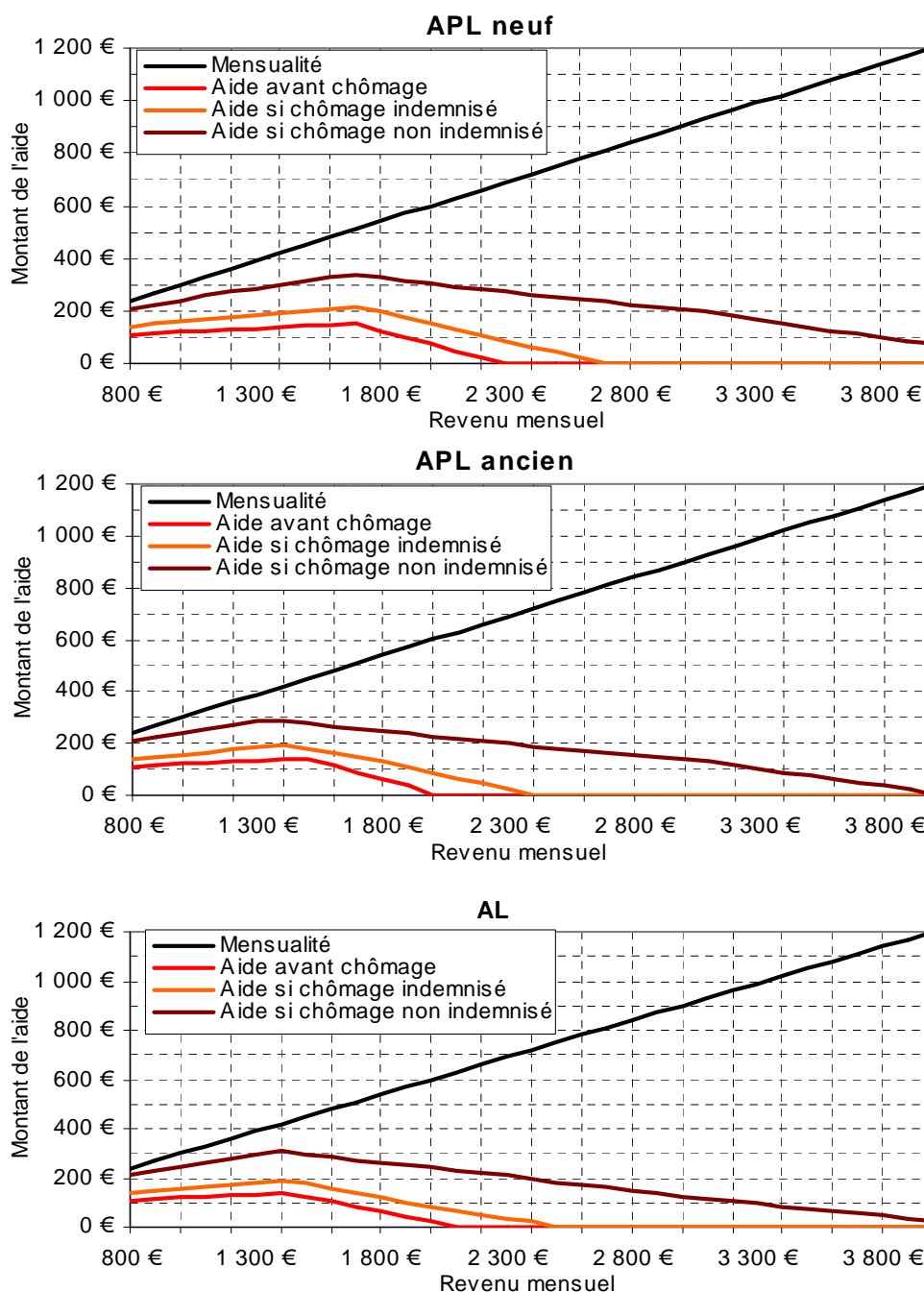
Comme le montre le graphique ci-dessus, les trois barèmes fonctionnent selon le même principe : l'aide est maximale et stable pour les très bas revenus (le revenu pris en compte ne peut pas être inférieur à un minimum, ici 900 €), elle décroît ensuite de façon linéaire jusqu'au revenu d'exclusion, au-delà duquel elle est nulle. La forme des courbes est analogue quels que soient la zone, la composition du ménage et le montant de la mensualité, seuls le montant de l'aide et les paramètres (revenu minimum et revenu d'exclusion) changent.

L'examen de ce graphique conduit aux constats suivants quant à l'effet de l'abattement ou de la neutralisation des ressources :

- cet effet est nul pour les ménages qui perçoivent l'aide maximale, c'est-à-dire ceux dont le revenu est inférieur ou égal au revenu minimum (il s'agit là d'un effet théorique, car un tel niveau de revenu interdit pratiquement d'accéder à la propriété) ;
- il est nul également pour ceux dont le revenu, après abattement ou neutralisation, reste supérieur au revenu d'exclusion ;
- il est maximum pour ceux dont le revenu est significativement supérieur au revenu minimum et inférieur ou égal au revenu d'exclusion ;
- il est atténué pour les autres.

► Figure 2 : évolution de l'aide en cas de chômage d'un membre du ménage de deux actifs

Couple avec 2 personnes à charge, zone 2 - Mensualité brute = 30% du revenu  
(les deux personnes du ménage sont actives, celle qui perd son emploi avait un revenu représentant 50% des ressources du ménage).

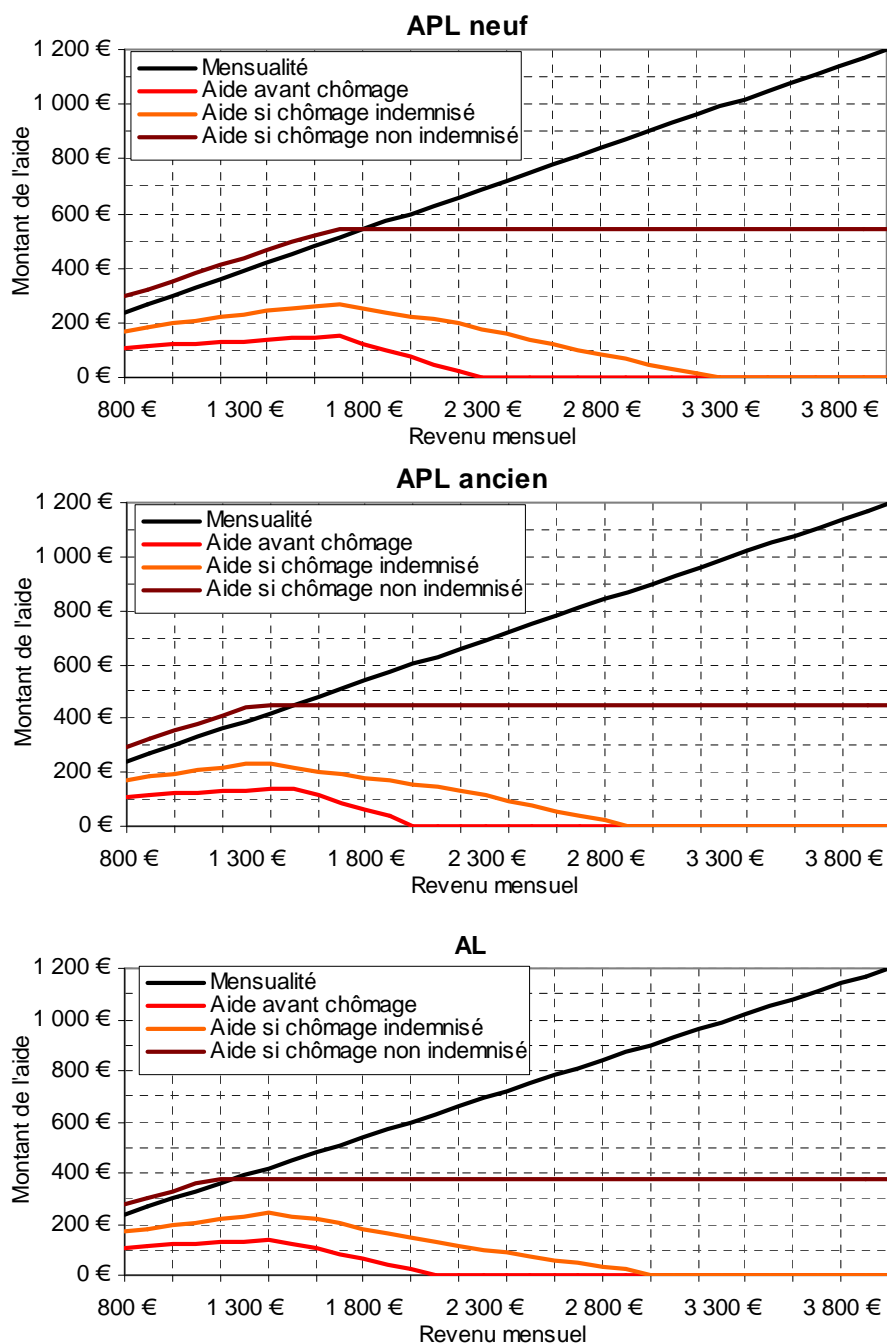


On voit (figure 2) qu'en cas de perte d'emploi le montant de l'aide augmente significativement : pour les ménages dont le revenu est inférieur au revenu d'exclusion, l'APL double pratiquement en cas de chômage indemnisé et triple en cas de chômage non indemnisé ; en AL, l'augmentation est moindre en cas de chômage indemnisé, sauf pour les bas revenus. Toutefois, dans tous les cas, la dépense restant à la charge du ménage demeure importante dès que le revenu atteint un certain niveau.

Le bénéfice de l'aide s'étend alors à des ménages dont le revenu est assez élevé : ainsi, sous les hypothèses de l'exemple ci-dessus, en cas de chômage non indemnisé, le ménage perçoit une aide de plus de 200 € par mois jusqu'à un revenu mensuel avant chômage de 3 000 € en APL neuf, 2 300 € en APL ancien et en AL.

Toutefois, la part de la dépense restant à la charge du ménage croît rapidement avec le revenu à partir d'un seuil relativement bas. L'augmentation de l'aide permet néanmoins, pour la plupart des ménages relevant de l'accession sociale, d'alléger de façon significative le poids des mensualités de remboursement. Elle ne permet évidemment pas à elle seule de faire face aux difficultés résultant d'une chute brutale de revenu, mais elle peut y contribuer si la durée du chômage n'est pas trop longue.

L'impact de l'augmentation de l'aide est plus important encore dans le cas d'un ménage dont un seul membre est actif (figure 3). L'aide couvre alors la totalité jusqu'à un certain niveau de revenu, plus élevé en APL neuf qu'en APL ancien et en AL. Au-delà, le reste à charge s'accroît, mais moins rapidement que pour un ménage bi-actif.



► Figure 3 : évolution de l'aide en cas de chômage pour un ménage d'un seul actif  
Couple avec 2 personnes à charge, zone 2 - Mensualité brute = 30% du revenu

Quel que soit le nombre d'actifs du ménage, la disparité des barèmes est importante pour l'accèsion neuve : dans le premier exemple (figure 2), pour un couple dont le revenu mensuel avant chômage était de 2 500 €, le taux d'effort net, c'est-à-dire aide déduite, est de 40% en APL neuf et de 46% en AL. On mesure l'avantage qu'il y a, en cas de perte d'emploi, à avoir financé l'opération à l'aide d'un prêt ouvrant droit à l'APL.



## DE NOS PARTENAIRES

### Rapport annuel de la HALDE

7 788 réclamations ont été enregistrées en 2008 par la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations, soit une augmentation de 25% par rapport à 2007. Le logement représente 6% des réclamations, essentiellement dans le logement privé. Ce sont le plus souvent des refus de location à usage de résidence principale.

Dans 49% des cas, c'est le critère de l'origine qui est en cause. Viennent ensuite le critère de l'état de santé et du handicap (18%), de la situation de famille (15%), de l'âge et de l'orientation sexuelle (4%).

## Les politiques de prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne

(Rapport de Julien Damon au Premier ministre, avril 2009)

Ce rapport porte sur les sans-abri entendus comme les personnes à la rue et/ou dans les services de prise en charge des sans-abri. Il ne porte pas sur la problématique bien plus large du mal-logement. Il situe d'abord, en fonction des données disponibles, la question des sans-abri en France dans le contexte de l'Union européenne. Il présente de manière synthétique des monographies sur la situation des sans-abri et sur les politiques mises en oeuvre dans les Etats membres. Il propose un ensemble de schémas et de tableaux comparatifs cherchant à situer la France dans cette diversité d'orientations, de moyens et de stratégies.

Relevons que la question des sans-abri, avec une considérable diversité de définitions, de situations et de réponses publiques, prend peu à peu pied sur l'agenda politique européen.

- En 2008, le Parlement européen a adopté une déclaration écrite en vue de «mettre fin au sans-abrisme» d'ici 2015.
- En 2009, le sans-abrisme et l'exclusion du logement deviennent un des thèmes de travail du Comité de la protection sociale au sein de la Commission, ce qui doit amener chacun des Etats membres à réaliser un rapport spécifique.
- En 2010 (année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion), la problématique des sans-abri fera l'objet d'une Conférence de consensus (dont le

principe est utile, ne serait-ce qu'en raison de l'importance des dissensions sur la question).

- En 2011, il est prévu que soit effectué de manière harmonisée un recensement des sans-abri dans les Etats membres.

La dernière partie de ce rapport contient des recommandations à l'échelle française et européenne.

Principales recommandations à l'échelle nationale :

- fixer des objectifs quantifiés de réduction et d'extinction du sans-abrisme ;
- rationaliser l'offre sur trois types d'hébergement ;
- envisager la décentralisation de la politique de prise en charge des sans-abri ;
- accélérer la réforme pour la création d'un système de collecte de données permettant aux services d'agir conjointement efficacement ;
- établir une autorité unique à Paris ;
- faire systématiquement évaluer les services par les usagers.

Principales recommandations à l'échelle européenne :

- créer une agence européenne ;
- établir des standards européens minimaux de qualité de service ;
- intégrer une partie spécifique sur les sans-abri dans les rapports nationaux sur la protection et l'intégration sociales ;
- organiser une conférence annuelle des capitales ;
- envisager une conférence des ministres (nationaux et/ou régionaux) en charge du sans-abrisme.



ACTUALITE  
JURIDIQUE



FINANCEMENT

## Eco Prêt à taux zéro

(décrets et arrêté du 30.3.09 : JO du 31.3.09)

L'Eco Prêt à taux zéro pour la réalisation de travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique des logements anciens peut être obtenu depuis le 1<sup>er</sup> avril dernier.

Les décrets et l'arrêté précisent, d'une part les conditions d'attribution de l'Eco Prêt à taux zéro, ses caractéristiques financières (montant plafond et durée), le calcul du montant du crédit d'impôt pour les établissements de crédits dispensateurs et les modalités du contrôle des conditions d'application du dispositif, d'autre part les travaux éligibles et les justificatifs à

fournir par l'emprunteur (cf. [site ANIL analyse juridique n° 2009-04](#)).

## Nouveau zonage pour les prêts, aides et dispositifs fiscaux

(arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09)

En application de la loi MLE du 25 mars 2009 (art. 48), le zonage structurant les barèmes des aides fiscales à l'investissement locatif privé et à l'accession à la propriété a été révisé. Il s'agissait, à l'origine, d'éviter d'encourager l'investissement locatif dans les territoires où la demande ne le justifie pas, ce qui devait conduire à classer en zone C des communes appartenant précédemment à la zone B et dans lesquelles un excès d'engouement pour le Robien ou le Borloo neuf avaient conduit à faire apparaître une offre bien supérieure aux besoins. Ces communes auraient ainsi été exclues du dispositif «Scellier», qui se substitue au «Robien» et au «Borloo» neuf, puisque le «Scellier» ne s'applique pas en zone C (CGI : art. 199 septuies X).

Toutefois, relance oblige, c'est l'objectif de soutien à l'activité du bâtiment qui a primé. Si certaines communes appartenant précédemment aux zones A et B1 ont été rétrogradées, il n'y a eu aucun déclassement vers la zone C.

Les promotions sont bien plus nombreuses que les rétrogradations, comme le montre le tableau ci-dessous :

Mouvements		Nombre de communes
Rétrogradation	de A en B1	18
	de B1 en B2	256
	<b>Total</b>	<b>274</b>
Promotion	de B1 en A	16
	de B2 en B1	59
	de C en B2	719
	<b>Total</b>	<b>794</b>

Parmi les critères de reclassement, celui des prix immobiliers a, certes, joué un rôle important : c'est le cas par exemple du passage en zone B1 de communes riveraines du lac Léman où, les prix, bien qu'élevés, ne justifiaient pas le maintien en zone A. Mais il semble que la plus grande part des mouvements ait été décidée dans un objectif de simplification : il s'agissait de faire en sorte que toutes les communes appartenant à une même communauté urbaine ou communauté d'agglomération soient classées dans la même zone. Les pouvoirs publics ont ainsi fait droit à une demande des professionnels et de certains élus. Dans la plupart des cas, ces modifications ont eu pour effet d'étendre vers le périurbain la classification de la ville centre.

Concernant l'investissement locatif, l'enjeu principal était, nous l'avons dit, la possibilité même de bénéficier du dispositif de réduction d'impôt, qui exclut la zone C. Les mouvements au sein des zones A, B1 et B2 ont toutefois des conséquences non négligeables : ainsi, dans les communes promues il sera plus facile de bénéficier du dispositif «Scellier populaire», puisque les loyers plafonds y sont plus élevés que précédemment<sup>1</sup>.

Les conséquences des modifications sur les aides à l'accession à la propriété sont en revanche, pour l'essentiel, limitées aux passages de zone A en B1 ou vice-versa. Les barèmes du prêt à 0%, du Pass-Foncier® et du PSLA sont en effet plus favorables en zone A. Les mouvements entre B1 et B2 n'affectent que le PSLA et le Pass-Foncier® par le biais de prix plafonds, car les barèmes du prêt à 0% ne font pas de distinction, au sein de la zone B, entre B1 et B2.

Notons que ce nouveau zonage modifie celui prévu par l'annexe de l'arrêté du 10 août 2006. Ses dates d'entrée en vigueur diffèrent :

- dispositif «Scellier» : acquisitions de logements à compter du 4 mai 2009 ou constructions de logements que le contribuable fait construire et qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 ;
- dispositifs «Robien» et «Borloo neuf» : acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 ;
- conventionnement Anah : conventions signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ;

<sup>1</sup> Barèmes de loyers plafonds et de plafonds de ressources : [http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Acces\\_cibles/autres\\_documents/ANIL/tableau\\_dispositifs\\_fiscaux.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Acces_cibles/autres_documents/ANIL/tableau_dispositifs_fiscaux.pdf)

- subventions Anah octroyées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ;
- Prêt à taux zéro et prêt à l'accession sociale : offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ;
- Pass-Foncier® : décisions d'octroi du Pass-Foncier® (prêt et bail à construction) accordées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 ;
- PSLA et PLI (hors zones prioritaires soit en zone C) : décisions d'agrément accordées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.

## Cumul PTZ-PSLA

(décret du 7.4.09 relatif au PSLA / arrêté du 7.4.09 relatif aux PC/location-accession : JO du 9.4.09)

Le décret du 7 avril 2009 modifie l'article R.331-76-5-1 du CCH relatif au prêt social de location-accession (PSLA) et prévoit le cumul avec le PTZ. La date à retenir sera la levée d'option. Ce texte fait écho au décret du 19 décembre 2008 qui a intégré le cumul du PTZ avec le PSLA (disposition symétrique). Le cumul des dispositifs était subordonné à l'entrée en vigueur de ce texte. Il est donc possible de cumuler le prêt à 0% et le PSLA pour les offres de prêts émises à compter du 10 avril 2009.

Pour les plafonds de ressources à respecter, un renvoi est fait aux plafonds de ressources du PTZ (CCH : R.318-9). En conséquence, l'arrêté du 7 avril 2009 abroge celui du 2 décembre 2005 qui fixait des plafonds de ressources autonomes pour le PSLA. Il faut noter qu'à l'exception de la zone A, les plafonds de ressources PSLA étaient déjà alignés sur ceux du PTZ sur la plus grande partie du territoire. Cette modification concerne également les opérations Pass-Foncier®.

Le décret modifie, en outre le point de départ de la minoration annuelle du prix de vente du logement (date anniversaire de l'entrée dans les lieux au lieu de date anniversaire du contrat de location-accession).

L'arrêté du 7 avril 2009 augmente les plafonds de prix de vente et les décline en quatre zones (A, B1, B2 et C) ; il fixe à 1% (au lieu de 1,5%) le pourcentage de minoration annuelle du prix de vente du logement. L'augmentation des prix de vente concerne également les opérations Pass-Foncier® et les opérations d'accession sociale à la propriété en zone ANRU (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)).

## PC/PAS / taux de référence au 1.4.09

(avis SGFGAS n° 34 du 2.3.09)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2009 est fixé à 3,65% contre 3,95% depuis le 1<sup>er</sup> février 2009.

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima s'établissent ainsi :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	5,95%	6,35%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,15%	5,55%



Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,30%	5,70%
Prêts > 20 ans	6,40%	5,80%
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	5,95%	5,35%

A noter : les taux pratiqués, majorés des divers éléments composant le TEG ne devront pas dépasser le taux de l'usure en vigueur.

## Opérations réalisées dans le cadre d'une convention d'usufruit

(décret du 20.3.09 : JO du 22.3.09)

La loi ENL a créé un mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété pour inciter les bailleurs privés à placer leur épargne dans la construction de logements temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM (CCH : L.253-1). Il s'agit de partager le coût du logement entre des particuliers épargnants qui acquièrent la nue-propriété du logement et un bailleur professionnel, organisme social, qui acquiert l'usufruit temporaire (entre 15 et 20 ans). Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs personnes morales peuvent être financés par des prêts PLS. Le décret du 20 mars 2009 étend le financement aux prêts PLUS et PLAI.

## CEL / nouveau taux de rémunération

(arrêté du 24.4.09 : JO du 30.4.09)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux des livrets A, arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur.

Pour la huitième fois depuis l'instauration de ce nouveau système, le taux de rémunération de ce produit change. Ainsi, pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 31 juillet 2009, le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé (hors prime d'Etat) à 1,25% contre 1,75% depuis le 1<sup>er</sup> février 2009.

A noter que les plans d'épargne logement ne sont pas concernés par cette procédure de fixation du taux d'intérêt.

## Subvention Anah

■ **Délégation de compétence / modification du rôle de la CLAH** (loi du 17.2.09 : JO du 18.2.09 : art. 5 / CCH : L.301-5-1)

Jusqu'ici les décisions d'attribution des subventions de l'Anah relevaient :

- en l'absence de convention de délégation de compétence, d'une commission départementale d'amélioration de l'habitat (CAH) présidée par le directeur départemental de l'équipement ;
- en présence d'une convention de délégation de compétence, du délégataire (président du Conseil général ou président de l'EPCI selon le cas) après avis de la commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH).

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifie le rôle de la commission intervenant en présence d'une convention de délégation de compétence. Désormais, les décisions du délégataire en matière de demande de subvention Anah sont prises (dans la limite des droits à engagements correspondants) dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis de la commission locale de l'amélioration de l'habitat, la loi conférant à cette dernière un rôle consultatif sur le programme d'action établi par le délégataire et non plus un rôle consultatif systématique en matière de décision d'attribution des subventions. La modification n'entrera en vigueur qu'une fois les textes réglementaires modifiés (décret à paraître). La mesure qui pour l'instant concerne les seules délégations de compétences sera engagée sur la partie hors délégation de compétence et concernera la CAH, commission d'amélioration de l'habitat (cf. § Propositions, projets).

■ **Amélioration des structures d'hébergement financées par l'Anah** (CA Anah : 17.2.09 / instruction Anah du 3.4.09)

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a complété les possibilités d'intervention de l'Anah à destination des personnes défavorisées. Ainsi l'amélioration des structures d'hébergement qui relevait jusqu'ici de l'Etat, fait dorénavant partie des missions de l'agence. Pour mémoire, un fonds d'humanisation de 40 M € a été prévu par le plan de relance. Le conseil d'administration a fixé les modalités d'intervention de l'agence à ce titre. L'instruction comporte des directives précises pour l'instruction des dossiers.

## DOM

■ **Subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés** (décret et arrêté du 30.1.09 : JO du 31.1.09)

Le décret modifie les dispositions relatives aux taux et au montant de la majoration des subventions de l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés dans les DOM (CCH : R.372-9 et R.372-11) et d'autre part les dispositions relatives à la subvention de l'Etat pour surcharge foncière (CCH : R.372-14 à 16).

L'arrêté modifie les caractéristiques techniques et de prix de revient par type de logement qui déterminent l'assiette de la subvention de l'Etat pour la réalisation de logements sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer.

■ **Prêt locatif social dans les DOM** (décret du 18.2.09 : JO du 20.2.09)

Le texte introduit, pour le PLS distribué dans les DOM, des modifications déjà intervenues en métropole. Ainsi, il permet à la Caisse des dépôts et consignations de distribuer le PLS à l'ensemble des personnes morales et non plus aux seuls OPHLM, OPAC, SAHLM et SEM. En

métropole, la modification était intervenue avec la publication du décret du 8 janvier 2008. Par ailleurs, la règle selon laquelle un prêt de toute nature pouvait être accordé en complément du financement PLS comportait encore dans les DOM une exception : il ne pouvait être accordé par le même établissement de crédit que celui ayant octroyé le PLS. Cette restriction est levée. L'origine de la disposition supprimée s'expliquait par des craintes de dumping lors de l'adjudication PLS par des banques qui seraient rentrées dans leurs fonds par des marges très substantielles sur les prêts complémentaires. En métropole, cette modification était intervenue avec la publication du décret du 4 décembre 2006.

### «Prêt jeunes avenir»

(arrêté du 3.2.09 : JO du 28.2.09)

Les prêts jeunes avenir, destinés aux jeunes, salariés de 18 à 25 ans et sous certaines conditions aux jeunes apprentis pouvaient être consentis par la Société Générale (seul établissement ayant passé une convention avec la Caisse des dépôts et consignations pour le compte du fonds de cohésion sociale et de la CNAF) jusqu'au 31 décembre 2008. L'arrêté prévoit qu'à titre dérogatoire, les prêts correspondant à la partie de l'enveloppe de 150 millions d'euros effectivement allouée aux établissements de crédit habilités à la date du 31 décembre 2008, peuvent être consentis jusqu'au 31 décembre 2009. Pour mémoire, le prêt peut financer les différents investissements nécessaires lors de l'accès à l'emploi, notamment les frais de déménagement ou le paiement d'un dépôt de garantie locatif.

### Prêt immobilier / détermination et calcul du TEG

(Cass. Civ I : 13.11.08 et Cass. Com : 24.3.09)

■ Le taux effectif global (TEG) doit être mentionné dans tout écrit constatant un contrat de prêt immobilier (code de la consommation : L.313-2). Il est déterminé en ajoutant aux intérêts conventionnels (intérêts perçus par le prêteur en contrepartie des fonds mis à disposition de l'emprunteur), les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt (code de la consommation : L.313-1). La Cour de cassation considère que doivent être intégrées dans le TEG toutes les charges incombant à l'emprunteur dès lors qu'elles correspondent à une exigence du prêteur ou conditionnent l'octroi du crédit et qu'elles ont un lien direct avec celui-ci.

■ Une assurance incendie doit-elle être incluse dans le TEG ? Dans un arrêt du 13 novembre 2008, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence (Cass. Civ I : 23.11.04) en indiquant qu'entre dans le calcul du TEG le coût d'une assurance-incendie de l'immeuble à laquelle la banque subordonne l'octroi du prêt. En l'espèce, il y avait une particularité : le coût de cette assurance, contractée auprès d'un autre organisme, était inconnu

de la banque lors de l'offre de prêt. La Cour de cassation précise que, dans ce cas, il lui incombe de s'informer de son coût auprès de l'emprunteur afin de l'intégrer dans le TEG lors de la réalisation définitive de l'acte de prêt.

■ S'agissant des modalités de calcul, le TEG d'un prêt doit être calculé sur la base d'une année civile de 365 ou 366 jours et non sur la base de 360 jours selon l'usage bancaire (pour le TEG : Cass. Com : 10.1.95 / pour le taux de l'intérêt conventionnel : Cass. Com : 17.1.06).

Est-il possible de prévoir contractuellement un calcul sur une autre base ? Dans un arrêt du 24 mars 2009, la Cour de cassation rappelle que le TEG doit être calculé sur la base de l'année civile et précise que rien n'interdit aux parties de convenir d'un taux d'intérêt conventionnel calculé sur une autre base (en l'espèce 360 jours).

Il faut relever qu'en cas de TEG erroné, la sanction est la nullité de la stipulation du taux d'intérêt et que le taux de l'intérêt légal se substitue au taux d'intérêt convenu depuis l'origine du prêt (Cass. Com : 17.1.06).

### Crédit immobilier / condition suspensive

(Cass. Civ III : 27.1.09)

Lorsque l'avant-contrat ou le contrat de vente mentionne le recours à un ou plusieurs prêts, il est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de chacun de ces prêts (code de la consommation : L.312-16). Cette condition est réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux stipulations contractuelles (Cass. Civ I : 9.12.92). La réalisation de la condition est appréciée au cas par cas, au vu de la rédaction de la clause relative à la condition suspensive d'obtention de prêt et des documents émanant de la banque présentés par l'emprunteur. Ainsi, la condition suspensive n'est pas réalisée par la présentation d'une lettre faisant état d'un accord verbal non confirmé ultérieurement par une offre ferme lorsque le compromis prévoit que la condition sera réalisée par la réception d'une offre de prêt. Pour que la condition suspensive d'obtention de prêt soit réalisée, il faut qu'il y ait présentation par l'organisme de crédit d'une offre de prêt ferme et sans réserve (Cass. Civ III : 27.1.09).

Dans une situation similaire, il a été retenu que ne constitue pas une offre de prêt le courrier de la banque attestant que le prêt demandé est accordé alors que les offres sont en cours d'édition et qu'il est contractuellement prévu la remise d'une offre écrite par l'établissement prêteur (Cass. Civ III : 7.11.07).

### Devoir de mise en garde du prêteur / existence d'un risque d'endettement / hypothèque

(Cass. Civ I : 18.2.09 et Cass. Civ I : 30.4.09 / Cass. com : 24.3.09)

Depuis 2005, la jurisprudence a consacré un devoir de mise en garde du banquier qui consent un crédit immobilier à un emprunteur non averti. Mais ce devoir



ne s'impose que s'il y a risque d'endettement né de l'octroi du crédit (Cass. Ch mixte : 29.6.07). C'est ce que rappelle l'arrêt du 18 février 2009. L'emprunteur qui se prévaut de l'inexécution du devoir de mise en garde, doit en établir les conditions d'existence (code civil : art. 1315 al.1). Il doit prouver que le crédit présentait un risque d'endettement sur lequel son attention aurait dû être attirée. En l'espèce, il existait une proportion raisonnable entre les engagements et les capacités financières déclarées de l'emprunteur (mensualité de 392,75 € pour un revenu mensuel 10 fois plus élevé de 3913 €), donc pas de risque d'endettement. Pour mémoire, en vertu de l'obligation de non-ingérence du banquier dans les affaires de son client, le banquier n'a pas à vérifier l'exactitude des déclarations de l'emprunteur.

La distinction entre emprunteur averti et non averti, qui commande le régime de responsabilité de la banque vis-à-vis de l'emprunteur, est appréciée au cas par cas. Est notamment pris en considération l'environnement personnel de l'emprunteur. A ainsi été qualifié d'emprunteur averti, l'épouse dont le conjoint est un cadre responsable dans la banque qui a octroyé le prêt (Cass. Com : 3.5. 06). Dans l'arrêt du 30 avril 2009, la Cour de cassation revient sur sa jurisprudence et considère que la banque n'est pas dispensée de son devoir de mise en garde par la présence au côté de l'emprunteur d'une personne avertie, l'ex-mari, exerçant la profession de consultant financier.

Enfin, la Cour de cassation a précisé que le devoir de mise en garde ne profite pas à l'emprunteur, averti ou non, qui consent une sûreté réelle en garantie d'un crédit (on parle de cautionnement réel) (Cass. Com : 24.3.09). Elle se fonde sur la nature de la sûreté. L'hypothèque sur un bien, sûreté réelle, est nécessairement adaptée aux capacités financières du constituant et aux risques de l'endettement né de l'octroi du crédit.

### Saisie immobilière / séquestre

(Rép. Min : JO AN du 10.2.09)

Il est rappelé qu'en matière de séquestre des fonds par le créancier poursuivant, ce dernier est libre du choix du séquestre. En revanche, si le séquestre est l'avocat du créancier poursuivant, les sommes doivent être déposées à la Caisse des règlements pécuniaires des avocats ou sur le compte séquestre du bâtonnier.

### Programmation des aides et mise en oeuvre du volet logement du plan de relance

(circulaire du 30.1.09)

Le texte signé conjointement par le ministre de la Relance économique et le ministre du Logement liste les différents dispositifs du plan de relance portant sur le logement. Il détaille notamment les objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux et de Pass-Foncier® par région. Par ailleurs, la circulaire prévoit que les collectivités territoriales qui apportent

une contribution aux ménages de 3 000 à 5 000 € par Pass-Foncier®, en fonction de la zone et de la composition familiale, recevront une aide de l'Etat d'un montant de 1 000 à 3 000 €. Une enveloppe de 50 millions d'euros est prévue à cet effet (cf. [§ Propositions projets](#)).



## FISCALITE

### Investissement locatif «Scellier»

(Instruction du 12.5.09 : BOI du 15.5.09)

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (loi du 30.12.08) réforme les mécanismes d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Cette réforme consiste à supprimer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les dispositifs «Robien» et «Borloo» et à les remplacer par un avantage prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu (CGI : art. 199 septvicies) et qui reprend pour l'essentiel les conditions d'application de ces anciens dispositifs.

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs dans certaines zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans. Au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut ouvrir droit à la nouvelle réduction d'impôt.

L'acquisition du logement, ou le dépôt de la demande de permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire, doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2012.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20% pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une déduction spécifique fixée à 30% des revenus bruts tirés de la location du logement. Lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de location, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'un complément de réduction d'impôt égal à 2% par an du prix de revient du logement.

Pour les investissements réalisés en 2009, le contribuable peut choisir entre les dispositifs dits «Robien» et «Borloo» et la nouvelle réduction d'impôt, sans toutefois pouvoir cumuler ces avantages au titre d'un même investissement. L'instruction commente l'ensemble de ces dispositions.

## **Développement durable**

### ■ Eco Prêt à taux zéro (*loi de finances rectificative pour 2009 du 4.2.09 : JO du 5.2.09*)

Elle modifie deux points concernant l'Eco Prêt. D'une part, la possibilité de cumul avec le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable de façon temporaire et pour les ménages modestes seulement (art. 8) ; d'autre part sa date d'entrée en application (art. 9) (cf. [site ANIL : analyse juridique n° 2009-04](#)).

### ■ Crédit d'impôt / développement durable / conditions d'entrée en application des récents aménagements du dispositif (*rescrit n° 2009/11 / instruction du 6.4.09 : BOI 5B-10-09*)

La liste des équipements éligibles au crédit d'impôt a été modifiée pour ne réserver l'avantage fiscal qu'aux équipements les plus économes en énergie : ont ainsi été exclus les chaudières à basse température et les pompes à chaleur air/air (loi de finances pour 2009 : art. 109).

D'autre part, le taux du crédit d'impôt applicable aux appareils de chauffage au bois et aux pompes à chaleur, jusqu'alors fixé à 50%, a été réduit à 40% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Ce rescrit apporte des précisions sur les conditions d'entrée en application de ces aménagements.

En principe, le fait générateur du crédit d'impôt intervient à la date du paiement de la dépense à l'entreprise qui a réalisé les travaux. Le versement d'un acompte, notamment lors de l'acceptation du devis, n'est pas considéré comme un paiement pour l'application du crédit d'impôt. Le paiement est considéré comme intervenu lors du règlement définitif de la facture.

Toutefois, pour ne pas pénaliser les contribuables ayant engagé des dépenses avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est admis de retenir, pour les dépenses engagées ou réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2008 et dont le paiement intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les conditions applicables (appréciation du caractère éligible de l'équipement ou du matériel, critères techniques requis ou taux du crédit d'impôt) à la date de la réalisation ou de l'engagement de la dépense correspondante.

Sont considérées comme réalisées ou engagées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2008, les dépenses afférentes à un équipement ou matériel pour lesquelles le contribuable peut justifier, entre ces deux dates, de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte à l'entreprise.

Par ailleurs, la liste des équipements permettant de bénéficier du crédit d'impôt a été modifiée par l'arrêté du 13 novembre 2007. Ce texte a rehaussé les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales requis pour bénéficier de l'avantage fiscal. Il s'applique aux dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. L'instruction du 6 avril 2009 commente ces dispositions et en précise notamment l'entrée en vigueur. Ainsi, pour les dépenses engagées ou réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007 dont le paiement intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, et pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte à l'entreprise, il est également admis de retenir dans ce cas, pour l'appréciation du caractère éligible de l'équipement ou matériel, les critères de performance exigés à la date de la réalisation ou de l'engagement de la dépense.

## **Location meublée**

### ■ Loueurs en meublé non professionnels (*loi de finances rectificative pour 2009 du 20.4.09 : JO du 22.4.09*)

Une réduction d'impôt a été créée en faveur des loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, un logement compris dans une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés, une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement de soins de longue durée, et le destinent à la location meublée (loi de finances pour 2009 : art. 90).

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt était égale à 5% du prix de revient du logement, et son montant annuel plafonné à 25 000 €.

Constatant les différences entre ce régime d'investissement locatif et le régime «Scellier», qui pouvait désavantager les produits de résidences avec services par rapport aux logements locatifs à usage de résidence principale, l'avantage fiscal est aligné sur celui résultant de la réduction d'impôt «Scellier» :

- la réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement dans la limite d'un montant de 300 000 € ;

- le taux de la réduction d'impôt est porté à 25% pour les années 2009 et 2010 (et 20% pour les années 2011 et 2012).

Par ailleurs, le dispositif est étendu aux résidences de services pour personnes âgées ayant obtenu l'agrément «qualité» (délivré dans les conditions prévues par l'article L.7232-3 du code du travail).

La disposition s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

■ **Location meublée / exonération d'impôt en cas de location consentie à un prix raisonnable**  
(instruction du 16.1.09 : BOI 4 F-1-09)

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Toutefois, les personnes qui louent ou sous-louent en meublé (régime des loueurs professionnels ou non) une partie de leur habitation principale sont exonérées pour la totalité des produits tirés de la location, si les pièces louées constituent pour le locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier cette dernière condition, l'instruction du 16 janvier 2009 fixe pour l'année 2009 les plafonds de loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable à ne pas excéder : 171 € en Ile-de-France et 124 € dans les autres régions.

**Récupération des eaux de pluie / difficulté d'application de la réglementation aux habitations isolées**

(Rép. Min : JO Sénat du 26.2.09)

Un crédit d'impôt est ouvert aux contribuables pour les dépenses d'équipement de récupération et de traitement des eaux pluviales de leur habitation principale (CGI : art. 200 quater). En cas d'usage des eaux de pluie ainsi collectées à l'intérieur des habitations, les équipements doivent répondre aux conditions et limites définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Il est précisé que cet arrêté ne concerne que les immeubles raccordés à un réseau public communal d'alimentation en eau potable. Les habitations isolées qui sont alimentées par des eaux de récupération des toits ou des sources de proximité n'ont donc pas à respecter les mesures de l'arrêté du 21 août 2008 mais leurs occupants ne pourront par conséquent pas non plus bénéficier du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de récupération et de traitement des eaux pluviales.

**Abattage, tronçonnage, élagage et enlèvement des arbres dans les jardins attenants à des habitations / TVA**

(rescrit n° 2009/10)

En principe les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts relèvent du taux normal de TVA ; mais les travaux d'abattage, de tronçonnage, d'élagage et d'enlèvement des arbres situés dans les jardins attenants à des habitations, qui constituent le préalable nécessaire à des travaux d'entretien, portant sur des locaux achevés depuis plus de 2 ans bénéficient du taux réduit de TVA.

**Cession de l'habitation principale / exonération de plus-values / délai normal de vente** (BOI du 31.309)

Les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées (CGI : art. 150 U). Cela exclut les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente.

Toutefois, l'exonération reste acquise lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, si la cession intervient dans des délais normaux.

Un délai d'une année constitue un délai normal, néanmoins il est admis, pour tenir compte de la situation actuelle du marché de l'immobilier, que ce délai de vente soit porté à deux ans pour les cessions intervenues en 2009 ou en 2010.



LOYERS

**Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social au 1<sup>er</sup> juin 2009**  
(arrêté à paraître)

Au 1<sup>er</sup> juin 2009, les plafonds de ressources applicables pour les candidats à l'attribution de logements sociaux et de logements locatifs aidés par l'Etat sont minorés de 10,3% (loi MLLE : art. 65). Ces calculs nous sont communiqués par l'USH (Union sociale pour l'habitat) et sont ceux qui seront mentionnés dans un arrêté à paraître avant la fin du mois.

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2007 pour 2009.

► **Plafonds de ressources annuelles en locatif HLM (plafond PLUS) au 1<sup>er</sup> juin 2009 - A comparer au revenu fiscal de référence de 2007**

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 pers. seule	21 802 €	21 802 €	18 955 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	32 584 €	32 584 €	25 313 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	42 715 €	39 170 €	30 441 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	50 999 €	46 917 €	36 748 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	60 678 €	55 541 €	43 231 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	68 279 €	62 500 €	48 720 €
Par pers. supplémentaire	7 607 €	6 964 €	5 435 €

► *Plafonds de ressources annuelles en PLA d'intégration en 2009 après baisse de 10,3% - Revenu fiscal de référence 2007 en euros*

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 pers. seule	11 993 €	11 993 €	10 424 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	19 551 €	19 551 €	15 188 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	25 629 €	23 501 €	18 264 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 051 €	25 804 €	20 323 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	33 371 €	30 549 €	23 778 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	37 554 €	34 376 €	26 796 €
Par pers. supplémentaire	4 185 €	3 830 €	2 988 €

Pour mémoire les plafonds ci-dessus concernent également et respectivement le conventionnement social et très social Anah (conventions relevant de l'article L 321.8 du CCH).

Par ailleurs, dans la mesure où les plafonds HLM servent de référence dans le cadre d'autres réglementations, d'autres plafonds de ressources sont minorés à compter du 1<sup>er</sup> juin. C'est notamment le cas des plafonds de ressources exigés dans le cadre d'opérations financées avec un prêt locatif social (PLS) ou avec un prêt locatif intermédiaire (PLI).

Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007.

Est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par un pacte de solidarité, et co-signataires du bail.

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, ainsi qu'aux personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.

#### **Définition juridique de la notion de personnes vivant au foyer (loi MLE : art. 61 / CCH : L.442-12)**

Dans un souci de clarification, une définition unique est donnée à la notion de personnes vivant au foyer. Celle-ci est applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements sociaux, pour la mise en œuvre du surloyer et pour le dispositif expérimental de loyer progressif prévu dans les conventions d'utilité sociale.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs :

- le ou les titulaires du bail ;

- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI : art. 194, 196, 196 A bis et 196 B).

Pour mémoire : l'arrêté du 29 juillet 1987 ne concerne pas les DOM.

#### **Loyer plafonds des logements HLM non conventionnés (arrêté du 17.4.09 : JO du 6.5.09)**

Le loyer plafond des logements HLM non conventionnés (3% du parc HLM) s'obtient en multipliant la surface corrigée du logement par un prix au mètre carré qui est fixé par l'organisme à l'intérieur d'une fourchette comprenant un minimum et un maximum déterminés par l'arrêté du 14 octobre 1963 selon la catégorie du logement (PSR, PLR, HLMO, ILM, ILN, PLI) ; le prix du m<sup>2</sup> pouvant ainsi être différent d'un immeuble à l'autre. Ce système a fonctionné jusqu'en 1978. A partir de 1979, un arrêté est venu geler les fourchettes HLM existant à cette date.

Ce texte réglementaire modifie celui de 1963 et prévoit que le minimum et le maximum des fourchettes seront désormais révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier (et non plus au 1<sup>er</sup> juillet) en fonction de l'IRL du deuxième trimestre.

#### **Prévention des expulsions**

(circulaire du 12.3.09)

Depuis 2000, le contentieux locatif lié aux impayés et les procédures d'expulsion connaissent une hausse importante (cf. [Habitat Actualité n°107](#)) et le 15 mars marque la fin de la trêve hivernale et la reprise des expulsions.

Un comité interministériel vient d'arrêter différentes mesures, annoncées par la ministre du Logement le 12 mars, pour renforcer la prévention des impayés et prévenir les expulsions :

- Afin de renforcer le dispositif existant, le plus en amont possible de la procédure judiciaire d'expulsion, des commissions départementales de prévention des expulsions sont rendues obligatoires dans tous les départements (loi du 25.3.09). Le but est d'examiner les dossiers difficiles, au cas par cas, en faisant travailler ensemble les services de la préfecture, du conseil général et de la caisse d'allocations familiales.
- Les conditions d'attribution des aides du FSL sur les impayés doivent être examinées avec les Conseils généraux.
- Pour maintenir les locataires dans leur logement, l'intermédiation locative sera développée. En cas de difficulté grave de paiement, une association ou un bailleur social pourra « reprendre le bail » sur demande du préfet. Grâce à ce système, le locataire pourra rester dans les lieux.

- Dès réception d'une demande de concours de la force publique, l'occupant des lieux doit être informé de la possibilité de saisir la commission de médiation DALO. Aucune décision d'expulsion ne sera prise sans qu'il y ait au moins une solution d'hébergement proposée simultanément par la préfecture afin de ne condamner personne à la rue.

Christine Boutin a donné aux préfets instruction de mettre en œuvre ces décisions. Le préfet Alain Régnier, délégué général à la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées, placé auprès du Premier ministre, s'assurera de la bonne application des mesures et s'attachera à centraliser et à diffuser les bonnes pratiques constatées.

### **Mixité sociale et pratique discriminatoire** (délibération de la HALDE du 16.3.09)

Le principe de mixité sociale est parfois utilisé pour justifier un refus d'attribution de logement. Certaines personnes se voient ainsi refuser l'attribution d'un logement en raison de leur origine réelle ou supposée, ou de leur nationalité.

Le collège de la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations demande la mise en place de procédures transparentes pour traiter les candidatures et l'attribution des logements, ainsi que le respect de l'obligation d'atteindre un minimum de 20% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants.

La HALDE souligne à cette occasion qu'une décision pénale récente a rappelé le caractère discriminatoire des pratiques d'attribution d'un bailleur social fondées sur «un plan stratégique de peuplement» prenant en compte l'origine ethnique, réelle ou supposée, des demandeurs, et a logiquement condamné le bailleur pour discrimination raciale (tribunal correctionnel de Saint-Etienne : 3.2.09).

### **Location meublée / notion de résidence principale du locataire étudiant**

(Cass. Civ III : 4.2.09)

Pour que les dispositions protectrices du code de la construction et de l'habitation s'appliquent à un bail meublé, encore faut-il que le logement loué constitue la résidence principale du locataire. Ce dernier doit y habiter de manière effective, permanente et le logement doit correspondre au siège essentiel de ses activités personnelles.

C'est ce que contestait, en l'espèce le bailleur, considérant que le logement loué ne constituait pas la résidence principale de la locataire dans la mesure où cette dernière, venue poursuivre ses études à Grenoble, était toujours rattachée légalement au foyer fiscal de ses parents demeurant dans la Loire, à qui elle rendait visite les week-ends et une grande partie des vacances. Dans ce contexte, une clause du bail excluait expressément l'application des articles L.632-1 et suivants du CCH.

La Cour de cassation estime que le logement loué constitue bien la résidence principale de l'étudiante au regard de la distance géographique séparant la locataire de ses parents, indépendamment de la domiciliation fiscale chez ses parents (une réponse ministérielle avait déjà statué en ce sens : Rép. Min : JO AN du 30.11.04), et nonobstant la clause du bail qui indiquait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale du locataire.

La Cour rappelle donc le statut d'ordre public du régime des locations meublées figurant dans le code de la construction et de l'habitation et l'impossibilité pour les parties de déroger à ces dispositions impératives, notamment celles relatives au congé du locataire, par l'insertion d'une clause contraire dans le bail.

Incidemment, l'arrêt comprend une autre précision, découlant de la première : le congé donné par la locataire avant le terme du bail d'un an étant valable en application des dispositions du CCH, le bailleur ne pouvait réclamer le paiement de loyers postérieurs à la date d'effet du congé, même dans l'hypothèse d'une remise des clefs (et donc d'une restitution effective des lieux) irrégulière.

En l'espèce, à l'issue de son préavis d'un mois, la locataire avait remis les clefs à l'huissier qu'elle avait mandaté pour effectuer l'état des lieux de sortie. Cependant, le bailleur, informé de ce que ces clefs étaient à sa disposition chez l'huissier, ne les avait pas retirées et réclamait le paiement des loyers dus jusqu'à l'expiration du bail d'un an.

Cette demande ne pouvait aboutir dans la mesure où le bail était bien résilié à l'issue du délai de préavis d'un mois respecté par la locataire qui, si elle se maintenait dans les lieux, devenait alors occupante sans droit ni titre susceptible d'être redevable non pas d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation.

### **Bénéficiaires du transfert de contrat en cas de décès** (Cass. Civ III : 10.12.08)

Une association, légataire universelle d'une locataire décédée, ne remplit pas les conditions pour bénéficier du transfert de bail (loi de 89 : art. 14). Dès lors, le bail est résilié de plein droit depuis le décès de la locataire.

La décision est importante, dans la mesure où il est jugé qu'un bailleur ne peut pas réclamer de sommes d'argent, ni au titre de loyers, ni au titre d'indemnités d'occupation, à une personne (en l'espèce légataire universelle des biens du locataire décédé) qui ne remplit pas les conditions du transfert précisées à l'article 14 de la loi. En effet nous avons l'habitude de décisions, qui, au décès du locataire (et en l'absence de transfert du bail), fixent une indemnité d'occupation en général équivalente au loyer tant que les meubles ne sont pas enlevés des locaux loués. La Cour de cassation adopte cette fois une solution différente : elle approuve une cour d'appel qui a jugé qu'il revient au bailleur de prendre les mesures nécessaires pour faire libérer les lieux. A défaut, aucune indemnité ne sera due.

## **Obtention d'une quittance**

(Cass. Civ III : 9.12.08)

La délivrance d'une quittance par le bailleur ne vaut pas renonciation à se prévaloir de la clause de révision dans la limite de la prescription quinquennale.

## **Un bail avec contrepartie en nature**

(Cass. Civ III : 18.3.09)

Un contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 avait fixé un montant de loyer qui tenait compte du fait que le locataire participait à la surveillance du bailleur. Une fois le bailleur décédé, les héritiers voulaient voir l'obligation de surveillance convertie en complément de loyer. Ce à quoi la Cour de cassation répond que dès lors qu'aucune clause du contrat ne prévoyait les modalités d'exécution du contrat, il ne peut y avoir conversion de l'obligation de faire en une obligation financière.

## **Solidarité entre époux après résiliation du bail / code civil**

(Cass. Civ III : 4.3.09)

Deux événements peuvent mettre fin à la solidarité légale qui existe entre époux pour le paiement des loyers (code civil : art. 220) : le divorce (à compter de la transcription du jugement de divorce sur les registres de l'état civil) et l'extinction du bail.

Dans cette dernière hypothèse, la question se pose de savoir si la solidarité peut jouer lorsque l'un des époux se maintient illégalement dans les lieux après que le bail ait été résilié par le jeu d'une clause résolutoire.

Classiquement, la jurisprudence refuse en principe de faire jouer la solidarité en matière d'indemnité d'occupation, considérant que la dette n'est due que par celui des époux qui, occupant illégalement les lieux, commet une faute délictuelle (CA Paris : 6.11.97, Cass. Civ I : 14.2.95).

C'est pourtant l'inverse que décident en l'espèce les juges de première instance : l'épouse, qui avait quitté les lieux après avoir délivré congé, est condamnée solidairement au paiement des indemnités d'occupation dues par le mari resté dans le logement après la résiliation du bail, aux motifs que le bail avait été signé au nom de M. et Mme et que le divorce n'était pas prononcé.

La Cour de cassation rappelle qu'à l'égard de l'époux qui a quitté les lieux en application de la décision de résiliation, ou même avant cette décision en donnant personnellement congé, la solidarité ne peut jouer que si la dette a un caractère ménager, c'est-à-dire lorsqu'elle a pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants.

A cet égard, il a été jugé que tel était le cas, lorsque le conjoint resté dans les lieux avait la garde des enfants (Cass. Civ I : 7.6.89).

La Cour censure donc la décision des juges du fond qui ne pouvaient condamner solidairement l'épouse au paiement des indemnités d'occupation alors que la

preuve du caractère ménager de la dette n'était pas rapportée en l'espèce.

## **Loi du 6.7.89 / changement de bailleur en cours de bail / régime applicable à la location**

(Cass. Civ III : 18.2.09)

La question posée est celle du régime juridique applicable à la location d'un logement qui, initialement soumis à la loi du 6 juillet 1989, est vendu en cours de bail à un bailleur HLM.

Plus précisément, le locataire contestait la validité du congé délivré par son nouveau bailleur, un organisme HLM ayant acquis, pendant le cours de son bail, l'immeuble dans lequel se situait son logement.

Le bailleur HLM a cru pouvoir délivrer ce congé sans respecter les conditions légales de motivation et de délai (loi du 6.7.89 : art. 15), en se fondant sur l'article 40 de cette même loi. Pour mémoire, cet article institue un régime dérogatoire pour les logements appartenant aux bailleurs HLM, excluant l'application de certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989, et notamment celles relatives à la durée du bail et au congé.

Sans surprise, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel qui déboute le locataire et valide le congé délivré par le bailleur HLM. La censure était prévisible dans la mesure où la Haute Cour avait à statuer sur un congé délivré par un organisme HLM. Or, les locataires HLM ont un droit au maintien dans les lieux (CCH : L.442-6 et L.353-15), et il ne peut leur être délivré congé que dans des cas limitativement énumérés, notamment en cas de démolition (loi du 1.9.48 : art. 10 et suivants, CCH : L.353-15).

L'intérêt de l'arrêt repose sur le rappel, opéré par la Cour de cassation, du principe général du transfert des baux en cours au nouveau bailleur en cas de vente de l'immeuble loué (code civil : art. 1743). Sur ce fondement, le bailleur HLM était tenu de respecter le bail en cours et le régime qui lui était applicable depuis sa date de formation et ce jusqu'à son expiration.

Ainsi, ce n'est qu'au terme du bail au cours duquel le changement de bailleur intervient que le régime juridique de la location est susceptible d'évoluer (en l'espèce vers le régime dérogatoire des baux HLM).

Il est à noter cependant que certaines dispositions du régime des baux HLM peuvent s'appliquer aux baux en cours :

- celles relatives au supplément de loyer de solidarité (CCH : L.441-3 et suivants) ;
- en cas de conventionnement, celles autorisant le bailleur HLM, à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, à fixer dans la limite du loyer plafond un nouveau loyer applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours (CCH : L.353-16).

Cette décision rappelle la jurisprudence rendue en matière de location de droit commun, concernant l'effet



de la substitution en cours de bail d'un bailleur personne physique à un bailleur personne morale (ou inversement) sur la durée de ce bail.

A trois reprises, la Cour d'appel a jugé que la durée du bail est déterminée par la qualité des parties lors de l'entrée dans les lieux des preneurs ou lors du renouvellement du contrat. Par conséquent, le changement de bailleur en cours de bail par substitution d'une personne morale à une personne physique ne peut avoir d'effet sur la durée du bail (CA Aix-en-Provence : 4.3.93 ; CA Versailles : 24.3.00 et CA Montpellier : 11.10.05).

### **Cotitularité du bail des époux / portée en cas de divorce** (Cass. Civ III : 1.4.09)

Un bail avait été signé par deux preneurs. En cours de contrat, ils se sont mariés puis ont divorcés. Autorisés à résider séparément, l'épouse s'est vue attribuer la jouissance du domicile conjugal. Un nouveau bail a été proposé à la seule locataire qui l'a accepté, avant de donner congé au bailleur.

L'ex-époux a assigné son ex-épouse et le bailleur afin de se faire reconnaître titulaire du bail tacitement reconduit et obtenir sa réintégration dans les lieux.

La Cour de cassation retient que l'ex-époux était resté titulaire à titre personnel du droit au bail avant son mariage (comme l'ex-épouse). Dès lors qu'au moment du divorce, seule la jouissance du domicile conjugal avait été attribuée, à titre provisoire, à l'ex-épouse, et qu'il n'avait jamais donné congé, il ne pouvait se voir opposer le nouveau bail, la cotitularité légale des époux étant maintenue (code civil : art. 1751). Il est également rappelé que cette cotitularité n'est pas conditionnée par l'occupation effective de celui qui l'invoque, seul suffisait le fait que le local ait été le lieu d'habitation commun des deux époux.

### **Expulsion / procédure d'information du préfet** (CE : 12.12.08)

La loi prévoit que l'huissier doit informer le préfet de la procédure d'expulsion pour lui permettre de prendre en compte la demande de relogement de la personne expulsée. L'huissier doit informer le préfet par lettre recommandée avec avis de réception ; cependant le Conseil d'Etat n'y voit pas une condition de validité de la procédure. En l'espèce, la transmission a été effectuée par lettre recommandée sans avis de réception, mais le dossier permettait de prouver que les services de la préfecture en avaient été informés.

### **Résiliation du bail / abandon de domicile par le locataire** (Rép. Min : JO AN du 27.1.09)

Face au départ de son locataire, le bailleur doit engager une procédure spécifique pour récupérer son logement. Il doit notamment, faire le constat de l'abandon du logement par huissier ou par tout moyen, vérifier qu'il n'était ni marié, ni pacsé et qu'aucun ascendant ou

descendant ne vivait avec lui, puis saisir le juge civil pour constater la résiliation du bail.

### **Clause résolutoire et respect du plan conventionnel d'apurement**

(Cass. Civ III : 18.3.09)

Le locataire, bénéficiaire d'un plan d'apurement dans le délai de deux mois du commandement de payer visant la clause résolutoire, ne peut voir son bail résilié dès lors qu'il démontre, malgré un retard de quelques semaines concernant deux échéances, avoir respecté ses engagements.

### **Surendettement : dettes à l'égard d'une maison de retraite** (Cass. Civ II : 19.3.09)

On sait que dans le cadre de la procédure de rétablissement personnel ou de surendettement, certaines dettes sont exclues de toute remise, rééchelonnement ou effacement (code de la consommation : L.333.1). Il en va ainsi des amendes pénales, des réparations allouées aux victimes dans le cadre d'une condamnation pénale et des dettes alimentaires.

La deuxième chambre civile juge que les dettes à l'égard d'une maison de retraite ne sont pas des dettes alimentaires. Partant de là, les sommes dues à une maison de retraite peuvent être effacées, rééchelonnées ou faire l'objet d'une remise.

### **Vente aux enchères / déclaration d'abandon / sort des meubles laissés dans les lieux après l'expulsion** (Cass. Civ II : 5.3.09)

Par cette décision, la Cour de cassation apporte une importante précision quant au sort des biens meubles laissés dans le logement par la personne expulsée.

On sait que l'huissier doit faire un inventaire des biens présents dans le logement le jour de l'expulsion, et proposer à l'expulsé de les récupérer dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte, sous peine que ces biens soient vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés sur décision du juge de l'exécution (décret 31.7.92 : art. 201).

Il est alors légitime de s'interroger sur le sort des biens laissés par le locataire expulsé dont il ne serait pas propriétaire.

Aujourd'hui, la solution apportée par les magistrats est claire : le juge de l'exécution peut mettre en œuvre une vente aux enchères publiques, sans avoir besoin de rechercher les propriétaires de ces biens en vue de les attirer à la procédure.

En d'autres termes, la vente aux enchères publiques peut être engagée sur des meubles laissés par le locataire expulsé dans le logement, sans que le juge n'ait à en informer les propriétaires de ces biens.

Cette solution qui peut paraître sévère présente l'avantage de ne faire peser sur le juge de l'exécution aucune obligation nouvelle, hormis celle posée par les textes.

## **Expulsion du conjoint en instance de divorce** (Cass. Civ II : 4.7.07)

Dans le cadre d'une instance en cours de divorce, le juge peut attribuer la jouissance du domicile conjugal à l'un des conjoints. Si l'autre conjoint ne part pas volontairement, la procédure d'expulsion est soumise à la procédure de droit commun (CCH : L.613.3 notamment).

## **Signification d'un jugement aux époux : irrégularité du procès-verbal unique de signification** (Cass. Civ II : 15.1.09)

Cette décision revêt une importance pratique non négligeable, et plus spécifiquement pour les huissiers de justice en charge de procéder aux significations des décisions.

Les magistrats rappellent qu'une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un couple marié doit être signifiée séparément aux deux époux, et ce même si le jugement prononce une condamnation solidaire contre eux. Le non-respect de ces règles de signification entraîne une sanction sévère, qui est la nullité de l'acte de signification.

C'est la raison pour laquelle, a été annulé le procès verbal unique de signification d'une ordonnance d'expulsion adressé aux deux époux.

Cette solution n'a rien de novateur et reprend une règle instaurée par les textes et confirmée par les tribunaux. En effet, les textes indiquent que les jugements doivent être signifiés «aux parties elles-mêmes» (NCPC : art. 677), les magistrats venant alors préciser qu'en cas de pluralité de parties, le jugement doit être signifié à chacune d'entre elles séparément (Cass. Civ II : 3.5.06).

## **Surendettement / rétablissement personnel / conséquences / bailleurs privés** (Rép. Min : JO AN du 14.4.09)

Un propriétaire bailleur en procédure de rétablissement personnel peut se trouver dans une situation difficile. En effet, cette procédure a pour effet de suspendre les voies d'exécution, y compris la mesure d'expulsion du débiteur de son logement. Un projet de réforme de la procédure de surendettement est en cours afin de mieux protéger les petits propriétaires qui, ne percevant plus de loyers, deviennent à leur tour surendettés (cf. [§ Propositions, projets](#)).



---

DEMUNIS / INSALUBRITE

---

## **Contentieux du droit au logement opposable** (décret du 10.4.09 : JO du 12.4.09)

Ce décret qui modifie le décret du 27 novembre 2008, précise les points suivants :

- en matière de droit à l'hébergement, le point de départ du délai de 6 semaines donné au préfet pour proposer une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement foyer ou une RHVS est désormais précisé. Le délai court à compter de la décision de la commission ;
- la personne assurant l'assistance du demandeur (représentant d'une association agréée de défense, d'un organisme agréé «ingénierie sociale financière et technique ou un travailleur social») citée à l'article L.441-2-3-1 I al.2 du CCH, peut être entendue lors de l'audience devant le tribunal administratif en cas de recours judiciaire ;
- le délai du recours contentieux pour les demandeurs qui se prévalent d'une décision de la commission de médiation rendue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 a été repoussé au 31 décembre 2009 au lieu du 30 avril 2009 (décret du 27.11.08 : art. 3).

## **Fonds d'urgence en faveur du logement**

(décret du 7.1.09 : JO du 9.1.09)

Ce fonds est mobilisé pour le financement de mesures destinées à faire face à des situations d'urgence concernant le relogement des sinistrés et les opérations nécessaires à la reconstruction de logements ou d'ensembles de logements sur des sites frappés par des événements exceptionnels de nature climatique ou technologique ayant donné lieu à des dommages aux personnes et aux biens. Une convention conclue entre l'Etat et la Caisse des dépôts et consignations prévoit les conditions de gestion de ce fonds. Les décisions relatives à l'utilisation et à la gestion du fonds d'urgence sont arrêtées conjointement par le ministre chargé du Logement et le ministre chargé du Budget.

## **Plan de relance relatif à l'hébergement**

(circulaire du 5.3.09)

Le plan de relance pour l'économie comporte un important volet relatif au logement et à l'hébergement. Cette circulaire couvre l'ensemble des mesures du plan de relance relatives aux structures d'hébergement, à l'exception de celles qui concernent ADOMA, anciennement Sonacotra, Société nationale de construction de logements pour les travailleurs.

Le plan de relance prévoit la mise en œuvre des mesures suivantes :

- le développement des équipes mobiles ;
- la réhabilitation de structures d'hébergement ou la création de nouvelles structures en remplacement d'anciennes ;
- l'augmentation des capacités d'hébergement ;
- la mise en place de moyens d'accompagnement dans et vers le logement ;
- l'accroissement du nombre de places en maisons relais ;
- la mobilisation de logements privés par intermédiation. Plutôt que l'augmentation constante des capacités d'hébergement, c'est l'amélioration de la fluidité entre les réponses existantes et le décroisement entre les

secteurs du logement et de l'hébergement qui doivent être recherchés.

Un bilan de la mise en œuvre des mesures nouvelles engagées sera réalisé à chaque fin de mois durant l'année 2009 et un comité de pilotage au niveau régional suivra l'avancement de ces mesures, identifiera les difficultés rencontrées et veillera à y apporter des solutions.

Pour chaque action, une fiche annexe décrit les constats les objectifs et les préconisations nationales.

Concernant l'intermédiation locative, l'annexe apporte les précisions suivantes :

L'objectif est de mobiliser le parc privé pour le logement de ménages en difficulté, en développant ou expérimentant de nouvelles initiatives, pour répondre à des besoins variés et choisis localement.

Cette pratique peut être développée selon deux modalités distinctes qui ont chacune leurs avantages et limites et qui sont à utiliser en fonction des besoins locaux :

► *La location en vue de la sous-location :*

Un organisme (association, CCAS ou bailleur social) loue un appartement (ou une maison) et sous-loue à un ménage en difficulté.

► *Le mandat de gestion :*

Un organisme (type agence immobilière à vocation sociale) prend en mandat de gestion un appartement ou une maison et assure une gestion locative adaptée, le bail liant directement le propriétaire et le locataire.

La mise en place d'un dispositif d'intermédiation doit être précédée d'une concertation entre le préfet et le Conseil général. Un travail en partenariat est indispensable et les mesures nouvelles devront être incluses dans le PDALPD. Les maires et les EPCI compétents en matière de logement devront être associés. Les ménages occupants seront désignés par le préfet.

## **Arrêté d'insalubrité / avis du CODERST**

(CE : 12.12.08)

L'avis rendu par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) doit être conforme aux exigences de la loi. Une irrégularité sur ce point peut entraîner la suspension de la procédure d'insalubrité.

La procédure de déclaration d'insalubrité est mise en œuvre par le préfet, saisi d'un rapport motivé concluant à l'insalubrité de l'immeuble, établi soit par le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales (DDASS), soit par le directeur du service communal d'hygiène et de santé (DSCHS). Au vu de ce rapport, le préfet doit, aux termes de l'article L.1331-26 du code de la santé publique, inviter le conseil départemental compétent en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :

- sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

- sur les mesures propres à y remédier. «L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction (...)».

En l'espèce, le conseil départemental s'est borné à énoncer qu'il «émet un avis favorable à la demande et au projet d'arrêté proposé par le rapporteur», sans se prononcer expressément ni sur la réalité et les causes de l'insalubrité, ni sur les mesures propres à y remédier. Ces avis ne comportant pas les précisions exigées par le code de la santé publique, le Conseil d'Etat prononce la suspension des arrêtés d'insalubrité déclarant irrémédiablement insalubres 18 maisons individuelles, estimant établi le doute sérieux sur leur légalité.

## **Charge du relogement des locataires d'un bien frappé d'un arrêté de péril**

(Cass. Civ III : 4.3.09)

Un hôtel meublé est frappé d'un arrêté de péril du 27 juillet 2005 et d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14 décembre 2005. Pour répondre à la contestation du propriétaire de l'immeuble, la Cour de cassation rappelle tout d'abord qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir de situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur. En conséquence, les dispositions de l'ordonnance du 15 décembre 2005 et donc l'obligation de reloger les locataires de l'immeuble s'appliquent aux occupants.

La troisième chambre civile précise ensuite que l'obligation de relogement des occupants d'un immeuble frappé de péril incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant de ce dernier (en vertu des articles L.521-1 et L.521-3-1 du CCH issus de l'ordonnance de 2005). Le pourvoi du propriétaire des lieux, contestant l'obligation de relogement mis à sa charge en appel (l'exploitant s'étant avéré défaillant) est ainsi rejeté.

## **Pouvoir du maire / travaux de réhabilitation**

(CE : 30.3.09)

Par cette décision, la Cour de cassation apporte des précisions sur les limites au pouvoir du maire en matière de lutte contre le péril, notamment dans le cas où il a pris un arrêté de péril imminent.

Dans un tel cas, on sait que le maire doit prendre des mesures provisoires en vue d'assurer la protection des occupants (par exemple, l'évacuation des locaux) et indiquer le délai dans lequel des travaux doivent être entrepris par les propriétaires.

En l'espèce, le maire a ordonné l'évacuation de l'immeuble après avoir pris un arrêté de péril imminent. L'expert saisi à cet effet a estimé nécessaire la mesure d'évacuation en raison du risque d'effondrement et a conclu à la nécessité de réaliser des travaux de réfection. Mais, la proposition des propriétaires en vue

de reprendre ces travaux a été rejetée par le maire, toute intervention sur l'immeuble étant refusée en raison d'une action judiciaire en cours des propriétaires à l'encontre de l'arrêté.

Par une réponse claire et sans appel, les magistrats sanctionnent le comportement du maire, estimant que sa décision d'interdire tous travaux sur l'immeuble est illégale dès lors qu'il est apparu que celui-ci pouvait être réhabilité. La commune a alors commis une erreur engageant sa responsabilité.



---

## CONTRATS

---

### **V**ente de biens indivis

(loi du 12.5.09 : art. 6 / code civil : art. 815-5-1)

Une nouvelle modalité de vente d'un ou plusieurs biens en indivision est autorisée, alors même qu'un ou plusieurs indivisaires s'y opposent ou ne font pas connaître leur position.

Il s'agit de permettre la vente de biens indivis à la demande des deux tiers des indivisaires (au lieu de l'unanimité). Cette demande est formulée devant un notaire qui doit signifier cette intention aux autres indivisaires dans le délai maximal d'un mois. A défaut d'information, les décisions prises sont inopposables aux autres indivisaires.

Les indivisaires ont trois mois à compter de la signification par le notaire du souhait de vendre pour faire connaître leur position.

En cas d'opposition exprimée ou tacite (le silence pendant le délai de trois mois équivaut à une opposition) d'un ou plusieurs indivisaires, constatée par un notaire dans un procès verbal, la vente pourrait être autorisée judiciairement par adjudication au vu du procès-verbal (reprenant les éléments de la procédure dont l'information des indivisaires).

C'est le tribunal de grande instance qui est compétent pour rendre une décision : la vente du bien indivis sera autorisée si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Ce dispositif ne s'applique pas lorsque le bien à aliéner fait l'objet d'un démembrement de propriété.

### **O**bligation d'information du professionnel

(loi 12.5.09 : art. 21 / code de la consommation : L. 111-1)

Tout professionnel vendeur de biens ou prestataire de services doit, avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service. En cas de litige, la jurisprudence considère que c'est au professionnel de prouver qu'il a bien satisfait à cette obligation. La loi de simplification du droit consacre cette jurisprudence.

Cette disposition entre en vigueur le 14 mai 2009.

### **SCI d'accession progressive à la propriété** (décret du 26.1.09 : JO du 28.1.09)

La loi ENL du 13 juillet 2006 (art. 34) a institué la possibilité pour les organismes HLM de créer une société civile immobilière d'accession progressive en vue de permettre à ses locataires d'accéder à leur rythme à la propriété de leur logement (CCH : L.443-6-2 et suivants). Ce montage permet aux locataires, détenteurs de parts sociales, d'avoir la qualité d'associés de la SCI, l'organisme HLM ayant la qualité d'associé gérant. Ce décret permet l'entrée en vigueur de ces dispositions. Il apporte des précisions quant aux modalités d'acquisition et de cession de parts sociales par l'associé gérant, ou l'associé locataire, ainsi que sur les conditions du retrait de la SCI par l'associé locataire. Il précise également les conditions d'application du dispositif en métropole et dans les DOM, ainsi que les clauses types des statuts de la SCI.

### **V**ente immobilière et caractère occulte du vice (Cass. Civ III : 17.12.08)

La jurisprudence rendue en matière de vices cachés et d'insectes xylophages est particulièrement abondante. On sait d'ailleurs qu'en la matière les magistrats disposent d'un large pouvoir d'appréciation.

La Cour de cassation nous en apporte un nouvel exemple.

Pour mémoire, le vice caché est défini comme un désordre non apparent rendant le bien impropre à son usage ou qui en diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis s'il en avait eu connaissance (code civil : art. 1641 et suivants).

Il est alors légitime de s'interroger sur la qualification du vice caché lorsqu'un nouvel acquéreur prend possession d'un bien dont la charpente est infestée d'insectes xylophages.

En l'espèce, il a été jugé qu'une infestation quasi généralisée de la charpente par des insectes xylophages constitue un vice caché, les vendeurs ne pouvant invoquer le fait qu'ils avaient informé les acquéreurs d'une attaque antérieure par ces insectes par l'annexion à l'acte de vente des factures d'un précédent traitement préventif. Par ailleurs, les acquéreurs ne peuvent se voir reprocher de ne pas avoir soulevé la laine de verre de la charpente.

Les magistrats font également ressortir le fait que les acheteurs n'ont pas bénéficié d'une information loyale des vendeurs, dès lors que l'état de dégradation avancé de la charpente et le bruit caractéristique des larves en activité ne pouvaient être ignorés des vendeurs.

En d'autres termes, la mauvaise foi caractérisée des vendeurs met en échec leur demande d'exonération en garantie des vices cachés.

Cette solution d'espèce s'inscrit dans un courant jurisprudentiel largement favorable à l'acheteur profane.

Il a d'ailleurs très récemment été jugé que le fait pour les acheteurs d'avoir accès aux combles par une fenêtre à l'aide d'une échelle de trois mètres ne peut donner à penser qu'ils pouvaient se convaincre de la défectuosité de la toiture. Il en résulte qu'il s'agit bien d'un vice caché (CA Paris : 9.4.09).

### **Promesse de vente / délai de renonciation à la condition suspensive** (Cass. Civ III : 17.12.08)

Une promesse de vente peut être assortie de conditions suspensives telles que l'obtention d'un permis de construire, ou d'un ou plusieurs prêts. La jurisprudence a admis la possibilité pour la partie dans l'intérêt de laquelle la condition est stipulée de renoncer à cette condition (Cass. Civ III : 13.10.99). Jusqu'à quand cette renonciation peut-elle être exercée ? Lorsque la promesse prévoit pour le bénéficiaire (acquéreur), une faculté de renonciation à la condition suspensive, celui-ci doit l'exercer avant la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette date constituant le point de départ de l'exécution forcée du contrat. La renonciation intervenue postérieurement à cette date est tardive. Les parties doivent en effet, à ce moment-là, être en mesure de déterminer si la condition est ou non réalisée.

### **Compromis / réalisation de travaux avant la vente** (Cass. Civ I : 27.11.08)

Des acheteurs ont réalisé des travaux de rénovation avant la réitération de l'acte authentique (qui n'a pas eu lieu suite à l'annulation du compromis de vente pour défaut de consentement de l'épouse du vendeur). Ils demandent au vendeur l'indemnisation des travaux ainsi réalisés en invoquant l'enrichissement sans cause. Il s'agit d'une création jurisprudentielle selon laquelle nul ne peut s'enrichir sans cause légitime au détriment d'autrui. En cas de transfert injustifié de valeur d'un patrimoine à un autre, une action en restitution de l'enrichissement fondée sur l'équité est offerte à l'appauvri contre l'enrichi (dite action de in rem verso). La jurisprudence refuse toutefois l'exercice de l'action à celui qui s'est appauvri par sa faute. Il semble qu'il faille distinguer la faute grave de l'appauvri (notamment une faute volontaire : Cass. Civ I : 15.12.98) de la simple négligence ou imprudence de sa part (Cass. Civ I : 3.6.97 et 3.6.03). Dans l'arrêt du 27 novembre 2008, c'est cette dernière faute que la Cour de cassation a eu à apprécier. Elle retient que la réalisation par l'acheteur, avant la réitération de la vente par acte authentique, de travaux qu'il s'était cru autorisé à entreprendre au regard des propos équivoques tenus par le notaire, ne constitue pas une faute lourde. La faute de l'acheteur ne constitue qu'une imprudence, il peut donc être indemnisé par le vendeur des travaux qu'il a réalisés de façon intempestive.

### **Promesse de vente / rétractation du vendeur promettant** (Cass. Civ III : 25.3.09)

En signant une promesse unilatérale de vente, le promettant s'engage envers le bénéficiaire à conclure le contrat de vente définitif si celui-ci en manifeste la volonté en levant l'option dans le délai contractuellement prévu. Jusqu'au terme convenu par les parties pour l'exercice du droit d'option du bénéficiaire, le promettant est tenu de deux obligations. D'une part, il s'engage à ne pas conclure la vente avec un tiers (obligation de ne pas faire), d'autre part, il s'engage à conclure la vente avec le bénéficiaire si ce dernier lève l'option dans le délai prévu (obligation de faire). La Cour de cassation considère qu'en signant une promesse de vente, le promettant consent à la promesse et non à la vente elle-même. Ainsi la rétractation par le promettant de son engagement avant la levée de l'option par le bénéficiaire se résout par le versement de dommages-intérêts car il n'a contracté qu'une obligation de faire (et non une obligation de donner qui aurait été sanctionnée par l'exécution forcée de la vente) (Cass. Civ III : 15.12.93).

Dans l'arrêt du 25 mars 2009, la Cour de cassation applique cette solution dans le cas où aucun délai n'est prévu pour lever l'option. Elle retient que la Cour d'appel ne pouvait se contenter de rechercher si le promettant avait mis en demeure le bénéficiaire d'accepter ou de refuser la promesse. Elle devait rechercher si le retrait par le promettant de sa promesse avait été notifié au bénéficiaire avant que celui-ci ne déclare l'accepter.

En l'absence de mention dans la promesse de délai pour lever l'option, le bénéficiaire ne peut donc plus accepter la promesse si le promettant lui a notifié sa rétractation avant.

### **Promesse de vente / refus de vente du vendeur / possibilités de l'acheteur bénéficiaire** (Cass. Civ III : 25.3.09)

En cas de refus de vente par le promettant, le bénéficiaire de la promesse peut demander l'exécution forcée de la vente ou bien sa résolution judiciaire avec dommages et intérêts (code civil : art. 1184).

La victime d'une inexécution contractuelle qui a opté pour l'une des options peut-elle modifier ce choix ? Si oui jusqu'à quand ?

La Cour de cassation a considéré qu'une demande en résolution du contrat ne prive pas de la possibilité de demander ultérieurement son exécution forcée (Cass. Civ I : 11.1.67). Un arrêt de la Cour de cassation du 25 mars 2003 apporte des précisions sur ce point. En l'espèce, suite au refus du promettant de réitérer la promesse synallagmatique de vente, le bénéficiaire a intenté une action en résolution judiciaire de la promesse avec demande de dommages et intérêts puis, l'action étant encore pendante, il s'est ravisé et a préféré demander l'exécution forcée de la promesse. La Cour de cassation précise que la victime d'une

inexécution conserve la faculté d'opter entre l'exécution forcée et la résolution judiciaire tant qu'il n'a pas été statué sur sa demande initiale par une décision passée en force de chose jugée.

### **CCMI / contrôle du prêteur / assurance**

**DO** (Cass. Civ III : 25.2.09 et 14.1.09)

De nouvelles décisions de la Cour de cassation sont venues rappeler les limites du devoir de contrôle du banquier en CCMI avec fourniture de plan dans le cadre de l'article L.231-10 du CCH : il s'agit d'un contrôle formel. Deux portent sur l'assurance dommages-ouvrage (DO), une autre sur la qualification du contrat.

Le prêteur ne peut émettre d'offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte la référence relative à l'assurance DO souscrite par le maître de l'ouvrage (CCH : L.231-2 j). La Cour de cassation confirme sa jurisprudence : au-delà de l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'a pas à s'assurer de la souscription effective de l'assurance DO (Cass. Civ III : 12.9.07 : il n'a pas à vérifier que l'assurance DO a été souscrite pour la construction faisant l'objet du contrat de prêt en demandant déclaration de l'ouverture du chantier à l'assureur et Cass. Civ III : 26.9.07 : il n'a pas à s'assurer de l'obtention de l'assurance DO, condition suspensive dont dépendait l'entrée en vigueur de la garantie de livraison). Elle précise également que dans le cas où le prêteur n'a pas respecté son devoir de contrôle de la référence à l'assurance DO au stade de l'offre, il faut établir un lien de causalité entre cette faute et le préjudice invoqué.

La banque n'a pas non plus à apprécier la qualification juridique du contrat pour lequel un financement est sollicité. L'obligation qui pèse sur le prêteur ne va pas jusqu'à lui imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leur projet de construction (Cass. Civ III : 14.1.09).



---

## ASSURANCE CONSTRUCTION

---

### **Dommages-ouvrage / sanction du non-respect par l'assureur du délai de 60 jours** (Cass. Civ III : 28.1.09)

Dans les 60 jours de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur DO doit notifier sa réponse à l'assuré quant au principe de la mise en jeu ou non de la garantie. A défaut, la garantie joue et l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation du dommage (code des assurances : L.242-1 al.5). En cas de non-respect de ce délai, la Cour de cassation applique strictement le texte. Il en résulte que l'assureur DO perd le droit d'invoquer la nullité du contrat pour fausse déclaration intentionnelle.

### **Dommages-ouvrage / faute de l'expert et responsabilité de l'assureur**

(Cass. Civ III : 11.2.09)

L'assureur dommages-ouvrage doit garantir l'efficacité des travaux de reprise (Cass. Civ III : 7.12.05 et 20.6.07). L'arrêt du 11 février 2009 précise que l'assureur DO engage sa responsabilité contractuelle (code civil : art. 1147) si l'expert qu'il a mandaté a commis une faute en ne prescrivant pas des travaux efficaces de nature à mettre fin aux désordres. L'assureur DO est donc tenu des insuffisances de l'expert qui ne lui ont pas permis de respecter son obligation.



---

## COPROPRIETE

---

### **Suppression de certaines imperfections**

(loi 12.5.09 : art. 7 / loi 10.7.65 : art. 10-1, 18-2, 21, 22 et 29-6)

La loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures supprime certaines imperfections qui résultent de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est automatiquement exclu de toute participation au titre des frais de procédure.

En cas de rétention injustifiée de documents par l'ancien syndic, la demande n'a plus à être faite en référé, mais «comme en matière de référé» devant le président du TGI, de sorte que la décision rendue sera rapide, jugée au fond, définitive et pourra donner lieu à une action en dommages et intérêts.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. La limitation a un caractère général. Il est ainsi fait échec à la jurisprudence selon laquelle le mandat de gestion donné par un copropriétaire à un administrateur de biens incluait les délégations de vote aux assemblées générales ; la limitation était inapplicable dans ce cas. Désormais, un administrateur de biens ne pourra exercer plus de trois délégations de vote, nonobstant la généralité du mandat de gestion qui lui aura été donné par un ou plusieurs copropriétaires.

Cette règle doit être appliquée strictement à l'exception des deux cas, toujours en vigueur, visés à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : si le total des voix dont dispose le mandataire et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat, ou si le mandataire participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le partenaire pacsé du copropriétaire peut être membre du conseil syndical, de même que l'usufruitier. Au contraire, ne peut être membre du conseil syndical, ni présider une assemblée générale, ni représenter un



copropriétaire au cours d'une assemblée générale, le partenaire pacsé du syndic.

Enfin, le syndicat des copropriétaires ne peut être soumis aux procédures collectives applicables aux entreprises en difficulté (dispositions du livre II du code de commerce).

### **Assouplissement des conditions de surélévation des immeubles dans certaines zones** (loi 12.5.09 : art. 8 / loi 10.7.65 : art. 35)

L'objectif est de faciliter la construction d'étages supplémentaires dans les secteurs en pénurie de logements. La surélévation d'un bâtiment, situé dans un périmètre où est institué un droit de préemption urbain, est votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (soit la majorité absolue de l'article 25 sans le jeu de l'article 25-1, au lieu de la majorité de l'article 26). L'accord unanime des copropriétaires situés au dernier étage reste exigé. De plus, si l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, cet accord doit être confirmé par une assemblée spéciale des copropriétaires du bâtiment à surélever, à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

### **Promesse de vente / nécessaire précision de la quote-part de parties communes** (Cass. Civ III : 11.2.09)

En matière de vente immobilière, la rédaction d'une promesse de vente doit être réalisée avec la plus grande attention, sous peine de remise en cause de l'acte par les tribunaux. On sait déjà qu'une vente n'est valable qu'en cas d'accord des parties sur la chose et sur le prix, l'objet de la vente devant être déterminé ou déterminable (code civil : art. 1583 et 1129).

C'est précisément au sujet de l'objet de la vente que la Cour de cassation vient apporter une importante précision.

En l'espèce, une promesse de vente a été rédigée par les parties elles-mêmes, sans l'intervention d'un notaire. Cet acte sous seing privé ne comportait aucune indication quant à la consistance ou à la quote-part des parties communes. Pour ces motifs, les acquéreurs ont refusé la réitération de l'acte authentique devant notaire, et se sont vus assigner par les vendeurs en exécution forcée de la vente.

Les magistrats ont alors souligné que la détermination de la quote-part de parties communes constitue un élément essentiel de la vente. En l'absence d'une telle indication, la vente est imparfaite en raison de «l'absence de détermination suffisante de l'objet».

Cette décision souligne l'importance de faire figurer à l'acte certaines mentions. Une certitude est aujourd'hui posée : la détermination de la quote-part de parties communes dans la promesse de vente est impérative. En parallèle, il faut noter qu'il a été récemment jugé que l'absence d'état descriptif de division rectifié pour tenir compte d'un nouveau lot n'empêche pas que l'objet de

la vente puisse être déterminable (Cass. Civ III : 10.9.08).

Cette solution qui revêt une importance pratique pour les professionnels (notaires, agents immobiliers) peut paraître sévère pour les vendeurs non professionnels, d'autant plus qu'il n'est pas obligatoire de faire rédiger la promesse de vente par un notaire.

Néanmoins, la sévérité de cette décision reste justifiée par le fait qu'à la différence des parties privatives, aucune disposition légale ne permet de sanctionner l'absence de précisions quant aux parties communes. Pour mémoire, une absence de mention relative à la superficie des parties privatives est sanctionnée par la nullité de l'acte (loi 10.7.65 : art. 46).



---

## QUALITE DE L'HABITAT

---

### **Accessibilité des bâtiments d'habitation** (décret du 30.4.09 : JO du 3.5.09)

Le préfet peut accorder des dérogations aux règles d'accessibilité applicables aux bâtiments d'habitation collectifs neufs pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente (CCH : R.111-18-3). Doivent ainsi être réalisés dans le même programme 5% de logements présentant, outre les caractéristiques d'accessibilité dès la construction, trois caractéristiques supplémentaires (arrêté du 1.8.06 : art. 16).

Le décret du 30 avril 2009 étend cette dérogation aux maisons individuelles. Un arrêté (à paraître) en précisera les modalités d'application.

### **Sécurité ascenseurs / responsabilité du bailleur et de l'ascensoriste** (Cass. Civ III : 1.4.09)

Le locataire, victime d'un accident survenu à cause du dysfonctionnement d'un ascenseur dispose d'une action en garantie contre son bailleur lui permettant de demander réparation de son préjudice. Mais le bailleur, quant à lui, peut se retourner contre l'ascensoriste au titre de l'obligation de sécurité de résultat contenue dans le contrat de maintenance.

### **Fibre optique / accès au très haut débit dans les immeubles** (décrets du 15.1.09 : JO du 16.1.09)

Ces trois décrets du même jour sont pris en application de la loi de modernisation de l'économie (loi 4.8.08) portant sur le très haut débit. Ils précisent les modalités d'installation de la fibre optique et d'antennes réceptrices dans les immeubles.

Pour mémoire, la loi de modernisation de l'économie visait à encourager l'installation de la fibre optique dans les immeubles tout en assurant le respect de la

concurrence entre les fournisseurs d'accès à très haut débit.

Le premier décret précise les modalités du pré-câblage applicable dans les immeubles neufs de plus de vingt-cinq logements dont le permis de construire est délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ces dispositions s'appliquent pour les locaux à usage d'habitation, mixtes et professionnels.

Le second décret est relatif au droit d'accès à la fibre instauré au profit de tout locataire ou occupant de bonne foi par la loi du 4 août 2008. Des précisions sont apportées quant au destinataire, au contenu et aux modalités de la demande. Y sont ajoutés les motifs pour lesquels le bailleur peut refuser la demande, ainsi que les possibilités de recours ouvertes tant pour le bailleur que pour le demandeur.

Ces dispositions s'appliquent à tous les locaux à usage d'habitation ou à usage mixtes quel que soit le régime de propriété. Sont donc exclus les locaux commerciaux.

Le troisième décret porte sur le contenu de la convention signée entre le propriétaire et l'opérateur qui comporte la proposition de l'opérateur au sujet de l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans un immeuble. Notamment, l'opérateur doit indiquer que ces opérations se feront à ses frais, et il ne peut réclamer de contrepartie financière, ni subordonner sa proposition à la fourniture de services.

### **Prévention des intoxications par le monoxyde de carbone**

(arrêté du 23.2.09 : JO du 27.2.09)

Cet arrêté précise les exigences techniques de ventilation des locaux et d'installation des appareils, d'évacuation des produits de la combustion et d'entretien des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans les locaux à usage d'habitation (cf. [site ANIL : analyse juridique n° 2008-39](#)).

### **DOM / performance énergétique / caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des habitations**

(décret et arrêtés du 17.4.09 : JO du 19.4.09)

Une protection solaire et une ventilation naturelle doivent être mises en œuvre lors de la construction ou de l'aménagement des bâtiments d'habitation dans les départements d'outre mer afin de limiter le recours à la climatisation et la consommation d'énergie.

En outre, lorsqu'un système d'eau chaude sanitaire est installé dans un logement neuf, l'eau chaude doit pour partie (50% au moins des besoins) être produite par énergie solaire lorsque l'ensoleillement le permet. Par ailleurs, les bâtiments d'habitation doivent être construits ou aménagés de telle sorte que les bruits à

l'intérieur des locaux soient limités et l'aération naturelle privilégiée.

### **Diagnostics obligatoires / infractions / lutte et prévention** (Rép. Min : JO AN du 27.1.09)

Il est rappelé que les articles L.271-6 et R.271-3 du CCH permettent de protéger les propriétaires à l'occasion de la réalisation par des professionnels de diagnostics immobiliers. Notamment, le professionnel est tenu de souscrire une assurance de responsabilité et de délivrer au propriétaire une attestation au terme de laquelle il reconnaît avoir satisfait à son obligation d'assurance.

### **Diagnostics obligatoires / réglementation** (Rép. Min. : JO AN du 17.3.09)

En matière de vente ou de location, le résultat du DPE, à savoir l'évaluation de la consommation d'énergie et des charges, n'est pas une garantie contractuelle. Elle informe également que le gouvernement n'envisage pas de rendre ce diagnostic opposable.



## URBANISME

### **Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis**

(loi 12.5.09 : art. 9 / code de l'urbanisme : L.111-3)

La disposition vise à permettre la rénovation complète de bâtiments ayant été régulièrement construits mais qui ne respectent plus les dispositions de documents d'urbanisme intervenus postérieurement. C'est le cas notamment pour les bâtiments situés dans une zone où la densité autorisée a diminué et pour lesquels une reconstruction à l'identique impliquerait un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS).

Jusqu'à présent, seule la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre était autorisée à moins que la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement (CU : L.111-3).

Hors les cas de sinistre, les biens détruits ne pouvaient qu'être réhabilités, toute démolition entraînant la suppression du droit à reconstruire.

Cela entraînait quelques difficultés pour les biens n'étant techniquement pas réhabilitables en raison de leur état de vétusté, ou ceux pour lesquels leurs propriétaires souhaitaient une rénovation plus profonde.

Par conséquent, est désormais autorisée la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, quelle que soit l'origine de la destruction, à condition que celle-ci soit intervenue moins de dix ans auparavant. Cette dernière limite est fixée afin d'éviter les demandes de reconstruction abusives (notamment de bâtiments détruits depuis de nombreuses années) qui pourraient perturber l'urbanisme local.

Les autres conditions requises sont identiques : le bâtiment reconstruit doit avoir été régulièrement édifié et sa reconstruction à l'identique ne doit pas être interdite par la carte communale ou le plan local d'urbanisme.

## **Cadastre**

(loi 12.5.09 : art. 109 et 110 / livre des procédures fiscales : art. 107 A)

Est consacré le principe de libre communication des informations cadastrales : tout usager (professionnel de l'immobilier notamment) peut obtenir, ponctuellement, les informations relatives à un immeuble déterminé (références cadastrales, adresse, contenance cadastrale, valeur locative cadastrale, noms et adresses des titulaires de droits sur l'immeuble).

De plus, dans le cadre de la simplification et de la dématérialisation des échanges entre l'administration et les usagers, ces informations pourront désormais être communiquées par voie électronique.

La Commission d'accès aux documents administratifs (CADA) est compétente pour se prononcer en cas de refus opposé à leur communication.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la CADA, doit définir les modalités d'application de cette disposition et les conditions de communication par voie électronique de ces informations.

Par ailleurs, il est désormais prévu que les collectivités territoriales et leurs établissements publics pourront participer à la constitution de bases de données numériques en regroupant des informations détenues par d'autres personnes publiques ou privées et relatives au découpage parcellaire et aux adresses des parcelles. Tout usager pourra consulter ces bases de données numériques parcellaires.

Les modalités de constitution de ces bases de données et des informations susceptibles d'être diffusées seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

## **Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles / situation des terrains partiellement situés dans une zone constructible** (rescrit n°2009/06 (F1))

Lorsqu'un terrain est partiellement situé en zone constructible, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles n'est due que pour la partie située en zone constructible.

Pour déterminer le prix de cession à retenir pour le calcul de la taxe, le contribuable doit dans ce cas distinguer les deux parties de terrain (constructible et non constructible). Seule la part du prix de cession afférente à la fraction constructible est prise en compte.

## **Modalités de refus de permis de construire pour desserte insuffisante des réseaux** (CE : 4.3.09)

Il est rappelé que pour pouvoir refuser un permis de construire, il faut à la fois que le terrain sur lequel se

situe le projet ne soit pas suffisamment équipé en réseaux, mais également que l'autorité compétente ne soit pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (CU : L.111-4).

## **PVNR / notion de propriétaire** (CE : 31.12.08)

Si la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme constitue le fait générateur de la participation pour le financement des voiries et réseaux, celle-ci est toujours due par les propriétaires fonciers, riverains de la voirie ou du réseau créé.

Ainsi, le propriétaire qui signe une promesse de vente de son terrain est redevable de la participation à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, alors même qu'il n'est pas bénéficiaire de cette autorisation.

## **Refus illégal d'une autorisation de lotir / indemnisation** (CE : 12.12.08)

Le maire qui oppose un refus illégal à une demande d'autorisation de lotir commet une faute de nature à engager la responsabilité de la commune. Les frais réellement engagés, pour lesquels le requérant dispose de factures, ouvrent droit à indemnisation. En revanche, le lotisseur doit justifier des profits qu'il aurait pu retirer de la vente de lots s'il veut être indemnisé de son manque à gagner.

## **Construction contraire au cahier des charges / démolition ou indemnisation ?**

(Cass. Civ III : 19.11.08)

Une association syndicale libre ne peut obtenir à la fois une indemnisation par le lotisseur de son préjudice résultant de la construction sur une partie commune, et la démolition de cette construction.

## **Lotissement / bande d'accès à un lot : autorisation nécessaire**

(Rép. Min : JO AN du 7.4.09)

Pour déterminer la procédure applicable à une division, il faut apprécier les équipements et le nombre de lots issus de la division. Dans le cas d'une bande d'accès à un lot élargie d'une servitude de passage, si les travaux permettant la servitude de passage sont réalisés au moment de la division, un permis d'aménager doit être demandé si la division créée par ailleurs plus de deux lots. A l'inverse, lorsque la servitude est préexistante à la division ou que la division ne crée pas plus de deux lots, l'opération est soumise à déclaration.

## **Règlement de PLU : il est interdit d'interdire les lotissements**

(Rép. Min : JO AN du 27.1.09)

Les dispositions du règlement d'un POS ou d'un PLU interdisant les lotissements sont illégales. En effet, les

documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et non sur des procédures.

### **Construction d'immeubles collectifs de logements et PLU** (Rép. Min : JO Sénat du 2.4.09)

Le règlement du PLU peut notamment prévoir la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols (COS), en revanche, il ne peut pas imposer de règles relatives au nombre de logements ou de lots.



---

## PROFESSIONNELS

---

### **Architecte / devoir de conseil**

(Cass. Civ III : 14.1.09)

Lorsque la mission de l'architecte se limite à l'établissement des plans et à la demande de permis de construire, son devoir de conseil ne l'oblige pas à rappeler au maître de l'ouvrage l'obligation de respecter les prescriptions du permis de construire. Celles-ci s'imposent au maître de l'ouvrage en vertu de la loi. En l'espèce, l'architecte avait établi un dossier de permis de construire dans lequel était prévue une démolition partielle du bâtiment. Le maître de l'ouvrage qui avait procédé à la démolition totale ne pouvait reprocher à l'architecte de ne pas l'avoir informé que la démolition totale conduisait à l'impossibilité de reconstruire du fait du classement en zone non constructible.

### **Notaire : responsabilité en cas de représentation de l'une des parties**

(Cass. Civ I : 8.1.09)

Cet arrêt précise l'étendue des vérifications que doit effectuer le notaire qui rédige un acte quant aux déclarations des parties. Sa responsabilité est engagée seulement s'il est prouvé qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de la véracité ou de l'exactitude des déclarations. Mais si l'une des parties à l'acte est représentée par un mandataire, sa responsabilité est accrue. Il doit dans ce cas vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites en son nom et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte. Une vendeuse avait déclaré être serveuse au clerc de notaire qui la représentait. Celui-ci aurait dû consulter le BODACC pour vérifier ses dires. Il aurait ainsi découvert qu'en réalité elle exerçait une activité commerciale (vendeur ambulant) et faisait l'objet d'une liquidation judiciaire. En conséquence, le notaire employeur du clerc mandataire a engagé sa responsabilité et a été condamné à garantir les acheteurs.

### **Entrepreneur / obligation de conseil et d'information** (Cass. Civ III : 18.11.08)

L'entrepreneur est tenu à une obligation de conseil et d'information au profit du maître d'ouvrage à tout moment, tant au stade de la formation du contrat que durant son exécution.

### **Huissiers / état des lieux / tarif légal**

(Rép. Min : JO AN du 23.12.08)

Il est clairement rappelé le principe d'un tarif fixe concernant les constats d'états des lieux d'entrée ou de sortie. Les huissiers doivent le respecter au risque de faire l'objet de poursuites disciplinaires (cf. [site ANIL : analyse juridique n° 2003-35](#)).



---

## DROIT GENERAL

---

### **Loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures**

(loi du 12.5.09 : JO du 13.5.09)

La loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures reprend et complète les objectifs de la loi du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit et vise à supprimer les ambiguïtés des textes applicables, à rendre les règles juridiques plus cohérentes entre elles et à améliorer la clarté du langage utilisé.

Le texte comporte des dispositions très disparates qui concernent notamment la copropriété, la procédure, l'indivision, l'urbanisme ; l'analyse en est faite dans chacune des rubriques concernées de ce bulletin.

Une modernisation de termes du code civil est opérée par une série d'articles. Ainsi l'acte sous seing privé devient l'acte sous signature privée, l'action en réméré l'action en rachat, le commodat est remplacé par le prêt à usage ou encore l'antichrèse par le gage immobilier. Le texte clarifie également les règles relatives à la récidive des infractions pénales, ainsi que celles relatives à la responsabilité pénale des personnes morales

Enfin, le texte procède à une rectification d'erreurs de référence dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux taxes et participations d'urbanisme.

### **Réforme des institutions / nouvelles règles de procédure législative**

(loi organique du 15.4.09 : JO du 16.4.09 et circulaire du Premier ministre du 15.4.09 : JO 16.4.09)

Avec la publication de la loi organique du 15 avril 2009 relative à l'application des articles 34-1, 39 et 44 de la Constitution et, sous réserve des précisions qui seront apportées par le règlement, en cours d'élaboration, de chaque assemblée, sont désormais applicables de

nouvelles règles issues de la révision constitutionnelle qui modifient sensiblement les rapports entre le Gouvernement et le Parlement.

Parmi les très nombreuses mesures qui concernent l'institution parlementaire retenons-en quelques-unes qui modifient la procédure d'élaboration des textes législatifs et élargissent les compétences du Parlement dans sa fonction de contrôle et d'évaluation.

■ Les projets de lois devront, sous réserve de quelques exceptions, être accompagnés d'une étude d'impact (art. 39 de la Constitution révisée) :

Destinée à améliorer la qualité des projets de loi et à mieux éclairer le Parlement sur la portée des réformes que lui soumet le Gouvernement, l'étude d'impact constitue un outil d'évaluation et d'aide à la décision.

C'est au ministre principalement responsable du projet de réforme de prendre en charge la responsabilité de l'étude d'impact.

Le Conseil d'Etat ne sera saisi du projet de loi que si l'étude d'impact est jugée suffisante par le cabinet du Premier ministre et par le secrétaire général du Gouvernement. Dans l'affirmative, elle sera transmise au Conseil d'Etat puis déposée, avec le projet de loi, sur le bureau de l'assemblée saisie après la délibération du conseil des ministres.

Le Premier ministre demande que cette mesure soit mise en oeuvre dès à présent, même si au terme de la loi organique, ce n'est qu'à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2009 que la conférence des présidents (composée des présidents des groupes, présidents des commissions...) de l'assemblée saisie en premier, pourra s'opposer à l'inscription à l'ordre du jour du projet.

■ Depuis le 3 mars dernier, le Gouvernement et le Parlement se partagent l'ordre du jour du calendrier des sessions ordinaires. Alors que jusqu'à maintenant, le gouvernement avait la prédominance sur l'ordre du jour des assemblées, désormais :

- les deux premières semaines de chaque mois sont consacrées à l'examen des textes inscrits par le Gouvernement en priorité ;
- une semaine à l'ordre du jour fixé par chaque assemblée (Sénat et Assemblée nationale) ;
- une semaine par mois sera consacrée par priorité au contrôle et à l'évaluation des politiques publiques.

Une séance par mois sera réservée à un ordre du jour à l'initiative des groupes d'opposition ou minoritaires.

Il y aura désormais un délai minimum de 6 semaines entre le dépôt d'un texte et son examen en séance en première lecture, et un délai minimum de 4 semaines devant la seconde assemblée à compter de sa transmission. Toutefois ces délais ne s'appliquent pas à la discussion des projets de loi de finances ou des textes relatifs aux états de crise ou si le gouvernement demande la procédure accélérée. Cette dernière se substitue à la procédure d'urgence, sachant que les

conférences des présidents des deux assemblées pourront conjointement s'opposer à la procédure accélérée dès la fin de la première lecture.

Les présidents des deux assemblées agissant conjointement peuvent sous certaines conditions provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire sur les dispositions restant en discussion d'une proposition de loi.

Sous certaines conditions, le président d'une assemblée peut soumettre pour avis au Conseil d'Etat, avant son examen en commission, une proposition de loi déposée par l'un de ses membres, sauf si ce dernier s'y oppose.

■ Désormais, sauf exceptions limitées (projets de révision constitutionnelle, projets de loi de finances ou de financement de la Sécurité sociale), le texte discuté dans l'hémicycle est le texte adopté par la commission saisie au fond, et non plus, comme c'était le cas depuis le début de la Vème République, le texte initial présenté par le gouvernement ou transmis par l'autre assemblée (nouvel article 42 de la Constitution).

Le droit d'amendement du Parlement et du Gouvernement s'exerce en séance ou en commission selon les conditions fixées par les règlements des assemblées (ceux-ci sont actuellement en cours d'élaboration). Après l'ouverture du débat le Gouvernement peut s'opposer à l'examen de tout amendement qui n'a pas été antérieurement soumis à la commission. Si le Gouvernement le demande, l'assemblée saisie se prononce par un seul vote sur tout ou partie du texte en discussion en ne retenant que les amendements proposés ou acceptés par le Gouvernement.

Ce changement substantiel du mode de discussion des textes conduit à modifier les modalités selon lesquelles les membres du Gouvernement participent au travail législatif, en particulier au cours des séances des commissions, dont le rôle se trouve considérablement renforcé.

Le Conseil constitutionnel a jugé que les membres du Gouvernement tiennent directement de la Constitution le droit de participer aux travaux des commissions consacrés à l'examen des projets et des propositions de loi, ainsi que des amendements dont ils font l'objet et d'assister aux votes destinés à arrêter le texte sur lequel la discussion portera en séance. Dans sa circulaire du 15 avril, le Premier ministre invite en conséquence, les membres du Gouvernement à y participer activement pour faire valoir leur point de vue ou pour opposer, le cas échéant les irrecevabilités découlant des articles 40 et 41 de la Constitution.

Il s'agit d'une évolution importante dans les modalités d'élaboration des textes législatifs, certains parlent de «révolution» du travail législatif. Les débats en séances publiques seront-ils plus concentrés ? L'avenir dira quel

sera l'impact du partage de l'ordre du jour entre le Gouvernement et le Parlement sur le rythme de production des textes très soutenu ces dernières années.

## **Clause abusive / application de l'article L.132-1 du code de la consommation**

(décret du 18.3.09 : JO du 20.3.09)

La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (art. 86) a renforcé la protection du consommateur en distinguant les clauses présumées abusives et les clauses expressément abusives (code de la consommation : L.132-1). La clause abusive est celle qui a pour objet ou pour effet de créer au détriment du non professionnel ou du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat. Une distinction est faite entre :

- les clauses présumées abusives pour lesquelles le professionnel doit apporter la preuve du caractère non abusif de la clause (ce n'est plus au consommateur de prouver qu'il y a abus). Ces clauses sont prévues à l'article R.132-2 du code de la consommation ;
- les clauses qui, eu égard à la gravité des atteintes qu'elles portent à l'équilibre du contrat, sont regardées de manière irréfragable comme abusives, c'est-à-dire sans possibilité d'apporter la preuve contraire. Ces clauses sont prévues par l'article R.132-1 du code de la consommation.



## COLLECTIVITES LOCALES

### **Commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées**

(loi du 12.5.09 : art. 98 / CGCT : L.2143-3)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a prévu la création, dans les communes de 5 000 habitants et plus, d'une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. Elle dresse un constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports, établit un rapport annuel présenté en conseil municipal et fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant. Elle organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de transports ou d'aménagement de l'espace s'ils regroupent 5 000 habitants et plus doivent créer une commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées. En deçà, la loi de simplification

et de clarification du droit du 12 mai 2009 prévoit que la création reste une faculté.

Les compétences respectives des commissions communales et intercommunales pour l'accessibilité aux personnes handicapées sont clarifiées.

Cette disposition entre en vigueur le 14 mai 2009.

### **Communes / lotissements / aides**

(Rép. Min : JO AN du 10.3.09)

Une commune ne peut accorder un rabais sur le prix de cession de lots contre l'engagement d'installer des panneaux photovoltaïques.

Les communes concourent avec l'Etat et les autres collectivités territoriales à la protection de l'environnement (CGCT : L.1111-2). De plus, elles peuvent apporter leur aide aux particuliers notamment «en prenant en charge, en tout ou partie, des travaux d'isolation, de régulation thermique, ou de régulation de la consommation d'énergies de réseau, ou l'acquisition d'équipements domestiques à faible consommation» (CGCT : L.2224-34).

Elles peuvent donc accorder une aide spécifique à des particuliers qui s'engagent à installer des panneaux photovoltaïques.

Mais la commune doit toujours justifier son intervention sur le fondement d'un intérêt public local, en veillant à ne pas porter atteinte au principe de l'égalité de traitement des citoyens.

Or, accorder une aide à l'installation de panneaux photovoltaïques par le biais d'un rabais sur le prix de vente de terrains cédés dans un lotissement communal est susceptible d'affecter le principe d'égalité de traitement. En effet, des habitants qui résideraient déjà dans la commune pourraient vouloir bénéficier d'une telle aide pour équiper leur domicile sans pour autant se porter acquéreurs de terrains dans le nouveau lotissement.

Il est donc conseillé à la commune de céder ses terrains à un prix conforme à l'estimation réalisée par le service des domaines, et d'accorder indépendamment à ses administrés une aide à l'acquisition d'équipements permettant de préserver l'environnement.

### **Permis de construire / instruction / prise illégale d'intérêt**

(Rép. Min : JO Sénat du 29.1.09)

Lorsqu'un maire est intéressé au projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire, il ne peut délivrer cette autorisation (CU : L.422-7). Ainsi, le maire qui donne délégation à un de ses adjoints pour se faire délivrer le permis de construire risque de voir le permis annulé. De plus, pénalement il peut être poursuivi pour prise illégale d'intérêt, car il conserve «la surveillance» de l'acte (code pénal : art. 432-12).



▼

---

## PROCEDURE

---

### **Nouvelle règle de compétence territoriale en faveur du consommateur**

*(loi du 12.5.09 : art. 24 / code de la consommation : art. L.141-5)*

Une nouvelle règle de compétence territoriale est intégrée au code de la consommation. Outre les règles prévues au nouveau code de procédure civile (NCPC : art. 42 à 48), le consommateur peut désormais saisir la juridiction du lieu où il demeurerait au moment de la conclusion du contrat ou de la survenance du fait dommageable.

Pour mémoire, en matière contractuelle, la juridiction compétente est celle du lieu de la livraison effective de la chose ou d'exécution de la prestation de service (NCPC : art. 46).

### **Solde bancaire insaisissable / application automatique**

*(loi du 12.5.09 : art. 20 / loi du 9.7.91 : art. 47-1 et 86)*

La loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution est modifiée.

En cas de saisie d'un compte bancaire, le tiers saisi doit laisser à la disposition du débiteur personne physique, une somme à caractère alimentaire égale au montant forfaitaire du revenu de solidarité active (RSA) pour un allocataire seul, et sous réserve que le compte bancaire soit bien créditeur à cette hauteur. Pour faciliter le recours au solde bancaire insaisissable, notamment par les personnes en situation de précarité, son déclenchement est désormais automatique. Jusqu'ici ce solde n'était applicable que sur demande préalable du titulaire du compte adressée à sa banque au moyen d'un formulaire normalisé que les banques devaient tenir à disposition de leurs clients.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des mesures de saisie, qu'elles relèvent de la procédure civile ou de la procédure fiscale, comme l'avis à tiers détenteur.

Elle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2009.



## PROPOSITIONS PROJETS



### **Crédit à la consommation / surendettement / projet de réforme**

La progression du nombre de dossiers de surendettement déposés auprès de la Banque de France est considérable : plus de 21 500 en mars. «Sur 12 mois glissants, le nombre de dossiers déposés est en hausse de 8%. En données cumulées depuis le début de l'année 2009, le nombre de dépôts s'inscrit en hausse de 16% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent»<sup>2</sup>. Il faut noter qu'à la différence de ce que l'on observait lorsque cette procédure a été mise en place, les accédants restent peu nombreux parmi les ménages surendettés, puisque moins de 10% des dossiers comprennent un crédit immobilier. Mais la montée du chômage ne fait pas encore sentir tous ses effets sur les accédants à la propriété en cours de remboursement. Cette montée du surendettement reflète donc deux phénomènes entre lesquels il est difficile de tracer une frontière : le fait que certains feraient plus appel au crédit pour compenser une baisse de revenu, -la qualification de surendettement est alors un peu abusive-, mais aussi le fait que certaines personnes seraient victimes d'offres de crédit dont ils n'ont pas mesuré les conséquences. A cet égard, la

différence doit être faite entre plusieurs formes de crédit à la consommation : le crédit destiné à l'achat d'un bien précis dont on connaît le prix et le crédit destiné à financer un projet, par exemple de travaux, dont on ne connaît pas exactement le montant : ces deux formes de crédit sont en général à taux fixe et amortissables. Ce n'est pas le cas du crédit renouvelable qui est à taux variable et qui répond théoriquement à un besoin de gestion de trésorerie. C'est clairement cette dernière forme de crédit qui est la plus dangereuse, la plus coûteuse et qui est mise en cause par les associations de consommateurs<sup>3</sup>. Alors que le crédit amortissable permet de consommer un bien ou un service en même temps qu'on en fait l'acquisition, le crédit renouvelable ne sert qu'à pousser devant soi un déficit de trésorerie. Plus qu'une aide à la consommation, c'est un prélèvement permanent sur le revenu disponible. Or la réglementation du taux d'usure précise que le taux appliqué ne peut être supérieur de plus du tiers à la moyenne des taux pratiqués sur le marché pour les crédits de même catégorie. Le plafond du taux que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer étant beaucoup plus élevé pour les crédits renouvelables que pour les crédits amortissables, les établissements spécialisés dans le crédit à la consommation ont tendance à proposer la souscription d'un crédit renouvelable à des clients que leurs besoins et leur profil devraient orienter vers un crédit amortissable. C'est ce qu'a clairement montré un test réalisé par l'UFC-Que Choisir. De surcroît, les cartes accréditatives proposées par la plupart des grands

<sup>2</sup> Source : Banque de France.

<sup>3</sup> Cf. Médiateur de la République / Dossier «Crédit, consommation, croissance et urgence sociale» Février 2009

magasins, ont une autre fonction que le seul crédit, puisqu'elles servent à gérer des fichiers de clients qui recensent leur achats et permet donc de leur adresser des offres ciblées. Or ces cartes subordonnent parfois des avantages commerciaux à l'utilisation d'un crédit. Certaines associations et quelques parlementaires auraient souhaité interdire les crédits renouvelables ou même interdire au vendeur d'un bien de vendre également le crédit qui permet de le financer. Il était évidemment difficilement envisageable de resserrer l'accès au crédit au moment où les pouvoirs publics s'efforcent de soutenir la consommation. Le projet de loi portant réforme du crédit à la consommation choisit donc de prévoir «des garde-fous à l'entrée dans le crédit et des mesures d'accompagnement des personnes qui connaissent des difficultés d'endettement».

A titre préventif, il s'agit essentiellement de diverses dispositions destinées à l'amélioration de l'information du consommateur, notamment sur les conditions et les effets du crédit, et de l'appréciation de ses revenus par le prêteur. A cet égard, obligation sera faite à ce dernier de consulter le FICP/fichier des incidents de paiement. Le projet de loi propose également de prévoir que chaque échéance d'un crédit renouvelable comprenne obligatoirement un remboursement minimum du capital. Il propose également que les relevés mensuels des comptes de crédit renouvelable fassent obligatoirement figurer une estimation de la durée restante pour le remboursement du crédit. S'agissant des cartes accréditives dites de fidélité, le projet s'efforce de limiter ce qui constitue une incitation à l'emprunt lorsque cela ne correspond pas au besoin du client. Le projet de loi propose d'étendre les règles de protection des emprunteurs prévues dans le code de la consommation aux prêts à la consommation d'un montant jusqu'à 75 000 € contre 21 500 € aujourd'hui. Il propose d'allonger le délai de rétractation pour les prêts à la consommation de sept à quatorze jours. S'agissant de l'assurance emprunteur, le projet de loi propose de supprimer la disposition qui autorise aujourd'hui les prêteurs à imposer leur propre contrat d'assurance et à exprimer le coût de ces assurances en euros par mois. Le projet prévoit d'encadrer les activités de rachat, qu'il nomme regroupement de crédit : ceux-ci seraient soumis selon la nature des crédits regroupés aux règles de protection du crédit à la consommation ou à celles de protection du crédit immobilier. Un objectif est de permettre au particulier le coût de l'opération qui lui est proposée. A cet égard, l'ANIL a une nouvelle fois attiré l'attention de l'administration sur le fait que la notion de coût total du crédit, qui n'a aucune signification, peut également induire le particulier en erreur (cf. plus loin «Le coût total du crédit : une notion dépourvue de signification et qui peut induire en erreur»).

Un second volet du projet de loi vise tend à accélérer le fonctionnement des procédures de surendettement et surtout à étendre les pouvoirs des commissions de surendettement. Ce dernier volet de la loi pourrait avoir des conséquences importantes pour les accédants

qui ne sont plus en mesure de faire face à leurs charges de remboursement.

### **Le coût total du crédit : une notion dépourvue de signification et qui peut induire en erreur**

En matière de rachat de crédit, le projet de loi a pour objectif de permettre aux consommateurs de comparer le coût total de leurs crédits<sup>4</sup> avant et après regroupement. C'est une notion (la somme de versements faits à différents moments du temps) qui n'a pas la moindre signification financière et qui est de nature à induire en erreur les particuliers.

L'exemple ci-dessous essaie de l'illustrer de façon simple :

Un ménage accède à la propriété. Il a un crédit en cours pour le remboursement de l'achat d'une automobile : durée 4 ans, taux 9,9%, mensualité 200,9 €, durée restante 3 ans, CRD 6 274 €. La banque lui propose de racheter ce crédit et de l'inclure dans le prêt finançant l'acquisition du logement. Le montant de ce prêt sera de 126 274 € (120 000 pour l'achat immobilier + 6 274 pour le rachat du crédit consommation), durée 15 ans, taux 5%.

Comparons les deux hypothèses :

1/ Pas de rachat du crédit voiture :

Pour l'ensemble des deux prêts :

Coût total du crédit : 51 770 €

TEG : 5,5%

2/Rachat du crédit voiture :

Coût total du crédit : 53 468 €

TEG : 5,0%

Cette comparaison met en évidence le caractère fallacieux du critère du coût total du crédit qui augmente avec le rachat du crédit voiture, alors que le TEG, seul critère valable, diminue.



### **Dispositif Pass-Foncier® : Prêt Pass-Foncier® / soutien aux collectivités territoriales accordant des aides à l'accession / projet de décrets**

La mise en place effective du Pass-foncier® sous forme de prêt à remboursement différé nécessite des textes d'application qui doivent déterminer notamment les conditions d'application du bénéfice de la TVA à taux réduit et les caractéristiques du prêt à remboursement différé (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)).

Deux des trois textes relatifs au dispositif Pass-Foncier® examinés lors de la séance plénière du Conseil national de l'habitat du 8 avril concernent le dispositif de prêt à remboursement différé octroyé par les CIL/CCI.

Ainsi, un décret fiscal devrait dénommer le prêt à remboursement différé du 1% «prêt Pass-Foncier®». Le texte réglementaire devrait reprendre les mêmes

<sup>4</sup> Cf. sur le même sujet ANIL :

<http://www.anil.org/fr/publications/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-1999/le-cout-total-du-credit-une-notion-denuee-de-signification/index.html>

précisions que celles apportées par le décret du 5 mars 2008 pour le dispositif Pass-Foncier® sous forme de bail à construction. Les ressources prises en compte pour vérifier l'éligibilité au prêt Pass-Foncier® devraient correspondre à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroi du Pass-Foncier® prise par le CIL/CCI est signée par l'accédant.

La notion d'opération engagée devrait correspondre à la date de signature par l'accédant de la décision délivrée par le CIL/CCI d'octroi du prêt.

Enfin, le décret devrait prévoir que les formes et les montants des aides à l'accession sociale éligibles au prêt Pass-Foncier® sont identiques à celles déclenchant la majoration du PTZ (subvention, bonification, mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction).

## ■ Prêt Pass-Foncier®

Les caractéristiques du prêt seront précisées dans un arrêté modifiant l'arrêté du 16 mars 1992 relatif aux conditions d'utilisation du 1% logement.

Sous réserve de la publication des textes les caractéristiques du prêt à remboursement différé devraient être les suivantes :

### Montant du prêt

Le montant du prêt à remboursement différé Pass-Foncier® serait égal à 30% du coût total d'opération (au sens de la réglementation PTZ) dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone A, B1, B2 et C (arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09). Les montants plafonds de prêt pourraient être les suivants :

- zone A : 50 000 € ;
- zone B1 : 45 000 € ;
- zone B2 : 40 000 € ;
- zone C : 30 000 €.

### Conditions de remboursement

Le prêt Pass-Foncier® comporte un différé d'amortissement, c'est-à-dire une période au cours de laquelle l'emprunteur ne paie chaque mois que l'intérêt. La durée de différé du prêt Pass-Foncier® devrait être égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du PTZ et dans la limite d'un maximum de 25 ans. Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt devraient être payés mensuellement au taux nominal annuel de :

- 1,25% par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 2,5% par an dans les autres cas.

Après la période de différé, l'amortissement du prêt Pass-Foncier® commence. Le prêt devrait être amortissable sur 10 ans maximum. Le taux nominal annuel d'amortissement égal à 4,5% par an.

## Remboursement du prêt sans pénalité

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur devrait avoir la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'une pénalité de quelque nature que ce soit.

## Sécurisation de l'opération d'accession dans le cadre du prêt Pass-Foncier®

L'emprunteur devrait bénéficier d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement dans des conditions qui devraient être fixées au contrat de prêt.

Une fois ces deux textes publiés, des prêts Pass-Foncier® pourront être octroyés ; l'UESL prépare des clauses types pour les contrats de prêt et une recommandation.

Une instruction fiscale devrait ultérieurement être publiée.

Enfin, ces textes devront être complétés ultérieurement pour permettre l'octroi effectif du prêt dans les DOM, et à des accédants non salariés d'une entreprise du secteur assujéti. En effet, l'arrêté du 16 mars 1992 concerne la seule métropole, les DOM faisant l'objet d'un arrêté spécifique (arrêté du 6 août 1993) qu'il faudra modifier ou abroger. De même, les clauses types des CIL (cf. décret du 11 mai 1990 modifié) prévoient que l'association a pour objet exclusif de concourir aux logements des salariés. Jusqu'alors on admettait une exception à ce principe pour les seuls emplois conventionnels du 1%.

## ■ Soutien aux collectivités territoriales accordant des aides à l'accession

Le troisième texte examiné par le CNH concerne les deux formes de Pass-Foncier® (bail à construction et prêt Pass-Foncier®) et plus précisément la subvention de l'Etat aux collectivités territoriales accordant des aides dans le cadre du Pass-Foncier®.

Le dispositif Pass-Foncier® repose sur l'existence d'une aide locale à l'accession à la propriété accordée par une collectivité territoriale. Celle-ci peut prendre la forme d'une subvention directe aux accédants ou d'une bonification à un établissement de crédit permettant l'octroi d'un prêt à des conditions favorables. Son montant minimum est alors fixé entre 3 000 € et 5 000 €, il varie en fonction de la composition du ménage et de la localisation de l'opération.

Est posé le principe de l'octroi de subventions de l'Etat aux collectivités territoriales et leurs groupements qui accordent des aides permettant de bénéficier d'un Pass-Foncier®.

Pour mémoire, la loi de finances rectificative pour 2009 (loi du 4.2.09) a prévu une enveloppe de 50 millions d'euros consacrée à cet effet.

C'est le préfet qui se chargerait de l'instruction et la collectivité doit accompagner sa demande de subvention de la délibération autorisant l'octroi d'aides à l'accession.

Lorsque l'aide locale atteint le seuil, la subvention de l'Etat est fixée entre 1 000 € et 3 000 €. Lorsque le seuil est atteint par le cumul de plusieurs aides locales, la subvention accordée par l'Etat est partagée entre les différentes collectivités territoriales ou leurs groupements.

Une instruction adressée aux DDE précisera les modalités de calcul de la subvention de l'Etat, notamment sa répartition entre les collectivités en cas d'intervention conjointe.

Pour bénéficier de la subvention de l'Etat, la collectivité territoriale devrait apporter la preuve de l'octroi de l'aide par le biais d'une attestation. La subvention serait définitivement acquise après production par la collectivité du justificatif du versement de l'aide, au plus tard dans un délai de six mois après le versement de la subvention de l'Etat (à défaut, la collectivité doit restituer les sommes qui lui ont été versées).

Si la collectivité se faisait rembourser l'aide locale initialement accordée, elle devrait rembourser à l'Etat la subvention induite.

Les subventions pourraient être versées pour les aides accordées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un engagement de versement auprès des bénéficiaires, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

*Exemples*

1) Pour une opération située en zone B, avec un seuil de 5000 €.

La commune verse une aide de 5000 €.

Le montant de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2000 €, soit 3000 €.

2) Pour la même opération (zone B / seuil de 5000 €)

La commune verse 2000 €.

Le département verse 3000 €.

Chaque aide locale ne permet pas, par elle-même, d'atteindre le seuil.

Le montant total de la subvention de l'Etat est égal à la différence entre le seuil et 2 000 €, soit 3 000 €.

La subvention doit ensuite être répartie entre les collectivités en fonction d'un certain calcul : il s'agit du montant de la subvention "multiplié par le rapport entre l'aide accordée et le seuil".

Dans l'exemple :

Part de la subvention accordée à la commune :  $3000 * 2000 / 5000 = 1200$

Part de la subvention accordée au département :  $3000 * 3000 / 5000 = 1800$

Total de la subvention : 3000 €



**Anah / simplification du dispositif d'octroi des aides / nouveaux bénéficiaires / avance... / Projet de décret**

Afin d'optimiser la consommation des crédits budgétaires octroyés à hauteur de 200 millions d'euros dans le cadre du plan de relance de l'économie, un

décret qui a fait l'objet d'un examen par le Conseil national de l'habitat début avril devrait simplifier le dispositif d'octroi des aides de l'Agence nationale de l'habitat et faciliter le lancement des travaux par les bénéficiaires. Le projet de décret tient également compte de l'évolution des missions et de l'organisation de l'Anah, telles qu'elles résultent de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés.

**Nouvelles compétences consultatives des CLAH**

Jusqu'ici il existait une commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH) en cas de convention de délégation de compétence et une commission d'amélioration de l'habitat (CAH) hors de ces territoires, les deux commissions ayant des rôles différents. En présence d'une convention de délégation de compétence, les décisions d'octroi des subventions étaient prises par le délégataire, après l'avis de la commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH). Hors des territoires couverts par une délégation, l'octroi des subventions relevait de la compétence de la commission de l'amélioration de l'habitat. Les nouvelles compétences de la commission locale de l'amélioration de l'habitat devraient être strictement alignées que le territoire soit ou non couvert par une délégation de compétence. Ces nouvelles compétences devraient être des compétences consultatives.

Elles devraient notamment concerner :

- les demandes de subvention pour lesquelles le règlement intérieur pourrait prévoir que l'avis de la commission est requis ;
- le programme d'actions établi dans le cadre défini par le règlement général de l'agence selon le cas par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire ;
- le rapport annuel d'activité établi selon le cas par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire ;
- les décisions de retrait et de reversement des subventions et les recours gracieux.

La commission devrait être destinataire, au moins une fois par an, d'un état récapitulatif des décisions d'attribution ou de rejet prononcées par le délégué de l'agence ou le délégataire.

**Décisions d'octroi des subventions**

Les décisions d'octroi des subventions (qui se font selon le cas dans la limite des autorisations d'engagement annuelles prévues par la convention de délégation ou notifiées par le délégué régional) relèveront du préfet (délégué local de l'Anah dans le département depuis la loi MLLE) hors des territoires couverts par une délégation de compétence et du délégataire en présence d'une délégation de compétence. Néanmoins, lorsque la demande de subvention concernera les structures d'hébergement, la décision relèverait dans tous les cas

du délégué local de l'Anah. Les prises de décisions se feront dans le cadre d'un programme d'action à l'importance renforcée. Ce programme établi selon le cas par le délégataire ou le Préfet devient le cadre de référence local pour l'attribution des subventions.

## **Organisation régionale de l'Anah**

La loi MLE (art. 9) a repris pour l'Anah les orientations fixées par le gouvernement dans le cadre de la révision générale des politiques publiques (RGPP) relative à un «nouvel Etat territorial». Ainsi le préfet de région et le préfet de département sont, pour le premier, délégué régional de l'agence, et pour le second, délégué départemental de l'agence.

En conséquence, l'organisation locale sera redéfinie.

Le cadre d'action du délégué régional devrait être fixé par le conseil d'administration de l'Anah. Il devrait consolider sur l'ensemble du territoire régional, les engagements pluriannuels de l'agence dans le cadre des délégations de compétence et d'opérations programmées des territoires non couverts par une délégation de compétence. Le préfet de région devrait fixer le cadre budgétaire pluriannuel de conclusion ou de renouvellement de délégations de compétence ou d'opérations programmées. Il présenterait ces engagements et cette programmation au comité régional de l'habitat. En fonction des documents mentionnés ci-dessus, le délégué régional répartirait les dotations de l'agence entre les départements et, en présence de délégations, entre les délégataires.

## **Elargissement du champ d'intervention des aides de l'Anah**

Deux aménagements devraient concerner les aides de l'Anah au syndicat des copropriétaires : d'une part le cumul de l'attribution d'une subvention Anah à un syndicat de copropriétaires et aux copropriétaires individuellement pour les mêmes travaux deviendrait possible ; le règlement général de l'Anah fixera les modalités de ce cumul. D'autre part, le syndicat des copropriétaires devrait pouvoir, selon des modalités définies par le règlement général de l'agence, bénéficier d'aides de l'Anah pour les travaux destinés à mettre fin de manière préventive au caractère indigne des logements (sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité sans procédure coercitive).

Par ailleurs, les établissements publics d'aménagement devraient pouvoir bénéficier des aides de l'agence pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière approuvé par les ministres en charge de l'urbanisme et du logement.

Enfin les propriétaires et gestionnaires de structures d'hébergement pourront, dans des conditions prévues à son règlement général, bénéficier d'aides de l'agence pour les opérations d'amélioration ou d'humanisation ; La loi MLE ayant déjà complétée les missions de l'Anah sur ce point.

## **Octroi d'une avance de l'Anah en faveur des propriétaires occupants, syndicats de copropriétaires et structures d'hébergement**

Afin de faciliter la mise en œuvre rapide du plan de relance, une avance pourrait être versée :

- aux propriétaires occupants,
- aux syndicats de copropriétaires.

Pour mémoire, un syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une subvention dans les situations suivantes :

- lorsque les travaux portent sur les parties communes et les équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situé dans le périmètre d'une OPAH «copropriété dégradée» ;
  - pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble par un arrêté d'insalubrité ou de péril, par une notification de travaux dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, ou par un arrêté lui prescrivant la remise en état de fonctionnement ou le remplacement d'équipements ;
  - lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble ;
  - pour les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné par le tribunal de grande instance ;
  - pour les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées (uniquement pour les travaux concernés).
- structures d'hébergement.


Le montant de cette avance ne devrait pas pouvoir excéder, selon le cas, 70% du montant prévisionnel de l'aide (pour les propriétaires occupants) ou 40% du montant prévisionnel de l'aide (pour les syndicats de copropriétaires et structures d'hébergement).

Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde.

Les travaux devraient débuter dans un délai de 6 mois à compter de la date de la notification de la décision attributive de subvention, sauf cas exceptionnels prévus au règlement général de l'Anah. Dans le cas où les travaux, ne seraient pas engagés dans ce délai ou si la décision d'attribution de la subvention est retirée ou annulée, l'avance déjà perçue donnerait lieu à remboursement.

Les conditions (pièces demandées, date limite d'application, montant maximum de l'avance) seront fixées par le règlement général de l'Anah. Pour mémoire, les modifications apportées au règlement général de l'Anah ne deviennent exécutoires qu'après leur approbation par arrêté.

Enfin, le délai pendant lequel le cumul des aides de l'Anah avec les autres aides à la pierre est prohibé devrait être ramené à 5 ans contre (10 auparavant).

 **Majoration du PTZ pour les logements neufs bénéficiant du label «BBC 2005»**

Un nouveau cas de majoration du PTZ, d'un montant maximum de 20 000 € a été prévu par la loi de finances pour 2009 (art. 100). Il concerne les opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement qui atteignent un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur soit la RT 2005 et il s'agit de logements qui bénéficient du label «Bâtiment basse consommation énergétique».

Deux projets de décret ont été examinés par le Conseil national de l'habitat lors de sa séance plénière du 8 avril. Ces projets précisent notamment le niveau de performance exigé et les caractéristiques financières de la majoration.

La majoration (s'ajoutant au montant de base du PTZ) concernera les logements neufs pour lesquels l'emprunteur dans les conditions fixées par arrêté (*arrêté à paraître*) de l'obtention du label «Bâtiment basse consommation énergétique BBC 2005». Pour mémoire, ce label constitue le plus haut des 5 niveaux que comporte le label «haute performance énergétique».

**Montant de la majoration**

Le montant de la majoration est fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et devrait permettre la prise en charge de la majorité du surcoût induit par le niveau de performance plus élevé

du logement. *Sous réserve de la publication du décret, ces montants devraient être les suivants :*

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant
3 et moins	15 000 €
4 et plus	20 000 €

**Les conditions de remboursement du PTZ et de sa majoration**

Les conditions de remboursement du prêt à 0% et de sa majoration devraient être aménagées pour tenir compte du nouveau dispositif de majoration. Elles devraient correspondre aux durées suivantes :

Revenu fiscal de référence (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B et C			
Moins de 23.689	Moins de 15.801	30 ans	18 ans 100% du prêt	12 ans
-	de 15.801 à 19.750	27 ans	18 ans 75% du prêt	9 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	21 ans	15 ans 50% du prêt	6 ans
de 43.751 et plus	de 23.689 à 31.588	16 ans	P A S D E D I F F E R E	
-	31.589 et plus	12 ans		

Conformément aux dispositions de la loi de finances pour 2009, cette majoration s'appliquera aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la publication du décret pris en Conseil d'Etat.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

**ADIL de la Moselle**

**Véronique Sandro** a été nommée directrice de l'ADIL de Moselle présidée par **Jean-Claude Theobald**, vice-président du Conseil général délégué à l'action économique. L'ADIL de la Moselle devrait ouvrir au public en septembre 2009. Véronique Sandro, Maîtrise en droit notarial et immobilier, a mis en place l'ADIL du Gers qu'elle dirigeait depuis 4 ans, après la direction de l'ADIL du Tarn et plusieurs années d'expérience du conseil au public à l'ADIL de Dordogne.

**ADIL du Gers**

**Thierry Lagrange**, IEP de Toulouse, maîtrise en droit, devient directeur de l'ADIL du Gers. Il a été auparavant

secrétaire général d'une Entreprise d'Economie Sociale pendant 5 ans après avoir exercé plusieurs années la fonction de directeur du service immobilier d'une banque. L'ADIL du Gers est présidée par **Alain Sorbadère**, vice-président du Conseil général.

**DHUP**

**Anne Guillou** a été nommée en mars dernier sous directrice du financement du logement à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages au ministère du développement durable. Elle succède à **Catherine Aubey-Berthelot** qui est directrice générale de la CGLLS depuis la fin 2008.

**Ademe**

**Philippe Van de Maele** a pris ses fonctions de président de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, le 2 mars dernier. Polytechnicien, ingénieur des Ponts et chaussées, il était préalablement directeur-adjoint du cabinet de Jean-Louis Borloo, en charge notamment du suivi des lois Grenelle, après avoir été de 2004 à 2007, directeur général de l'ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Il remplace **Chantal Jouanno**, secrétaire d'Etat à l'Ecologie depuis le 21 janvier 2009.

## **ANPEEC**

**Bernard Capron**, administrateur désigné de la CGPME, a été élu à la présidence de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, le 7 mai dernier. Il remplace **Jean-Hervé Carpentier**, dont le mandat était parvenu à son terme.

**Francois-Didier Lemoine** est reconduit en qualité de directeur général de l'agence.



---

## LES INSTITUTIONS

---

### **Une nouvelle ADIL**

L'ADIL du Lot-et-Garonne a été créée à Agen le vendredi 24 avril 2009. Elle est présidée par **Marie-France Salles**, conseillère générale.

### **Regroupement de l'APAGL et de GRL gestion**

Créés en 2006 par l'UESL, l'APAGL et GRL Gestion sont les deux organismes qui portent la Garantie des Risques Locatifs.

En application de la loi Logement du 27 mars 2009 et dans l'objectif d'une gouvernance unique ces deux entités seront regroupées dans les prochains mois au sein d'une seule et même structure : l'APAGL.

Dans cette perspective, **Jean-Luc Berho** a été désigné le 16 mars dernier à la fonction de président de GRL Gestion. Il est par ailleurs déjà président de l'APAGL.

L'APAGL est une association gérée paritairement par les partenaires sociaux du 1% Logement (employeurs et syndicats de salariés). Elle est chargée d'organiser le dispositif de la GRL et d'en assurer la finalité sociale

Rappelons que la Garantie des risques locatifs (PASS-GRL®), prend en charge :

- les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail dans la limite d'un plafond de 2300 € par mois (valable au 12.509) ;

- les détériorations éventuelles constatées au départ du locataire dont ce dernier pourrait être tenu responsable.

En cas d'impayés la GRL gère le recouvrement de la dette. La GRL est accordée au bailleur sous réserve que le montant du loyer représente entre 28% et 50% maximum des revenus du locataire.

En contrepartie, le bailleur supporte une prime d'assurance dont le montant est limité à un certain pourcentage du loyer et des charges.

(Pour en savoir plus sur les conditions d'obtention de la GRL et les plafonds de la garantie: [www.passgri.fr](http://www.passgri.fr)).

### **Ministère du Développement durable, ministère du Logement, Ademe et Anah en campagne**

Développement durable et relance sont au cœur de plusieurs campagnes menées respectivement par le ministère du développement durable et l'Ademe sur l'Eco-Prêt, par l'Anah sur l'écosubvention et dans quelques jours par le ministère du Logement sur l'investissement locatif et l'accession populaire à la propriété.

Il s'agit de faire profiter sans attendre les bénéficiaires potentiels des mesures mises en place ou réactivées dans le cadre du plan de relance ou dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Sur tous ces aspects (Eco-Prêt, écoprime de l'Anah, Pass-Foncier®, crédit d'impôt, PTZ acquisition, dispositif Scellier en faveur de l'investissement locatif... les ADIL présentes aujourd'hui dans 76 départements, apportent un conseil complet.

### **Informatisation des procédures liées à l'habitat indigne gérées des DDASS**

*(circulaire DGS du 18. 2. 09 : BO Santé du 15.4.09)*

Afin de mettre à disposition des services (DDASS, Services d'hygiène notamment...) une application adaptée à la gestion de ces dossiers, la direction générale de la santé a décidé de déployer préalablement l'application informatique appelée «ORHEP» (Observatoire Régional de l'Habitat de l'Etat et de ses Partenaires).

ORHEP est une application fondée sur une approche de type internet développée sous l'impulsion de la DDASS des Bouches-du-Rhône, et initialement centrée sur la gestion des situations et des procédures d'insalubrité (CSP : L.1331-26, L.1331-26-1 et L.1331-22). Des modules ont été ajoutés postérieurement, qui permettent de gérer au travers de cette application les procédures de lutte contre le saturnisme (CSP : L.1334-1), les constats des risques d'exposition au plomb (CREP) et les procédures de péril (CCH : L.511-1).

Cette application est partagée et utilisée par divers acteurs institutionnels dans les départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A cette fin, la direction générale de la santé entend déployer ORHEP dans les départements de trois régions pilotes (les candidatures doivent être présentées à la Direction Générale de la santé) puis de l'automne à la fin 2009 dans tous les autres départements.





## EDITION

Scellier, l'Eco-Prêt à taux zéro, le crédit d'impôt développement durable, les aides de l'Anah.

### ANIL / rapports locatifs

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont conduit l'ANIL à rééditer une partie de la documentation diffusée par les ADIL au public :

- *Une série de 9 dépliants traitant des relations entre propriétaire et locataire* : de la recherche du logement ou du locataire, à la fin du bail, chacune des principales étapes de la location est traitée dans un langage aussi clair que possible s'adressant aussi bien au locataire qu'au bailleur.

- *Les impayés de loyers* : les locataires en situation d'impayés de loyers ont trop souvent tendance à ne pas réagir, alors que l'expérience montre que la situation peut d'autant mieux être réglée qu'elle est traitée en amont. Pour les guider dans leurs démarches, trois dépliants décryptent pour eux, dans un langage simple, les démarches à effectuer à chacune des étapes de la procédure : au moment du commandement de payer, de l'assignation à comparaître devant le tribunal et du commandement de libérer les lieux.

Un quatrième dépliant intitulé «Prévenir et faire face aux impayés de loyers» tente de répondre à la fois à l'appréhension de certains bailleurs au moment de la mise en location de leur logement et aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer en cas d'impayés.

### ANIL / FNAIM

«*Vous et l'agent immobilier*» : coéditée par l'ANIL et la FNAIM, il s'agit d'une brochure sur le rôle de l'agent immobilier en cas de vente, d'achat ou de mise en location d'un logement, ses obligations vis-à-vis de son mandant, à chacun des stades de la vente ou de la location - de la visite du logement à la rédaction le cas échéant de l'avant-contrat ou du bail, les honoraires qu'il est en droit de demander.

A travers la présentation des différents avant-contrats possibles en cas de vente et du contrat de location, la brochure traite également de façon détaillée, les droits et obligations de l'acquéreur, du vendeur ou du bailleur et du locataire.

Elle sera disponible très prochainement dans les ADIL et auprès des adhérents de la FNAIM.

### Ministère du logement

«*Logement : 9 mesures clés pour 2009*» : cette plaquette diffusée prochainement notamment par les DDE et les ADIL, présente l'ensemble des dispositifs en faveur de l'accession, de l'investissement locatif ou des travaux : le prêt à 0%, le Pass-Foncier®, la maison pour 15€ par jour, la location-accession, les éco-aides, la réduction d'impôt

Date de publication : 19 mai 2009  
 N° ISSN : 09996-4304  
 Directeur de la publication : Bernard Vorms  
 Comité de rédaction : Isabelle Couétoux du Tertre, Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib