

N° 101
Juillet
2007

ANIL HABITAT ACTUALITE



SOMMAIRE

■ LE RESEAU		1
■ ETUDES & COMMENTAIRES	▶ De l'ANIL et des ADIL	1
	▶ De nos partenaires	2
■ ACTUALITE JURIDIQUE	▶ Financement	6
	▶ Fiscalité	8
	▶ Loyers	9
	▶ Démunis / Insalubrité	13
	▶ Contrats	14
	▶ Assurance construction	16
	▶ Copropriété	16
	▶ Qualité de l'habitat	17
	▶ Urbanisme	19
	▶ Professionnels	21
	▶ Droit général	21
	▶ Collectivités locales	22
■ PROPOSITIONS, PROJETS		23
■ FENETRE SUR...	▶ Les acteurs	25
	▶ Les institutions	26
■ EDITION		28

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



LE RESEAU

Le bureau de l'ANIL renouvelé

Le conseil d'administration de l'ANIL, réuni le 26 avril, a réélu à sa présidence, **Claude Jeannerot**, président du Conseil général du Doubs, vice-président de la commission logement de l'ADF, Assemblée des Départements de France. **Claude Jeannerot** préside l'ANIL depuis octobre 2004, il est également président de l'ADIL du Doubs.

Ont été réélus vice-présidents :

- **Jean-Louis Deroussen**, président de la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- **Daniel Dewavrin**, président de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement ;
- **François Fondard**, président de l'Union Nationale des Associations Familiales ;
- **Pierre Quercy**, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Alain Lecomte directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au ministère de l'Ecologie,

du Développement et de l'Aménagement durables est secrétaire du bureau.

Eric Comparat (UNAF) est trésorier.

De nouveaux membres

Le conseil d'administration de l'ANIL a voté l'adhésion de plusieurs nouveaux membres : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'Assemblée des Communautés de France (ADCF), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), la Fédération Nationale des Experts de la Construction et de l'Immobilier (FNECI) et La Fondation Abbé Pierre.

Une ADIL dans le Maine-et-Loire

Après la constitution de celle de l'Isère fin mars, le Maine-et-Loire a voté la création de son ADIL le 30 avril dernier, portant ainsi à 72 le nombre de départements couverts par une ADIL. L'ADIL du Maine-et-Loire est présidée par **le Docteur Christian Gillet**, Premier Vice-Président du Conseil général en charge de l'action sociale.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Bientôt des « subprime lenders » en France ?

Le Président de la République a demandé à Christine Lagarde, Ministre de l'économie, des finances et de l'emploi de préparer des propositions pour faciliter l'accès au crédit du plus grand nombre, en particulier afin de permettre à ceux qui ont des revenus irréguliers d'emprunter pour accéder à la propriété. C'était l'un des objets de la mission confiée par le Directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le Directeur général du Trésor et de la politique économique à **Claude Taffin** et à **Bernard Vorms**. Or leur rapport est rendu public¹ au moment même où la crise des « subprime lenders » aux Etats-Unis révèle les difficultés éprouvées par certains emprunteurs américains, parmi les plus fragiles, pour faire face à leurs charges de remboursement. Les « subprime lenders » sont en effet des établissements qui prêtent très cher à des clients qui

présentent des risques particulièrement élevés. En Grande Bretagne, l'autorité de contrôle des services financiers vient également de consacrer un rapport sur les abus des « subprime lenders »² et des courtiers qui commercialisent leurs produits. Ce rapprochement inspire plusieurs questions. La première consiste à se demander si élargir l'accès au crédit revient nécessairement pour les prêteurs, et partant pour les accédants, à accepter des risques plus importants ? Certes, il est possible d'inciter les établissements à assouplir leurs règles de recevabilité et cela peut se traduire par une hausse du niveau de la sinistralité. Le Fonds de garantie de l'accession sociale obéit partiellement à cette logique. Les primo accédants de revenus modestes peuvent présenter un risque plus élevé que les ménages aisés ; pour leur permettre d'emprunter à des conditions identiques à celles dont bénéficient les ménages aisés, le Fonds couvre la perte des établissements de crédit qui résulte des sinistres. Mais il le fait dans des conditions très encadrées et dans les limites d'un taux de sinistralité de référence. Ce taux peut être considéré comme représentant le niveau de sinistralité admissible en France aujourd'hui, aux yeux de l'Etat et des prêteurs, donc jugé socialement admissible et, dans ces limites strictement définies. Mais il est également possible de s'attacher à lever les obstacles spécifiques qui écartent certaines catégories d'emprunteurs. C'est l'optique des rapporteurs qui se sont concentrés sur deux types d'accédants actuellement rejetés, non parce que leurs

2

<http://www.fsa.gov.uk/pages/Library/Communication/PR/2007/081.shtm>

¹ <http://www.anil.org/document/fichier/9058.pdf>

revenus seraient insuffisants, mais parce qu'ils ne peuvent faire la preuve de leur régularité ou encore parce que leur âge leur interdit de souscrire une assurance décès invalidité. Dans les deux cas, les solutions proposées visent à permettre une approche du crédit prenant en compte de façon plus équilibrée, à la fois les revenus de l'emprunteur et la valeur du logement financé.

Mais alors, les mesures proposées sont-elles de nature à favoriser l'apparition de « subprime lenders » en France ? Comment s'explique déjà le fait qu'il n'en existe pas à ce jour ? Souvent mise en avant, l'attention que portent les prêteurs français au risque de réputation ne constitue pas une explication satisfaisante. En Grande Bretagne ou aux Etats-Unis, les grandes banques qui ont pignon sur rue, les « high street lenders », ne sont pas non plus indifférentes à leur réputation et elles délèguent à des filiales l'activité « subprime ». En tout état de cause, le souci qu'ont les banques françaises de leur image ne suffirait pas à expliquer l'absence d'établissements étrangers sur ce créneau, a fortiori l'échec de ceux qui ont tenté de s'implanter en France. Le contrôle social y a sa part : on se souvient de l'échec des magasins Crazy George qui vendaient des meubles et de l'électroménager exclusivement à crédit à des populations très modestes et qui ont été contraints de fermer boutique avant même d'avoir eu le temps de générer des sinistres. Mais l'essentiel est ailleurs. Il tient en partie à l'objet des prêts hypothécaires « subprime » qui sont pour une large part consacrés à financer autre chose que l'accession à la propriété et qui correspondent le plus souvent à de l'extraction hypothécaire. Or aucune offre de ce genre n'est encore apparue en France, bien que le cadre légal de l'hypothèque rechargeable, au demeurant très restrictif, soit en place depuis 2006. Mais surtout, l'existence d'un plafonnement légal des taux rend impossible l'équilibre de l'activité « subprime » : un risque très élevé suppose un taux très élevé, que la législation sur l'usure interdit de pratiquer en France. D'une certaine façon, la France préfère l'exclusion à la tarification. Or, si les modalités actuelles de la détermination du taux d'usure sont l'objet de fortes critiques, très rares sont ceux qui envisagent de renoncer au principe même d'un plafonnement légal des taux. Les propositions des rapporteurs, le prêt sécurisé à l'accession à la propriété pour les ménages à revenus irréguliers et le prêt hypothécaire cautionné pour les « seniors », visent donc à trouver des solutions qui, tout en maintenant le haut niveau de protection qui caractérise notre pays, n'écartent pas des personnes qui pourraient raisonnablement choisir d'accéder à la propriété.

Le logement, priorité du nouveau gouvernement britannique

Le nouveau premier ministre britannique a fait de la construction de logements une priorité. L'objectif est d'offrir des logements abordables au plus grand nombre. Les moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre s'inscrivent dans le droit fil des conclusions du rapport Barker de 2004, présenté en introduction du débat organisé à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL en

décembre 2006 : il s'agit avant tout de libérer des terrains et de lever les obstacles que les collectivités locales dressent devant les projets de construction. 100 000 logements pourraient être construits sur près de 550 sites contrôlés par le gouvernement (armées ou service national de santé). Au total 3 millions de logements devraient être construits d'ici 2020. L'objectif annuel de construction passerait de 200 000 à 240 000 logements. Mais surtout le ministre des collectivités locales, Hazel Blears a indiqué que désormais la volonté de construire allait prendre le pas sur les préoccupations environnementales. Gordon Brown souhaite une « démocratie de propriétaires », mais l'essentiel reste de garantir à tous un logement abordable et l'effort portera à la fois sur la construction de logements en accession et de logements locatifs sociaux. Simultanément, un régime d'obligations foncières sera mis en place qui permettra d'offrir des prêts à taux fixe d'une durée de 20 à 25 ans, mais il s'agit probablement là de réduire les risques des accédants britanniques qui empruntent majoritairement à taux variables et qui supportent directement les conséquences des mouvements de taux.



DE NOS PARTENAIRES

Rapport sur l'évolution des loyers

(Ministère du logement et de la ville / DGUHC – Juin 2007)

► L'évolution des loyers en 2006

La hausse de l'indice général des loyers s'est ralentie en 2006 : + 3,1 % contre 3,7 % en 2005. Elle reste néanmoins nettement supérieure à l'inflation. Depuis 2002, cette hausse est supérieure à l'inflation : l'écart est de 1,9 %, du même ordre que les années précédentes. Les loyers du secteur HLM ont augmenté légèrement plus vite que ceux du secteur privé : + 3,4 % contre 3,1 %.

La hausse des loyers privés résulte de trois facteurs :

- l'application des indexations de loyer sur l'indice du coût de la construction, puis l'indice de référence des loyers. L'augmentation de l'indice a été plus modérée qu'en 2005 (+ 2,7 % contre + 4,5 %). L'indexation a été appliquée de façon presque systématique, seuls 3 % des loyers étant reconduits sans réévaluation dans le secteur privé ;
- l'augmentation des loyers de relocation. Bien que moins vive qu'en 2005 (+ 4,0 % contre 4,7 %), elle constitue le facteur de hausse le plus important. La mobilité est restée stable à un niveau élevé (37 %) ;
- les augmentations pratiquées en dehors de toute référence légale : elles concernent 26 % des loyers (27 % en 2005) mais sont en moyenne moins élevées que celles liées à l'indexation sur l'ICC.

Dans le secteur social, la hausse moyenne excède légèrement l'IRL (3,4 % contre 3,1 %).

L'écart moyen entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur social évolue peu. Il atteint 47 % au niveau national et 60 % dans l'agglomération parisienne.

► *L'activité des commissions de conciliation*

Instituées pour traiter les litiges relatifs à la fixation du loyer, les commissions départementales de conciliation ont vu leurs compétences élargies aux différends portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations locatives incombant au locataire et, plus récemment, aux litiges relatifs à la décence du logement.

Après un tassement en 2005, le nombre de saisines des commissions est de nouveau en hausse en 2006 : 7 130 litiges de nature individuelle leur ont été soumis, ce qui représente une progression de 12 %. Il s'agit pour 40 % d'entre eux de litiges ayant trait à la fixation du loyer, les autres portant sur le dépôt de garantie (34 %), les charges locatives (15 %), les réparations (9 %) et l'état des lieux (2 %).

92 % des litiges concernent le secteur locatif privé. La commission est saisie dans deux tiers des cas par le locataire, et dans un tiers des cas par le bailleur.

La moitié de ces litiges sont conciliés à l'amiable, soit par la commission, soit en dehors de celle-ci. Les différends portant sur la fixation du loyer sont fréquemment conciliés hors commission.

On pardonne tout à son quartier sauf l'insécurité, les dégradations, le bruit

(Insee Première, mai 2007)

91 % des résidents de plus de 14 ans trouvent leur quartier ou leur village agréable à vivre. L'opinion des habitants est d'autant plus favorable qu'ils sont plus âgés et plus aisés. Toutefois, cette satisfaction n'exclut pas des critiques, les principales étant liées à la circulation automobile, en raison des dangers ou des difficultés (stationnement) qu'elle occasionne. Autre motif assez fréquent d'insatisfaction : le manque d'animation, de commerces et d'activités.

Les 9 % de personnes qui ne trouvent pas leur quartier agréable à vivre sont plus sensibles à l'insécurité. Plus de la moitié estiment que l'environnement du quartier s'est dégradé et que sa mauvaise réputation est un problème. Nombre d'entre elles se plaignent du bruit, du manque d'espaces verts et d'équipements.

Les habitants des zones périurbaines apprécient unanimement leur cadre de vie, mais déplorent le manque de commerces et d'équipements de type urbain.

De façon peu surprenante, la préoccupation pour la délinquance et le sentiment d'insécurité augmente avec la densité urbaine, elle est également d'autant plus forte que le revenu médian du quartier est plus faible. Elle s'exprime de façon particulièrement massive dans les zones urbaines sensibles, dont 60 % des habitants considèrent la délinquance dans leur quartier comme un problème et près d'un tiers ne se sentent pas en sécurité.

Individualisation des frais de chauffage

(Ademe / Costic, mai 2007)

Le syndicat de la mesure a rendu publique une étude, soutenue par l'ADEME, réalisée par le COSTIC (Centre d'études et de formation pour le génie climatique et l'équipement technique du bâtiment) et un sociologue du CNRS montrant que dans l'habitat collectif avec chauffage central, l'installation de compteurs individuels de chauffage sur chaque radiateur d'un immeuble générerait une baisse moyenne de 20 % de la consommation d'énergie, à condition que l'installation fonctionne correctement et que les occupants adoptent des comportements économes.

Cette démarche s'inscrit dans la volonté actuelle des pouvoirs publics de réduire les consommations de combustible et les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment qui constitue le premier consommateur énergétique (avant les transports et l'industrie).

D'autres pays comme l'Allemagne et le Danemark avaient réalisé de telles études démontrant que l'individualisation des charges de chauffage à travers le comptage était synonyme d'économies d'énergie avérées.

L'étude, effectuée sur quatre bâtiments (deux OPHLM de Reims et deux immeubles parisiens en copropriété), ne prétend pas générer des résultats applicables sur tout le territoire national.

Seraient visés les quelques cinq millions de logements en immeubles collectifs munis d'un chauffage central et non équipés d'un système d'individualisation de frais de chauffage (environ 500 000 logements sont déjà équipés de tels systèmes comme l'évaporateur). S'appuyant sur des textes législatifs et réglementaires, peu voire pas respectés, prescrivant ces dispositifs depuis 1974 (loi de 1974, arrêtés de 1985 et 1991), l'idée serait d'individualiser les charges de chauffage (comme les charges d'eau) en installant des « répartiteurs électriques » sur chaque radiateur du logement (en moyenne cinq par logement pour un coût par logement estimé selon l'étude à trente euros par an).

Les experts ont souligné « la technologie performante » des répartiteurs électroniques par rapport à l'évaporateur moins efficace.

Aujourd'hui, dans l'habitat collectif privé les charges de chauffage collectif sont calculées en fonction des tantièmes de copropriété et, dans l'habitat collectif social, elles sont le plus souvent calculées au prorata de la surface. Dans un cas comme dans l'autre, les charges de chauffage sont donc facturées indépendamment des consommations réelles des occupants et sans que ces derniers puissent contrôler leur consommation personnelle.

La partie sociologique de l'étude révèle d'ailleurs que près d'une personne sur deux interrogées ne sait pas combien lui coûte le chauffage de son appartement.

Les auteurs de l'étude ont voulu montrer que l'installation de répartiteurs de frais de chauffage permettrait d'abord

une répartition des charges plus équitable puisque fondée sur la consommation réelle ; elle permettrait en outre d'informer, de sensibiliser et de responsabiliser les consommateurs sur leur comportement. Ceux-ci, informés de leurs propres consommations, seraient plus enclins à modifier leurs habitudes de chauffage, et auraient la possibilité de connaître l'impact chiffré de la modification de leur comportement, le cas échéant.

Selon l'étude sociologique, la quasi-unanimité des occupants interrogés croyait en l'efficacité potentielle du dispositif d'individualisation, et une personne sur trois déclarait avoir changé ses habitudes de chauffage depuis l'installation des compteurs.

Le répartiteur de charges de chauffage ne réglera pas le problème des économies d'énergie dans les « logements passoires » qui doivent dans un premier temps faire l'objet de travaux d'isolation et d'économie d'énergie.

Ce dispositif ne constitue non pas une solution à lui seul, mais doit s'inscrire dans une politique globale de sensibilisation et d'information des citoyens.

Des questions subsistent sur l'équité du dispositif, notamment lorsque le bâtiment mal isolé donne lieu à des échanges de chaleur entre les logements (des abattements pour le logement défavorisé qui va chauffer les autres seront-ils prévus ?) ; sur les coûts de l'installation et d'entretien du répartiteur (ne vont-ils pas dépasser l'économie d'énergie réalisée ?) ; sur l'action des pouvoirs publics (les textes anciens relatifs à l'individualisation des frais de chauffage vont-ils être remis à l'ordre du jour et révisés ?).

Enquête sur la construction de maisons individuelles

(Dgccrf, mai 2007)

En 2006, la Direction générale de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes a réalisé une enquête nationale sur les clauses et l'exécution des contrats relatifs à la construction d'une maison individuelle.

Au cours de cette enquête, plus de 300 entreprises ont été contrôlées par 48 directions départementales. Au total, 222 manquements, plus ou moins graves, portant sur la publicité trompeuse ou les fausses allégations, le non-respect de la garantie de livraison et des règles de démarchage à domicile ont été relevés par les enquêteurs de la DGCCRF.

Les contrôles ont donné lieu à la rédaction de 55 procès-verbaux transmis au Parquet et 65 rappels de réglementation et notifications d'information réglementaire pour des infractions moins graves.

Les infractions relevées portent essentiellement sur :

- l'absence de contrat écrit (44 infractions relevées dont 21 ont donné lieu à procès-verbal) ;
- l'absence de garantie de livraison (44 dont 19 PV) ;
- des qualifications et des qualités professionnelles inexactes : entrepreneurs se présentant sur des annuaires comme constructeurs « 25 ans d'expérience », « toutes

les garanties décennales », référence à un label de qualité qui ne peut être prouvée (49 dont 16 PV pour publicité mensongère) ;

- le délai de rétractation non respecté pour le démarchage à domicile (25 dont 7 PV) ;
- l'absence de garantie de remboursement et de livraison et d'assurance-dommages fixée par le code des assurances : (13 dont 3 rapports transmis au Parquet sur le fondement de l'article 40 du code de procédure pénale).

Les résultats de cette enquête corroborent les bilans dressés à intervalles réguliers par l'ANIL et les ADIL depuis l'entrée en vigueur de la loi du 19 décembre 1990 ([cf. bilan 2004 contrat de construction de maisons individuelles](#)) ; ceux-ci mettaient en évidence la poursuite des contournements de la loi par de faux maîtres d'œuvre ou faux constructeurs dans le but de faire l'économie de la garantie de livraison et de l'assurance dommages-ouvrage pour concurrencer les constructeurs qui respectent la loi de 1990 en offrant la garantie de livraison à prix et délais convenus. Formons le vœu que les contrôles de la DGCCRF contribuent à faire respecter la loi de 1990 qui constitue le régime le plus protecteur pour ceux des maîtres d'ouvrage qui n'ont pas la capacité ou le temps de suivre leur projet.

La gestion des copropriétés dans différents pays européens

(Sénat / document de travail / série législation comparée mai 2007)

D'après l'enquête menée en 2002 par l'INSEE, le nombre de logements en copropriété s'élève en France à plus de 7,5 millions sur un total de 29,5 millions de logements (soit le quart du parc immobilier). Or le fonctionnement des immeubles en copropriété, soumis au régime strict de la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967 est souvent critiqué. Ces critiques récurrentes malgré de nombreuses retouches législatives ont conduit le Sénat à s'interroger sur la situation dans plusieurs pays européens, confrontés au même besoin d'organiser la gestion des immeubles en copropriété.

Six pays ont été retenus : l'Allemagne, l'Angleterre et le Pays de Galles, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas. Les textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété dans ces six pays ont été analysés, de façon à identifier les organes de la copropriété, puis à définir les compétences respectives de chacun d'eux.

L'examen des dispositions étrangères fait ressortir de grandes similitudes dans les structures de gestion des copropriétés et des difficultés de fonctionnement, qui ont récemment entraîné des réformes dans presque tous les pays étudiés.

► Dans chacun des pays étudiés, la copropriété relève d'un régime juridique particulier

Dans chacun des six pays retenus, un dispositif juridique particulier permet de concilier, au sein d'un immeuble donné, le droit de jouissance exclusif - ou la propriété

privée - de certaines parties d'un immeuble et la propriété partagée des autres parties.

En Belgique, en Italie et aux Pays-Bas, les dispositions sur la copropriété sont incluses dans le code civil, tandis que, dans les trois autres pays, il existe une loi spécifique : loi sur la propriété d'appartements en Allemagne, loi sur la « propriété horizontale » en Espagne et loi sur la copropriété en Angleterre et au Pays de Galles. L'application de la loi espagnole sur la propriété horizontale n'est obligatoire que lorsque le nombre de copropriétaires dépasse quatre, les copropriétés plus petites pouvant être gérées comme des indivisions.

La loi anglaise, adoptée en 2002 et entrée en vigueur le 27 septembre 2004, est la plus récente. Auparavant, la plupart des personnes occupant des appartements ne jouissaient pas de la pleine propriété de leur logement, mais étaient titulaires d'un bail à très long terme. Dans plusieurs pays, les dispositions législatives et réglementaires ne sont pas impératives et les textes fondateurs d'une copropriété donnée ou les accords passés entre les copropriétaires peuvent y déroger. Il en va ainsi en particulier en Allemagne, en Angleterre et au Pays de Galles, ainsi qu'aux Pays-Bas.

En Angleterre et au Pays de Galles, l'ensemble des copropriétaires constitue une société à responsabilité limitée, qui est propriétaire des parties communes. Ceci explique que les copropriétés anglaises soient non seulement régies par des dispositions spécifiques, mais aussi par certaines clauses du droit des sociétés. En particulier, la société propriétaire des parties communes est dirigée, comme toute société, par un conseil d'administration. En revanche, les copropriétaires forment une association en Belgique et aux Pays-Bas, et une entité sui generis dans les trois autres pays.

► *L'administration relève toujours de la responsabilité des copropriétaires*

Dans chacun des six pays étudiés, l'administration de la copropriété revient aux copropriétaires, qui prennent leurs décisions à l'occasion d'une assemblée générale annuelle. Les règles de majorité sont variables : en général, les décisions les plus importantes requièrent une majorité qualifiée, voire l'unanimité.

Les copropriétaires délèguent à un administrateur l'exécution de leurs décisions, ainsi que la gestion courante. En Angleterre et au Pays de Galles, c'est le conseil d'administration de la société propriétaire des parties communes qui assume cette mission. La désignation d'un administrateur est obligatoire dans tous les pays, sauf en Italie, où seules les copropriétés comptant plus de quatre copropriétaires ont l'obligation d'en nommer un. Si l'on excepte les Pays-Bas, l'administrateur est choisi pour une durée limitée : un an en Espagne et en Italie, au plus cinq ans en Allemagne et en Belgique, tandis que le conseil d'administration est renouvelé chaque année par tiers en Angleterre et au Pays de Galles.

Les copropriétaires peuvent être associés à la gestion courante par l'intermédiaire d'un conseil syndical ou d'une instance similaire. La création d'un tel organe est

facultative en Allemagne, en Belgique et en Italie. Cependant, elle est en pratique fréquente, au moins dans les copropriétés les plus importantes. En Angleterre et au Pays de Galles, les textes ne définissent pas la composition du conseil d'administration de la société propriétaire des parties communes. Ce dernier peut donc comprendre uniquement des professionnels de l'immobilier ou inclure des associés - c'est-à-dire des copropriétaires - la seconde solution permettant de faire participer les copropriétaires à la gestion de l'immeuble.

En revanche, en Espagne et aux Pays-Bas, toute copropriété dispose obligatoirement d'un président, choisi par les copropriétaires en leur sein. Aux Pays-Bas, le rôle du président, nommé en assemblée générale pour une durée en principe indéterminée, est limité à la présidence de cette assemblée. En revanche, en Espagne, le président, choisi pour un an, joue un rôle important. C'est lui qui représente la copropriété dans tous les actes juridiques, en particulier devant les tribunaux. La personne qui a été désignée comme président ne peut pas démissionner. Elle ne peut se faire relever de ses fonctions que par le juge après avoir présenté une requête motivée. De plus, la loi confie au président les fonctions d'administrateur, tout en laissant à chaque copropriété la possibilité de nommer une autre personne, en particulier un professionnel.

► *Les difficultés de fonctionnement ont entraîné des ajustements au cours des dernières années*

Sans compter l'Angleterre qui ne dispose d'une loi sur la copropriété applicable que depuis 2004, les quatre autres pays étudiés ont tous modifié récemment les textes qui régissent l'administration des immeubles en copropriété.

En Allemagne, où le nombre d'appartements en copropriété est évalué à 5 millions sur 36 millions de résidences principales, la loi de 1951 sur la propriété d'appartements laisse aux copropriétés une grande liberté, de sorte qu'elle est applicable à des situations variées. Ceci explique sans doute qu'elle n'a été que peu modifiée. Toutefois, un projet de loi tendant à la réformer a été adopté par le Parlement le 16 février 2007. Ses dispositions, qui vont entrer en vigueur le 1^{er} juin 2007, visent en particulier à assouplir les règles de majorité, pour faciliter la prise de décision et par conséquent favoriser la rénovation des immeubles.

En Belgique, la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du code civil sur la copropriété a donné la personnalité morale à l'association des copropriétaires, afin de faciliter les actions en justice contre les copropriétaires.

En Espagne, la loi n° 49 du 21 juillet 1960 sur la « propriété horizontale » a été modifiée en 1999. La réforme de 1999 n'a pas affecté l'économie générale du dispositif contenu dans la loi de 1960. Elle a assoupli les règles de majorité et donné aux copropriétés les moyens de lutter contre les impayés, notamment en insérant la disposition selon laquelle les copropriétaires qui ont des dettes injustifiées envers la copropriété n'ont pas le droit de vote aux assemblées générales. Elle a également imposé la création d'un fonds de réserve égal à 5 % du montant du budget de l'exercice précédent.

Aux Pays-Bas, malgré une progression de 45 % entre 1994 et 2004, la copropriété ne concerne que peu de logements (374 500 estimés pour 60 000 immeubles alors que le pays comprend 6,7 millions de logements). La dernière réforme, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2005, vise à encourager les travaux de rénovation, notamment en facilitant la révision des textes fondateurs de la copropriété et en imposant la création d'un fonds de réserve, destiné à financer les dépenses exceptionnelles. (cf.site www.sénat.fr)

Enquête sur les pratiques des syndicats

(Dgccrf, mai 2007)

Au cours du 3^{ème} trimestre 2006, la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes a réalisée une enquête nationale dans le secteur des syndicats de copropriété. Cette enquête a porté sur le respect des dispositions réglementaires concernant l'information du copropriétaire ; le contenu des contrats de syndicats (notamment les pratiques tarifaires consistant à distinguer des charges de gestion courante et des charges particulières) ; les conditions de passation des marchés de travaux pour le compte des copropriétés ; le contenu des règlements de copropriété et la gestion comptable des syndicats.

Les investigations menées dans 44 départements auprès de 250 syndicats assurant au total la gestion de 12 000

copropriétés ont mis en évidence de nombreux dysfonctionnements.

Les contrôles ont ainsi donné lieu à 50 rappels à la réglementation, 5 procès-verbaux pour défaut d'affichage des prix et publicité trompeuse et 2 rapports ont été transmis au Parquet.

Les infractions relevées portent pour l'essentiel sur :

- le défaut de mentions obligatoires sur les factures ;
- l'absence de mise en conformité des règlements de copropriété avec les évolutions législatives survenues postérieurement à leurs établissements.

L'enquête a également mis en évidence des pratiques susceptibles de porter atteinte aux intérêts des copropriétaires : allongement de la liste des prestations particulières facturées en plus des honoraires de gestion courante, maintien dans les contrats de clauses considérées comme abusives par la Commission des Clauses Abusives (recommandation n° 96-01) et défaut de mise en concurrence des entreprises lors de la passation des marchés de travaux quel que soit leur montant.

Afin de remédier à ces difficultés et améliorer la transparence tarifaire des prestations de syndic, un mandat a été confié au Conseil national de la consommation qui réunit des représentants des consommateurs et professionnels, celui-ci devrait présenter ses propositions prochainement.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

PTZ / Majoration du prêt à taux zéro

(circulaire du 10.7.07)

La loi ENL a prévu un dispositif de majoration du prêt à taux zéro (art. 30 / CGI : art. 244 quater J). Pour être accordée, la majoration est soumise à certaines conditions :

- le logement financé doit être neuf ;
- l'emprunteur doit respecter les plafonds de ressources d'accès au logement social (PLUS) ;
- l'emprunteur doit bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale.

C'est principalement cette dernière condition que la circulaire entend préciser.

L'aide doit nécessairement relever de l'une des catégories suivantes :

- subvention ;
- bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions de marché ;
- mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoit pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieurs à 15 € par an.

Pour les deux premières catégories (subvention ou bonification), le bénéfice de la majoration n'est accordé que si le montant de la subvention ou le coût de la bonification supporté par la collectivité est supérieur ou égal à un seuil défini en fonction de la localisation du logement et du nombre de personnes destinées à occuper le logement (cf. <http://www.anil.org> : [question-réponse/Financement](#)).

Lorsque l'aide est accordée sous la forme d'une mise à disposition par bail emphytéotique ou bail à construction, la seule condition du plafonnement à 15 € par an du loyer ou de la redevance est exigée.

La circulaire précise que dès lors qu'elles bénéficient finalement à l'accédant, ces aides sont recevables indépendamment de leur caractère directe ou indirecte.

Par conséquent, les subventions versées par une collectivité locale à un opérateur, public ou privé, chargé de reverser la subvention à l'accédant, sont recevables.

Il en est de même pour une subvention versée au bénéfice d'un accédant par une collectivité à l'opérateur public ou privé qui vend le logement à l'accédant. Dans ce cas, l'aide ne sera toutefois recevable que si elle remplit les conditions suivantes : caractère individuel de la subvention, mention expresse de son montant et de sa provenance dans l'acte de vente et son imputation en déduction du prix de vente public du logement.

Les aides suivantes sont également recevables :

- les subventions versées à des accédants par un établissement public, une association ou toute autre personne morale dépendant d'une collectivité pour le compte de cette collectivité, dès lors que cette dernière les prend intégralement à sa charge ;
- les bonifications versées à un établissement de crédit ou à un autre organisme habilité à délivrer des crédits en application de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, lui permettant de délivrer à l'accédant un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché (la condition du taux réduit de l'intérêt par rapport aux conditions du marché est supposée remplie dès lors qu'est effectuée le versement d'une bonification en vue de réduire le taux d'intérêt) ;
- la mise à disposition, par bail emphytéotique ou bail à construction, du terrain d'implantation du logement par une collectivité au profit d'un opérateur, public ou privé, chargé de transférer le bail à l'accédant (éventuellement après la réalisation de travaux de viabilisation ou la construction d'un logement).

Ces aides peuvent être recevables, qu'elles soient accordées automatiquement, dès lors que l'emprunteur satisfait les critères posés par la collectivité, ou consenties à un nombre limité de ménages qui satisfont à ces critères.

Certaines aides sont néanmoins exclues, il s'agit de celles accordées sous les formes suivantes :

- subventions versées globalement par une collectivité à un opérateur pour faciliter la réalisation de logements en accession sociale ;
- vente de terrains d'assiette du logement à un prix inférieur au prix du marché ;
- prise en charge de travaux de viabilisation du terrain d'assiette du logement ;
- exonérations ou abattements portant sur la fiscalité locale induite par la construction du logement ;
- prise en charge du déficit d'une opération d'aménagement ;
- encadrement des tarifs de vente des terrains ou des charges foncières en fonction de leur objet ;
- prêt sans intérêt ou à taux réduit accordé directement à l'accédant par une collectivité.

L'instruction précise par ailleurs quelles catégories de collectivités peuvent financer l'aide : cette dernière doit ainsi être accordée par une collectivité territoriale (commune, département, région) ou par un établissement public de coopération intercommunale (qu'il s'agisse d'une communauté de communes, d'agglomération ou d'une communauté urbaine), ou encore par un syndicat (intercommunal, interdépartemental ou autre).

PTZ / Délimitation des ZFU en métropole

et DOM (décrets du 15.5.07 : JO du 16.5.07)

Une nouvelle délimitation des zones franches urbaines est définie dans certaines communes de métropole et des départements d'outre-mer.

Pour mémoire, le montant du prêt à 0 % est de 30 % du coût de l'opération dans les ZFU et dans les zones urbaines sensibles, contre 20 % hors de ces zones.

PLS / Prêts pour la construction ou l'acquisition de logements locatifs

(décret du 15.5.07 : JO du 16.5.07)

Ce texte met en place à titre temporaire un dispositif de rachat par des bailleurs sociaux des logements ICADE qui permet de maintenir la nature et l'occupation sociale de ces logements. Pour la réalisation de ces opérations, les bailleurs pourront obtenir des PLS avec une quotité de prêt limitée à un niveau inférieur à 30 % du prix de revient de l'opération et des conditions d'occupation plus sociales que celles appliquées aux PLS ordinaires sont fixées.

Financement des opérations dans le cadre d'une convention d'usufruit (décret du 15.5.07 : JO du 16.5.07)

Il s'agit d'un texte d'application de la loi ENL sur la nature des prêts aidés pour financer les opérations de bail avec convention d'usufruit et sur les ressources à ne pas dépasser pour le relogement en l'absence de signature d'un nouveau bail. Aucun texte d'application n'étant plus attendu, ce dispositif est désormais applicable.

APL/AL / Réforme de l'impôt sur le revenu / adaptation des paramètres (décrets et arrêté du

10.7.07 : JO du 12.7.07)

Afin de tenir compte de la réforme de l'impôt sur le revenu (intégration de l'abattement de 20 % sur les revenus dont bénéficiaient les contribuables salariés ou pensionnés dans les tranches du barème de l'impôt sur le revenu), les articles du code de la sécurité sociale relatifs à l'allocation logement indiquant les ressources à prendre en compte sont modifiés.

Les différents paramètres ressources de calcul des aides au logement tels que planchers de ressources, abattements ou autres coefficients sont par ailleurs revalorisés

pour neutraliser la majoration des revenus qu'entraîne l'intégration de l'abattement de 20 %.

Ces dispositions s'appliquent à compter du 1er juillet 2007, date à partir de laquelle on tient compte des ressources de 2006 pour l'examen des droits aux aides au logement.

Les décrets et arrêtés APL qui contiendront des mesures identiques paraîtront très prochainement.

Crédit immobilier / condition suspensive

(Cass. Civ III : 28.3.07)

Les dispositions protectrices du code de la consommation en matière de crédit immobilier (art. L.312-2) jouent pour les particuliers qui ont recours à l'emprunt pour financer des travaux immobiliers à deux conditions : que le crédit finance la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien des immeubles et que le montant de ces dépenses soit supérieur à 21 500 €.

Qu'en est-il des travaux réalisés avec le concours d'un architecte ? Ce contrat est-il soumis aux dispositions du code de la consommation ? La Cour de cassation a considéré qu'à partir du moment où les dépenses d'architecte sont incluses dans le coût de la construction financé par un prêt, l'architecte étant informé du mode de financement, le contrat d'architecte est conclu sous la condition suspensive d'obtention de prêt (Cass. Civ I : 3.1.96).

Dans l'arrêt du 28 mars 2003, la Cour de cassation va plus loin puisqu'elle s'en tient à la seule connaissance du maître d'œuvre du recours à un prêt pour financer les travaux par le biais d'une mention insérée dans le contrat de maîtrise d'œuvre, pour retenir que le contrat de maîtrise d'œuvre est conclu sous condition suspensive d'obtention de prêt. Ainsi, elle a interprété la mention du contrat de maîtrise d'œuvre qui prévoit pour les honoraires un « règlement après déblocage des prêts » comme une condition suspensive relative au financement. En l'espèce, les honoraires du maître d'œuvre n'étaient pas, comme en 1996, inclus dans le financement global. La conséquence est lourde pour le professionnel : le prêt n'ayant pas été obtenu, le contrat de maîtrise d'œuvre est résolu et les sommes perçues sont restituées intégralement au maître d'ouvrage emprunteur.

Crédit immobilier / assurance emprunteur

(Cass. Civ. II : 14.6.07)

Le banquier qui octroie un prêt immobilier exige en pratique systématiquement une assurance décès invalidité, soit par souscription d'un contrat d'assurance groupe qu'il souscrit lui-même, soit à la convenance de l'emprunteur dans le cadre d'une délégation d'assurance. S'agissant de l'adhésion à un contrat d'assurance groupe, la Cour de cassation a fait preuve de sévérité à l'égard du prêteur. Elle a considéré très récemment que pèse sur le banquier, au-delà de la remise de la notice, une obligation d'éclairer l'emprunteur sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle (Cass. Ass. Plénière : 2.3.07). L'arrêt du 14 juin 2007 a les mêmes exigences en cas de

souscription d'un contrat d'assurance par l'emprunteur lui-même auprès de l'assureur de son choix. En effet, le banquier qui mentionne dans l'offre de prêt que celui-ci sera garanti par un contrat d'assurance souscrit par l'emprunteur auprès d'un assureur qu'il a choisi, est tenu de vérifier qu'il a été satisfait à cette condition (devoir de vigilance), ou s'il décide d'accorder le prêt malgré le défaut d'assurance, d'éclairer l'emprunteur sur les risques d'un défaut d'assurance (devoir de mise en garde).

Crédit immobilier / responsabilité du banquier

(Cass. Mixte : 29.6.07 / 2 arrêts)

La Cour de cassation a harmonisé, par une série d'arrêts rendus en 2005 et 2006, sa jurisprudence sur la responsabilité du banquier lors de l'octroi d'un crédit immobilier en faisant peser sur le prêteur un devoir de mise en garde à l'égard de l'emprunteur profane. Les deux arrêts rendus le 29 juin 2007 par la chambre mixte confirment la distinction entre emprunteur profane et averti et précisent le contenu du devoir de mise en garde à l'égard de l'emprunteur profane. La banque doit justifier avoir satisfait à cette obligation. La chambre mixte retient que le banquier doit rechercher s'il existe une proportion raisonnable entre les engagements et les capacités financières de l'emprunteur profane et le mettre en garde sur les risques d'endettement nés de l'octroi des prêts. A défaut, il commet une faute engageant sa responsabilité. L'obligation de mise en garde à l'égard de l'emprunteur profane se distingue de l'obligation de conseil. C'est une information ciblée, adaptée aux risques du contrat de prêt pour l'emprunteur concerné, sans pour autant qu'il soit porté atteinte au principe de non immixtion du banquier dans les affaires de son client.



FISCALITE

Dépenses d'équipement de récupération d'eau de pluie

(arrêté du 4.5.07 : JO du 5.5.07)

Les divers équipements de récupération des eaux de pluie (dispositif de stockage, de filtration, système de dérivation...) font désormais partie de la liste des dépenses d'équipement de l'habitation principale ouvrant droit au crédit d'impôt sur le revenu (CGI : art.200 quater annexe IV, art.18 bis).

Taxe d'habitation sur les logements

vacants (instruction du 14.5.07 : BOI 6 D-3-07)

Les communes sur le territoire duquel la taxe annuelle sur les logements vacants n'est pas applicable, peuvent

décider, par délibération, d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Cette instruction précise le champ et les modalités d'application de cette disposition issue de la loi ENL (art. 47) et applicable à compter de 2007.

Tout d'abord, peuvent instituer cette taxe les communes incluses dans une zone d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

La taxe d'habitation n'est applicable aux logements vacants que lorsque le conseil municipal a valablement délibéré dans ce sens avant le 1^{er} octobre d'une année. Elle sera dans ce cas applicable à compter de l'année suivante.

L'instruction précise quels sont les locaux imposables : il s'agit uniquement des logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons), et ceux-ci doivent être habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire).

Les logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'avec des travaux importants ne sont pas assujettis à cette taxe.

Par ailleurs, pour apprécier l'état de vacance, le logement doit avoir été libre de toute occupation pendant plus de cinq années consécutives. Il est toutefois précisé que l'occupation momentanée (et inférieure ou égale à 30 jours) au cours d'une année ne remet pas en cause la situation de vacance du logement.

La taxe ne sera pas due si la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur empêchant l'occupation durable du logement (ex. logements ayant vocation à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition).

Le logement doit être vacant au 1^{er} janvier de chacune des cinq années de la période de référence, ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La taxe d'habitation sera dans ce cas due pour chaque logement vacant depuis plus de cinq années consécutives, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Il est à noter qu'en cas de vente d'un logement vacant, le décompte du nouveau délai de vacance s'effectue à l'égard du nouveau propriétaire dans les mêmes conditions, mais à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la cession.

Un nouveau point de départ de la période de référence commence donc à courir (même si le logement est déjà vacant depuis plusieurs années) : le délai de vacance s'apprécie en effet au regard du redevable (propriétaire, usufruitier, preneur à bail à réhabilitation, etc...).

Concernant les modalités d'application, l'instruction rappelle notamment que la base d'imposition est constituée par la valeur locative de l'habitation et qu'elle est déterminée selon les modalités retenues pour une résidence secondaire (cette base ne fait donc l'objet d'aucune réduction et les allègements existants en faveur de l'habitation principale ne s'appliquent pas).

Revenus fonciers / articulation entre les différents dispositifs fiscaux

(Rép. Min : JO AN du 10.4.07)

Une des difficultés soulevées par la mise en œuvre d'un nouveau dispositif fiscal est son articulation avec celui qui lui est immédiatement antérieur.

Lors de la suppression du dispositif « Lienemann », il avait été possible de transférer les baux entrant dans ce dispositif en « Besson ancien ». Or, ce dernier a également été supprimé, laissant la place au dispositif « Borloo ancien », pour lequel les possibilités de transfert sont plus limitées.

Pour ces dispositifs, l'avantage fiscal n'est plus applicable pour les baux conclus à partir d'une certaine date (1^{er} janvier 2005 pour le « Lienemann » et 1^{er} octobre 2006 pour le « Besson ancien »), mais ils continuent à produire leurs effets jusqu'à une certaine période pour les baux en cours (« Lienemann » et « Besson ancien ») et en cas de prorogations de baux (« Besson ancien »), toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Enfin, les propriétaires-bailleurs qui ont conclu un bail à compter du 1^{er} octobre 2006 peuvent bénéficier du dispositif « Borloo-ancien », toutes conditions étant par ailleurs remplies.

D'abord envisagé uniquement pour les baux en faveur de nouveaux locataires, ce dispositif a été étendu aux baux renouvelés avec un locataire occupant déjà le logement.

Il est rappelé que le bailleur qui souhaite profiter de ce nouveau dispositif mais qui bénéficie déjà d'un avantage fiscal, doit d'abord respecter jusqu'à son terme, éventuellement prorogé, l'engagement de location précédemment souscrit.



LOYERS

Garantie des risques locatifs (GRL) / mise en œuvre opérationnel du PASS-GRL

En présence de Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, de nombreux représentants des CIL et des principaux acteurs du secteur du logement, le 12 juillet dernier, s'est tenu le premier rendez-vous de la garantie des risques locatifs. Dispositif créé à l'initiative des partenaires sociaux du 1 % logement, cofinancé avec l'Etat afin de favoriser l'accès au logement au plus grand nombre de candidats locataires, le PASS-GRL est opérationnel. Il s'agit d'un contrat d'assurance qui peut être souscrit par un propriétaire bailleur ou son représentant auprès d'une entreprise d'assurance qui aura adhéré au dispositif. Ce contrat a pour objet de garantir les impayés de loyers et charges pendant toute la durée du bail, ainsi que les détériorations immobilières et les frais de justice.

Pour obtenir un [passeport PASS-GRL](#), le locataire doit être soit :

- en CDI et avoir un taux d'effort (loyer net déduction faite des aides au logement / revenus) compris entre 33 % et 50 % ;

- en CDD ou autre contrat de travail et avoir un taux d'effort maximum de 50 %.

Le bénéfice de la GRL est exclusif de toute caution personne physique ou morale.

Le PASS-GRL a une validité de trois mois (sauf changement de situation du locataire pendant ce délai), et est délivré sur la base de déclarations faites par le locataire (les pièces justificatives seront à fournir aux fins de vérification par le propriétaire bailleur ou son représentant pour la signature du contrat d'assurance PASS-GRL).

La délivrance du PASS-GRL se fait directement par internet www.grlgestion.fr ou auprès d'un CIL.

Les bailleurs, quant à eux, doivent se rapprocher d'une compagnie d'assurance ayant conclu une convention avec la SAS GRL gestion. A l'heure actuelle, trois compagnies d'assurances se sont déjà engagées à proposer ce type de garantie aux bailleurs ou à leurs mandataires : la SEGAP-courtage d'assurances, la DAS (filiale des Mutuelles du Mans) et ASSERIS assureur des professionnels adhérents au SNPI (<http://www.anil.org> : [question-réponse/Location](http://www.anil.org/question-reponse/Location)) http://www.anil.org/servlet/anil.document.DocVoi3?id_appli=5&id_categ=62&id_scateg=179&id=8902

Loi relative au droit au logement opposable (circulaire du 4.5.07)

Cette circulaire précise les conditions d'entrée en vigueur des articles relatifs au droit opposable au logement et les modalités de mise en œuvre de certaines autres dispositions de la loi du 5 mars 2007.

► *Le droit au logement opposable*

Un demandeur de logement locatif social, lorsque sa demande répond aux conditions réglementaires d'accès à un logement social, peut saisir la commission de médiation dans deux cas :

- s'il n'a reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté du préfet,

- sans condition de délai, s'il est dans l'une des situations précisément listées par la loi.

Sont notamment visées les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. La circulaire précise, cependant, que lorsque les locaux sont impropres à l'habitation, insalubres ou menaçant ruine et ont fait l'objet d'un arrêté, assorti d'une interdiction définitive d'habiter, les personnes logées ne sont pas visées par ce texte ; en effet, dans ces cas, elles bénéficient d'un droit au logement opposable à leur propriétaire et, en cas de défaillance de celui-ci, d'un droit opposable à la commune ou à l'Etat, en application des articles L.521-1 et suivants du CCH. La loi ne modifie donc pas les obligations de relogement résultant de l'ordonnance du 15 décembre 2005, ratifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006.

Concernant, l'examen de la demande par la commission de médiation, la loi offre au demandeur la possibilité d'être assisté par une association oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. Il appartiendra au préfet de recenser les associations oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et d'accorder un agrément spécifique aux associations de défense des personnes en situation d'exclusion selon des critères qu'il lui revient de déterminer. Il tiendra à la disposition des requérants qui en feront la demande la liste des associations pouvant les assister.

► *L'hébergement (Dalo : art.2)*

La loi redéfinit les obligations fixées aux communes en tenant compte de leur population et non plus des bassins d'habitat, qui n'ont pas de définition juridique. Par ailleurs, elle introduit un prélèvement financier pour les communes qui n'auront pas rempli leurs obligations au 1^{er} janvier 2009.

Dans l'attente de dispositions complémentaires visant à prévoir l'affectation de ce prélèvement, la circulaire invite les directions départementales des affaires sanitaires et sociales à établir le décompte de l'ensemble des places d'hébergement et de logement adapté sur les territoires concernés, en distinguant hébergement d'urgence, hébergement de stabilisation, Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), places d'urgence financées par la direction des populations et des migrants pour les demandeurs d'asile (DPM), places financées par l'allocation logement temporaire (ALT), maisons relais.

► *Les aides au logement (Dalo : art.26)*

La loi prévoit pour les trois aides au logement (APL, allocation logement à caractère social et allocation logement à caractère familial) une révision du barème chaque année au 1^{er} janvier 2008. Parmi les paramètres du barème, ceux qui sont représentatifs de la dépense de logement des bénéficiaires sont indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Cette mesure nécessite des dispositions réglementaires pour l'actualisation des valeurs des paramètres (arrêtés en APL et décret et arrêté en AL) indique la circulaire.

► *Document à produire par le candidat locataire (Dalo art.34)*

La loi DALO accroît la liste des documents que le bailleur ne peut demander au candidat locataire, en préalable à l'établissement d'un contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 22-2). Pour ce qui concerne les demandes de logement adapté ou spécifique, le dossier médical personnel qui peut être demandé par le bailleur doit se limiter à un certificat médical.

► *L'interdiction des coupures d'eau toute l'année (Dalo : art.36)*

Cette disposition concerne les personnes et familles ayant bénéficié d'une décision d'aide du FSL, fonds de solidarité

logement, dans les douze derniers mois et complète la loi ENL qui avait posé le principe de l'interdiction des coupures d'électricité, de chaleur, de gaz et d'eau pendant la période du 1^{er} novembre au 15 mars.

Cet article n'est pas d'application immédiate, un décret d'application des dispositions de la loi ENL (art. 75) est en cours de préparation ; il intégrera les dispositions d'application de cette nouvelle mesure. La nécessité de consulter la CNIL conduit à envisager une parution à l'automne 2007, juste avant le 1^{er} novembre 2007, première année d'application des dispositions de l'article 75 de la loi ENL.

► *Révision des loyers des locations meublées (Dalo : art.41)*

L'évolution des loyers en cours de bail des locations meublées ne peut dépasser la variation de l'IRL.

Cette disposition est d'application immédiate pour les nouveaux baux signés à compter de la date de parution de la loi, mais ne s'impose pas aux baux en cours, indique la circulaire.

Toutefois, l'application de la loi nouvelle aux contrats en cours a pourtant été retenue à plusieurs reprises par la jurisprudence, et notamment en matière de baux d'habitation. En outre, une réponse ministérielle se prononce en faveur de l'application aux baux en cours de l'article 84 de la loi ENL et elle fonde sa solution sur les arrêts relatifs à la loi de 1982 ([RM du 19.4.07](#)).

(cf. <http://www.anil.org : question reponse/Grandes loi>).

Expérimentation du dispositif de déclaration préalable de mise en location

(arrêté du 24.4.07 : JO du 11.5.07)

Au terme de la loi ENL (art.48), à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, les communes de plus de 50 000 habitants (ainsi que les EPCI, établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat) qui en auront décidé ainsi, peuvent imposer aux bailleurs de logements de plus de 30 ans situés dans des secteurs définis, l'obligation de déclarer toute nouvelle mise en location.

Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale concernés pouvaient se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi ENL soit jusqu'au 16 juillet 2007.

Les communes et les EPCI retenus, à ce jour, au titre de l'expérimentation ont fait l'objet d'un premier arrêté du 24 avril 2007 ; ils sont tous situés dans le Nord :

- la communauté urbaine Lille métropole communauté urbaine sur le territoire des communes volontaires pour l'expérimentation : la commune de Roubaix sur l'ensemble du territoire de la ville ; la commune de Tourcoing ;
- la commune de Faches-Thumesnil sur l'ensemble du territoire de la ville ;

- la communauté d'agglomération de la porte du Hainaut pour le périmètre de l'ensemble des communes à l'exception des villes de Wavrechain-sous-Faulx, Hélesmes et Nivelles ;

- la communauté d'agglomération Valenciennes métropole pour les périmètres « Valenciennes quartiers historiques » et « Corridor Minier et Blanc Misseron ».

Un autre arrêté devrait être publié durant l'été pour compléter cette liste de communes candidates à l'expérimentation : Nantes, Dunkerque, une communauté d'agglomération de l'Essonne.

Logement non décent / conditions de versement de l'allocation logement

(Rép. Min : JO AN du 19.12.06)

Le droit à l'allocation logement est subordonné à la décence du logement.

En cas de non-décence, le versement de l'aide est maintenu, dès lors que le locataire peut justifier qu'il a engagé une démarche amiable ou contentieuse auprès de son bailleur, afin d'obtenir une mise aux normes du logement. Dans les cas où l'aide est versée entre les mains du bailleur, le versement en tiers-payant est alors suspendu et l'allocation logement est remise directement au locataire (CSS : art. L.542-2 et L.831-3).

Surseoir au versement de l'allocation logement, « à titre de sanction pour le propriétaire » et « d'acte préventif pour le locataire » afin de la verser ensuite au fur et à mesure de la réalisation des travaux de mise en conformité par le propriétaire risque de mettre le locataire en difficulté pour le règlement du loyer et l'expose même à l'éventualité d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement. Cette mesure ne peut être envisagée que dans l'hypothèse où le locataire est préalablement exonéré du paiement de l'échéance mensuelle du loyer.

La législation applicable en matière de décence est, en effet, différente de celle qui existe en matière d'insalubrité. Lorsque le logement est insalubre, le paiement du loyer n'est plus exigible ; lorsque le logement est considéré comme indécemment, l'autorisation de non-paiement du loyer ne peut être décidée que par le juge.

En conséquence, dès lors que le bail est interrompu par le juge et que le locataire n'est provisoirement plus tenu d'honorer son loyer, le versement de l'allocation logement est lui aussi automatiquement suspendu aussi longtemps que les travaux imposés au propriétaire ne sont pas accomplis. Mais si le loyer reste exigible, en totalité ou en partie seulement selon la décision du juge, le versement de l'aide entre les mains du locataire doit être maintenu, afin de ne pas le pénaliser. Le niveau de l'allocation logement, dans ce dernier cas, s'ajuste évidemment au montant du loyer exigible fixé par le juge pendant la période d'accomplissement des travaux.

Rôle des associations en cas de litige entre bailleurs et locataires (Rép. Min : JO Sénat du

19.4.07)

Certaines associations peuvent agir en justice au nom et pour le compte d'un ou plusieurs locataires dans le cadre d'un litige avec leur bailleur (loi du 6.7.89 : art.24-1). Ces associations sont celles siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et, lorsqu'il s'agit d'un litige portant sur les caractéristiques de décence, les associations qui ont pour objet l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (loi du 31.5.90 : art. 3). Ces dernières associations doivent être agréées à cette fin.

L'article 86 de la loi du 13 juillet 2006 a complété l'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 en prévoyant qu'une association agréée pourra assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile (NCPC), un locataire ayant un litige avec son bailleur. La référence directe à cet article du NCPC doit éviter que les juges rejettent ces interventions. Cette procédure, étant du ressort du tribunal d'instance, elle n'entraînera pas l'obligation pour le locataire d'avoir recours à un avocat. Les associations siégeant à la CNC sont agréées de fait en raison de leur nomination à cette commission. Elles ne nécessitent donc pas de procédure d'agrément supplémentaire. Il en est de même pour les associations régionales ou départementales affiliées à ces associations qui entrent également dans le champ d'application de l'article 24-1. Ainsi, les dispositions de l'article 24-1 modifié par la loi portant engagement national pour le logement permettent dès à présent aux associations membres de la CNC et aux associations affiliées à celles-ci, d'ester en justice au nom et pour le compte des locataires dans le cadre d'un litige avec leur bailleur. Concernant les associations mentionnées à l'article 3 de la loi du 31 mai 1990 auquel renvoie l'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989, des dispositions réglementaires détermineront prochainement leurs conditions d'agrément. Ces mesures ne nécessitent pas l'élaboration d'une circulaire ministérielle pour leur mise en application.

SCI familiale / pacte civil de solidarité

(Rép. Min : JO Sénat du 3.5.07)

Le bailleur personne morale (loi du 6.7.89 : art.13) peut se prévaloir des dispositions relatives à la durée du bail et aux congés, normalement réservées aux seuls bailleurs personnes physiques (loi du 6.7.89 : art.11 et 15), à condition qu'il soit une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. La question était de savoir si une SCI bailleuse, constituée de personnes pacées, pouvait se prévaloir de ces dispositions.

Sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, la réponse ministérielle considère qu'une société civile constituée exclusivement entre deux partenaires pacés ne peut se prévaloir des dispositions ci-dessus, dans la

mesure où les deux créateurs de la SCI ne sont ni parents, ni alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Loi ENL / nouvelles clauses non écrites / application aux baux en cours (Rép. Min : JO

Sénat du 19.4.07)

L'article 84 de la loi engagement national pour le logement (ENL), en complétant la liste des clauses réputées non écrites dans les contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989, fait ressurgir une question récurrente : celle de l'application aux baux en cours des modifications de la réglementation des baux d'habitation. Alors que la plupart des textes sur la question prévoit dans le corps même du texte des dispositions de droit transitoire, il arrive que le texte soit silencieux sur ce point. En effet, il ne suffit pas de savoir que la disposition est d'application immédiate pour en conclure qu'elle s'applique aux baux en cours. En l'absence de précision dans la loi ENL sur l'application aux contrats en cours de l'article 84, il convient néanmoins selon la présente réponse ministérielle de considérer que les dispositions d'ordre public qu'il contient s'appliquent aux baux en cours, mais uniquement pour les événements postérieurs à la date de promulgation de la loi.

Certaines des clauses concernent néanmoins la perception de sommes d'argent qui pouvaient déjà être contestées en application de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version d'origine ou au moins antérieure à la loi ENL. Il s'agit notamment de la clause prévoyant la facturation de frais autres que ceux d'établissement du bail (par moitié) ou d'une somme d'un montant supérieur à deux mois de loyer pour dépôt de garantie. Même pour des faits antérieurs à juillet 2006, date d'entrée en vigueur de la loi ENL, le locataire pourra bien sûr demander le remboursement des sommes indûment perçues, à condition d'agir dans le délai de prescription applicable.

Acquisition par un bailleur social de logements privés déjà occupés (Rép. Min. JO AN du

13.03.07)

Lorsqu'un bailleur social acquiert des logements occupés dans le parc privé, le loyer des locataires en place est normalement maintenu au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'achat de leur logement par l'organisme HLM, quand leurs ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution de logements sociaux. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter les effets d'aubaine pouvant conduire à baisser le loyer des locataires en place qui dépasseraient les plafonds de ressources.

Toutefois, au moment de l'entrée en vigueur de la convention APL, ces mêmes locataires en place dépassant les plafonds de ressources peuvent connaître une majoration de leur loyer acquitté antérieurement, limitée à 10 % maximum (CCH : R.353-16 / décret du 3.5.02/

[Question-réponse :](#)

http://www.anil.org/servlet/anil.document.DocVoi?id_appl i=5&id_categ=62&id_scateg=178&id=2986&inter=1

Les dispositions des conventions-type ont été modifiées en conséquence par le décret de 2002.

Délai de préavis / insalubrité / non décence

Plusieurs décisions de Cour d'appel ont admis que le locataire pouvait être déchargé de l'obligation de respecter un préavis de départ s'il était en mesure de rapporter la preuve de la non décence ou de l'insalubrité du logement. La Cour de cassation confirme cette nouvelle orientation dans une décision toute récente.

■ Cass. Civ III : 2.5.07

Sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis : ainsi le locataire n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois (avril à juin), alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice du mois de mai.

■ CA Chambéry : 23.1.07

Le locataire est dispensé de respecter un préavis de départ de trois mois en cas de logement insalubre. En l'espèce, le logement a été rendu inhabitable par la faute du bailleur, qui a décidé de cesser l'approvisionnement en fioul et de débrancher les câbles d'alimentation électrique de la maison, en raison du non paiement des charges par le locataire.

■ CA Rennes : 18.5.06

A la suite d'une visite de la DASS ayant permis de relever de nombreuses infractions entraînant un relogement des locataires en HLM, les premiers juges ont à bon droit, considéré que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent. La cause de l'insalubrité du logement consistait notamment dans l'absence de fenêtre dans l'une des chambres, l'existence d'infiltrations d'eau parasite, l'installation électrique dangereuse et le défaut de fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée occasionnant une importante humidité et une aération limitée.

Le logement a, semble-t-il, fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter et de louer. Compte tenu de ces circonstances, le bailleur ne peut prétendre au préavis de trois mois en application de la loi du 6.7.89 (art.15-1 al.2)

■ CA Metz : 12.5.05

Les locataires sont en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai de préavis de trois mois, dès lors que l'insalubrité du logement a été constatée par un expert et par les services de la police municipale, qui ont relevé l'urgence des travaux de remise en état. En l'espèce, malgré les nombreuses réclamations en ce sens, le bailleur est resté passif. De plus, le couple de locataires fournit un certificat médical, selon lequel l'état de santé de la femme est affecté par l'insalubrité des lieux. Les locataires ayant payé leur loyer jusqu'à leur départ, ils sont en droit de demander restitution du dépôt de garantie.

Charges récupérables / frais de débouchage des égouts (Cass. Civ III : 3.4.07)

La Cour de cassation fait une nouvelle fois preuve de rigueur sur le caractère limitatif de la liste des charges récupérables fixée par le décret du 26 août 1987.

Se rattachant aux dépenses d'entretien et de vidange des fosses d'aisance ainsi qu'aux dépenses d'élimination des rejets (frais de personnel) mentionnées dans la liste limitative des charges locatives, la Cour d'appel a considéré que les frais de débouchage des égouts pouvaient être récupérés sur les locataires dans la mesure où il s'agit bien d'une modalité d'élimination des rejets. La Cour de cassation fait une stricte application du décret et du caractère limitatif de la liste des charges récupérables en relevant que ces frais, non spécifiquement visés par le décret, ne peuvent pas être récupérés sur les locataires.

Congé du bailleur / signature non requise

(Cass. Civ III : 16.5.07)

Le congé adressé à un locataire peut être délivré par le bailleur lui-même mais également par un mandataire du bailleur, à condition bien sûr, que son mandat lui confère ce pouvoir. Dans cette hypothèse il suffit que le congé indique le nom du bailleur pour que le congé soit valable. En effet, la Cour de cassation n'exige pas que le congé soit signé, ce qui reviendrait à ajouter une condition non prévue par les textes.

Photographies du logement / vie privée

(Cass. Civ III : 7.11.06)

L'extension du domaine protégé au titre de la protection de la vie privée se poursuit. Des photographies de l'intérieur du logement d'un locataire ne peuvent être diffusées, sans l'accord du locataire, même pour les besoins d'un procès. Pour la Cour de cassation, le droit de chacun au respect de sa vie privée s'étend à la présentation interne des locaux constituant le cadre de son habitat.



DEMUNIS / INSALUBRITE

Démunis / résidences hôtelières à vocation sociale

(loi ENL de 2006, art.73 / loi fin. rect. du 30 12.06, art.71 / CCH : L.631-11, circulaire UHC/DH du 11.9.06, décret du 15.5.07)

Les RHVS, résidences hôtelières à vocation sociale, (créées par la loi ENL et codifiées à l'article L.631-11 du CCH) doivent permettre de développer et de diversifier les solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers

et de mauvaise qualité. L'objectif de production est fixé à 5 000 places au niveau national.

La RHVS est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet dans le département dans lequel elle est implantée et non soumise à autorisation d'exploitation (code de commerce : art. L.752-1). Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une RHVS est agréé par le Préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes en difficulté, ces personnes étant désignées soit par le Préfet, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier. Un décret précise les modalités d'agrément, les normes techniques, le prix de nuitée maximal, le pourcentage de logements réservés aux personnes en difficulté, les conditions de droits de réservation et la création d'une commission nationale.

Les RHVS font l'objet d'une analyse complète consultable sur : <http://www.anil.org : question reponse/demunis>.

Accueil des personnes de nationalité étrangère / centres d'accueil pour demandeurs d'asile (loi du 24.7.06 relative à l'immigration / décret du 23.3.07 : JO du 24.3.07)

Les centres d'accueils pour demandeurs d'asile (CADA) qui étaient une catégorie particulière des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), sont désormais considérés comme une catégorie particulière d'établissements sociaux et médico-sociaux (CASF : L.312-1). Le décret précise la procédure d'admission et de sortie des demandeurs d'asile, les règles de leur participation aux frais d'hébergement et celles de l'allocation de subsistance. Les CADA font l'objet d'une analyse complète consultable sur : <http://www.anil.org : question reponse/demunis>.

Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et sécurité des immeubles collectifs d'habitation (arrêté du 3.5.07 : JO du 12.5.07)

Dans les immeubles en copropriété, si l'inexécution de travaux prescrits porte sur les parties communes de l'immeuble et résulte de la défaillance de certains copropriétaires qui ne s'acquittent pas des demandes d'appels de fonds effectués par le syndicat de copropriété, la collectivité locale peut se substituer à ceux-ci sur le plan financier, pour le montant de leur appel de fonds. Elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Cet arrêté précise les préalables nécessaires à l'intervention de la collectivité publique et notamment les démarches et le contenu de « l'attestation de défaillance » document que devra produire le syndic (procès-verbal

d'assemblée générale, mise en demeure effectuée, attestation de défaillance).



CONTRATS

Contrat de construction / maisons en bois (Rép. Min : JO AN 14.2.07 et du 10.5.07)

Malgré les difficultés rencontrées par les constructeurs de maisons individuelles en bois dans l'application de la loi du 19 décembre 1990, d'une part pour trouver un garant de livraison et d'autre part pour respecter l'échelonnement légal des paiements, il est rappelé que, quel que soit le mode de construction utilisé (bois ou maçonnerie etc...), les dispositions du code de la construction et de l'habitation sont impératives. Aucune adaptation de l'échelonnement des paiements ne peut donc être envisagée pour les constructeurs de maisons en bois.

Contrat de vente / absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement non constitutif d'un vice caché (Cass. Civ III : 28.3.07)

Après avoir découvert l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement de l'immeuble qu'ils venaient d'acheter, les acquéreurs, n'ayant eu aucune information à ce sujet au moment de la vente, assignent les vendeurs sur le fondement de la garantie des vices cachés (code civil : art.641) en faisant valoir que l'immeuble était impropre à l'usage d'habitation auquel il était destiné.

Selon la Cour de cassation, le non raccordement d'une habitation au réseau d'assainissement n'affecte pas l'usage de la chose et ne peut, par conséquent, être considéré comme un vice caché. Le vice n'est pas suffisamment grave dans la mesure où il ne rend pas la chose impropre à sa destination.

Dans cette espèce, les vendeurs auraient pu être condamnés au titre de l'obligation d'information envers l'acquéreur sur la situation de l'immeuble au regard des obligations en matière d'assainissement (Cass. Civ I : 1.2.95).

Dans l'attente de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 du certificat de raccordement au réseau collectif qui devra être intégré dans le dossier de diagnostic unique, la prudence s'impose et les acquéreurs ont tout intérêt à se renseigner auprès du vendeur sur l'état de fonctionnement et la conformité aux normes de l'installation d'assainissement.

Contrat de vente / retrait du permis de construire (Cass. Civ. III : 23.5.07)

Le retrait d'un permis de construire après la signature d'un acte authentique de vente d'un terrain n'a pas d'incidence sur le consentement de l'acquéreur.

Un contrat de vente d'un terrain avait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Ce dernier obtenu, les acquéreurs ont signé l'acte authentique, sans toutefois que le permis ne devienne définitif.

Peu de temps après, le terrain situé en zone inondable a souffert d'une crue du cours d'eau voisin, le maire a alors retiré le permis.

Les acquéreurs invoquent la nullité de la vente pour erreur sur les qualités substantielles : en effet, l'obtention du permis de construire était une condition nécessaire à la conclusion du contrat de vente. Mais encore fallait-il savoir à quel moment précis se placer pour considérer cette condition remplie.

Pour la Cour d'appel, le retrait du permis de construire provoquait l'annulation rétroactive de l'acte, car il confirmait le caractère inconstructible du terrain (or, cette caractéristique était déterminante pour les acquéreurs). Avec prudence, la Cour d'appel reprenait certaines jurisprudences ayant accepté la rétroactivité de l'acte dans des faits similaires : l'annulation d'un contrat de vente avait ainsi notamment été admise après le retrait du permis pour illégalité, en considérant que du fait de l'annulation rétroactive de l'acte, l'inconstructibilité du terrain existait au moment de la vente (Cass. civ. III : 13.2.99).

Or, pour la Cour de cassation, les actes postérieurs ne doivent pas être pris en compte. Elle considère en effet que « la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ». Dans ces conditions, le consentement ne pouvait être vicié, puisque le permis de construire avait été obtenu (impliquant à ce titre la constructibilité du terrain) au jour de la conclusion de l'acte.

Les acquéreurs ont également recherché la responsabilité des notaires pour manquement à leur obligation de conseil. Alors même que ceux-ci avaient fait signer aux acquéreurs une fiche de « renseignement d'urbanisme », annexée au contrat, leur rappelant que le terrain était situé en zone inondable, les notaires ont pourtant manqué à leur devoir de conseil en omettant d'éclairer leurs clients sur les risques qu'ils encouraient avant que le permis de construire n'ait acquis un caractère définitif.

C'est le raisonnement que retient la Cour de cassation qui renforce une nouvelle fois le devoir de conseil des notaires.

Contrat de vente / défaillance / condition suspensive (Cass. Civ III : 28.3.07)

L'avant-contrat de vente immobilière (promesse unilatérale ou compromis) peut être assorti de conditions suspensives (obtention de prêts, du permis de construire), pour permettre aux parties de fixer immédiatement les

éléments de leur accord sans être sûres de pouvoir exécuter l'opération envisagée.

La condition est un événement futur et incertain dont dépend l'existence même de l'obligation (code civil : L.168 et L.181).

Quand la condition suspensive est-elle défaillie et quels sont ses effets ? Si la condition est soumise à un délai, elle est censée défaillie lorsque le délai est expiré sans que l'événement soit arrivé. Si les parties n'ont pas prévu de terme fixe, la condition peut toujours se réaliser et elle ne sera censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas, cette situation étant soumise à l'appréciation des juges du fond (code civil : L.176). La non réalisation de la condition entraîne la caducité de l'avant-contrat qui est censé n'avoir jamais existé.

La jurisprudence n'avait cependant pas jusqu'ici appliqué rigoureusement ces solutions. Ainsi, malgré l'indication d'un terme fixe de réalisation, elle s'est référée à l'intention des parties pour décider du sort de la condition suspensive et de ses conséquences, considérant parfois que le délai indiqué n'était qu'indicatif (Cass. Civ III : 9.6.71 et 14.1.87).

Dans l'arrêt du 28 mars 2007, la Cour de cassation applique l'article L.176 à la lettre : le terme fixe ne peut être sujet à interprétation. Si, à la date d'échéance du délai, il ne peut être justifié de la réalisation de la condition, celle-ci doit être regardée comme défaillie, ce qui entraîne la caducité de la vente.

CCMI / garant de livraison / dédommagement (Cass. Civ. III : 28.3.07)

Lorsque le contrat de construction de maison individuelle prévoit des pénalités de retard, celles-ci ne peuvent être inférieures à 1/3 000^{ème} du prix par jour de retard (CCH : R.231-14). Ces sommes sont-elles exclusives de l'octroi de dommages et intérêts par le garant au maître de l'ouvrage ? Non, répond la Cour de cassation, dès lors qu'il s'agit de réparer un préjudice distinct de celui dédommagé forfaitairement par les pénalités de retard. En l'espèce, le garant, averti de la défaillance du constructeur, s'était abstenu de désigner un nouveau constructeur alors qu'il y avait été condamné par ordonnance. Le préjudice causé par le garant s'analysait en la perte d'une chance dont le garant devait réparation au maître de l'ouvrage.

La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de reconnaître la faute personnelle du garant pour négligence dans la mise en œuvre de ses obligations légales sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun et d'indemniser un maître d'ouvrage pour son préjudice matériel (perte de loyers), moral et de jouissance (Cass. Civ III : 6.2.02).

CCMI / paiement du solde / remise des clés (Cass. Crim : 13.2.07)

En contrat de construction de maison individuelle les modalités de paiement du solde du prix sont distinctes

selon que le maître de l'ouvrage se fait assister ou non à la réception (CCH : R.231-7). S'il ne se fait pas assister par un professionnel et en l'absence de réserves, il paiera le solde dans les 8 jours qui suivent la remise des clés. Si des réserves sont formulées, il paiera le solde lorsqu'elles seront levées. Le constructeur est donc dans l'obligation de remettre les clés à la réception avant même que la totalité du prix ne soit réglée. C'est ce que confirme l'arrêt du 13 février 2007.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Assurance construction / note de couverture (Cass. Civ III : 5.6.07)

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit justifier être couverte par une assurance dommages-ouvrage (code des assurances : L.242-1 et L.243-2).

La note de couverture peut-elle constituer ce justificatif de garantie d'assurance ?

Une note de couverture est un document signé par l'assureur qui permet à l'assuré d'être immédiatement couvert, de façon temporaire jusqu'à la date d'échéance prévue, et ce dans l'attente du contrat définitif. Normalement elle doit être remplacée par une police en bonne et due forme. Ni son contenu ni sa forme ne sont réglementés. Elle est issue de la pratique de l'assurance et ne repose sur aucun texte légal ou réglementaire.

Ce document pose des difficultés juridiques quant à sa nature et sa portée. Les juges du fond en apprécient le sens au cas par cas.

La Cour de cassation a considéré qu'une note de couverture, qui exprime l'engagement définitif de l'assureur et de l'assuré sans aucune limitation dans le temps, est valable en dehors de la signature d'un contrat ou du paiement des primes. Il incombe à l'assureur de rapporter la preuve que la garantie de la responsabilité décennale prévue dans cette note de couverture a pris fin (Cass. Civ I : 25.10.94).

Dans l'arrêt du 5 juin 2007, la Cour de cassation va jusqu'à considérer que la note de couverture peut valoir engagement définitif de l'assureur même si la note indique au titre de la durée des garanties que celles-ci doivent cesser cinq mois après le versement de l'acompte.

Elle considère donc que la note de couverture vaut garantie d'assurance au-delà de la période précisément indiquée. Elle lui attache les mêmes effets qu'une police définitive.

Assurance construction / dommages

intermédiaires (Cass. Civ III : 5.6.07)

Les dommages intermédiaires sont des désordres qui ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être pris en charge au titre de la garantie décennale. Ils ne compromettent pas la solidité de l'immeuble et ne le rendent pas impropre à sa destination.

Ils peuvent donner lieu à une action en réparation, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pendant dix ans à compter de la réception (Cass. Civ III : 11.6.81).

La Cour de cassation avait retenu que constituaient des dommages intermédiaires des micro fissurations du revêtement des murs de façade (Cass. Civ III : 9.3.88), le cloquage d'un enduit de façade (Cass. Civ III : 20.1.99).

Dans l'arrêt du 5 juin 2007, elle considère que les défauts d'une façade résultant d'une mauvaise application de l'enduit, qui ne présentent et ne présenteront pas de caractère de gravité de l'article 1792 du code civil dans le délai de garantie décennal, relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun au titre des dommages intermédiaires.



COPROPRIETE

Droit de jouissance exclusif et lot de copropriété (Cass. Civ III : 6.6.07)

Il n'y a copropriété que lorsqu'un immeuble est divisé en lots, chaque lot étant composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. La partie privative est la propriété exclusive de chaque copropriétaire et les parties communes sont détenues en indivision par l'ensemble des copropriétaires.

Au lot peut ensuite être attaché un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, comme par exemple un droit de jouissance sur une terrasse ou un jardin.

La question s'est posée à plusieurs reprises de savoir si un droit de jouissance seul, auquel était attribué des quotes-parts de parties communes pouvait ou non constituer un lot de copropriété.

En 2002, la Cour de cassation avait semblé dégager une ébauche de solution. Dans un arrêt en date du 6 novembre 2002, elle sanctionnait une Cour d'appel qui avait refusé au « copropriétaire » d'un lot constitué d'un droit de jouissance exclusive sur un jardin et d'une quote-part de parties communes la remise en cause de ses tantièmes de copropriété.

Le présent arrêt confirme expressément l'idée qui était sous-jacente en 2002, c'est-à-dire que la partie privative d'un lot est nécessairement un droit de propriété et ne peut être constituée d'un seul droit de jouissance. Il ajoute que le fait d'attacher des quotes-parts de parties communes à un simple droit de jouissance ne suffit pas à en faire un lot.



QUALITE DE L'HABITAT

La quote-part de parties communes et la partie privative sont les deux éléments indissociables nécessaires à la constitution d'un lot de copropriété. On peut dès lors penser que, comme en l'absence de quote-part de parties communes, il ne peut y avoir de droit de vote, ni de participation aux charges communes, en l'absence de partie privative. Le titulaire d'un simple droit de jouissance ne semble pas pouvoir se voir imposer en tant que telles des charges de copropriété.

Lot commun aux époux / convocation à l'assemblée générale (Cass. Civ III : 23.5.07)

Lorsqu'un lot de copropriété est un bien commun à des époux, seul l'un d'entre eux peut assister à l'assemblée générale et prendre part au vote. Mais il peut s'agir indifféremment de l'un ou l'autre sans que celui qui y participe n'ait à justifier de mandat. De par le seul effet du régime matrimonial, chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et la participation à une assemblée générale de copropriété relève sans nul doute de l'administration.

Pour autant, le syndic ne peut en application de ces règles adresser de sa propre initiative la convocation à un seul époux, même s'il s'agit de l'époux qui représente habituellement le couple ; il lui faut nécessairement adresser la convocation aux deux époux. A défaut, la convocation libellée au nom d'un seul époux n'est pas valable et l'assemblée générale pourrait être contestée pendant deux mois par le conjoint auquel la convocation n'a pas été adressée.

Surface Carrez / local de chaufferie

(Cass. Civ III : 5.6.07)

Un local à usage de chaufferie, souterrain, sans fenêtre, en parpaings bruts dont l'accès se fait par un escalier donnant sur l'extérieur, est exclu de la superficie Carrez.

Règlement de copropriété / clôtures

(Cass. Civ III : 7.3.07)

Un règlement de copropriété peut valablement interdire aux copropriétaires d'édifier des clôtures entre deux lots, nonobstant les dispositions de l'article 647 du code civil qui confère à tout propriétaire le droit de clore son héritage

Ouverture à la concurrence de la fourniture d'énergie

Depuis le 1^{er} juillet 2007, les particuliers ont la possibilité de s'adresser à d'autres fournisseurs d'énergie que ceux détenant un monopole aujourd'hui (EDF, GDF), et pour des prix différents (tarif libre au lieu du tarif réglementé fixé par l'Etat).

En marge du débat sur l'opportunité de choisir tel ou tel fournisseur d'énergie et de rester à un tarif réglementé ou de passer à un tarif libre, il convient de savoir que ce choix est attaché par la suite au logement et non à la personne. En cas de changement de propriétaire ou de locataire le nouvel entrant ou le propriétaire reste tenu par le choix qui a été fait pour le logement. Toutefois un bailleur ne peut empêcher son locataire de modifier son abonnement ; il peut en revanche insérer une clause lui demandant de l'informer du changement (cf. <http://www.anil.org : question-réponse/Qualité de l'habitat>).

Comptage de la fourniture d'eau froide

(décret du 10.5.07 : JO du 11.5.07)

Ce texte pris en application de l'article L.135-1 du CCH précise que l'installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide doit être compatible avec une relève de la consommation d'eau froide sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans les locaux occupés à usage privatif. Sont concernées les constructions pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} novembre 2007.

Caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments existants

(arrêté du 3.5.07 : JO du 17.5.07)

Cet arrêté définit les caractéristiques thermiques et de performance énergétique que doivent remplir les équipements, ouvrages ou systèmes de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage des locaux lorsqu'ils sont remplacés ou installés (CCH : R.131-28).

Ces dispositions sont applicables aux travaux pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés ou, à défaut, la date d'acquisition des équipements, systèmes et ouvrages visés par le texte est postérieure au 31 octobre 2007.

DPE / contrat de location (arrêtés du 3.5.07 : JO du 17.5.07 ; communiqué de la DGUHC)

Depuis le 1^{er} juillet 2007, le contrat de location d'une maison ou d'un appartement doit être accompagné d'un diagnostic de performance énergétique lors de sa signature ou de son renouvellement.

La Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction dans un communiqué précise que les reconstructions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges ne sont pas soumises à l'obligation de fournir un DPE.

Les contrats de location de logements pour étudiants, ces logements étant des résidences principales des occupants, sont soumis à l'obligation de fourniture d'un diagnostic.

Les contrats de location saisonnière doivent aussi être accompagnés d'un diagnostic, le bailleur pouvant alors remettre au locataire un document simplifié.

Une personne qui demande des renseignements sur un logement à louer doit pouvoir obtenir le diagnostic de performance énergétique de ce dernier de la part du propriétaire.

Le diagnostic de performance énergétique à la location a pour objectif :

- d'informer le futur locataire sur la consommation énergétique du logement et son coût. Compte tenu des méthodes de calcul disponibles, ce coût résulte soit d'une méthode standardisée de calcul de la consommation, soit de la moyenne des relevés des consommations sur 3 ans. L'information donnée est une estimation à partir d'un prix moyen du kwh ;
- de sensibiliser le locataire aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète, en repérant cette consommation (en kwh/m²/an) et les émissions de CO₂ (en kg/m²/an) qui en résultent, d'une part sur une étiquette « énergie » et d'autre part sur une étiquette « climat », suivant une échelle de A à G ;
- de donner au locataire des conseils pour maîtriser sa consommation sous forme de recommandations de gestion et de comportement ; il est informé en outre sur les travaux permettant de réduire sa consommation, travaux qu'il peut réaliser lui-même, ou que le propriétaire peut réaliser (cas le plus courant). Des dispositions juridiques permettent, dans certains cas, au propriétaire et au locataire de conclure un accord pour partager les coûts des travaux et les économies liées à la réduction de consommation qui en résulte.

Ces diagnostics sont réalisés par les mêmes personnes, indépendantes, qui établissent les diagnostics « à la vente » depuis le 1^{er} novembre 2006. Leurs compétences devront être certifiées à partir du 1^{er} novembre 2007.

Le diagnostic de performance énergétique établi pour la vente d'un logement peut être utilisé pour sa location.

Un décret relatif au DPE qui avait été présenté début 2007 aux organisations professionnelles n'a pas pu paraître dans les délais impartis. Il précisera ultérieurement le champ d'application du diagnostic.

Gaz / certification des diagnostiqueurs

(arrêté du 6.4.07 : JO du 25.4.07)

En vigueur au 1^{er} novembre 2007, la certification des diagnostiqueurs va concerner, à l'exclusion de l'état des risques naturels et technologiques, tous les diagnostics composant le dossier de diagnostic technique, à savoir le plomb, l'amiante, les termites, la performance énergétique, le gaz et l'électricité.

La détermination des critères de certification des compétences des diagnostiqueurs en fonction du domaine d'intervention se poursuit. Après la performance énergétique, les termites, le plomb et l'amiante, la procédure de certification des compétences des diagnostiqueurs a été définie récemment pour le gaz (arrêté du 6.4.07).

Comme pour les autres certifications, celle relative au gaz est délivrée à l'issue d'un examen théorique et pratique. Le but est de vérifier que la personne candidate à la certification possède les connaissances requises notamment sur les procédés, produits et équipements dans le domaine du gaz ainsi que les réglementations et prescriptions techniques qui régissent la prévention des risques liés à l'utilisation du gaz, le fonctionnement des appareils, leurs consignes d'installation et d'utilisation en fonction du combustible utilisé.

La certification est délivrée pour une durée de cinq ans et le diagnostiqueur devra être certifié à nouveau à l'issue de cette période.

Le texte ajoute que chaque organisme de certification tient à la disposition du public la liste des personnes certifiées par ses soins et leurs coordonnées professionnelles.

Termites / modèle et méthode de réalisation de l'état termites (arrêté du 29.3.07 : JO du 26.4.07)

Cet arrêté définit le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites qui doit être fourni en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble situé dans une zone délimitée (CCH : L.133-6). Il donne des directives au diagnostiqueur qui établit l'état relatif à la présence de termites :

- préalablement à son intervention, il identifie le client, collecte les informations concernant le bâtiment et obtient les autorisations nécessaires à la réalisation de sa mission ;
 - il se doit de mettre en œuvre l'ensemble des moyens mis à sa disposition pour détecter une éventuelle présence de termites ;
- lors de la visite, il examine l'ensemble des niveaux et la totalité des pièces et volumes, procède à l'examen visuel minutieux de l'ensemble des éléments et ouvrages

- constituant le bâtiment, et procède à des sondages sur les ouvrages bois.

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment donne lieu à la rédaction d'un rapport de visite établi suivant le modèle fourni en annexe de l'arrêté.

Accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées / attestation en cas de travaux

(arrêté du 22.3.07 : JO du 5.4.07)

Les immeubles collectifs à usage d'habitation, les habitations individuelles destinées à être vendues ou louées (à l'exclusion de celles construites ou réhabilitées pour le propre usage du maître de l'ouvrage) et les établissements recevant du public (ERP) sont soumis au respect de règles d'accessibilité aux personnes handicapées. Sont visés les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux, mais également les bâtiments ou parties de bâtiments existants lorsqu'ils font l'objet de travaux. A l'issue des travaux soumis à permis de construire, le maître de l'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré le permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité (CCH : L.111-7-4).

L'arrêté du 22 mars 2007 fixe les modalités d'application de l'attestation de fin de travaux. Pour permettre l'établissement de cette attestation, le maître de l'ouvrage remet au professionnel à qui il s'est adressé (contrôleur technique ou architecte) une série de documents techniques.

L'attestation indique la liste des règles d'accessibilité applicables selon le type de bâtiment contrôlé (maison individuelle, bâtiment collectif, établissement recevant du public), celles des règles qui sont respectées par les travaux et celles qui ne le sont pas. Elle précise en outre les lieux ou locaux qui n'ont pu être visités.



URBANISME

Restauration immobilière et diverses dispositions modifiant le code de

l'urbanisme *(décret du 11.5.07 : JO du 12.5.07)*

Le décret poursuit l'application de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Il procède à la modification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relatif à la restauration immobilière : contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière et obligations des propriétaires soumis à une telle opération en précisant que les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire.

Par ailleurs, le décret opère quelques ajustements :

- le fait pour un projet d'être situé dans le champ de visibilité d'un immeuble inscrit ou classé n'est plus le critère pour majorer le délai d'instruction de droit commun du permis de construire ou d'aménagement. Il suffit désormais que le projet se trouve dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

- toute demande de permis groupé doit comporter un plan de division, ainsi qu'un projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs (lorsque celle-ci est prévue) à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des voies et espaces communs.

Si ces voies et espaces communs sont soumis au statut de la copropriété, cette formalité n'est pas exigée. Il en est de même, désormais, lorsque le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'EPCI compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ;

- les dossiers de demandes de permis de construire portant sur des constructions situées dans les emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements ou dans les secteurs devant comprendre obligatoirement une part de logements locatifs doivent désormais indiquer la surface hors œuvre nette des logements créés en application de ces servitudes. Cette disposition résout une partie des difficultés d'application que pouvaient poser certains articles de la loi ENL dont l'objet est d'inciter la construction de logements, notamment sociaux (loi ENL : art.4). L'application de cette servitude devra donc se traduire par un nombre de m² de surface hors œuvre nette produits et affectés au logement et non par un nombre de logements créés ;

- le conseil municipal devient la seule autorité compétente pour délimiter les zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable (la compétence du préfet disparaît) ;

- l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme prévoyait une entrée en vigueur de la réforme à une date fixée par décret, au plus tard le 1^{er} octobre 2007 (à la suite de la modification apportée par la loi sur la fonction publique territoriale du 19.2.07).

Le texte entérine donc le report pour sa partie réglementaire au 1^{er} octobre 2007.

Les dossiers déposés avant cette date demeureront soumis aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt, et le nouveau dispositif de contrôle de la conformité des travaux s'appliquera aux constructions achevées à compter du 1^{er} octobre 2007.

Pc et autorisations d'urbanisme *(arrêté du*

6.6.07 : JO du 21.6.07)

Pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, le décret du 5 janvier 2007 renvoyait à un arrêté le soin de définir les modèles nationaux des demandes de permis (permis d'aménager,

de construire, de démolir), de la déclaration préalable, de la demande de certificat d'urbanisme et de la déclaration d'ouverture de chantier.

L'arrêté du 6 juin 2007 fournit donc les formulaires de demandes et de déclarations qui devront être remplis à compter du 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

Permis de construire / annulation du retrait / délais de recours (CE : 6.4.07)

La mention du permis de construire, une fois délivré, doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire pendant toute la durée du chantier. Il est également procédé à l'affichage du permis à la mairie pendant deux mois.

Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates : il s'agit du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, ou le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie.

Lorsqu'un permis de construire ayant fait l'objet des formalités de publicité requises est retiré dans le délai de recours contentieux et que ce retrait est annulé, le permis initial est rétabli à compter de l'intervention de la décision juridictionnelle prononçant cette annulation.

Les formalités de publicité doivent être à nouveau accomplies, et le délai de recours contentieux à l'encontre du permis ainsi rétabli court à nouveau à l'égard des tiers à compter de la date la plus tardive du nouvel affichage en mairie ou sur le terrain.

Changement de destination / déclaration ou permis de construire (CE : 12.1.07)

Comment et à quel moment contrôler les changements de destination des constructions existantes ?

Si la réforme du code de l'urbanisme applicable à compter du 1^{er} octobre 2007 clarifie la situation, dans la mesure où tout changement de destination fera l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire ou déclaration préalable) et ainsi d'un contrôle, certaines interrogations demeurent.

Quand faut-il apprécier ce changement de destination : au jour de la demande d'autorisation administrative ou par rapport à la destination initiale de la construction existante ?

En l'espèce, le pétitionnaire avait déposé une déclaration de travaux pour un bâtiment à usage d'habitation à cette date. Or, ce dernier était initialement à usage agricole et avait été transformé sans autorisation, depuis plusieurs années, en bâtiment à usage d'habitation.

Mais il est jugé que cette circonstance n'a pas d'incidence sur le fait que de nouveaux travaux puissent relever uniquement de la déclaration de travaux (s'ils rentrent dans le champ d'application prévu par le code de l'urbanisme).

Le juge applique littéralement la disposition selon laquelle les travaux portant sur une construction existante, qui n'ont pas pour effet de changer la destination de cette construction, peuvent être exemptés de permis de construire (CU : R.422-2).

C'est donc au jour de la déclaration qu'il faut prendre en considération la destination de la construction pour apprécier son éventuel changement, et non par rapport à la destination initiale car dans ce cas, un permis de construire régularisant le changement de destination illicite aurait été nécessaire.

Il existe pourtant une jurisprudence célèbre et constante (CE : 9.7.86 « Thalamy ») qui considère que de nouveaux travaux prenant appui sur une construction illégalement édifiée ne peuvent être autorisés, sauf pour le maître d'ouvrage à régulariser simultanément la construction irrégulière.

L'arrêt constitue donc un étonnant revirement de jurisprudence.

Certificat de conformité / refus de conformité / changement d'usage de l'immeuble

(CE : 11.12.06)

Le certificat de conformité doit constater que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire, il ne peut pas être fondé sur l'utilisation qui est faite de l'ouvrage après son achèvement.

En l'espèce, le pétitionnaire a obtenu un permis de construire pour un ensemble immobilier à usage de foyer pour étudiants, mais le service instructeur refuse de délivrer le certificat de conformité au motif que les travaux n'étaient pas conformes à ceux autorisés par le permis de construire, l'immeuble ayant été finalement affecté à l'usage de résidence de services pour une clientèle d'entreprise.

Or, constater la conformité des travaux à leur achèvement avec le permis de construire, consiste à s'assurer que l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ont été réalisés conformément au permis de construire.

Le contrôle de la conformité des travaux, y compris en ce qui concerne les prévisions ou prescriptions relatives à la destination des constructions, ne doit donc s'opérer que sur la seule caractéristique des travaux réalisés.

L'utilisation ultérieure d'un bâtiment après son achèvement n'est pas prise en compte au stade de la vérification de la conformité.

L'affectation de la construction à une destination autre que celle prévue par le permis de construire n'est toutefois pas sans danger, le titulaire de l'autorisation s'expose en effet, le cas échéant, au retrait du permis pour fraude (mais ce n'est pas contrôlé au moment de la délivrance du certificat de conformité).

Obligation de démolir / transmission

contractuelle (Cass. Civ. III : 22.11.06)

Dans la mesure où l'obligation de démolir ou de remettre en état, en cas d'infraction aux règles d'urbanisme, ne constitue pas une sanction pénale, mais présente un caractère réel, rien n'empêche qu'elle fasse l'objet d'une transmission contractuelle. Ainsi, le seul fait d'être propriétaire du terrain d'assiette de la construction litigieuse peut conférer à une personne la qualité de bénéficiaire des travaux irréguliers alors même qu'elle n'en est pas l'auteur. Cela suppose néanmoins une nécessaire information de l'acquéreur avant l'achat du bien.

PROFESSIONNELS

Tarifs des huissiers (décret du 10.5.07 : JO du 11.5.07)

Le taux de base du tarif des huissiers passe de 1,60 € à 2,20 € (chaque acte étant tarifé en X taux de base), Le texte modifie également la rémunération de l'huissier pour la signification des actes judiciaires en provenance de l'étranger, ainsi que la signification des actes à destination de l'étranger et prévoit la tarification des actes de la nouvelle procédure de saisie immobilière.

Ressort de compétence des huissiers (décret du 11.5.07 : JO du 11.5.07)

La compétence des huissiers de justice est désormais fixée au ressort du tribunal de grande instance et non plus à celui du tribunal d'instance. Les huissiers sont donc compétents dans tout le ressort du tribunal de grande instance de leur résidence. Ces règles nouvelles de compétence territoriale n'entreront en vigueur que le 1^{er} janvier 2009.

Authentification d'un acte de prêt / responsabilité du notaire (Cass. Civ I : 3.4.07)

Même s'il ne fait qu'authentifier un prêt sur lequel les parties se sont déjà engagées par acte sous seing privé, le notaire reste soumis à un devoir de conseil quant aux implications de l'acte. La Cour de cassation retient ici la responsabilité du professionnel pour ne pas avoir vérifié que le prêt souscrit par ses clients et destiné au rachat du prêt immobilier initialement souscrit par les emprunteurs était d'un montant suffisant pour désintéresser la banque initiale.

DROIT GENERAL

Reconstitution des titres de propriété en Corse (décret du 15.5.07 : JO du 16.5.07)

La loi du 23 juin 2006 relative aux successions et libéralités a institué la mise en place d'un groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse. Le décret prévoit les modalités de mise en place de ce groupement.

Cotitularité du bail / logement de fonction (Cass. Civ. III : 10.1.07)

Chacun des époux détient un droit locatif personnel sur le logement qu'ils occupent ensemble même si le bail n'est signé que par l'un d'entre eux et même si le mariage est postérieur à la signature du bail (code civil : art.1751). La question de l'application de ce principe au logement attribué à un époux pour les besoins de sa fonction n'avait jusque là, jamais été tranchée par la Cour de cassation. On sait désormais que ces dispositions s'appliquent dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation, peu importe que le bail ait été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints. Pour autant, l'époux du bénéficiaire du logement de fonction ne pourra invoquer un droit locatif personnel s'opposant à la résiliation du bail si les relations de travail ouvrant droit au logement de fonction viennent à cesser, le conjoint du bénéficiaire du logement de fonction ne pouvant prétendre à plus de droit que celui-ci. Ce qui revient à dire que la cotitularité s'applique pendant le cours de la location, mais ne pourra en aucun cas faire échec à la résiliation du bail à l'égard des deux époux au moment où la fonction vient à cesser.

Séparation de biens / propriété du logement et financement (Cass. Civ. I : 23.1.07)

Lorsque des époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens, chacun d'entre eux peut acquérir seul un logement et demeurer seul acquéreur du bien, contrairement aux époux communs en biens pour lesquels un bien acquis au cours du mariage même par un seul des époux devient un bien commun aux deux. Même s'il a participé au financement de l'acquisition, l'époux séparé de biens qui ne figure pas sur l'acte d'acquisition du logement, ne peut prétendre à aucun droit de propriété sur le bien. Il pourra néanmoins obtenir une compensation financière au moment de la liquidation du régime matrimonial s'il apporte la preuve de sa contribution.

COLLECTIVITES LOCALES

Obligation de réaliser des logements sociaux (décret du 9.5.07 : JO du 10.5.07)

Le dispositif consistant à contraindre les communes déficitaires en logements sociaux a été modifié par la loi ENL. Ce décret apporte des précisions sur les modalités de calcul du prélèvement en cas de non respect de l'obligation et sur la mise en place des commissions chargées de vérifier le respect du quota de logements sociaux.

Domiciliation

(décret du 15.5.07 : JO du 16.5.07)

Les procédures de domiciliation des personnes sans-domicile stable ont été unifiées par loi DALO du 5 mars 2007. La domiciliation permet de prétendre aux services des prestations sociales (revenu minimum d'insertion (RMI), couverture maladie universelle (CMU), sécurité sociale... (à l'exception de l'aide médicale de l'Etat), ainsi qu'à la délivrance de titres d'identité, à l'inscription sur les listes électorales et à l'accès à l'aide juridique. Deux types d'organismes domiciliateurs sont retenus : les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCIAS), et les organismes agréés à cette fin.

Le CCIAS qui refuse l'élection de domicile par des personnes sans domicile stable qui en font la demande, parce qu'elles ne présentent aucun lien avec la commune ou le groupement de communes, doit le motiver (code de l'action sociale et des familles : L.264-4).

Sont considérées comme ayant un lien avec la commune ou le groupement de communes les personnes qui sont installées sur son territoire.

Les personnes qui ne remplissent pas cette condition et qui ne sont pas installées sur le territoire d'une autre commune sont également considérées comme ayant un lien avec la commune ou le groupement de communes, dès lors qu'elles y exercent une activité professionnelle, y bénéficient d'actions d'insertion ou exercent l'autorité parentale sur un enfant qui y est scolarisé.

Fonds d'aide au relogement d'urgence

(circulaires du 2.6.06 et du 22.6.07)

Un fonds d'aide au relogement d'urgence a été créé pour une durée de 5 ans, de 2006 à 2010 (loi de finances pour 2006 du 30 décembre 2005 : art. 39).

Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge, soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Une circulaire du 2 juin 2006 du ministère de l'intérieur précise les modalités d'attribution des subventions aux communes. Compte tenu du faible recours à ce fonds, une nouvelle circulaire (circulaire du 22.6.07) en rappelle l'intérêt notamment lorsque les maires sont confrontés à des opérations de relogement temporaire ou à la nécessité d'exécuter des travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux.

Une analyse complète des différentes interventions de ce fonds est consultable sur : [http://www.anil.org : question réponse/Habitat indigne](http://www.anil.org/question/reponse/Habitat_indigne)

Mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat (circulaire DGUHC du 2.5.07)

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a instauré un nouvel instrument des politiques locales de l'habitat, le plan départemental de l'habitat (PDH) destiné à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH (PLH obligatoires pour toutes les communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) et celles menées sur le reste du département, afin de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

La circulaire du 2 mai 2007 fixe les objectifs du PDH et en définit le contenu et les modalités d'élaboration (annexes 1 et 2).

► Objectifs

Au nombre de cinq, les objectifs assignés au PDH sont les suivants : établir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement ; assurer la cohérence territoriale ; assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale ; faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme ; définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

Le souci affiché de cohérence des diverses politiques menées au sein d'un même département constitue à l'évidence l'enjeu majeur du PDH, que le conseil général soit délégataire ou non. Ainsi le PDH doit-il établir la complémentarité des orientations entre les territoires, en reprenant les orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des PLH et en définissant des orientations pour les autres territoires ; ainsi doit-il encore prendre en compte les besoins en logement définis par le PDALPD et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, tout en faisant le lien entre les politiques sociales des différentes collectivités qui contribuent à favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

► Contenu

Le PDH comprend, par bassin d'habitat et sur l'ensemble du territoire départemental :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement, réalisé à l'échelle des bassins d'habitat, c'est-à-dire les espaces « à l'intérieur desquels les ménages font leurs choix résidentiels » et dont la définition ou l'actualisation est laissée à l'appréciation de chaque département. Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours qui porte sur l'adéquation de l'offre et de la demande par secteur de marché (locatif social et privé, accession à la propriété) et sur les effets de chaîne entre les différents segments du marché. Si la circulaire ne définit pas plus précisément le contenu du PDH, elle donne plusieurs exemples de champs d'investigation, « selon les cas ».

- un document d'orientations comprenant les principes et les objectifs retenus permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement et de mettre en cohérence l'offre de logements sur les différents territoires, afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande. Les orientations portent sur le type d'offre à réaliser dans le parc public ou le parc privé, en accession, en locatif, répartis entre logements ordinaires et logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (établissements pour personnes âgées ou personnes handicapées, résidences sociales ou maisons relais, résidences pour étudiants...) et sur le type de financement (PLS, PLUS, PLAI) ou sur le type d'outils à mettre en place dans le parc privé (OPAH, PST), qui déterminent les niveaux de loyers.

- un dispositif d'observation

Ce dispositif d'observation ne doit pas se superposer aux divers observatoires existants, mais être construit de manière partenariale et utiliser les données et observations déjà formalisées, d'où l'intérêt d'une identification préalable des dispositifs infra - départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles.

A noter que contrairement aux PLH, le PDH n'a pas pour objet de définir un programme d'actions et ne doit pas constituer à ce titre le support de la convention de délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre du Conseil général.

► Modalités d'élaboration

Elaboré conjointement par l'Etat, le conseil général et les EPCI ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour élaborer un tel document, dans une perspective de moyen terme, le PDH dispose d'un comité de pilotage dont les organes constitutifs sont les membres précités. L'organisation de la concertation de tous les acteurs de la politique de l'habitat est confiée à la section départementale du comité régional de l'habitat.

Législation relative aux animaux dangereux / notion de danger grave et immédiat et pouvoirs de l'autorité de police (circulaire du 3.5.07)

La loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance a durci la législation relative aux chiens dangereux en renforçant l'efficacité des procédures administratives susceptibles d'être mises en œuvre par l'autorité de police en cas de danger grave et immédiat ou de défaut de déclaration par le propriétaire, et en aggravant les sanctions pénales en cas d'infraction à la législation.

La circulaire précise la notion de danger grave et immédiat et les pouvoirs des préfets et des maires dans cette hypothèse.

Elle prévoit notamment que les chiens dangereux de première catégorie qui stationnent dans les parties communes des immeubles collectifs, ainsi que les chiens dangereux de première et seconde catégorie qui circulent dans les parties communes des immeubles collectifs sans être muselés et tenus en laisse par une personne majeure, sont réputés présenter un danger grave et immédiat. A ce titre, l'animal peut être placé dans un lieu de dépôt et éventuellement euthanasié, du seul fait du non respect par leur propriétaire des précautions obligatoires.

Il en est de même en cas de défaut de déclaration de chiens dangereux de première et seconde catégorie lorsque le propriétaire du chien, mis en demeure de régulariser la situation, ne procède pas à la déclaration (la sanction peut aussi aller jusqu'à l'euthanasie de l'animal).



PROPOSITIONS PROJETS



Reconduction de l'encadrement des loyers / renouvellement de baux en agglomération parisienne

Le projet de décret visant à reconduire le dispositif d'encadrement des loyers lors du renouvellement du bail a été soumis pour avis à la Commission nationale de concertation réunie le 6 juillet dernier. Il reprend à l'identique le terme des décrets précédents.

Selon le même rite que les années précédentes, le collège des bailleurs s'est opposé à cette reconduction, tandis que le collège des locataires demande son extension aux grandes agglomérations de l'hexagone. Rappelons que ce décret d'encadrement pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 s'applique pour un an à partir du

31 août. Sa publication intervient traditionnellement dans la dernière semaine d'août.

Projet de loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat

Le projet de loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat qui a fait l'objet d'une déclaration d'urgence a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 16 juillet. Le débat devait se poursuivre au Sénat à partir du 25 juillet.

En l'état actuel il comprend certaines dispositions intéressant le domaine du logement.

► *Intérêts d'emprunts (art. 3)*

Afin de favoriser l'accession à la propriété, un crédit d'impôt est institué au titre des intérêts des prêts contractés par les personnes fiscalement domiciliées en France, auprès d'un établissement financier pour l'une des opérations suivantes :

- prêts contractés pour l'acquisition d'un logement affecté à l'habitation principale ;
- prêts contractés pour la construction d'un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à l'habitation principale (prêts consentis pour l'achat du terrain et les dépenses de construction).

Au jour de l'affectation du logement à l'habitation principale, celui-ci doit répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité (CGI : art.244 quater J / CCH : R.318-3).

Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts (frais d'emprunt et cotisations d'assurance exclus) payés au titre des cinq premières annuités de remboursement, dans la limite annuelle de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 500 € par personne à charge (250 € pour un enfant en garde alternée).

Le crédit d'impôt s'applique au logement affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable qui fait l'objet d'un prêt à la date de paiement des intérêts.

Néanmoins, le contribuable qui fait construire son logement ou l'acquiert en l'état futur d'achèvement, peut bénéficier du crédit d'impôt pour les intérêts versés avant l'achèvement du logement, à la condition qu'il prenne l'engagement d'affecter ce logement à son habitation

principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. En cas de non respect de cet engagement, le crédit d'impôt fera l'objet d'une reprise.

En outre, en cas de mutation professionnelle, le contribuable dont le logement objet du prêt n'est plus affecté à sa résidence principale, pourra malgré tout continuer à bénéficier du crédit d'impôt. Son logement ne doit pas être donné en location et le contribuable ne doit pas avoir acquis un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à l'être.

Les prêts affectés à d'autres crédits sont exclus de ce dispositif. Toutefois, les intérêts des prêts qui se substituent aux prêts initiaux ouvrant droit au crédit d'impôt, ou qui viennent en remboursement de ceux-là ouvrent droit au crédit d'impôt dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des emprunts initiaux et de celle des annuités restant à courir.

La mesure s'appliquera aux intérêts payés à compter du premier jour du mois suivant la publication de la loi au Journal Officiel. L'avantage est ouvert à tous les accédants (imposables ou non ; primo-accédants ou non) et les emprunts en cours à cette date sont donc concernés pour les intérêts restant à courir jusqu'au terme des cinq années.

► *Impôt de solidarité sur la fortune (art. 5bis)*

Il est envisagé que l'abattement au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune actuellement de 20 % sur la résidence principale, passe à 30 %.

► *Bouclier fiscal (art. 5)*

Jusqu'à présent, les impôts directs payés par un contribuable ne peuvent être supérieurs à 60 % de ses revenus perçus l'année précédant celle du paiement de ses impositions.

Ce droit à restitution, plus communément appelé « bouclier fiscal » peut s'exercer pour la première fois en 2007, au titre des impôts payés en 2006 et en tenant compte des revenus de 2005.

Il est prévu d'augmenter le nombre de contribuables concerné par cette mesure ; le projet de loi envisage, en effet, deux aménagements importants :

- le bouclier fiscal serait porté de 60 à 50 % ;
- les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et contribution additionnelle) seraient pris en compte pour la détermination du droit à restitution.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL

- Adil de l'**Isère** : **Cécile Martinet Perinetti**, prend la direction de la nouvelle ADIL constituée en mars 2007 ; elle a été antérieurement conseillère juriste dans les ADIL de Saône-et-Loire et de Paris, puis chargée de mission à l'ANIL avant d'intégrer le Pact de l'Isère.

- ADIL d'**Ille-et-Vilaine** : **Sophie Pouymayou** Dess de droit des affaires et fiscal, diplômée du Cfpn, centre de formation professionnel des notaires, directrice de l'ADIL de la Mayenne depuis novembre 1995, prend la direction de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine ; elle succède à Jack Dupé. - **Mayenne** : **Marie France Gourmelon**, Dea d'histoire du droit européen, docteur en droit, devient directrice de l'ADIL de la Mayenne.

- **Deux-Sèvres** : **François Xavier Berthod**, Dess de droit de la construction et de l'urbanisme, qui était responsable des relations « entreprises » au Cil Centre-Atlantique prend la direction de l'ADIL des Deux Sèvres, **Caroline Bayiga** étant devenue directrice de l'ADIL des **Yvelines** qui vient d'ouvrir au public.

- ADIL de **Corrèze** : **Frédéric Patrat**, maîtrise en droit des sociétés, responsable de gestion locative à Immo-France, agence immobilière filiale du Crédit Immobilier de France, succède à Armelle Pfeiffer qui prend sa retraite.

- **Hauts-de-Seine** : **David Richard**, master de droit et politique de l'habitat, qui a été directeur de l'ADIL du Loir-et-Cher de 2000 à 2004, revient dans le réseau après un passage dans un organisme HLM. Il prend la direction de l'ADIL des Hauts-de-Seine après **Patricia Teulet**, qui devient responsable du service juridique de l'Agence nationale de l'habitat.

- **Var** : **Dominique Capitaine**, conseillère à l'ADIL du Var depuis 1984, directrice-adjointe depuis 2001 en a été nommée directrice. Elle succède à **Marie France Cara**, qui a animé l'ADIL avec compétence et régulièrement contribué aux travaux du réseau, pendant douze ans, avant de prendre sa retraite.

Ministère du logement et de la ville

■ **Cabinet de Christine Boutin**, ministre du logement et de la ville (JO du 10.7.07)

Directeur de cabinet : **Jean Paul Bolufer**, 60 ans, IEP de Paris, ENA était directeur des Journaux Officiels depuis dix ans, après avoir été notamment directeur-adjoint du

cabinet de Jacques Chirac alors maire de Paris, directeur de cabinet en 1986 de la secrétaire d'Etat chargée de la francophonie, en 1989 directeur général des services de la région Midi-Pyrénées et du cabinet du président du conseil régional, puis en 1996 directeur du cabinet du préfet de la région Ile-de-France. Depuis 1980, Jean Paul Bolufer est, à titre bénévole, secrétaire général de la Fondation Claude Pompidou.

Directeurs-adjoints :

- **Thierry Berlizot**, ingénieur en chef du génie rural des eaux et des forêts, a été notamment directeur général des services départementaux de la Vendée, avant d'être directeur du patrimoine de l'Institution Sainte Clotilde, puis conseiller technique au cabinet de Christian Estrosi, ministre délégué à l'aménagement du territoire.

- **François-Xavier Schweitzer**, 48 ans, polytechnique, ENSAE et ENA a notamment été à la direction de la construction (ex Dguhc), avant d'être secrétaire général de l'Institut Géographique National, puis directeur-adjoint du cabinet de Marc Philippe Daubresse alors secrétaire d'Etat au logement, puis conseiller technique au cabinet de Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'emploi et de la cohésion sociale dont il était devenu directeur adjoint en janvier 2007.

Conseiller technique chargé de la politique de l'habitat : **Julien Custot**, 35 ans, ENS a été de 2001 à 2004 responsable du service collectivités locales et environnement à la DDE de la Somme, puis chargé de mission et responsable du service ville habitat à la DDE de la Loire.

Conseiller technique chargé de la politique de l'hébergement et de l'exclusion : **Marc Bonjour**, 45 ans, IEP de Paris était depuis six ans secrétaire général de la CGLLS, Caisse de garantie du logement locatif social.

Conseiller spécial : **M. Olivier Esquirol**

Conseiller politique : **M. Charles-Henri Jamin**

Chargé de mission : **Jean-Marie Petitclerc**

Chef de cabinet : **Vincent You**

Conseiller budgétaire : **Henri Prevost**

Conseillère parlementaire : **Anne Peyricot**

Conseillère chargée de la communication : **Nora Barsali**

Conseiller chargé des relations avec la presse : **Christian Dupont**

Conseillère : **Lorraine Kaltenbach**

Conseillers techniques : **Christine de Chefdebien, Marie-Françoise Lecaillon**

Chargé de mission : **Patrick Rougevin-Bâville**.

Chef adjoint de cabinet : **Caroline Robin**

Chef du secrétariat particulier : **Marie-Jo Le Nagard**

■ **Attributions du ministre du logement et de la ville**

Au terme du décret du 25 mai 2007 qui définit les attributions du ministre du logement et de la ville, **Christine Boutin**, prépare et met en œuvre la politique du gouvernement en matière de logement, de construction, de politique de la ville et de lutte contre la précarité et l'exclusion : à ce titre elle élabore les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, à la réhabilitation de l'habitat et en suit la mise en œuvre ; elle

est chargée des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat et de leur insertion dans le tissu urbain. Elle détermine les règles relatives à la construction et veille à leur application ; elle fixe et met en œuvre la politique en faveur des quartiers en difficulté, notamment en matière de rénovation urbaine et la politique en faveur de logement des populations en situation d'exclusion. Elle participe à l'élaboration des règles d'urbanisme qui concernent ses attributions.

Le ministre du logement et de la ville a autorité sur la délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain, sur la Dguhc conjointement avec le ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, ainsi que sur la direction générale de l'action sociale, conjointement avec le ministre du travail, des relations sociales et de la solidarité.

Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

Au terme du décret du 31 mai 2007 (JO du 1.6.07), **Jean Louis Borloo**, ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables a, au titre de l'équipement, la charge des questions économiques du secteur de l'équipement, du bâtiment et des travaux publics. Il élabore les règles techniques relatives à la construction des bâtiments et des ouvrages de génie civil et veille à leur application. Au titre de l'urbanisme, il élabore les règles relatives à la planification urbaine, à l'occupation du sol, à l'urbanisme opérationnel et veille à leur application. Il participe à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière d'urbanisme et d'aménagement et en suit l'application ; il participe à l'élaboration de la législation de l'expropriation

FNAIM

René Pallincourt a été réélu, le 1^{er} juin 2007, Président de la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) pour un mandat de cinq ans non renouvelable. Représentant 11 500 professionnels de l'immobilier et 100 000 collaborateurs, la FNAIM se positionne comme la première Fédération de l'immobilier en France.

Ordre des géomètres-experts

Pierre Bibollet, géomètre-expert en Haute-Savoie, a été élu le 20 juin dernier président de l'Ordre des géomètres-experts, profession qui regroupe 1 889 géomètres-experts, 46 % d'entre eux exerçant en individuel et 54 % en société.

Fédération des ESH

Valérie Fournier, directrice générale de la Fédération de entreprises sociales pour l'habitat en a été élue présidente le 19 juin dernier ; elle succède à **Jean Hervé Carpentier**, qui a démissionné pour raison de santé après avoir été reconduit pour 2 ans en 2006.

Cnc

Isabelle Massin, inspecteur général de l'Équipement a été reconduite pour un nouveau mandat de 3 ans à la présidence de la Commission nationale de concertation. La CNC dont les membres ont été renouvelés regroupe les organisations nationales représentatives des bailleurs, des gestionnaires et des locataires, ainsi que, en raison de leur vocation générale et de leurs actions dans le domaine du logement, l'Union sociale pour l'habitat, l'Union nationale des associations familiales et l'ANIL. La CNC donne son avis sur les projets de textes (ex : décret d'encadrement des loyers en agglomération parisienne) qui lui sont soumis par le ministre du logement et fait des recommandations sur des sujets intéressants les rapports locataires-proprétaires.

Elle a ainsi dernièrement fait des recommandations en matière d'état des lieux et travaille notamment à l'amélioration de l'information des locataires dans les copropriétés.

Emmaüs France

Christophe Deltombe, avocat, a été élu président d'Emmaüs France. Il succède à **Martin Hirsch**, nommé Haut Commissaire aux solidarités actives contre la pauvreté, pour mettre en œuvre conjointement avec le ministre du logement et de la ville, des programmes de lutte contre la pauvreté (décret du 12.6.07 : JO du 13.6.7)

LES INSTITUTIONS

Anah

Un an après la transformation par la loi ENL (loi du 13.7.06) de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en Agence nationale de l'habitat, l'Anah a lancé le 10 juillet dernier son nouveau logo. La présentation de cette nouvelle identité visuelle a donné lieu à une présentation des derniers chiffres d'activité de l'agence à mi-année. Parmi les nombreux résultats annoncés on retiendra la progression importante de + 75 % de logements à loyers maîtrisés, ainsi que le chiffre de 6.600 logements conventionnés depuis le 1^{er} octobre 2006 dans le cadre de la nouvelle procédure de conventionnement ([cf. http://www.anil.org : les études](http://www.anil.org : les études)).

CGLLS

Du bilan de l'activité de la Caisse de garantie du logement locatif social présenté à la mi-juin par son président **Jean-Pierre Caroff** et son directeur général **Patrick Laporte**, il ressort que :

- 82,2 M€ d'aides aux bailleurs sociaux, soit une progression de 22 % par rapport à 2005 ont été engagés en 2006 pour financer des plans de rétablissement de l'équilibre, des missions de consolidation et de prévention et des opérations de réorganisation des organismes HLM.

50 des 73 bailleurs actuellement en procédure d'aide CGLLS sont impliqués dans au moins un projet de rénovation urbaine.

- 105,8 M€ de garanties ont été accordés, soit une progression de 21 % par rapport à 2005. Ils ont permis d'assurer la construction, l'acquisition-amélioration ou la réhabilitation de 2 380 logements.

- 47,2 M€ de concours financiers à des acteurs du secteur (USH, Fédérations d'HLM, fédération des SEM) ont été engagés, soit une croissance de 26 % par rapport à 2005. C'est à ce titre que les ADIL notamment sont subventionnées par la CGLLS.

Rappelons que la CGLLS, dont les missions ressortent de la loi SRU du 13 décembre 2000, s'est vue attribuer de nouvelles compétences dans le cadre de la loi d'orientation de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 : l'aide à l'investissement aux organismes HLM, l'aide à leur réorganisation et au regroupement, le financement d'actions de formation et de soutien technique aux organismes qui conduisent des opérations de renouvellement urbain et la participation au financement de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

Haide : conférence de consensus sur la diversité sociale

L'organisation d'une conférence de consensus sur « la diversité sociale dans l'habitat » a été confiée par le gouvernement à la Haute autorité de lutte contre les discriminations en lien avec le Conseil national de l'Habitat (CNH). L'objectif de cette conférence de consensus est de formuler des recommandations et de proposer des solutions pour assurer une meilleure diversité dans l'habitat. Cette méthode utilisée dans le champ médical l'est pour la première fois en France dans le champ social. Un comité d'organisation a été mis en place afin de coordonner la préparation de cette conférence. Il a auditionné de nombreux acteurs publics et privés du logement et sollicité des experts sur la question de la diversité sociale dans l'habitat.

La conférence de consensus a donné lieu à un débat public le 19 juin dernier au cours duquel des experts, universitaires pour la plupart, ont exposé leurs travaux d'analyse sur la diversité sociale à partir des questions préalablement formulées : quelle approche de la diversité sociale dans l'habitat ? Quels sont les objectifs à poursuivre par les politiques de diversité sociale dans l'habitat ? Quelle autonomie des politiques de diversité sociale dans l'habitat par rapport aux autres politiques sociales territorialisées ? Quelles sont les éventuelles contradictions qui apparaissent en la matière ? Quels sont les moyens dédiés à la connaissance et au suivi de l'efficacité des politiques formulées en termes de diversité sociale ?

Le débat public doit être suivi d'une réunion à huis clos du jury pour la rédaction des recommandations de manière indépendante et objective au vu des éléments fournis lors du débat. La synthèse de ces recommandations devrait être transmise au gouvernement à l'automne prochain.

Les certifications Qualitel

Toutes marques confondues, plus de 100 000 logements ont été engagés dans une démarche de cautionnement de qualité et environnementale des logements en 2006, dont la performance énergétique est devenue l'un des critères essentiels.

- la certification *Qualitel* qui s'applique aux logements neufs, collectifs et individuels groupés, aux résidences pour personnes âgées et aux résidences pour étudiants a enregistré en 2006 une croissance de 25 % des demandes ; sur les 58 000 logements concernés, plus de 70 % le sont au niveau HPE ou THPE (haute performance énergétique ou très haute performance énergétique) ;

- le nombre de demandes de certifications *Habitat et environnement* lancée en 2003 est passé à 3 325 logements en trois ans avec une perspective de 35 000 logements en 2007, cette certification délivrée par l'organisme certificateur Cerqual, est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés qui prennent en compte la préservation de l'environnement ;

- la certification *NF logement* : conçue pour les promoteurs de logements neufs en collectif et individuel groupé, qui s'engagent dans un processus de qualité technique des ouvrages (notamment confort acoustique, thermique, ventilation, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...) et de qualité de service apportée aux acquéreurs depuis la commercialisation jusqu'au terme de l'année de parfait achèvement, elle a été accordée depuis 2004 à près de 9 000 logements ;

- la certification *NF maison individuelle* : 115 constructeurs sont engagés dans la certification NF maison individuelle créée en 1999, délivrée par Cequami (filiale commune de Qualitel et du CSTB), pour la qualité de produits et de services avant, pendant et après les travaux pour des maisons construites dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle conforme à la loi de 1990.

- les certifications *Patrimoine habitat et patrimoine habitat et environnement* : en un an 10 500 logements ont été engagés dans le processus de certification délivré par Cerqual Patrimoine qui concerne les propriétaires d'immeubles et de maisons individuelles groupées de plus de dix ans.

L'intérêt que portent les Européens à la qualité de leur logement : Qualitel a par ailleurs présenté les résultats d'une étude réalisée par BVA auprès de 1 000 personnes en Allemagne, Espagne, Grande-Bretagne, Italie et auprès de 500 personnes en France, qui révèle des variations dans les comportements des Européens. L'inégalité, d'un pays à l'autre, de la maturité du marché qualitatif de l'immobilier explique en grande partie ces différences. L'espace, le confort et l'aménagement intérieur sont les grandes priorités des Européens, à l'exception des Britanniques qui placent la situation géographique et le voisinage en tête de leurs préoccupations. La qualité technique des habitations arrive globalement à la 3^{ème} place (2^{ème} place en France) des critères retenus par les

Européens, les Espagnols (89 %) et les Italiens (80 %) se montrant les plus sensibles à la délivrance d'une certification attestant de la qualité de leur logement.

La majorité des personnes interrogées s'estime cependant suffisamment informée pour pouvoir agir en faveur de l'environnement. Près de sept personnes sur dix, tous pays

confondus, déclarent ainsi prendre des précautions pour ne pas gaspiller l'eau et éteindre la lumière en quittant une pièce et 64 % d'entre elles disent avoir adopté le tri des déchets. Enfin selon l'étude, l'Allemagne est aujourd'hui le pays le plus en avance en matière de qualité des logements et de maîtrise des coûts de consommation d'eau et d'énergie.



EDITION

ANIL : « diagnostics immobiliers »

Après la brochure « Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics ? », l'ANIL en collaboration avec les ADIL a édité « Louer un logement : quels diagnostics ? ».

Pour que les locataires soient plus précisément informés sur certains aspects de l'état du logement, de nouvelles obligations d'information s'imposent progressivement aux bailleurs.

Certains des diagnostics qui sont obligatoires à l'occasion de la transaction d'un logement doivent également être annexés au bail en cas de location du logement :

- le diagnostic de performance énergétique à compter du 1^{er} juillet 2007 ;
- le constat de risque d'exposition au plomb à compter du 12 août 2008 ;
- l'état des risques naturels et technologiques depuis le 1^{er} juin 2006.

La brochure « Louer un logement : quels diagnostics ? » est destinée à aider les propriétaires bailleurs et les locataires à connaître leurs droits et obligations réciproques, le contenu des diagnostics qui s'imposent le cas échéant à eux et les conditions de leur réalisation (à qui s'adresser pour les faire réaliser, quelles sont les obligations de compétence, d'assurance et d'indépendance des professionnels ?). Elle est disponible gratuitement en se rendant dans une ADIL.

Ministère du logement et de la ville

La DGUHC, direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction vient de rééditer deux guides qui sont diffusés dans les ADIL et les DDE notamment :

- « **Qu'est ce qu'un logement décent** », guide d'évaluation qui permet aux bailleurs et locataires de savoir si le logement répond aux caractéristiques d'un logement décent.
- « **Le décret comptable** », présente le champ d'application des nouvelles règles comptables en copropriété et les avantages d'une comptabilité

séparée ; il est illustré de tableaux qui permettent aux copropriétaires de se repérer.

Ademe : « Guide pour connaître et améliorer les installations de chauffage » :

Destiné aux professionnels, associations de locataires ou de copropriétaires, membres de conseils syndicaux de copropriété, il apporte des informations techniques pour une meilleure connaissance des installations de chauffage et d'eau chaude en immeubles d'habitation collectifs.

Date de publication : 19 juillet 2007

N° ISNN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Marie Armenak, Emeline Baude, Jean Bosvieux,
Béatrice Herbert, Frédérique Lahaye, Nicole Maury,
Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib