

**N° 71**  
**Mai**  
**1999**

<b>ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL</b>	<b>1</b>
Expertise et « negative equity »	1
Loi « Scrivener » : formalisme de l'offre en cas de réaménagement de prêt / indemnité de remboursement anticipé	6
Le coût total du crédit : une notion dépourvue de signification	12
Les aides départementales au logement des particuliers	13
Voisinage et troubles de jouissance dans le parc social : le dispositif de « la dernière chance » aux Pays Bas	14
<b>ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES</b>	<b>15</b>
Immeubles insalubres : rapport de Mme Nancy Bouché	15
Les loyers augmentent plus en 1998 qu'en 1997 (Insee)	16
Le portefeuille des biens à vendre se reconstitue (Fnaim)	16
Traitement du surendettement : évolution en 1998	17
Les impayés de loyer devant les tribunaux d'instance en 1997	17
<b>ACTUALITE REGLEMENTAIRE</b>	<b>18</b>
<b>PROPOSITIONS, PROJETS</b>	<b>42</b>
<b>FENETRE SUR ...</b>	<b>43</b>
<b>EDITION</b>	<b>45</b>

# ETUDES ET COMMENTAIRES

## DE L'ANIL ET DES ADIL

Etudes réalisées avec le concours de  
l'Observatoire des Pratiques  
du Conseil National de l'Habitat

### EXPERTISE ET « NEGATIVE EQUITY »

Dès la deuxième moitié des années 80, la disparition de l'inflation a mis en lumière la perte de valeur qui affectait certains logements lors de leur revente. Depuis lors, la place de cette question dans les réflexions sur le financement du logement n'a cessé de croître, qu'elle soit envisagée du point de vue de la protection de l'emprunteur ou de celui de la sécurité du prêteur.

Elle est, aujourd'hui, singulièrement actuelle :

- des parcours professionnels plus agités et des structures familiales plus fragiles font que l'éventualité d'une revente précoce du logement doit systématiquement être prise en compte ;
- la dérégulation risque de favoriser des variations de plus grande amplitude du prix des logements ;
- la mise en place de nouveaux instruments de refinancement, les obligations foncières, exige de nouveaux outils d'appréciation et de suivi de la valeur des gages.

Les anglo-saxons disposent d'instruments qui nous font défaut en matière de suivi des prix, et ont produit une littérature abondante sur la perte de valeur et singulièrement sur la « negative equity » ; c'est un concept dont l'utilisation pourrait être pertinente en France aujourd'hui.

### Les risques liés à l'accession

Une opération d'accession à la propriété étant, par définition, financée par recours au crédit, elle comporte un risque qui pèse à la fois sur l'accédant / emprunteur et sur le prêteur. Ce risque est lié à la revente du bien, qui peut intervenir soit à l'initiative de l'emprunteur (par exemple en cas de mobilité géographique), soit à l'initiative du prêteur si l'emprunteur est défaillant.

### *Du point de vue du prêteur*

Dans le cas d'un prêt hypothécaire, en cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur se rembourse sur la valeur du gage. Si celle-ci est inférieure au capital restant dû (compte tenu de l'ensemble des frais liés à la réalisation de la vente), il subit une perte.

Le prêteur doit donc s'assurer de la solvabilité de l'emprunteur ; il examine pour cela sa situation financière, le niveau de ses revenus, la stabilité de sa situation professionnelle, l'effort qu'il devra assumer pour faire face aux remboursements.

Il doit, autant que faire se peut, évaluer la valeur de revente du bien gagé et ajuster le montant du prêt en fonction de cette évaluation.

En ce qui concerne la valeur du gage, la première garantie du prêteur consiste à faire supporter le premier niveau de risque par l'emprunteur en exigeant de ce dernier un niveau minimum d'apport personnel. En cas d'interruption du projet, la probabilité que le produit de la revente soit inférieur au capital restant dû est, en effet, d'autant plus faible que le pourcentage d'apport est élevé.

Les règles prudentielles de chaque pays fixent un montant minimum d'apport personnel, ou ce qui revient au même, la quotité maximale du prêt (le « loan to value ratio » dans les pays anglo-saxons). Cependant, la volonté de favoriser l'accession sociale à la propriété conduit, sous une forme ou sous une autre, à s'exonérer peu ou prou de ces règles : ainsi, en France, la quotité maximale de 80 % a-t-elle été portée à 90 % pour les prêts conventionnés et même à 95 % dans certains cas ; de même, aux Etats-Unis, la quotité des prêts destinés aux ménages les plus modestes peut-elle atteindre 97 %, mais une garantie offerte par une assurance vient alors compenser l'absence de la sécurité offerte par l'apport personnel.

Dans les pays anglo-saxons, une assurance, la « private mortgage insurance » aux Etats-Unis et la « mortgage indemnity insurance » en Grande-Bretagne, vient couvrir la part du prêt qui excède la valeur garantie par l'hypothèque (80 % de la valeur estimée du bien aux Etats-Unis et 70 % en Grande-Bretagne). Cette assurance garantit l'accès au crédit : c'est la raison pour laquelle, aux Etats-Unis et au Canada, elle est soit subventionnée, soit contre-garantie par la collectivité pour les ménages modestes qui sont ainsi protégés contre le recours en cas de revente déficitaire. Tel n'est pas le cas en Grande-Bretagne : en cas de sinistre, la « mortgage

indemnity insurance » rembourse le banquier, mais peut se retourner contre l'emprunteur pendant douze ans, ce délai étant réduit à cinq ans en Ecosse.

L'assurance du gage contre l'incendie ou la destruction protège à la fois l'accédant et le créancier hypothécaire ; en Grande-Bretagne, elle est obligatoire et son coût est intégré au taux annuel effectif global. Il est même arrivé, à certaines périodes, que les prêteurs exigent à Londres des assurances contre les attentats. En revanche, l'assurance « décès-invalidité » n'y est pas obligatoire.

Dans le cas d'un prêt cautionné, le risque de perte est reporté sur l'établissement fournissant la caution. C'est ce dernier qui pourra se retourner contre l'emprunteur en cas de défaut de paiement ; c'est donc lui qui devra se prémunir contre ce risque, mais ses éléments d'appréciation seront identiques.

#### *Du point de vue de l'emprunteur*

Lorsque l'emprunteur, pour une raison quelconque, soit volontairement, soit après saisie par le prêteur ou l'établissement caution, revend son logement, trois cas peuvent se présenter :

- La valeur de revente est supérieure ou égale au prix de revient de l'acquisition : c'est le cas le plus favorable, celui où l'emprunteur peut rembourser sa dette et récupérer sa mise initiale ;
- La valeur de revente est inférieure ou égale au prix de revient de l'acquisition, mais supérieure au capital restant dû : l'emprunteur peut alors rembourser sa dette (pas de perte pour le prêteur), mais il ne récupère pas l'intégralité de sa mise de fonds initiale ;
- La valeur de revente est inférieure au capital restant dû : dans ce cas, il y a perte à la fois pour l'emprunteur, qui ne récupère rien de sa mise initiale, et pour le prêteur (sauf dans le cas, rare, où le prêteur se retourne contre l'emprunteur et où celui-ci se révèle solvable).

Ce dernier cas est généralement mis en exergue : il correspond en effet aux situations les plus difficiles pour les deux intervenants. Se pose en effet le problème du relogement de l'emprunteur défaillant qui va perdre le logement acquis. C'est pourquoi des systèmes de garantie et de protection ont été mis en place pour tenter d'en limiter les conséquences.

## **L' « equity » ou valeur nette de l'actif immobilier**

### *Définition*

Couramment utilisé dans les pays anglo-saxons, le terme d' « equity », qui n'a pas d'équivalent français clairement admis, désigne la différence entre la valeur d'un bien immobilier et le montant de la dette gagée sur ce bien. On peut le traduire par l'expression « valeur nette », que nous utiliserons dans ce qui suit.

Si V est la valeur du bien et D le montant de la dette gagée sur ce bien, l' « equity » est :

$$E = V - D$$

Plus particulièrement, les prêteurs anglo-saxons s'intéressent aux cas de valeur nette négative ( $E < 0$ ). En effet, une situation de valeur nette négative est synonyme de risque potentiel, puisqu'en cas de revente, le produit de celle-ci ne couvrira pas l'intégralité du capital restant dû.

Lorsque la valeur nette est positive, mais inférieure au montant de l'apport personnel, on parlera de valeur nette insuffisante. Dans cette situation, le prêteur n'encourt pas de risque de perte, mais l'emprunteur ne récupérera pas sa mise de fonds initiale en cas de vente. En fait, pour que la valeur nette soit suffisante, il faut que la vente permette de récupérer, une fois le capital restant dû remboursé, la valeur actualisée de l'apport investi dans l'opération. Le choix du taux d'actualisation applicable peut faire l'objet d'une discussion ; nous le supposons ici égal au taux d'inflation.

En résumé :

Soient  $V_0$  la valeur initiale du bien (supposée égale au montant de l'opération),  $FP_0$  le montant de l'apport personnel,  $P_0$  le montant de l'emprunt,  $a$  le taux d'actualisation de fonds propres,  $V(t)$  la valeur du bien à la période  $t$ ,  $CRD(t)$  le capital restant dû,  $FP(t)$  la valeur actualisée des fonds propres,  $E(t)$  la valeur nette.

On a alors :

$$FP_0 = V_0 - P_0$$

$$CRD(0) = P_0$$

$$FP(t) = FP_0 (1+a)^t$$

$$E(t) = V(t) - CRD(t)$$

Et les différents cas possibles sont les suivants :

Valeur nette	E(t)	Risques
Suffisante	$E(t) \geq FP(t)$	Aucun
Insuffisante	$0 \leq E(t) < FP(t)$	Risque de perte pour l'emprunteur
Négative	$E(t) < 0$	Risque de perte pour l'emprunteur et le prêteur

La valeur du bien qui intervient dans le calcul de la valeur nette est sa valeur de marché, ce que le propriétaire pourrait en tirer s'il revend le logement. Elle s'entend donc hors frais d'acquisition (frais de notaire, droits de mutation, inscription aux hypothèques). Ces frais représentent la différence entre prix d'achat (ce que débourse l'acheteur, au total) et le prix de vente (ce qui revient au vendeur).

***Une notion utilisée dans les pays anglo-saxons et en Allemagne, mais inconnue en France***

Des deux éléments qui comptent aux yeux du prêteur, la *solvabilité de l'emprunteur et la valeur du gage*, les Français, par tradition, mettent plutôt l'accent sur le premier, alors que les anglo-saxons privilégient le second ; chez eux, la valeur du gage fait systématiquement l'objet d'une évaluation préalablement à l'octroi du prêt. Le nom même de « mortgage » qui désigne, aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, à la fois le prêt et l'hypothèque exprime bien cette primauté.

De plus, ces pays se distinguent de la France par un pourcentage plus élevé de propriétaires occupants et par une plus forte mobilité résidentielle. Aux Etats-Unis, la mobilité géographique n'est pas incompatible avec le statut de propriétaire occupant, et la revente suivie de l'acquisition d'un nouveau logement est une pratique courante. Si la durée prévisionnelle moyenne d'amortissement des prêts est de 29 ans, leur durée effective moyenne est de 7 ans. Au Royaume-Uni, les parcours résidentiels au sein du secteur de la propriété occupante comportent traditionnellement plusieurs étapes, avec l'acquisition d'un premier logement relativement bon marché, qui sera plus tard revendu en vue de l'achat d'un logement plus cher. La question de la revente du logement avant la fin du remboursement de l'emprunt s'y pose donc avec une acuité beaucoup plus grande qu'en France, où le logement acquis est le plus souvent considéré comme « définitif ». Ce fonctionnement suppose une fluidité du marché de l'accession et des prêts immobiliers qui ne peut être assurée si un trop grand nombre d'accédants sont en situation de valeur nette négative ou insuffisante. D'où

l'attention portée à cette notion non seulement par les prêteurs, mais, plus largement, par l'ensemble des acteurs du logement.

En Allemagne, l'expertise est également obligatoire ; les règles prudentielles qui gouvernent la gestion des obligations foncières (« Pfandbriefe ») précisent que les créances réunies dans le pool de garantie doivent être des créances hypothécaires de premier rang dont la valeur d'estimation est inférieure à 60 % de la valeur des crédits. Non seulement l'évaluation initiale du gage y est obligatoire, mais cette valeur d'estimation fait l'objet d'une réévaluation permanente par l'administrateur fiduciaire qui gère le pool de créances et qui est garant son équilibre.

La création des obligations foncières va soulever des questions du même ordre en France, où, au contraire, l'évaluation du gage n'est en général pas effectuée. Elle serait d'ailleurs, nous le verrons plus loin, incompatible avec une politique d'aide à l'accession sociale orientée presque exclusivement vers le neuf. Les conseillers des ADIL sont frappés du fait que l'éventualité d'une revente est rarement évoquée par les accédants et que très peu de questions sont posées sur la valeur en cas de revente.

La pratique systématique de l'expertise reflète l'attention portée dans les pays anglo-saxons aux valeurs immobilières : une expertise sérieuse doit en effet nécessairement se fonder sur l'observation des valeurs. Ainsi, il existe au Royaume-Uni des bases de données sur les transactions immobilières fournissant des références pour les estimations et au moins deux indices de valeurs immobilières régionalisés. Grâce à ces outils d'observation, le phénomène de la valeur nette négative peut faire l'objet d'études détaillées<sup>1</sup> comportant notamment un chiffrage du nombre d'opérations concernées. En France, les seules sources de cette nature sont les bases de données notariales. La Chambre des Notaires de Paris gère et commercialise une base de références immobilières couvrant l'Ile-de-France. Elle publie, avec la collaboration de l'INSEE, un indice sur Paris depuis 1980 et sur chaque département de la petite couronne depuis 1990. Concernant la province, le Conseil Supérieur du Notariat publie depuis 1998 un indice sur les villes-centres de province de plus de 10 000 habitants ainsi qu'un indice sur chacune des cinquante plus

<sup>1</sup> On peut citer, par exemple, une étude récente de Rob Thomas réalisée pour le Council of mortgage lenders en juillet 1996 : « Negative equity : outlook and effects ».

grandes villes. C'est à partir de ces bases qu'il est possible de reconstituer des séries longues de prix<sup>2</sup> qui pourraient servir de base à un chiffrage de la valeur nette négative et de son évolution.

### **Causes possibles de valeur nette négative**

*A la date d'acquisition, la valeur nette est en principe positive ou nulle.*

Cela signifie que la perte éventuelle qui résulterait d'une revente immédiate doit s'imputer intégralement sur l'apport personnel.

En règle générale, le prix de revient d'une acquisition immobilière est supérieur à la valeur « réelle » du bien acquis, définie comme le montant qui reviendrait au propriétaire en cas de revente immédiate.

S'il s'agit d'un logement de plus de 5 ans, le nouvel acheteur devra acquitter des droits de mutation et des frais de notaire pour l'établissement de l'acte de vente. Le vendeur devra, pour sa part, rémunérer l'intervention éventuelle d'un intermédiaire dans la transaction.

En France, la différence entre prix de revient et valeur se situe actuellement dans ce cas, entre 6 et 10 %, selon qu'il y a ou non intervention d'un intermédiaire. Elle est plus faible dans les pays anglo-saxons, en raison de droits de mutation moins élevés.

Dans le cas de la revente d'un logement acquis neuf ayant bénéficié d'une aide à la pierre, il faut y ajouter le montant de la décote<sup>3</sup> résultant du fait que le nouvel acquéreur ne pourra pas, pour sa part, bénéficier d'une aide équivalente ; cette décote est d'autant plus élevée que la contrainte financière qui pèse sur l'accédant aidé le conduit souvent à choisir une localisation peu recherchée.

C'est ce qui explique que la pratique de l'expertise soit incompatible avec une politique d'aide à l'accession sociale dans le neuf. Quelle serait alors la réaction d'un candidat à la construction qui constaterait que l'expertise, fondée sur une estimation de la valeur de revente, est d'un montant inférieur au coût de revient de son projet ? Il faut avoir conseillé des particuliers contraints à la revente, quel qu'en soit le motif, pour mesurer leur incompréhension devant la différence entre le prix

de leur bien sur le marché et son coût d'origine qui, à leurs yeux, représente la « vraie valeur ».

Les acquisitions qui sont, dès leur réalisation, en valeur nette négative sont des opérations particulièrement risquées, à la fois pour l'accédant et pour le prêteur. Il faudra souvent de nombreuses années avant que la valeur nette redevienne positive, et pendant cette période, tout « accident » (baisse de revenu, chômage, séparation) dans la vie de l'emprunteur sera susceptible de mettre en péril l'achèvement de l'opération. De surcroît, même en l'absence d'un tel événement, cette situation rendra pratiquement impossible toute mobilité résidentielle. A l'inverse, la nécessité, par exemple pour des raisons professionnelles, d'un changement de lieu de résidence peut se révéler catastrophique pour l'accédant.

Ainsi, suite à la délocalisation des activités de leur employeur, des ménages se sont vus proposer un emploi qui impliquait un changement de lieu de résidence. La vente de leur logement ne suffisant pas à éteindre leur dette, ils ont choisi de conserver leur logement et de perdre leur emploi, espérant en retrouver un autre. Cet espoir ayant été déçu, ils n'ont plus pu faire face à leurs remboursements et risquaient donc, au bout du compte, de perdre à la fois leur emploi et leur logement.

### ***La diminution de la valeur du bien***

La situation de valeur nette négative peut également survenir postérieurement à la réalisation de l'opération, en raison de l'évolution à la baisse des valeurs immobilières.

De telles évolutions se produisent fréquemment sur les marchés locaux, en raison de difficultés économiques ou, comme dans l'agglomération parisienne au début des années 90, de l'éclatement d'une bulle spéculative ayant entraîné précédemment une forte augmentation de prix. Il est plus rare qu'elles affectent un vaste périmètre géographique, comme ce fut le cas en Grande-Bretagne au début des années 90. Selon l'étude du Council of mortgage lenders (CML) citée précédemment, le prix moyen des maisons au Royaume-Uni a diminué de plus d'un tiers, en termes réels, de 1989 à 1995. Cette baisse succédait à une période de forte augmentation dans un contexte inflationniste. Ce mouvement de prix, conjugué avec un niveau élevé des quotités des prêts aux accédants, s'est traduit par une augmentation considérable du nombre de ménages en situation de valeur nette négative. Estimé à

2 « Produits dérivés à sous-jacent immobilier » - J. Friggit - Février 1999).

3 Cf. étude de l'ADIL du Doubs : « Les facteurs d'évolution de prix des logements faisant l'objet d'une première mutation dans les cinq ans qui suivent leur achèvement » - Avril 1991.

300 000 en 1990, ce nombre a atteint un maximum de 1,7 millions en 1993, pour diminuer depuis lors du fait de la remontée progressive des prix. Il restait toutefois proche du million en 1996.

Un tel mouvement de prix a un effet d'autant plus sensible qu'il se produit dans une période d'inflation très faible. Dans un contexte de forte inflation comme celui des années 70-80, il serait passé relativement inaperçu et n'aurait pas entraîné de phénomène notable de valeur nette négative, en raison de la hausse nominale des valeurs qui aurait partiellement occulté leur baisse en termes réels.

### **Conséquences d'une situation de valeur nette négative ou insuffisante**

#### *Un risque potentiel pour les accédants et les prêteurs*

La conséquence la plus visible d'une telle situation est évidemment le risque de perte auquel elle expose prêteurs et emprunteurs, en cas d'impossibilité pour ces derniers de faire face à leurs remboursements. De fait, les situations de valeur nette négative concernent en premier lieu les plus vulnérables des accédants, qui sont, en général, ceux qui disposaient de l'apport personnel le plus faible. L'étude du CML montre en effet que les plus touchés ont été les primo-accédants et, plus généralement, les ménages ayant acquis des logements bon marché. La crise s'est d'ailleurs traduite par une augmentation considérable du nombre de saisies, volontaires ou non<sup>4</sup>, et des pertes des établissements prêteurs.

Ces derniers ont, en général, le droit de se retourner contre l'emprunteur pour tenter de recouvrer la dette résiduelle. En pratique, cette possibilité est rarement utilisée en raison du coût de la procédure et de sa faible probabilité de succès au vu de la situation financière des accédants concernés.

A contrario, la chute des prix de l'immobilier parisien n'a pas eu, pour les accédants du début des années 90 ni pour leurs créanciers, de conséquences aussi dramatiques. Ceci tient sans aucun doute aux caractéristiques de ce marché, où les acquéreurs sont dans l'ensemble des ménages aisés disposant d'un taux d'apport personnel conséquent.

### *Un frein à la mobilité*

En cas de valeur nette négative ou insuffisante, l'accédant ne récupère pas, ou ne récupère qu'une petite partie de sa mise de fond initiale. Il est donc dans l'incapacité de financer une nouvelle acquisition, sauf à engager dans l'opération des fonds supplémentaires. La baisse des prix aura donc pour effet de freiner la mobilité résidentielle au sein du secteur des propriétaires occupants. Aux ménages qui, par exemple pour des motifs professionnels, se trouvent dans l'obligation de déménager, elle imposera un effort d'épargne supplémentaire.

Cette entrave à la mobilité ne peut que contribuer à rendre le marché du logement moins fluide, renforçant en cela la tendance au ralentissement de l'activité qui s'observe habituellement en période de baisse des prix.

### **L'expertise permet-elle d'éviter la valeur nette négative ?**

L'exemple britannique montre clairement que l'expertise du gage n'est pas en soi une assurance tous risques. Encore faut-il que les règles prudentielles appliquées par les prêteurs soient suffisamment strictes : cela n'a manifestement pas été le cas en Grande-Bretagne, si l'on en juge par le pourcentage d'opérations financées à 100 % par l'emprunt, qui atteignait 30 % en 1990 ! D'autre part, l'évaluation ne vaut qu'au moment où elle est réalisée, elle ne préjuge en rien des évolutions ultérieures des prix. Les auteurs de l'étude soulignent, à cet égard, le caractère exceptionnel de la crise, à la fois par son étendue géographique et par l'importance de la baisse des prix.

On peut néanmoins se demander si des mouvements de prix d'ampleur comparable sont susceptibles de se produire dans d'autres pays que le Royaume-Uni, par exemple en France. Poser cette question conduit à s'interroger sur les moyens de régulation des marchés immobiliers.

A la lumière de l'expérience britannique, on est tenté de suggérer que les règles prudentielles appliquées par les prêteurs devraient être adaptées à la situation du marché. En période d'augmentation des prix, les conditions d'octroi du crédit devraient être plus sévères et imposer notamment des taux d'apport personnel élevés : un tel ajustement permettrait de prévenir d'éventuelles baisses de prix ultérieures, il aurait également un effet régulateur sur l'activité du marché en rendant plus difficile,

<sup>4</sup> Au Royaume-Uni, les accédants en difficulté choisissent souvent d'abandonner leur logement, le « délaissement » (voluntary possession) au profit du prêteur.

dans de telles périodes, l'accès au crédit. En période de détente, les règles devraient au contraire être assouplies, puisque le risque de baisse des valeurs serait plus faible.

C'est exactement l'inverse qui s'est produit en Grande-Bretagne, où l'on a vu diminuer fortement la quotité moyenne des prêts à partir du moment où les prêteurs ont pris conscience de l'importance du phénomène de valeur nette négative. Le pourcentage d'opérations financées à 100 % par l'emprunt est ainsi passé de près de 30 % en 1990 à 2 % en 1995. Une observation du même ordre peut être faite en France quant au niveau de fonds propres exigé des promoteurs : il s'est réduit jusqu'à devenir nul pendant la période de hausse des prix, pour redevenir très élevé après l'effondrement de 1990.

\*\*\*

L'exemple britannique montre que la pratique systématique de l'évaluation du gage ne suffit pas à écarter le risque de perte à la revente, elle est au demeurant inenvisageable en France dans le contexte actuel d'une aide à l'accession sociale principalement orientée vers le neuf.

Cependant, tout donne à penser que l'économie de l'accession à la propriété devra fortement évoluer en France : elle est actuellement fondée sur le modèle d'une société très peu mobile, dans laquelle l'achat d'un logement est conçu comme une opération définitive, illimitée dans le temps. C'est ce qui explique que les prélèvements soient assis sur les droits de mutation, dont le niveau est encore très élevé, c'est aussi ce qui motive le peu d'attention portée à la valeur des logements et l'absence de statistiques fiables dans ce domaine : pour l'accédant qui n'envisage pas de revendre, la comparaison significative est celle qui rapproche loyer et charges de remboursement et non celle qui met en regard capital restant dû et valeur de revente ; de la même façon, la stabilité professionnelle de l'emprunteur constituait-elle une garantie suffisante pour que les prêteurs se dispensent de porter attention aux opérations financées. Ce temps a, malheureusement, toute chance d'être révolu.

## **LOI « SCRIVENER »**

### **FORMALISME EN CAS DE REAMENAGEMENT DE PRET**

#### **INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE**

L'examen du projet de loi relatif et à l'épargne et à la sécurité financière est l'occasion de revenir sur certaines dispositions de la loi Scrivener. Il s'agit d'une part de préciser le formalisme obligatoire en cas de modification des conditions d'origine d'un prêt, notamment à l'occasion des renégociations et d'autre part de changer la réglementation en matière d'indemnité de remboursement anticipé.

### **FORMALISME EN CAS DE REAMENAGEMENT DE PRET**

Le formalisme de l'offre de prêt, prévu par la loi « Scrivener », a pour objet de protéger l'emprunteur et de lui permettre d'apprécier, de façon comparative, les différentes propositions qui lui sont faites. Ce texte ne comportait aucune disposition particulière sur la procédure à respecter dans le cas où une modification intervient au cours de la vie du prêt immobilier et notamment en cas de renégociation.

Cependant, la Cour de cassation, se fondant sur l'article L. 312-8, al. 2 du Code de la consommation, a exigé la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable (Cass. Civ. III : 6.1.98). Cette décision, et l'interprétation jurisprudentielle qui en était faite par les tribunaux, rendait nécessaire une modification du texte. En effet, cette interprétation pouvait avoir un effet inverse à celui recherché par la loi, en rendant plus complexes, moins transparents, voire périlleux, les réaménagements de prêts favorables à l'emprunteur, dont les parties pourraient convenir :

- plus complexes : un formalisme trop lourd peut être mis en avant par le prêteur pour refuser des aménagements sollicités par l'emprunteur ou encouragés par les pouvoirs publics ;

- moins transparents, si les éléments ayant fait l'objet d'un changement disparaissent aux yeux de l'emprunteur, « noyés » au sein d'une nouvelle offre de prêt qui reprend toutes les conditions du prêt d'origine ou si, du fait des exigences de la loi, la comparaison du prêt réaménagé s'avère défa-

vorable <sup>5</sup> par rapport à l'offre concurrentielle de prêt substitutif ;

- périlleux, si une nouvelle offre a pour conséquence de faire perdre les garanties (assurances et cautions) qui s'attachaient aux contrats accessoires du contrat de prêt original.

Cet arrêt condamnait notamment toute velléité de faire bénéficier rétroactivement de la sécurisation 1 % l'encours existant des PAS. De surcroît, il faisait peser une menace sur l'encours des prêts ayant fait l'objet d'un réaménagement dans les années passées.

L'article 79 du projet de loi qui vient d'être adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 22 mars 1999, actuellement en cours d'examen par le Sénat répond à ces questions, en définissant de façon précise le formalisme à respecter en cas de renégociation et en validant de façon rétroactive les renégociations, favorables à l'emprunteur, qui sont intervenues, en grand nombre dans les années récentes.

### **L'état du droit et de la jurisprudence avant la réforme**

#### *Un formalisme précis...*

La loi « Scrivener », texte de protection des emprunteurs, s'accompagne d'un formalisme précis que le juge interprète rigoureusement. Les règles de forme concernent essentiellement l'offre de prêt : celle-ci doit préciser « *la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux date et conditions de mise à disposition des fonds et comprendre un échéancier des amortissements, détaillant, pour chaque échéance, la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts* » (Code de la consommation : L. 312-8) :

« *Toute modification des conditions d'obtention du prêt, notamment le montant ou le taux du crédit donne lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable* » (Code de la consommation : L. 312-8-al. 2). Cette exigence, introduite par l'article 26 de la loi du 31 décembre 1989, est entrée en vigueur le 1er mars 1990.

<sup>5</sup> Une interprétation stricte du texte faisait obligation au prêteur de recalculer le TAEG sur la totalité de la durée du prêt depuis l'origine. Cette façon de faire ne permet d'évidence pas de comparer les conditions du prêteur d'origine après renégociation et les conditions proposées par la concurrence sur la seule base des années à venir.

*...strictement interprétée par la jurisprudence...*

#### *Modification de la durée d'un prêt*

La modification de la durée d'un prêt avait fait l'objet d'une décision en 1996 (Cass. Civ. : 8.10.96). La Cour avait alors précisé que, lorsque seule la durée du prêt est modifiée, la réitération de l'offre de prêt n'est pas nécessaire.

Cette décision n'exigeait pas la présentation d'une nouvelle offre dans la situation pourtant la plus pénalisante pour l'emprunteur : celle où le rallongement de la durée du prêt est souvent l'unique moyen d'alléger les mensualités des emprunteurs les plus en difficulté. Le coût total du crédit, qui doit être précisé dans l'offre, en était pourtant augmenté. Il faut noter que cette notion de coût de crédit n'a aucune espèce de signification économique<sup>6</sup>.

#### *Modification du taux et du montant du prêt*

La même Chambre de la Cour de cassation, sur la base de l'article L. 312-8 al. 2 du Code de la consommation, a exigé une nouvelle offre de prêt en cas de renégociation du prêt initial (Cass. Civ. I. : 6. 1.98 ). Cette décision est peut-être liée à la régularisation par le législateur des tableaux d'amortissement non conformes.

En l'espèce, un prêt immobilier a été renégocié sur trois points :

- une baisse de taux d'intérêt du prêt ;
- une modification des échéances progressives en échéances constantes ;
- une capitalisation des intérêts compensatoires.

Par la suite, en raison de nouveaux incidents de paiement, une saisie immobilière a été engagée. Les emprunteurs demandent alors la déchéance des droits aux intérêts, du fait du défaut de présentation d'une nouvelle offre de prêt à l'occasion de la renégociation.

La Cour de cassation leur donne raison et énonce que toutes modifications d'un prêt en cours, notamment dans son taux et dans son montant, donnent lieu à la remise d'une nouvelle offre.

Cette décision a été contestée en doctrine : certains auteurs la considèrent contraire à l'esprit du

<sup>6</sup> Cf infra : « Le coût total du crédit : une notion dépourvue de signification »

législateur <sup>7</sup> qui envisageait la protection du consentement de l'emprunteur à l'occasion de la conclusion du contrat d'un prêt initial et non en cas de renégociation. Ces mêmes auteurs considèrent, en effet, que la règle vise à protéger l'emprunteur, avant la signature du contrat de prêt durant la phase de négociation, pour éviter toute modification unilatérale par le prêteur avant l'acceptation par l'emprunteur (ce qui suppose l'expiration du délai de validité de l'offre fixée à trente jours et le maintien de sa validité à l'expiration de ce délai, si le prêteur souhaite modifier l'offre, il doit en informer l'emprunteur par la remise d'une nouvelle offre).

La portée de la règle serait limitée à la période pré-contractuelle (avant l'acceptation de l'offre par l'emprunteur) et n'aurait pas été conçue pour s'appliquer au contrat en cours d'exécution<sup>8</sup>.

La Cour de cassation a, cependant, une interprétation différente et soumet à l'obligation d'une nouvelle offre préalable les modifications des conditions initiales du prêt à quelque moment qu'elles interviennent, dès lors qu'elles portent sur le taux ou le montant initial du prêt.

Cette décision est unique, mais elle aurait pu faire jurisprudence ? Certains tribunaux de grande instance avaient déjà suivi son interprétation dans des situations similaires (cf. TGI Nantes : 6.3.98 : l'emprunteur, à l'audience d'adjudication d'une vente sur saisie, a demandé au tribunal de prononcer la déchéance des intérêts, au motif que son prêt, obtenu en 1981, avait fait l'objet en 1989 de modifications sans proposition d'une nouvelle offre préalable). Le TGI lui donne droit, considérant que la modification des conditions de prêt devait respecter les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-8 et notamment l'obligation de remettre à l'emprunteur une nouvelle offre. Les modifications étaient pourtant, dans cette espèce, totalement favorables à l'emprunteur puisqu'il s'agissait de faire application du décret du 4 août 1987 prévoyant la possibilité de modifier la durée et la progressivité des annuités des PAP).

<sup>7</sup> Un extrait du rapport de M. Leguiller, député, au nom de la commission des lois de l'Assemblée Nationale indique « de manière à éviter que les emprunteurs dans le domaine immobilier ne soient mis en difficulté par la décision du prêteur de modifier, avant l'acceptation du prêt, ses conditions d'obtention sur des points aussi importants que son montant et son taux, les dispositions ajoutées par le Sénat à l'article de la loi du 13 juillet 1979 prévoient qu'une telle modification doit donner lieu à la remise d'une nouvelle offre préalable »

<sup>8</sup> L'obligation de remettre une nouvelle offre préalable en cas de renégociation d'un prêt immobilier (JCP n°23-juin 98)

***... dont les conséquences n'étaient pas forcément en faveur des emprunteurs.***

Cette interprétation extrêmement stricte du texte par les tribunaux, dans un souci de protection du consommateur, ne bénéficiait pas forcément, dans les faits, à l'emprunteur.

La lourdeur de ce formalisme risquait d'être mise en avant par les banquiers pour refuser certaines modifications dont l'emprunteur pourrait être bénéficiaire, notamment les renégociations consenties dans le cadre de l'élaboration d'un plan conventionnel de redressement dans le cadre du traitement des situations de surendettement.

En outre, le fait de proposer une nouvelle offre de prêt à l'emprunteur ne paraissait pas totalement profitable à l'emprunteur, qui devait retrouver les modifications apportées à son emprunt au milieu de toutes les autres mentions obligatoires figurant dans la nouvelle offre (plusieurs de ces informations étant en plus périmées).

Toute modification des conditions financières d'un prêt (c'est-à-dire de l'un des éléments constitutifs du TEG : taux, masse d'intérêts, montant dû) obligeait l'établissement prêteur à émettre une nouvelle offre et à recueillir l'acceptation selon les modalités « Scrivener » : le contrat n'était donc pas encore formé entre l'emprunteur et le prêteur ; il s'agissait bien d'un nouveau prêt et les tiers assureurs ou caution pourraient s'estimer dégagés de leurs obligations.

L'assureur aurait été fondé à demander la signature d'un nouveau bulletin d'adhésion ; il n'était engagé que sur les modalités de l'ancien prêt (car celui-ci a été débloqué). La brèche ainsi ouverte dans la couverture d'assurance de l'emprunteur pourrait avoir pour conséquence de fragiliser sa situation (sans parler du droit qu'aurait l'assureur d'instaurer de nouvelles périodes d'attente et/ou de franchise, il pourrait aussi demander l'actualisation du questionnaire médical, instaurer une surprime en cas de risque nouvellement détecté...). En cas de litige, l'assureur pourrait exciper du lien entre l'acceptation du prêt et la date de prise d'effet des garanties. Si le prêt initial est soumis à une nouvelle procédure d'acceptation, la date de prise d'effet des garanties est remise en cause. Les clauses d'assurances « perte d'emploi » stipulent que lorsque les prêts sont assujettis à la procédure d'offre de crédit, la prise d'effet des garanties est au plus tôt la date d'acceptation de cette offre. Le déblocage partiel ou total du crédit entraîne

automatiquement la prise d'effet des garanties selon les modalités prévues dans la notice d'information : délais d'attente, de franchise, montants indemnisés, durée d'indemnisation...

Les cautions, notamment les cautions personnes physiques, présentes dans environ 15 % des dossiers et surtout pour les jeunes ménages (caution des parents), seraient également fondées à contester leur intervention au contrat. La nouvelle offre de prêt devrait être présentée à la caution (L. 312-10). Si la situation de l'emprunteur a changé et s'est aggravée : l'emprunteur a perdu son emploi (c'est la l'hypothèse visée par la sécurisation) il est peu probable que la caution renouvelle son engagement.

### Les nouvelles dispositions

La solution retenue par le projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale consiste à introduire un formalisme simplifié qui préserve les garanties acquises et s'assure de la qualité du consentement de l'emprunteur, sans opposer d'obstacle aux demandes d'aménagement que ce dernier peut formuler.

*« En cas de renégociation de prêt, les modifications au contrat de prêt initial sont apportées sous la forme d'un avenant. Cet avenant comprend un échéancier des amortissements, détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé, le taux effectif global calculé sur la base des seules échéances et frais à venir et le coût total du crédit. L'emprunteur dispose, dans ce cas, d'un délai de réflexion de 10 jours ».*

La rédaction proposée par la Commission du Sénat diffère très peu :

*« Après l'article L. 312-14 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-1 ainsi rédigé : « Art. L.312-14-1.- En cas de renégociation de prêt, les modifications au contrat de prêt initial sont apportées sous la seule forme d'un avenant. Cet avenant comprend, d'une part, sauf s'il s'agit d'un prêt à taux variable, un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé et d'autre part, le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seules échéances et frais à venir. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception des informations mentionnées ci-dessus. »*

Toutes les difficultés liées aux incidences sur les contrats accessoires sont-elles pour autant écartées ?

### Sur le contrat d'assurance

Le contrat d'assurance, établi antérieurement aux modifications, ne pourrait être remis en cause ; cependant, en cas de rallongement de la durée du prêt, l'emprunteur ne serait pas couvert pour les risques survenant dans cette dernière période.

En effet, les contrats de prêt prévoient généralement une cessation des garanties « à la date fixée dans le contrat de prêt comme dernier terme de remboursement » (*contrat UAP*). Il conviendrait, dans cette situation, de considérer que la garantie cesse au terme de la durée du contrat de prêt, convenue initialement.

Pour les prêts modulables, le contrat d'assurance est rédigé de telle sorte que l'éventualité de rallongement de la durée du prêt est prise en considération. Ainsi, certaines clauses prévoient, par exemple, « *en cas de modification des échéances à la baisse, l'assureur fondera les indemnités ultérieures sur le montant des échéances en vigueur à la date des nouveaux sinistres* » (*contrat CNP*).

En tout état de cause, le capital garanti resterait celui prévu dans le contrat de prêt initial. L'assureur ne garantit, au jour du sinistre, qu'une prestation égale au capital restant dû, tel qu'il ressort du tableau d'amortissement qui lui a été communiqué lors de la conclusion du contrat d'assurance.

Un aménagement du contrat de d'assurance pour assurer un maintien des garanties sur la période de prorogation du contrat de prêt paraît donc être une précaution utile.

La pratique de la Caisse Nationale de Prévoyance, en matière de renégociation d'un prêt, immobilier fournit une référence intéressante :

- Lorsque le nouveau capital initial ne dépasse pas le capital d'origine du prêt de plus de 10 % et que la durée du prêt n'est pas prorogée de plus d'un an par rapport au prêt initial, la Caisse Nationale d'Épargne préconise de ne pas modifier le montant et le calcul de la prime d'assurance, ceci pour éviter la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à des conditions éventuellement plus restrictives qu'à l'origine, si l'état de santé de l'assuré s'est modifié.

- Lorsque les échéances sont plus élevées, l'allongement de la durée du prêt supérieur à un an, un nouveau contrat doit, en revanche, être souscrit. L'emprunteur ne peut, dans ce cas, se prévaloir d'une quelconque ancienneté de prescription.

**Sur la caution**

La modification du prêt par avenant entraîne la libération de la caution, dès lors que cette modification aggrave la situation du débiteur.

En revanche, les modifications entraînant un allègement de la situation du débiteur profitent à la caution, mais n'éteignent pas son obligation. Ainsi, la simple prorogation du terme, accordée par le créancier au débiteur principal, ne décharge pas la caution, mais cette dernière peut poursuivre immédiatement le débiteur pour le forcer au paiement (Code civil : art. 2039).

Quel pourrait être, dans ce cas, le recours de la caution ?

La caution est en droit, semble-t-il, d'exiger du débiteur une sûreté destinée à garantir son recours ultérieur après paiement du créancier (elle pourrait, par exemple, demander la consignation d'une somme correspondant au montant du prêt dû sur la période de prorogation). En tout état de cause, si le contrat de cautionnement interdit au créancier d'accorder une prorogation de délai sans le consentement express et écrit de la caution, et que le créancier accorde néanmoins de tels délais, la caution est déchargée (Cass. Civ. I : 14.3.79).

Dans les faits, la pratique du principal établissement de caution, Crédit Logement, est la suivante : en cas de réaménagement, la banque avertit Crédit Logement, qui confirme qu'il maintient sa garantie. Dans le cas où Crédit Logement estimerait que l'aménagement n'est pas favorable à l'emprunteur, et par là même défavorable au garant, il aurait la possibilité de reprendre le dossier en charge dans l'état. Mais c'est une éventualité qui reste théorique.

**Le traitement du passé**

L'arrêt de la Cour de cassation de janvier 1998 faisait peser une menace potentielle sur tout l'encours de prêt renégocié, puisque exceptionnelles avaient été les renégociations, obtenues par les emprunteurs, qui avaient donné lieu à nouvelle offre de prêt.

*« Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les renégociations de prêt*

*antérieures à la publication de la présente loi sont réputées régulières au regard du 2ème alinéa de l'article L. 312-8 du Code de la consommation, dès lors qu'elles sont favorables aux emprunteurs, c'est-à-dire qu'elles se traduisent, soit par une baisse du taux d'intérêt du prêt, soit par une diminution du montant des échéances du prêt, soit par une diminution de la durée du prêt. »*

Aucune modification n'est proposée par la Commission sénatoriale pour cet alinéa.

Le législateur aurait pu laisser au juge le pouvoir d'apprécier dans quelle mesure une modification des conditions d'amortissement du prêt est, sans ambiguïté, favorable à l'emprunteur ; l'analyse montre que le juge aurait eu peine à le déterminer avec certitude.

La baisse de taux peut être considérée comme avantageuse, à la condition qu'elle soit sans contrepartie.

Tel n'est pas le cas :

- dès lors qu'une clause prévoit un retour au taux d'origine en cas de remboursement anticipé ;
- si la nature du taux, ou de ses références en cas de prêts révisables, sont modifiées.

L'allongement de durée est avantageux, si le coût du report des échéances ne pèse pas sur l'emprunteur : c'est l'hypothèse de la sécurisation du PAS ; en l'occurrence, le TAEG se trouve réduit. Si le report est facturé à l'emprunteur au taux du crédit, la conclusion est plus délicate : le coût du crédit s'en trouve accru. Certes, le coût du crédit est une notion sans aucune signification économique <sup>9</sup>, mais dès lors que la loi prévoit que son montant doit figurer dans l'offre de prêt, le juge risque d'être tenté de l'utiliser pour juger du caractère avantageux ou désavantageux d'un réaménagement.

La modification du profil du prêt est également ambiguë : le passage d'échéances progressives à des échéances constantes, à taux inchangé, peut être considéré comme neutre du point de vue de l'emprunteur. L'intégration au capital des intérêts compensateurs incite pourtant le particulier à penser le contraire puisque le capital restant dû s'en trouve augmenté. A l'inverse, un rejet d'une partie des échéances, en fin de période, à taux inchangé et sans augmentation de durée totale, se traduit par

<sup>9</sup> Cf. infra : « Le coût total du crédit : une notion dépourvue de signification »

une augmentation du coût du crédit, c'est-à-dire par un volume d'intérêt supplémentaire ; un juge pourrait être tenté de considérer que de ce fait l'opération est défavorable ?

Enfin en cas de modification de la nature du taux, il est impossible de déterminer si le passage d'une formule fixe à une formule référencée, ou d'une formule référencée à une formule fixe est favorable. Il en est de même des modifications des sécurités associées à certains barèmes référencés.

On le voit, seule l'hypothèse de la baisse de taux sans contrepartie et celle l'allongement de durée « gratuit » peuvent être considérées comme favorables sans ambiguïté à l'emprunteur.

C'est ce qui a conduit le législateur à préciser que sont réputées favorables les modifications qui « se traduisent soit par une baisse du taux d'intérêt du prêt, soit par une diminution du montant des échéances du prêt, soit par une diminution de la durée du prêt. »

**SUPPRESSION DE L'INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE EN CAS DE REMBOURSEMENT CONTRAINT**

Une autre modification d'importance avait fait l'objet d'une proposition de modification de la part du rapporteur de la Commission des Finances du Sénat, qui consistait à supprimer le plafonnement à 3 % de l'indemnité pour remboursement anticipé, pour ne conserver que le plafond des six mois d'intérêt sur le capital remboursé. Le rapporteur proposait d'interdire en contrepartie toute indemnité pour remboursement anticipé pour les remboursements contraints par un événement lié à la situation familiale, personnelle ou professionnelle de l'emprunteur.

Le Sénat a finalement renoncé à cette proposition, assurément moins consensuelle, mais a conservé la disposition qui supprime l'indemnité pour remboursement anticipé en cas de remboursements contraints. Cette mesure devrait favoriser la mobilité en réduisant les coûts qu'elle entraîne ; elle va dans le même sens que la récente réduction des droits de mutation.

Cependant, on peut se demander si les critères retenus pour définir les remboursements contraints sont bien les plus pertinents et s'ils ne risquent pas de porter à contestation.

La définition serait celle de l'article 74 B bis du Code général des impôts :

« 1° Changement dans la situation de la famille résultant de l'augmentation du nombre des enfants à charge, du divorce ou de la séparation de corps, du décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune ;

2° Survenance d'une invalidité affectant le contribuable ou l'un des époux soumis à une imposition commune ou un enfant à charge et correspondant au classement dans la seconde ou la troisième des catégories d'invalidité prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ou ouvrant droit à la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du Code de la famille et de l'aide sociale ;

3° Changement de résidence principale justifié par le changement du lieu d'activité professionnelle ou le rapprochement du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune du lieu de cette activité ;

4° Changement dans la situation professionnelle du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune résultant d'une cessation forcée d'activité ;

5° Départ à la retraite du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune. Bénéficiaire de la mesure les personnes qui ont cessé toute activité professionnelle après avoir atteint l'âge auquel correspond la prise d'effet de la pension de vieillesse de leur régime de sécurité sociale ».

La formule qui consisterait à dispenser l'emprunteur d'indemnité pour remboursement anticipé, dès lors qu'il y a vente du gage, aurait le mérite de la simplicité et de l'objectivité<sup>10</sup>.

Le critère de la vente serait parfaitement cohérent avec l'objectif de réduire les obstacles à la mobilité.

Sur la base de ce critère, le coût de cette disposition pour les prêteurs et sa répercussion éventuelle sur le niveau des taux des nouveaux prêts pourraient être aisément appréciés : la vente du gage est pratiquement indépendante des mouvements de taux, sa probabilité est une donnée connue, sur laquelle des séries statistiques existent.

Enfin, cette évolution ne serait pas de nature à placer les établissements français en situation de faiblesse par rapport à leurs concurrents européens : il s'agit clairement d'une disposition de protection

<sup>10</sup> cf. « Le plafonnement de l'IRA en question » Habitat Actualité n° 50 (mai 1995)

du consommateur<sup>11</sup> qui pourra être opposée au prêteur agissant dans le cadre de la libre prestation de services.

Il reste que l'ensemble de ce texte doit encore être examiné en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

### **LE COUT TOTAL DU CREDIT : UNE NOTION DEPOURVUE DE SIGNIFICATION**

Le «coût total du crédit» est défini comme la différence entre la somme non actualisée (en «francs courants») des versements pour le remboursement d'un emprunt et le montant de cet emprunt. Il doit obligatoirement figurer dans l'offre de prêt. C'est une notion simple et couramment utilisée par le public, bien qu'elle soit dénuée de signification comme les exemples qui suivent l'attestent. Pour simplifier, il ne sera tenu compte que des intérêts, alors que les assurances et les frais de dossiers font également partie du coût du crédit.

● *1<sup>er</sup> exemple* : considérons deux prêts P1 et P2 d'un même montant de 100 000 F avec remboursement in fine, mais de durée différente :

- P1 : remboursement de 110 000 F dans un an ;
  - P2 : remboursement de 110 000 F dans cinq ans.
- Dans les deux cas, le coût total du crédit est le même : 10 000 F.

Peut-on pour autant en conclure que les deux prêts sont équivalents ? Evidemment non, il est plus intéressant pour l'emprunteur de rembourser dans cinq ans que dans un an. Pour illustrer cette différence, supposons que l'emprunteur place le montant emprunté sur un livret A de caisse d'épargne :

- Avec P1, il disposera au bout d'un an de :  $100\,000 + 100\,000 * 3\% = 100\,000 * 1,03 = 103\,000$  F.

Il devra alors rembourser 110 000 F, et l'opération se soldera globalement par un déficit de 7 000 F.

- Avec P2, il disposera au bout de cinq ans de :  $100.000 * (1,03)^5 = 115\,927$  F.

L'opération est cette fois bénéficiaire de 5 927 F.

● *2<sup>ème</sup> exemple* : cas de prêts de durée différente et/ou de taux différent

- P1 : 400 000 F sur 15 ans, mensualités constantes, taux = 7 % : coût total du crédit = 249 228 F

- P2 : 400 000 F sur 20 ans, mensualités constantes, taux = 7 % : coût total du crédit = 346 336 F

Le coût total du crédit supérieur de P2 traduit simplement le fait que l'on paiera des intérêts pendant 20 ans au lieu de 15. Il n'était pas besoin d'un calcul pour le savoir.

Compliquons un peu les choses avec un troisième prêt P3, de mêmes caractéristiques que P2 (400 000 F sur 20 ans, remboursable par mensualités constantes), à l'exception du taux qui est cette fois de 6%. Le coût total du crédit de P3 est égal à 288 106 F, il est plus élevé que celui de P1. Doit-on en déduire que P1 est plus intéressant que P3 ?

● *3<sup>ème</sup> exemple* : cas de prêts de même montant et durée identique (15 ans), mais de profils différents

- P1 : 100 000 F sur 15 ans à 5 %, annuités *progressives* (3 % par an) % : coût total du crédit = 48 440 F

- P2 : 100 000 F sur 15 ans à 7 %, annuités *dégressives* (2 % par an) % : coût total du crédit = 45 473 F

On constate que le coût total du crédit est plus élevé pour le prêt à 5 % (P1) que pour celui à 7 % (P2). En effet, le prêt s'amortit moins vite dans le premier cas que dans le second, ce qui explique que les intérêts soient plus élevés.

● *4<sup>ème</sup> exemple* : une pratique illicite

La justice a condamné la pratique qui consistait pour un établissement à calculer les mensualités de remboursement en divisant l'annuité par 12. Si nous reprenons le prêt du premier exemple, la mensualité ainsi calculée était de 1.186,48 F. Dans les deux cas, remboursement par annuités ou remboursement par mensualités égales au 1/12 de l'annuité, le « coût total du crédit » est le même puisque la somme des mensualités ainsi calculées est égale à la somme des annuités. Ce mode de calcul conduisait en effet à appliquer un taux réel supérieur au taux affiché.

La mensualité calculée selon la méthode légale aurait dû être de 1.024,81 F.

● *5<sup>ème</sup> exemple* : le prêt à 0 %

Dans le cas du prêt à 0 %, les intérêts sont nuls et par conséquent le coût total du crédit est nul quel que soit le différé d'amortissement. Si l'on se fonde sur le coût total du crédit, les formules avec et sans différé sont donc équivalentes.

<sup>11</sup> cf. « L'introduction de l'Euro et la protection du consommateur relative à l'emprunt immobilier » Habitat Actualité (février 1999)

Ces quelques exemples suffisent à montrer que le coût total du crédit n'est pas un critère de comparaison valable entre différents prêts de durée, de profil ou de montants différents. Dans le cas d'offres différentes de prêts de mêmes montants, même profil et même durée, la hiérarchie entre les « coûts du crédit » n'exprime rien d'autre que les différences de taux d'intérêt. Si tel n'était pas le cas, il aurait d'ailleurs été inutile de définir un TAEG (taux annuel effectif global) dont la raison d'être est précisément de permettre la comparaison entre différents prêts.

Le coût total du crédit n'a pas de signification économique, le calculer consiste à additionner des versements étalés dans le temps sur une longue durée (jusqu'à 20 ans). Or la théorie économique nous apprend, et le bon sens nous le confirme, que deux versements d'un même montant, mais effectués à des dates différentes, ne sont pas équivalents.

En termes financiers, on parle de la valeur actuelle (VA) et de la valeur future (VF) d'une somme d'argent S.

La valeur future de S au bout de n années est :

$$VF_n = VA / (1 + a)^n$$

a étant le taux d'actualisation.

Exemple : si S = 10 000 et a = 2 %, la valeur future de S dans 10 ans sera :  $10\,000 / (1,02)^{10} = 8\,203$  F.

La notion de coût total du crédit n'a donc ni signification économique, ni utilité pour l'emprunteur, elle ne peut en aucun cas l'aider dans son choix ou dans sa décision. C'est la raison pour laquelle son calcul n'a pas été intégré dans ADILOPTI, le logiciel de simulation financière des ADIL.

### **LES AIDES DEPARTEMENTALES AU LOGEMENT DES PARTICULIERS**

Comme en 1994 et 1996, l'ANIL a dressé l'inventaire des aides des régions et des départements en faveur de l'accession à la propriété et de l'amélioration de l'habitat.

Bien que le logement reste de la compétence de l'Etat, la plupart des départements, quatre-vingt-dix pour être précis, accordent des aides aux particuliers pour leur logement.

L'examen détaillé de ces aides montre que la préoccupation des assemblées départementales participe autant de l'aide sociale ou de

l'aménagement du territoire que de la politique du logement stricto sensu.

### **Une intervention tournée vers des publics spécifiques et vers les zones rurales**

Pour l'essentiel, ces aides sont destinées à des publics ciblés et fragiles, personnes âgées dans vingt-trois départements, démunis titulaires ou non du RMI dans vingt départements, handicapés dans dix-sept départements ou à des catégories de la population éprouvant des difficultés particulières à se loger comme les jeunes agriculteurs.

Les opérations concernées sont majoritairement situées en zone rurale.

Il s'agit d'aides à l'amélioration dans quatre-vingt départements, à l'accessibilité, aux économies d'énergie, au maintien à domicile ou à la décohabitation.

Certains dispositifs sont également tournés vers les propriétaires-bailleurs qui logent des ménages démunis ou réhabilitent des logements vacants pour le faire.

### **Une assez grande inertie**

L'introduction du prêt à 0 % avait encouragé un recentrage des aides, en réduisant le nombre d'interventions tournées vers l'accession à la propriété ; cependant, trente-quatre départements continuent d'apporter des aides complémentaires aux accédants, aides dont la pertinence n'est pas toujours évidente. Ces aides prennent principalement la forme de prime ou de prêt à taux préférentiel, plus rarement de bonification ou de garantie.

Les évolutions du marché du logement et de son environnement sont assez lentement prises en compte ; un bon exemple est offert par la baisse des taux : les départements ne sont pas rares qui continuent de proposer des prêts, de très petits montants, à des taux égaux ou proches de ceux du marché. L'avantage relatif pour le particulier est extrêmement modique et, en tout état de cause, sans relation avec le coût global, frais de gestion compris, des systèmes mis en place. Ces primes et ces prêts sont le plus souvent distribués par le canal d'organismes ad hoc ; dans certains cas, le département passe par le truchement d'un établissement de crédit particulier.

### **Une base juridique incertaine**

La question de la légalité de ces interventions se pose et la jurisprudence, en ce domaine, n'est pas encore parfaitement stabilisée. Le droit pour un Conseil Général d'accorder, à un particulier, une aide, non explicitement prévue par la loi est contesté. Le fait de recourir à un organisme ad hoc ne constitue en rien une réponse satisfaisante, surtout si les règles d'intervention de cette association sont fixées par l'Assemblée Départementale. En tout état de cause, une association de 1901 ne peut avoir pour objet de distribuer des subventions. La situation est plus claire en ce qui concerne les interventions sous forme de prêts, sauf s'ils sont à 0 % : seuls les organismes mentionnés dans la loi bancaire peuvent accorder des prêts.

D'un point de vue plus général, on observe que les départements s'efforcent d'apporter des solutions à des difficultés qui appellent des solutions fines, proches du terrain. Ceci n'exclut pas pour autant les échanges d'expériences et c'est l'un des objectifs de ce recensement de leur fournir une base.

### **VOISINAGE ET TROUBLES DE JOUISSANCE DANS LE PARC SOCIAL : LE DISPOSITIF DE « LA DERNIÈRE CHANCE » AUX PAYS-BAS, UNE ALTERNATIVE À L'EXPULSION**

Cette étude a été réalisée dans le cadre de la consultation internationale de recherche du Plan Construction et Architecture sur « les nouveaux modes d'accès et d'occupation du logement, nouveaux statuts d'occupation, nouveaux modes de propriété, nouveaux acteurs » (Convention A 96-15 du 20 décembre 1996).

Depuis la fin des années 80, les enjeux de la politique du logement ont, en France, radicalement changé. La demande quantitative de logements sociaux se fait moins pressante, elle est plus localisée et les attentes se déplacent vers des éléments plus qualitatifs, notamment des exigences de localisation et de voisinage.

Les Pays-Bas nous ont précédés dans cette évolution, puisqu'ils disposent d'un parc social de très bonne qualité, très développé (36 % des logements) et ouvert à une très large fraction de la

population<sup>12</sup>. Les difficultés occasionnées par les locataires au voisinage difficile, qui existent comme partout, prennent ici une importance considérable.

La façon qu'ils ont de traiter ces problèmes mérite d'être étudiée, même si elle reflète la forte tradition de contrôle social ou de « surveillance sociale » qui caractérise la société des Pays-Bas.

Les troubles de voisinage sont de nature diverse ; les comportements délictueux relèvent du droit pénal, mais le trouble peut naître de ce que les juristes qualifient de manquements graves à l'obligation de jouissance paisible des lieux : dans la pratique, il s'agit du bruit, du mauvais entretien des logements et des dégradations.....

En France, ces phénomènes prennent chaque jour plus d'importance et occupent une place essentielle dans la représentation négative de certains ensembles de logements, voire de certains quartiers.

Le seul indicateur statistique disponible concernant le contentieux locatif émane du ministère de la Justice : les demandes des bailleurs devant les Tribunaux d'Instance, pour une cause autre que le paiement des loyers, ont porté sur 2.943 affaires sur les 157.123 demandes enregistrées en 1995.

Ce chiffre est relativement stable depuis plusieurs années ; rapporté aux 8 millions de contrats de location en cours, il ne représente que 0,036 % des locations.

Cependant, il est probable qu'un certain nombre d'expulsions pour impayés recouvrent, en fait, des contentieux liés à des manquements à l'obligation de jouissance paisible des lieux.

Longtemps tabous, les problèmes de comportements font leur apparition au détour d'un article de la loi d'orientation contre les exclusions<sup>13</sup>.

La solution adoptée, pour le parc HLM uniquement, a été d'offrir aux locataires auteurs de troubles, un déplacement dans le parc de logement ou une expulsion accélérée.

En cas de non-respect par le locataire de son obligation de jouissance paisible des lieux et après mise en demeure restée infructueuse, l'organisme HLM peut adresser au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de refus du locataire ou en l'absence de réponse de sa part à l'expiration d'un

<sup>12</sup> Cf. Patricia TEULET, « La réforme du logement aux Pays-Bas » in « l'Observateur de l'Immobilier » n° 31 - mai 1995

<sup>13</sup> Assemblée Nationale : 2ème séance, lundi 18 mai 1998 (Loi du 29.7.98)

délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail. Un certain nombre de délais étant supprimé, la procédure d'expulsion est dans ce cas accélérée.

Ce rejet des personnes, dont le comportement apparaît comme asocial, se retrouve en matière d'accès au logement : depuis plusieurs années, les craintes des bailleurs résultent tout autant, voire plus, des troubles de jouissance que pourrait occasionner tel ou tel locataire que des risques d'impayés<sup>14</sup>.

De nombreuses personnes se voient ainsi privées de l'accès au logement, non pas tant à cause de la faiblesse de leurs ressources, que du fait de leur comportement présumé.

Les personnes appartenant à une minorité ethnique, les familles monoparentale, les jeunes, les personnes sortant de prison, de centres d'hébergement et de réinsertion sociale / CHRS, d'hôpitaux psychiatriques, sont suspectés d'être source de ce type de troubles et ont de plus en plus de mal à trouver un logement.

Dans les années 80, il était parfois difficile de trouver un logement sans caution parentale ou sans emploi stable. Dorénavant, la caution du paiement du loyer ne suffit pas, il faut encore garantir le comportement des locataires. Tâche délicate à laquelle s'emploient de multiples intervenants, travailleurs sociaux ou associations caritatives.

Aux Pays-Bas, avec 6 % de taux de chômage et un haut niveau de prestations sociales, les phénomènes de précarité n'ont pas la même ampleur qu'en France. En revanche, les troubles apportés au voisinage par des locataires sont également ressentis comme un problème important dans le parc social<sup>15</sup>, même si la cause des troubles et leur nature semblent différentes ; il s'agit surtout des conséquences de la toxicomanie, de l'alcool et des problèmes psychiatriques.

La nature des relations sociales aux Pays-Bas et leur tradition en matière de logement social explique peut être aussi en partie leur façon de réguler les troubles de voisinage<sup>16</sup>.

Au demeurant, le fait que les plaintes des voisins soient prises en considération et débouchent sur une procédure formalisée, joue probablement un rôle très positif dans l'apaisement des relations de voisinage.



## **DE NOS PARTENAIRES**

### **IMMEUBLES INSALUBRES / RAPPORT NANCY BOUCHÉ**

S'il existe un recensement des logements inconfortables, l'ampleur de l'insalubrité et de la menace de ruine ne fait l'objet d'aucune évaluation. Or il n'y a pas de recoupement automatique entre logements inconfortables et insalubres, les logements insalubres résultant d'une absence d'entretien.

935.000 logements totalement inconfortables ont été recensés par l'INSEE en 1996, dont 45 % sont habités par des propriétaires, 26 % par des locataires privés (4 % en HLM) et 24 % par des sous-locataires, des locataires en meublés et « autres statuts ».

Le rapport de Mme Nancy BOUCHÉ, Inspecteur de l'Équipement, commandé par M. Louis BESSON, Secrétaire d'État au logement, met en lumière le fait que tous ces logements inconfortables ne sont pas forcément insalubres et que des logements peuvent être insalubres, tout en comportant les normes de confort minimales réglementaires.

Le parc ancien, dit social de fait, n'est pas le seul concerné par l'insalubrité, on trouve aussi des logements insalubres dans le parc des années 60 à 70.

Il existe un « marché du taudis », en partie « marché noir » clandestin, difficile à réguler et abritant des locataires étrangers, fragiles, en situation irrégulière. Mais, il existe aussi un marché locatif de logements insalubres « officiel » avec des bailleurs connus, des contrats de location convenables, des allocations logement perçues légalement, c'est un marché très rentable car les valeurs immobilières y sont très basses, tandis que les loyers y ont augmenté régulièrement depuis 1984.

<sup>14</sup> Cf. ANIL « Bailleurs et risques locatifs » Habitat Actualité - février 1997

<sup>15</sup> Le parc locatif social représente 43 % du parc du logement

<sup>16</sup> Pays-Bas : Sophie ROUSSEAU « Les pionniers du service social » in « HLM Aujourd'hui » n° 20, 1991

Ces immeubles insalubres, ou menaçant ruine, sont présents dans les régions économiquement en difficulté ou dans les zones refuges (petite couronne parisienne), mais aussi dans les centres anciens du pourtour méditerranéen, ou des quartiers, le cas échéant, historiques de nombreuses villes.

Partant de ce constat, Mme Nancy BOUCHÉ fait un certain nombre de propositions d'ordre législatif et réglementaire, parmi lesquelles se trouvent :

- la mise en place d'un dispositif visant à inciter les collectivités à réintroduire systématiquement ces immeubles insalubres, ou menaçant ruine, dans le processus opérationnel (plans départementaux d'accès au logement des personnes défavorisées, PLH, OPAH, notamment) ;
- le renforcement de la sécurité juridique des procédures de déclaration d'insalubrité et d'arrêt de péril ;
- l'incitation à la réalisation des travaux par les propriétaires, tout en renforçant leur responsabilité (possibilité de faire un bail à réhabilitation notamment, nomination d'un administrateur provisoire pour les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine...) ;
- l'incitation pour les collectivités locales à intervenir sur ces immeubles, en cas de carence des propriétaires, tout en créant des garanties pour elles ;
- la prévention des phénomènes « d'insalubrisation » et de ruine par le contrôle des conditions de mise en copropriété des immeubles anciens, aux fins d'habitation ; le toilettage et l'extension de la procédure « d'état d'abandon manifeste » aux lots de copropriété en déshérence ;
- la remise à plat de la grille d'insalubrité de 1971, pour faciliter les travaux de sortie d'insalubrité et pour traiter également les immeubles récents ;
- la révision des conditions réglementaires d'octroi des allocations logement et du tiers-payant au regard des conditions d'habitabilité, ainsi que des aides à l'accès au logement délivrées par le Fonds de Solidarité Logement ;
- enfin, une réévaluation des financements pour lutter contre l'habitat insalubre et les immeubles menaçant ruine, notamment dans les copropriétés.

Un organisme financier unique devrait traiter de l'ensemble des problèmes de réhabilitation engagés par les propriétaires privés, y compris l'insalubrité et le péril : ce pourrait être le rôle de l'ANAH.

L'amélioration des financements PLA pour favoriser l'acquisition-amélioration en sortie d'insalubrité et la révision des conditions de financement de la réhabilitation de l'habitat insalubre, aujourd'hui exclusivement consacré à la démolition et à la construction neuve, compléterait le dispositif.

Certaines des propositions du rapport de Mme Nancy BOUCHÉ pourrait trouver une concrétisation dans le projet de loi « Habitat Urbanisme » en cours de préparation au ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.

### **LES LOYERS AUGMENTENT PLUS EN 1998 QU'EN 1997 (« Insee Première », avril 1999)**

La hausse des loyers s'est accélérée en 1998. L'indice des loyers a progressé de 2,2 %, soit une hausse sensible en termes réels, la hausse des prix à la consommation ayant été quasi nulle (+ 0,2 %) pendant cette période. En 1997, l'indice des loyers avait augmenté de 1,6 % pour un taux d'inflation de 0,5 %.

On retrouve donc une évolution analogue à celle des années 1985-1995, à savoir une progression des loyers sensiblement plus rapide que celle des prix à la consommation : le ralentissement observé en 1996 aura donc été de courte durée.

Toutefois, contrairement aux années précédentes, c'est la hausse de l'indice du coût de la construction plus que l'évolution des loyers de relocation qui explique, pour l'essentiel, cette accélération.

### **LE PORTEFEUILLE DES BIENS A VENDRE SE RECONSTITUE : UNE ETUDE DE LA FNAIM**

Contrairement à ce que l'on observe habituellement, l'activité du marché n'a pas marqué de pause au premier trimestre. La FNAIM constate, en effet, qu'« aussi bien sur le marché des maisons que sur celui des appartements, le portefeuille des biens disponibles à la vente poursuit son mouvement de reconstitution ». Le rythme de croissance annuel se maintient à 2,3 %, il est un peu plus rapide pour les appartements (2,4 %) que pour les maisons (2,0 %).

Les marchés les plus dynamiques sont ceux du sud et surtout de l'ouest de la France, les plus hésitants ceux de l'Île-de-France, du centre et des Alpes.

Les prix des maisons continuent à progresser à un rythme de 2 % par an, ceux des appartements sont stables. C'est dans les régions où l'activité est en hausse que les prix augmentent le plus vite (+ 5,9 % dans l'ouest).

### **ACCEDANTS EN DIFFICULTE / TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT/ EVOLUTION EN 1998**

Alors que la procédure de surendettement a fait l'objet d'une importante réforme par la loi relative à l'exclusion, réforme entrée en vigueur début 1999, il apparaît que les commissions ont été saisies de près de 118 000 demandes en 1998, soit une augmentation de 24 % par rapport à 1997. La Banque de France indique que 89 % de ces demandes ont été traitées.

Le stock de dossiers en cours ou en attente de traitement s'élève en décembre 1998 à 49.586. 62.677 plans conventionnels ont été élaborés (soit 66 %), et 20.697 ont conduit à des constats de non-accord.

Le nombre de demandes de recommandations, ainsi que le nombre de recommandations élaborées reste relativement stable depuis 1996.

### **LES IMPAYES DE LOYER DEVANT LES TRIBUNAUX D'INSTANCE EN 1997 (Statistiques du ministère de la justice)**

De 1988 à 1997, les contentieux locatifs soumis aux tribunaux d'instance ont progressé de 16 %.

Même si 91 % des procédures restent introduites par les bailleurs, les demandes formées par les locataires ont augmenté à un rythme beaucoup plus soutenu que celles des bailleurs (+ 165 % contre 11 %).

Deux types de procédures engagées par les locataires ont particulièrement augmenté : les demandes en fin de bail, portant essentiellement sur la restitution du dépôt de garantie ont été multipliées par sept ; les demandes de travaux à la charge du bailleur ont doublé de 1988 à 1997.

Parmi les contentieux, dont l'initiative revient aux bailleurs, seules les demandes de titres exécutoires susceptibles de conduire à une expulsion locative

ont augmenté entre 1998 et 1997 (+18 % pour les impayés de loyer, et + de 33 % pour les demandes de validité de congé). L'impayé de loyers représente 83 % des affaires introduites par les bailleurs devant les tribunaux d'instance.

En 1997, les tribunaux d'instance ont été saisis de 167.000 contentieux locatifs, dont plus de 113.000 demandes en paiement de loyers, susceptibles de conduire à l'expulsion des locataires.

Au total, les tribunaux d'instance ont prononcé 87.700 décisions de condamnation à payer, de résiliation du bail et d'expulsion ; 48.000 commandements d'avoir à libérer les lieux ont été transmis au préfet en 1997. Moins de 4.800 expulsions ont été exécutées avec le concours de la force publique.

- Tous les incidents de paiement ne donnent pas lieu à une procédure. La dernière enquête logement de l'INSEE relève qu'à la fin 1996, 325.000 locataires étaient en situation d'impayé d'au moins deux mois, dont 211.000 en HLM (soit 5 à 6 % du parc HLM) et 114.000, soit 2 % dans le parc privé.

Or, par rapport aux 8.800.000 logements locatifs, la part des impayés de loyers faisant l'objet d'une action judiciaire ne représente que 1,3 % des baux de location.

- Par ailleurs, tous les locataires en impayé de loyer ne passent pas devant les tribunaux. Une demande sur cinq donne lieu à un abandon de procédure.

- Les décisions statuant sur les demandes des bailleurs sont prononcées en 2,8 mois en moyenne (3,9 mois au fond, 1,6 mois en référé).

# ACTUALITE REGLEMENTAIRE

## FINANCEMENT

### ■ 1 % LOGEMENT / SECURISATION DES ACCEDANTS ET MOBILITE DES SALARIES (Convention du 4.2.99)

Trois conventions, signées le 4 février 1999 entre l'Etat et l'UESL, ont concrétisé la convention quinquennale signée le 3 août 1998.

Elles concernent la sécurisation des accédants bénéficiaires d'un PAS, la sécurisation des accédants salariés des entreprises assujetties au 1 % et les prêts travaux à l'eménagement.

Une convention d'application a été également signée entre l'UESL et la Société de Gestion du Fonds de Garantie pour l'Accession Sociale (SGFGAS), pour confier à cette dernière la gestion des subventions compensatrices apportées par le 1 % logement aux établissements de crédit.

L'innovation essentielle du nouveau dispositif est le principe des droits ouverts qui permet à toute personne remplissant les conditions requises de bénéficier de l'une des aides la concernant, qu'il s'agisse de la sécurisation en accession, des aides à la mobilité ou de la sécurisation locative. En cas de refus, le demandeur peut faire appel.

#### **Pour la sécurisation des accédants à la propriété :**

- La première convention instaure un dispositif qui permet à tout ménage ayant souscrit à compter du 1<sup>er</sup> avril 1999 un prêt d'accession sociale (PAS), accompagné ou non d'un prêt à taux zéro, de bénéficier, en cas de chômage, d'un abaissement de 50 % de sa mensualité de remboursement pendant une durée maximum de douze mois. Le remboursement des sommes ainsi prises en charge intervient, sans intérêt ni pénalité, après que l'ensemble des prêts principaux aient été remboursés ;

- La deuxième convention concerne les salariés des entreprises assujetties au 1 % logement, dont les revenus imposables sont inférieurs aux plafonds du prêt à taux zéro. La sécurisation joue également en

cas de chômage, mais aussi en cas de diminution imprévue et significative de ressources (30 %), consécutive notamment à un éclatement familial. L'aide consiste en une avance gratuite qui prend en charge 50 % de la mensualité des prêts immobiliers en cours dans la limite de 2.500 F par mois pendant une durée maximum de douze mois. Cette avance est remboursable sur une durée maximum de dix ans.

Une sécurité nouvelle est ainsi apportée, chaque année, à plus de 100.000 ménages qui achètent un logement, neuf ou ancien.

#### **Concernant les aides à la mobilité des salariés des entreprises assujetties au 1 % logement :**

La troisième convention définit les aides dont bénéficient les salariés pour financer des travaux d'eménagement. Il s'agit de prêts à taux exceptionnel de 1,5 % par an.

Pour *les ménages locataires*, il s'agit de prêts d'un montant maximum de 20.000 F sur quatre ans.

*Les accédants à la propriété* pourront eux bénéficier d'un prêt d'un montant maximum de 60.000 F sur sept ans. Le versement se fait directement à l'emprunteur, sur factures originales d'entreprises ayant effectué les travaux, émises depuis moins de trois mois, soit à l'ordre du prestataire de services.

Le conseil d'administration de l'UESL du 27 avril 1999 a décidé d'autoriser les CIL/CCI à prendre en compte la facture d'achat des matériaux, dans la limite d'un tiers du coût total de l'opération, lorsque le prestataire ne fournit pas directement les matériaux. Il a également admis la possibilité de financer les travaux de finition des opérations de construction, dès lors qu'ils entrent dans la catégorie des dépenses de raccordement aux réseaux et de revêtement des surfaces définies par l'instruction fiscale du 8 juin 1998.

#### **Intervention dans le parc locatif privé**

##### *Financement par le 1 % des logements locatifs*

La convention du 3 août 1998, prévoit, dans son article 4, que «les associés collecteurs de l'UESL peuvent accorder des prêts ou des aides aux propriétaires privés acceptant un conventionnement avec plafonnement des loyers, afin de financer la construction ou les travaux nécessaires à la remise en location, en contrepartie de réservations pour les salariés ».

Le conseil d'administration de l'UESL du 27 avril 1999 a décidé de retenir un parc élargi comprenant :

- les logements appartenant à des bailleurs privés, personnes morales ou personnes physiques faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou un établissement financier fixant des plafonds de loyers et/ou de ressources (notamment PCL, PLI, PCLS ou ANAH) ;
- les logements relevant du nouveau statut du bailleur privé (dispositif BESSON) prévu par l'article 96 de la loi de finances pour 1999 ; dans ce cas, il n'y a pas de convention, l'emprunteur devra produire la copie de la note annexe établie sur l'imprimé fourni par l'administration fiscale visée à l'article 1<sup>er</sup> du décret du 29 mars 1999.

Les modalités d'intervention adoptées par le conseil de l'UESL le 27 avril 1999 vont permettre aux CIL/CCI de financer les logements du parc locatif privé dans des conditions nouvelles :

**Tableaux récapitulatifs des modalités d'intervention (Source UESL)**

<b>Construction de logements neufs</b>	
Bénéficiaires investisseurs	Personnes morales et personnes physiques
Forme du financement	Prêt
Montant	40 % maximum du prix de revient final ou du prix de vente, quel que soit le financement principal
Taux	2 % l'an maximum, ramené à 1 % l'an maximum pour les investisseurs salariés d'entreprises assujetties au 1 % logement
Durée du prêt	Libre
Durée de la réservation	Identique à celle du prêt
<b>Travaux de remise en état de logements anciens</b>	
Bénéficiaires investisseurs	Personnes morales et personnes physiques
Forme du financement	Prêt
Montant	80.000 F maximum par logement, dans la limite de 50 % du coût des travaux
Taux	2 % l'an maximum, ramené à 1 % l'an maximum pour les investisseurs salariés d'entreprises assujetties au 1 % logement

Durée du prêt	Libre
Durée de la réservation	Identique à celle du prêt
Travaux finançables	Identiques à ceux prévus pour les prêts travaux à l'emménagement en accession

Le financement du logement locatif par un prêt 1 % est cumulable avec l'aide au locataire pour financer son dépôt de garantie et la garantie de loyer et de charges.

***Aide à l'accès à un logement locatif / garantie du loyer et des charges locatives pour les jeunes***

Les modalités d'application adoptées par le conseil d'administration de l'Union le 9 février 1999 prévoient que la mise en jeu de la garantie du loyer et des charges locatives résulte du chômage ou de la baisse contrainte et non prévisible des revenus du bénéficiaire de l'aide, seul le chômage étant pris en compte pour la catégorie des «autres entrants».

Le conseil d'administration de l'Union, le 27 avril 1999, a décidé d'élargir la garantie des jeunes à d'autres difficultés sérieuses en dehors du chômage et de la baisse contrainte et non prévisible des revenus.

Par difficultés sérieuses, il faut entendre notamment les situations suivantes : fin de CDD, décohabitation, variation des aides au logement etc.

**PRET CONVENTIONNE / TAUX DE REFERENCE (avis du CFF du 9.3.99)**

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêts des prêts conventionnés autorisés, à compter du 1<sup>er</sup> avril 1999, est fixé à 4,05 contre 4,30 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

A compter du 1<sup>er</sup> avril 1999, les taux maxima du prêt conventionné et du PAS à taux fixe ressortent donc à :

	PC ≤ 12 ans	PC > 12 ans et ≤ à 15 ans	PC > 15 ans et ≤ à 20 ans	PC > 20 ans
PC	6,35 %	6,55 %	6,70 %	6,80 %
PAS	5,75 %	5,95 %	6,10 %	6,20 %

Le taux maximum des prêts à taux variable, quelle que soit leur durée, s'établit à 6,35 % pour un prêt conventionné ordinaire et 5,75 % pour un PAS.

**SUBVENTIONS A L'AMELIORATION / DOM (arrêté du 2.3.99 : JO du 10.3.99)**

Le taux des subventions de l'Etat accordées pour des travaux d'amélioration aux propriétaires et aux gestionnaires de logements locatifs sociaux des départements d'outre-mer est modifié.

En Guadeloupe, Martinique et à la Réunion, sauf dérogation exceptionnelle accordée par le Préfet, le taux de la subvention est au plus égal à 14 % (au lieu de 20 %) du coût prévisionnel des travaux, dans la limite de 85.000 F par logement.

Toujours dans les mêmes limites, ce taux peut être porté à 25 % (au lieu de 30 %) du coût prévisionnel des travaux, pour des opérations à caractère expérimental ou pour toutes opérations présentant un caractère social très marqué.

En outre, le Préfet peut, à titre exceptionnel, porter ce taux à 36 % (au lieu de 40 %) du coût prévisionnel des travaux lorsque le maître d'ouvrage, bénéficiaire de la subvention, rencontre des difficultés financières particulières.

En Guyane, ces taux sont inchangés : ils demeurent respectivement fixés à 20 %, 30 % et 40 % du coût prévisionnel des travaux, toujours dans la limite de 85.000 F par logement.

**RECOUVREMENT DES INDUS DE PRESTATIONS (décret du 10.5.99 : JO du 12.5.99)**

Ce texte fixe les modalités d'application du principe de recouvrement personnalisé des indus institué par la loi du 25 juillet 1994 (Code de la sécurité sociale : art. L. 553-2, al.2). Il concerne le recouvrement des indus de prestations familiales, d'allocation de logement à caractère social, et d'allocation aux adultes handicapés. Un autre décret est attendu concernant le recouvrement, selon les mêmes règles, des indus d'aide personnalisée au logement.

Ce nouveau barème se substitue au principe du recouvrement des indus à hauteur de 20 % du montant des prestations à venir. Il est conçu sur la base d'un quotient familial, tenant compte des ressources, des prestations, des charges de logement et des charges familiales. Le quotient est divisé en 5 tranches, sur lesquelles s'applique un pourcentage qui détermine le montant à recouvrer ; sur la première tranche, est recouvré un minimum de 200 F. La somme des montants à recouvrer par

tranche constitue le total de la mensualité à recouvrer.

**APL / LOCATION ENTRE ASCENDANTS ET DESCENDANTS (CE : 9.4.99)**

L'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement est possible alors même que le logement est loué par un ascendant à un descendant. C'est ce que vient de décider le Conseil d'Etat saisi de cette demande. Il n'est question que des dispositions concernant l'APL ; pour l'allocation logement, aucune décision n'est intervenue.

**APL / FAMILLES POLYGAMES (Rép. Min. : JO Sénat du 15.4.99)**

L'aide personnalisée au logement ne peut être attribuée au profit d'un même bénéficiaire ou d'une même famille au titre de plusieurs logements, sauf lorsque le conjoint ou les enfants à charge du bénéficiaire occupent deux résidences principales distinctes. Dans ce cas, les deux logements ouvrent droit à l'APL.

Ces dispositions ne sauraient exclure les ménages polygames régulièrement installés en France, même si la polygamie n'est pas reconnue en droit français.

Dès lors, s'agissant des ménages polygames, l'APL versée à l'époux titulaire du ou des baux, est calculée en prenant compte les deux charges du logement et sur la base des ressources de toutes les personnes vivant dans les deux logements.

**CREDIT IMMOBILIER/ CONTRAT CONSENSUEL (Cass. Civ. I : 27.5.98)**

Un emprunteur accepte une offre de prêt en juillet 1989, prêt repris dans un acte authentique en octobre 1989. Entre ces deux dates, l'emprunteur se retrouve en arrêt maladie, et est reconnu invalide en 1992. Se retournant contre l'assureur en indemnisation au titre de l'assurance « incapacité de travail », ce dernier lui oppose un refus, au motif que la garantie ne prend effet que le jour de la signature de l'acte authentique. La Cour de cassation donne raison à l'emprunteur, en énonçant que le contrat de crédit immobilier est né dès l'acceptation de l'offre de prêt, le contrat de prêt n'ayant pas à avoir un caractère réel.

La garantie est donc due au jour de l'acceptation de l'offre, la remise des fonds et la signature d'un acte authentique n'ayant pas d'incidence sur la date de prise d'effet du contrat.

### ■ **PRET / ASSURANCE / INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE (Cass. Civ. I : 9.2.99)**

La question de savoir comment qualifier l'incapacité temporaire totale de travail en matière d'assurance de prêts immobiliers vient de trouver une réponse. La Cour de cassation, dans une première décision (Cass. Civ. I : 17.3.98), s'était prononcée sur la qualification à donner au caractère de l'incapacité. Trois nouveaux arrêts semblent indiquer un revirement de jurisprudence quant à l'appréciation de l'état d'incapacité de l'emprunteur : la Cour suprême affirme que la qualification relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Ainsi, elle ne qualifie plus elle-même cet état d'incapacité, c'est au juge d'apprécier en fonction du contrat.

### ■ **ACCEDANTS EN DIFFICULTE / SURENDETTEMENT (décret du 1.2.99 : JO du 2.2.99)**

La loi relative à la lutte contre les exclusions (loi du 29.7.98 : JO du 31.7.98) a prévu un aménagement du traitement du surendettement (cf. Habitat Actualité n° 68). Le décret d'application du 1<sup>er</sup> février 1999 précise et met en oeuvre les modifications apportées à cette procédure.

Le dispositif entre en vigueur à compter du 4 février 1999, et est applicable aux procédures en cours.

#### **Modification de la composition de la commission**

Le directeur des services fiscaux -ou son délégué- est membre de la commission de surendettement. Par ailleurs, le délégué du préfet ne préside la commission de surendettement qu'en l'absence du trésorier payeur général.

#### **Déclaration du débiteur**

Désormais, le débiteur doit fournir un état détaillé, et non plus sommaire, de son endettement, en précisant ses revenus, ses éléments d'actif et de passif.

#### **Les modalités d'information des parties**

La commission, en informant le débiteur et le créancier de sa saisine par lettre simple, informe en même temps le débiteur sur le fait qu'il peut être entendu sur demande, remise ou adressée au secrétariat de la commission.

La convocation des personnes que la commission souhaite entendre se fait par lettre simple, quinze jours au moins avant la date de la réunion.

L'information des créanciers sur l'état du passif déclaré par le débiteur se fait par lettre recommandée avec avis de réception, et reproduit les dispositions relatives à la possibilité de contester pendant 30 jours le montant des sommes déclarées.

Les cautions sont informées de la saisine de la commission de surendettement par le débiteur par courrier recommandé avec avis de réception. Elles sont invitées à justifier dans un délai de 30 jours des sommes payées au titre de leur engagement et de fournir toute information utile.

La commission dresse l'état du passif, le notifie par lettre recommandée avec accusé de réception au débiteur, en reproduisant les dispositions relatives à la possibilité de demander la vérification des créances dans un délai de 20 jours.

#### **Calcul de la part de ressources mensuelles du débiteur affectée à l'apurement de la dette**

Le barème de calcul de cette somme est celui applicable en matière de saisie des rémunérations. Cependant, cette somme est plafonnée : le débiteur doit disposer d'un reste à vivre au moins égal au revenu minimum d'insertion, majoré de 50 % pour un ménage.

#### **Suspension des voies d'exécution**

Lorsque la demande de suspension des voies d'exécution se fait auprès du juge de l'exécution, pour toutes les saisies et voies d'exécution, sauf suite à la publication du commandement aux fins de saisie immobilière, elle se fait par lettre simple, adressée au secrétariat-greffe du juge de l'exécution.

Après à la publication d'un commandement aux fins de saisie immobilière, la demande par lettre simple se fait auprès du secrétariat-greffe du juge de la saisie immobilière.

Lorsque le juge est saisi par le débiteur, le secrétariat-greffe en informe la commission par lettre simple.

La lettre de saisine contient les noms, prénoms, professions, adresse du débiteur et des créanciers, l'état des revenus, un relevé des éléments d'actif et de passif, l'état de l'endettement et la liste des procédures d'exécution en cours.

En matière de saisie immobilière et en cas de sommation de prendre connaissance du cahier des charges, le débiteur en informe la commission. Celle-ci peut demander au tribunal de grande instance la remise de l'adjudication, cinq jours au moins avant la date de l'audience d'adjudication, en fournissant tous les éléments et en précisant les causes graves et dûment justifiées invoquées à l'appui de la demande.

Le secrétariat informe le débiteur et les créanciers par lettre recommandée avec accusé de réception de la demande faite.

Le jugement statuant sur la remise de l'adjudication est notifié par lettre recommandée avec avis de réception à la commission, au débiteur et au créancier.

### **Modalités relatives à la fin du moratoire**

La commission informe le débiteur et le créancier, 30 jours avant le terme du moratoire qui aura été accordé, par courrier recommandé avec accusé de réception, du réexamen de la situation du débiteur. Le débiteur dispose d'un délai de 30 jours pour informer la commission de l'état de son patrimoine et de l'évolution de sa situation personnelle. La lettre précise qu'à défaut de réaction, la commission rend son avis en l'état des informations dont elle dispose. La commission rend son avis dans un délai de deux mois de sa saisine ou à l'expiration du délai de 30 jours.

### **Décisions de la commission, rôle du juge et conséquences**

Lorsque la commission souhaite réduire le taux d'intérêt, rééchelonner la dette après imputation du prix de vente sur le capital restant dû, et en cas d'effacement (total ou partiel), elle doit prendre une décision spéciale et motivée. L'effacement de la dette est sous le contrôle du juge. De même, lorsque les mesures adoptées par la commission semblent infondées, le juge invite la commission à se prononcer à nouveau. Le juge se prononçant sur une contestation fait application de toutes les mesures prévues, y compris moratoire et effacement.

L'effacement total d'une dette emporte régularisation d'un chèque impayé.

Une copie de la décision de recevabilité du dossier est envoyée à l'huissier de justice par le débiteur. Les frais d'huissiers sont alors divisés par 2.

## **SURENDETTEMENT / FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS (circulaire du 24.3.99 : JO du 13.4.99)**

Cette circulaire précise les modalités de fonctionnement des commissions de surendettement depuis l'entrée en vigueur des dispositions de loi du 29 juillet 1998 et du décret du 1er février 1999.

Elle apporte des précisions notamment sur les points suivants :

### **Les règles de recevabilité**

#### *La saisine de la commission par le débiteur*

Le débiteur doit saisir la commission du lieu de son domicile et lorsque le débiteur ne dispose pas d'un domicile, la commission compétente est celle du lieu où réside le débiteur au moment où il demande à bénéficier du dispositif.

#### *Les personnes éligibles à la procédure*

Ainsi par exemple est éligible au dispositif un conjoint pour son endettement personnel même si l'autre conjoint est exclu de la procédure en raison de son statut professionnel. L'endettement personnel peut dans ce cas résulter de ses propres dettes ou des dettes non professionnelles contractées par l'un ou l'autre des conjoints et entraînant la solidarité de l'autre conjoint.

#### *La nature des dettes*

La notion de dette ne se limite pas aux dettes bancaires. La loi repose sur une approche globale des dettes, aussi un dossier pour lequel le surendettement n'est généré que par des charges courantes (arriérés de loyer, factures impayées...) est recevable.

### **La procédure devant la commission de surendettement**

Le secrétariat devra diligenter dans les meilleurs délais l'instruction des dossiers et s'assurer du traitement prioritaire des dossiers pour lesquels il apparaît opportun de solliciter du juge la suspension des procédures d'expulsion.

Sur ce dernier point, il est rappelé aux commissions la compétence du juge de la saisie immobilière diligentée contre le débiteur. Le juge de l'exécution demeurant compétent pour suspendre les autres voies d'exécution (ex : saisie non mobilière).

Les axes possibles pour le traitement des dossiers de surendettement sont :

- l'élaboration d'un plan conventionnel de redressement ;
- les recommandations et notamment le moratoire dans l'hypothèse où le débiteur est insolvable.

*Concernant l'élaboration du plan conventionnel*, la faiblesse des ressources ne peut en aucun cas justifier un rejet du dossier et une attention particulière doit être accordée à l'endettement immobilier ainsi qu'aux ménages avec enfants.

Le plan, peut inclure un certain nombre de dispositions destinées à en faciliter l'exécution (réalisation de produits d'épargne, mise en vente de véhicule non indispensable à la vie professionnelle) ou à garantir le paiement de la dette ; ainsi par exemple, il est possible de prévoir le paiement de tous les créanciers par prélèvement automatique, d'exiger une domiciliation bancaire unique auprès d'un établissement de crédit ou de prévoir un suivi social.

En tout état de cause, les plans élaborés doivent être suffisamment réaliste pour ne pas donner lieu à des difficultés d'application et tenir compte du reste à vivre mis en place par la loi.

En cas d'échec de sa mission de conciliation, la commission peut, à la demande du débiteur et après avoir mis les parties en mesure de fournir leurs observations, recommander différentes mesures (cf. « Habitat-Actualité » n° 68).

Le simple constat du caractère oberé de la situation du débiteur ne peut suffire, la commission doit indiquer expressément les raisons pour lesquelles la réduction est envisagée.

*S'agissant du moratoire des dettes*, la commission peut le proposer pour une durée maximale, non reconductible, de trois ans, en cas d'échec de la phase de conciliation et en l'absence de ressources et de biens saisissables,.

Cette mesure nouvelle est conçue comme une phase d'observation suffisamment longue pour pouvoir apprécier l'évolution de la situation du débiteur.

Lorsque la situation le permet, la commission peut proposer le paiement des intérêts aux créanciers pendant le moratoire, ceci notamment dans le but de maintenir la relation entre les créanciers et le débiteur sur cette période et de valider en pratique la capacité de paiement qui pourra être retenue ultérieurement.

A l'issue de cette période, la commission réexamine la situation du débiteur dans les formes et les délais

précisés par le décret, et recommande soit tout ou partie des mesures de redressement (CCH- L 331-7), soit un effacement total ou partiel des dettes autres que fiscales ou alimentaires selon la situation du débiteur.

La commission, dans ce cas, doit justifier de l'insolvabilité du débiteur.

Aucun nouvel effacement ne peut intervenir pour une période de huit ans pour une dette similaire.

S'il paraît a priori vraisemblable que la commission recommande, face à une situation d'insolvabilité, l'effacement complet des dettes, le paiement des intérêts aux créanciers pendant la durée du moratoire doit cependant la conduire à préférer mettre en oeuvre un effacement partiel des créances s'il semble compatible avec la situation du débiteur.

La commission peut éventuellement recommander des mesures d'effacement échelonnées dans le temps conditionnées par l'obligation pour le débiteur d'assurer certains remboursements partiels.

Enfin les efforts faits par le débiteur en vue de rembourser les créanciers ainsi que ceux accomplis pour payer les intérêts pendant le moratoire sont pris en compte par la commission pour déterminer le niveau d'effacement des créances.

Sur ce dernier point, il est possible de considérer que plus importants auront été les efforts du débiteur, plus élevé sera le niveau de l'effacement recommandé par la commission.

## ■ SURENDETTEMENT / DISPOSITIONS INTERESSANT L'ADMINISTRATION FISCALE (Instruction du 15.2.99 : BOI 13-S-1-99)

L'administration fiscale est depuis la loi du 29 juillet 1998 davantage associée au règlement de la situation des personnes en état de surendettement, même si elle conserve sa compétence propre en matière gracieuse sur les dettes fiscales.

Deux mesures ont été, à cet effet, instaurées pour assurer une meilleure coordination entre l'action des commissions et celles des services fiscaux.

La composition de la commission est élargie aux directeurs des services fiscaux, dans le but de permettre une meilleure information des services fiscaux sur les difficultés rencontrées par certains débiteurs et inversement les efforts de l'Etat consentis à certains débiteurs sont portés à la connaissance de la commission.

Lorsque la commission se prononce sur la recevabilité d'un dossier, elle informe le débiteur, si celui-ci a des dettes fiscales qu'il peut en solliciter la remise ou modération auprès des services fiscaux. Un règlement harmonisé doit être recherché avec le plan amiable de redressement.

Toutefois, l'instruction fiscale recommande à l'administration le réexamen du dossier du contribuable au vu des recommandations prises, le cas échéant, par la commission, et l'autorise à réviser éventuellement sa décision initiale.

### ■ **ACCEDANTS EN DIFFICULTE / AUGMENTATION DU PASSIF (Cass. Civ. I : 12.1.99)**

Un débiteur, lors du déroulement de la procédure de surendettement, ne peut, sans l'accord de ses créanciers, aggraver son endettement en souscrivant de nouveaux emprunts ou en disposant de son patrimoine. La sanction, dans ce cas, est l'exclusion du bénéfice de la procédure. L'augmentation du passif en cours de procédure liée à une dette locative ou à une dette d'impôt n'entraîne pas de sanction. Il ne s'agit ni d'un nouvel emprunt, ni d'un acte de disposition du patrimoine.



### **DEMUNIS**

### ■ **DEMUNIS / ACCES AUX SERVICES TELEPHONIQUES (décret du 8.3.99 : JO du 9.3.99).**

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions reconnaît à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, du fait d'une situation de précarité, un droit à une aide de la collectivité pour accéder ou pour préserver son accès à une fourniture de service téléphonique (art. 136-I : loi du 29.7.98).

Le décret relatif à la mise en œuvre du service universel du téléphone, institué par la loi du 26 juillet 1996 sur la réglementation des télécommunications, précise les conditions de mise en œuvre de ce principe

Deux mesures sont prévues, l'une consiste à créer un fonds d'aide aux impayés, l'autre institue des tarifs sociaux avec réduction du prix de

l'abonnement au profit de certains bénéficiaires de minima sociaux.

### **Fonds d'aide aux impayés de factures de téléphone**

#### *Les bénéficiaires*

Les personnes physiques peuvent demander une aide, afin d'assurer le paiement de leur dette de téléphone fixe situé dans leur résidence principale. Pour accorder ou non l'aide, il est tenu compte du niveau de revenu, de la situation sociale et familiale du demandeur et des justificatifs apportés à l'appui de la demande ; cependant, aucun critère de ressources n'est prévu dans la réglementation.

#### *La demande*

La demande de prise en charge de la dette doit être adressée par l'abonné au secrétariat de la commission d'aide aux impayés téléphoniques, au plus tard quinze jours après mise en demeure de payer par l'opérateur. La commission est mise en place par arrêté préfectoral. La décision de prise en charge de tout ou partie des dettes est de la responsabilité du Préfet du département, après avis de la commission d'aide aux impayés téléphoniques. Le Préfet se prononce sur la demande dans un délai maximum de 60 jours à compter de la saisine. A partir du moment où l'opérateur est averti de la saisine de la commission d'aide, un service restreint d'accès au téléphone est mis en place.

### **Tarifs sociaux**

Les personnes bénéficiaires du RMI ou de l'ASS (allocation spécifique de solidarité) ou de l'AAH (allocation adultes handicapés), peuvent bénéficier d'une réduction de tarif. Le montant de la réduction (au plus égale à la moitié du tarif d'abonnement mensuel de référence) est fixé chaque année au 1<sup>er</sup> novembre (l'arrêté pour 1999 n'est pas paru). Les personnes souhaitant bénéficier d'un tarif social doivent présenter une demande à l'organisme gestionnaire de la prestation (CAF, MSA) au titre de laquelle le droit à réduction tarifaire est ouvert. Cet organisme transmet, ensuite, les demandes aux opérateurs téléphoniques.

### **Entrée en vigueur**

Deux arrêtés ministériels sont nécessaires pour la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

## **REGIME DE REQUISITION AVEC ATTRIBUTAIRE (décrets du 29.4.99 : JO du 5.5.99)**

Un régime de réquisition avec attributaires pour logements vacants depuis plus de dix-huit mois a été créé par la loi du 29 juillet 1998.

Seuls les logements appartenant à des personnes morales, à l'exception des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré, sont concernés.

Les réquisitions sont d'une durée maximale de six ans, pouvant être portée jusqu'à douze ans, si l'importance des travaux de mises aux normes d'habitabilité le justifie. Elles peuvent être effectuées dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements sociaux destinés à des personnes défavorisées.

La réquisition intervient au terme d'une procédure contradictoire permettant au propriétaire des logements vacants de faire valoir ses observations et de prendre les dispositions appropriées pour mettre fin à la vacance.

Un attributaire (organisme HLM, collectivité locale...), lié par convention avec l'Etat, effectue les travaux de mise en état d'habitabilité et la gestion locative des logements.

### **La procédure de réquisition**

A l'occasion de la visite des locaux susceptibles d'être réquisitionnés, les agents de l'Etat chargés d'assister le préfet établissent un procès-verbal décrivant la consistance et l'état des lieux. Un procès-verbal peut également être établi aux frais de l'Etat, par huissier, si le préfet le demande.

Le projet de réquisition, soumis à l'avis du maire par le préfet, doit contenir toutes les informations susceptibles de fonder la réquisition dans la commune notamment : l'importance respective de l'offre et de la demande de logements pour les personnes à revenus modestes, les éléments permettant d'apprécier la réalité de la vacance, la localisation et le nombre de locaux pour lesquels la réquisition est envisagée, le titulaire du droit d'usage et la liste des éventuels attributaires.

### **La relation entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire**

Une indemnité est versée à compter de la prise de possession, chaque mois par l'attributaire au

titulaire du droit d'usage. L'indemnité est déterminée en fonction d'un prix de base au m<sup>2</sup> de surface habitable :

- 35 F / m<sup>2</sup> à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;
- 30 F / m<sup>2</sup> dans le reste de l'agglomération parisienne ;
- 25 F/ m<sup>2</sup> sur le reste du territoire.

Les prix de base au m<sup>2</sup> sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier par arrêté ministériel, en fonction de la variation de la moyenne de l'indice du coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent

- la date de référence est le deuxième trimestre de 1998.

L'amortissement du montant des travaux payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes d'habitabilité, ainsi que les frais de gestion des locaux, sont déduits de ce montant. L'amortissement des travaux est déterminé de la manière suivante :

- la durée de l'amortissement des travaux est identique à la durée de la réquisition,
- l'amortissement mensuel est égal au montant des travaux divisé par le nombre de mois de la réquisition (déduction faite le cas échéant du montant des subventions versées à l'attributaire).

Quant au montant des frais de gestion, il est égal au coût réel des frais de gestion des logements, dans la limite de 8 % du montant des loyers perçus par l'attributaire.

### **Relation entre l'attributaire et l'occupant du logement**

Les bénéficiaires des logements sont des personnes justifiant de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement HLM.

## **PREVENTION DES EXPULSIONS POUR IMPAYES (Circulaire du 9.2.99 : JO du 17.2.99)**

Le nouveau dispositif institué par la loi du 29 juillet 1999 substitue une logique de traitement social et préventif de l'expulsion à une logique d'ordre public.

La prévention doit être favorisée pour éviter l'expulsion. L'objectif est de traiter dans les plus courts délais, l'impayé de loyer et de trouver une solution adaptée à chaque situation afin que l'expulsion pour cause d'impayé de loyer soit non

pas impossible mais limitée dans les faits aux locataires de mauvaise foi.

**Dans le parc social** : le bailleur doit saisir la SDAPL / section départementale des aides publiques au logement ou la CAF préalablement à toute assignation du locataire devant le juge.

Cette saisine, qui doit respecter les règles actuelles relatives au délai de constitution de l'impayé, doit mettre en évidence le fait que le bailleur a pris les contacts utiles avec son locataire pour rechercher une solution amiable, en vue du recouvrement de sa créance.

La SDAPL ou la CAF prend une première décision conservatoire de maintien de l'aide pour une période de trois mois durant laquelle il convient de mettre en place une solution amiable.

Dans les situations où le paiement du loyer apparaît difficile, la solution peut être un relogement prioritaire dans le patrimoine du bailleur et à défaut dans le cadre du PDALPD, et des réservations préfectorales.

**Dans l'ensemble du parc** (social et privé) : la loi contre les exclusions institue un délai de deux mois entre l'assignation et l'audience au tribunal.

L'assignation doit à peine de nullité être transmise en copie par l'huissier de justice au préfet, pour lui permettre de diligenter une enquête sociale et de saisir aux besoins les dispositifs d'aide financière, tel que le FSL ou les moyens de relogement si nécessaire.

Il revient au préfet, en fonction des réalités départementales, d'arrêter le service social concerné dont il aura organisé les modalités de saisine en lien avec les autorités compétentes (Conseil Général, maire, CAF ou CMSA, associations).

Toutes les solutions adaptées seront recherchées dans les cas d'impécuniosité et de bonne foi : un apurement des dettes, la mise en place d'aides financières, la saisine du FSL en urgence ainsi qu'éventuellement des mesures d'accompagnement social.

Le préfet transmet au juge les informations dont il dispose, avant le terme du délai de deux mois ouvert par l'assignation, afin que celui-ci puisse se prononcer en connaissance de l'ensemble des éléments, y compris les éléments recueillis par la SDAPL ou les organismes payeurs.

Le juge peut, désormais à tout moment et d'office, accorder des délais de paiement s'il estime que le locataire est en situation de régler sa dette locative.

Dans le cas où le juge maintient le bail et donne des délais pour un apurement de la dette, les aides au logement sont maintenues.

Le juge dispose désormais de la faculté d'informer le préfet de tous les jugements statuant sur les délais et l'expulsion, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du PDALPD. Pour les personnes ou familles en difficulté, ce relogement doit constituer un objectif prioritaire, pour lequel les dispositions du plan, des chartes intercommunales d'attribution et des réservations préfectorales doivent être mobilisées.

Il est rappelé que le Conseil Constitutionnel (décision de juillet 1999) a souligné que l'octroi du concours de la force publique ne peut être subordonné à l'hébergement préalable des personnes expulsées. Néanmoins, il appartient au préfet de veiller à ce que les situations difficiles soient prises en compte tant dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées et les plans d'hébergement d'urgence que dans l'accord départemental avec les organismes HLM.

Enfin, l'élaboration de la charte départementale de prévention des expulsions doit intervenir dans chaque département au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi contre les exclusions (loi du 29 juillet 1998).

Pour aider les départements à mettre en œuvre cette charte, un guide réalisé par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, leur sera diffusé très prochainement.

Signalons également que l'ANIL et les ADIL ont mis au point une série de plaquettes destinées aux locataires et aux bailleurs pour les informer sur les nouveaux dispositifs destinés à prévenir et faire face aux impayés de loyers.

Ces plaquettes sont largement diffusées par les ADIL à leurs partenaires dans les 60 départements où elles sont implantées (cf. "Edition").

**FISCALITE**

**FISCALITE / DEDUCTIONS –  
REDUCTIONS / REVENUS FONCIERS  
(décret du 29.3.99 : JO du 30.3.99)**

Il s'agit du décret d'application du régime Besson concernant les locations de logements intermédiaires.

**La détermination du loyer**

*Les plafonds de loyer*

Les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et le 31 décembre 1999, sont fixés selon les modalités suivantes :

Dans l'ancien :

- 65 F / m<sup>2</sup> en zone I bis
- 55 F / m<sup>2</sup> en zone I
- 35 F / m<sup>2</sup> en zone II
- 30 F / m<sup>2</sup> en zone III

Dans le neuf :

- 75 F / m<sup>2</sup> en zone I bis
- 65 F / m<sup>2</sup> en zone I
- 50 F / m<sup>2</sup> en zone II
- 45 F / m<sup>2</sup> en zone III

Les plafonds sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, selon la variation de la moyenne sur quatre trimestres du dernier indice connu à cette date et des indices des trois trimestres qui précèdent.

*Les zones géographiques*

Les zones géographiques I bis à III sont définies par arrêté ministériel de la manière suivante :

La **zone I bis** est composée de Paris et ses communes limitrophes. Ces communes sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

La **zone I** est composée des communes appartenant à la zone I figurant en annexe à l'arrêté du 17 mars 1978 à l'exception des communes visées ci-dessus qui intègrent la zone I bis.

La **zone II** est composée des communes appartenant à la zone II figurant en annexe à l'arrêté du 17 mars 1978.

La **zone III** est composée des communes situées en France ou dans les départements d'Outre-Mer qui ne sont pas comprises dans les zones I bis, I ou II.

*La surface à prendre en considération*

La surface prise en compte pour la détermination du plafond de loyer est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement.

**La surface habitable** est définie à l'arrêté R 111-2 du CCH. Elle comprend la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres.

Elle ne comprend pas :

- les parties de pièces habitables dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ;
- toutes les dépendances telles que les caves et les sous-sols, les garages et les remises, vérandas, loggias, terrasses et balcons, les séchoirs extérieurs au logement, les combles non aménagés ;
- les locaux communs.

**La surface des annexes** est définie aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du CCH :

- les surfaces annexes sont réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et ont une hauteur sous plafond au moins égale à 1,80 m.
- les surfaces annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 m<sup>2</sup> les parties de terrasses accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Attention : Un décret ne peut renvoyer qu'à un texte de même nature, c'est pourquoi pour la définition des surfaces annexes, le décret du 29 mars 1999, renvoie à l'article R. 353-16, et non directement à l'arrêté du 9 mai 1995 modifié. Cependant, l'ensemble de l'article R. 353-16 n'est pas applicable au « dispositif BESSON » ; cet article ne s'applique que dans la mesure où il

renvoie à l'arrêté du 9 mai 1995 pour la définition des annexes.

### Les problèmes des parkings et garages

La surface de ces dépendances n'est pas prise en compte pour le calcul des loyers plafond.

Le Ministère du logement nous indique que, sur ce point, une tolérance sera admise dans les mêmes conditions que dans le « régime QUILS » (instruction du 7.2.97).

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'étant pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond, la location simultanée et séparée, d'une part, d'un logement pour lequel l'avantage fiscal serait demandé, d'autre part, d'un emplacement ou d'un garage dont le prix serait exclu de la base de la réduction, ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation lui-même. Tel n'est pas le cas des garages situés en sous-sol des maisons individuelles ;
- les deux locations sont effectivement indépendantes l'une de l'autre : le locataire doit, en effet, demeurer libre de signer le bail afférent au logement tout en refusant de conclure la location portant sur l'emplacement ou le garage ;
- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les biens comparables.

### ■ Les ressources du locataire

Pour les baux conclus entre 1999, les plafonds annuels de ressources sont les suivantes :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE LOCATION	
	Ile-de-France (en F)	Province (en F)
Personne seule	115 000	96 000
Couple marié	189 000	147 000
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	227 000	175 000
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	271 000	213 000
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	321 000	250 000
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	361 000	282 000

Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 41 000	+ 32 000
---	----------	----------

Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'évolution annuelle du SMIC. Cette variation est appréciée entre le 1<sup>er</sup> octobre de l'avant-dernière année et le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédente. Les ressources à prendre en considération sont celles de l'année N-2. Les personnes à charge sont celles prises en considération pour le calcul de l'impôt sur le revenu (CGI : Art. 196 à 196 B).

### ■ Dispositions relatives aux obligations déclaratives des personnes physiques

#### *Déclaration à effectuer pour bénéficiaire de la déduction forfaitaire majorée*

Une déclaration doit être jointe à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location a pris effet. Cette déclaration se compose de plusieurs éléments :

- une note annexe établie sur un imprimé fourni par l'administration, comportant l'identité et l'adresse du contribuable, l'adresse, la date d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble concerné, la surface à prendre en compte pour le calcul du loyer, le montant du loyer mensuel hors charges, l'engagement de louer le logement aux conditions du dispositif ;
- une copie du bail ;
- une attestation de conformité du logement aux normes définies pour bénéficier du dispositif ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire au titre de l'année N-2, au jour de la signature du contrat.

En cas de changement du locataire en cours de contrat, le nouveau bail et l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire au titre de l'année N-2 doivent être joints à la déclaration de revenus l'année où le changement de locataire est intervenu.

#### *Déclaration à effectuer pour bénéficiaire de la déduction au titre de l'amortissement*

A la déclaration de revenus de l'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, doivent être joints :

- une note annexe établie sur un formulaire fourni par l'administration. Cette note indique l'option pour le régime de l'amortissement. Elle comporte l'identité et l'adresse du contribuable, l'adresse du logement concerné, sa date d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure, la date de la

première location, la surface à prendre en compte pour le calcul du loyer, le montant du loyer mensuel hors charges, l'engagement de louer le logement aux conditions du dispositif, les modalités de décompte de la déduction ;

- une copie du bail ;
- une attestation de conformité du logement aux normes définies pour bénéficier du dispositif ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire au titre de l'année N-2, au jour de la signature du contrat ;
- pour les immeubles que le contribuable fait construire, la déclaration d'ouverture de chantier et la déclaration d'achèvement des travaux et leurs accusés de réception ;
- pour les locaux que le contribuable transforme en logement, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux, son récépissé, avec une note précisant la nature de l'affectation précédente.

Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, la copie du bail et de l'avis d'imposition ou de non-imposition devront être fournies l'année de la signature du bail.

En cas de dépenses de reconstruction, d'agrandissement en cours d'amortissement, l'engagement de location pour une nouvelle durée de neuf ans se fait par une note annexe à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux.

Lorsque, suite au décès d'un conjoint, le conjoint survivant demande la reprise du dispositif à son profit, l'option est exercée dans une note jointe à la déclaration des revenus de l'année du décès, et pour la fraction de la période restant à courir.

Pendant toute la durée de la location, le contribuable joint, chaque année, à sa déclaration de revenus un état faisant apparaître, pour chaque logement, le détail du calcul du montant de la réduction, et le nom des locataires de l'immeuble.

En cas de changement de locataire, sont également joints copie du bail et avis d'imposition ou de non-imposition (N-2) du locataire entrant.

### **Logement du personnel (sous-locataire) par des organismes publics ou privés**

Le décret prévoit les conditions d'application de ce cas particulier : la condition de loyer s'apprécie en tenant compte du montant :

- du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- du loyer payé à l'organisme locataire par le sous-locataire ;
- des ressources du sous-locataire.

La note annexe est complétée du nom du sous-locataire, de l'adresse de l'employeur. Des documents complémentaires (notamment le contrat de sous-location) doivent être fournis.

### **Dispositions relatives aux déclarations des sociétés**

Lorsque l'immeuble appartient à une société, l'engagement de location et l'option doivent être joints à la déclaration de résultat.

Des dispositions particulières sont prévues pour l'engagement de conservation des titres, la fourniture des informations aux associés.

### **Montant de l'opération à prendre en compte pour la déduction**

#### *Acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou après réhabilitation*

La déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition.

#### *Construction par le contribuable*

La déduction est calculée sur le prix payé par la construction du logement, celui du terrain nu, ainsi que les frais afférents à l'acquisition du terrain et de la construction, à l'exclusion des frais de démolition des constructions existantes.

En cas d'acquisition du terrain à titre gratuit, est prise en compte la valeur pour laquelle le terrain est entré dans le patrimoine du contribuable.

#### *Locaux acquis en vue de leur transformation*

La déduction est calculée sur le prix payé pour l'acquisition et la réalisation des travaux de transformation, majorée des frais afférents à ces opérations.

Les travaux de transformation sont les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre les locaux habitables.

***Amortissement des dépenses de reconstruction, d'agrandissement, et d'amélioration faisant courir une nouvelle période d'amortissement de neuf ans***

Est pris en compte le montant des dépenses majoré des frais afférents à ces opérations.

■ **Application d'un prorata temporis**

La déduction est admise à compter du premier jour du mois :

- de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure ;
- de l'achèvement des travaux en cas de construction par le contribuable, de locaux acquis en vue de leur transformation et d'amortissement des dépenses de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration faisant courir une nouvelle période d'amortissement de neuf ans.

Un « prorata temporis » mensuel est appliqué pour le calcul de la déduction :

- la première année ;
- pour l'expiration de la période d'amortissement ;
- pour le passage de la déduction de 8 % à 2,5 % ;
- en cas de reprise de l'amortissement par le conjoint survivant.

La déduction est pratiquée sur la base de l'amortissement (montant à retenir défini au paragraphe précédent).

Le prorata se décompte comme suit : à compter du premier jour du mois de l'acquisition ou achèvement des travaux et jusqu'à la fin de l'année.

Exemple : acquisition le 19 mars 1999

- de mars à décembre ⇒ 10 mois
  - prix d'acquisition : 1.000.000 F
  - déduction : 8 %
- $$1.000.000 \text{ F} \times 8 \% = 80.000 \text{ F} \times 10/12 = 66.666,66 \text{ F d'amortissement la première année.}$$

■ **Normes minimales d'habitabilité**

Le décret prévoit en annexe les normes minimales d'habitabilité, auxquelles doivent répondre les logements pour ouvrir droit au dispositif relatif aux logements locatifs intermédiaires.

■ **REVENUS FONCIERS / DISPOSITIF BESSON**

Comment prendre en considération les ressources des locataires en situation de concubinage dans le « régime Besson » ?

Deux situations doivent être distinguées :

- Un seul des concubins est titulaire du bail : dans ce cas, seules les ressources de cette personne seront prises en considération et comparées avec le plafond applicable à « 1 personne seule (ou avec une personne à charge selon la situation) » ;

- Les deux concubins sont titulaires du bail : les ressources de chacun des concubins seront prises en considération séparément et comparées avec le plafond de ressources applicable à « 1 personne seule (ou avec une personne à charge selon la situation) ».

Le ministère du Logement précise que l'instruction fiscale relative au dispositif Besson devrait confirmer cette analyse.

■ **REVENUS / APPRECIATION DES RESSOURCES DU LOCATAIRE / STATUT DU BAILLEUR PRIVE**

Le décret du 29 mars 1999 indique clairement que les ressources du locataire à prendre en compte s'entendent du « revenu fiscal de référence au sens du 1° du V de l'article 1417 du code général des impôts ».

Une définition erronée ayant circulé sous la plume d'auteurs « autorisés » nous amène à préciser cette notion, notion déjà utilisée en matière de prise en compte des revenus au titre de la taxe d'habitation depuis la loi de finances pour 1998.

Le revenu fiscal de référence est égal :

- au montant net des revenus et plus-values retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu (pour les salariés, il s'agit bien du montant des revenus après abattement de 10 et 20 %) ;
- majoré, le cas échéant, du montant de certaines charges déductibles (notamment souscriptions en faveur des SOFICA et SOFIPHECHE, investissements DOM-TOM), du montant des produits de placement à revenu fixe soumis à prélèvement libératoire, et de certains revenus exonérés.

Dans la grande majorité des cas, le revenu fiscal de référence correspond au revenu net imposable. Il est indiqué sur les avis d'imposition.

■ **CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DU DROIT DE BAIL**

Le bailleur a-t-il la possibilité de récupérer la CRDB, dont il est redevable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 1998, sur le locataire ?

La loi de finances rectificative pour 1998 prévoit le remplacement du mot « droit de bail » par les mots

« contribution représentative du droit de bail », dans les textes relatifs aux charges récupérables (loi du 6.7.89 : art. 23 – CCH-L 442-3).

Le locataire est donc tenu de payer au bailleur la contribution représentative du droit de bail.

Cependant, cette substitution ne concerne que les loyers se rapportant à la période de location postérieure au 30 septembre 1998 (Loi de finances pour 98 : art. 12 J - IV ).

Le bailleur n'est donc pas en droit de demander au locataire le remboursement de la CRDB qu'il est lui tenu d'acquitter sur les recettes perçues entre le 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 1998.

La direction de la législation fiscale dans une note transmise au ministère du Logement confirme cette analyse.

#### ■ **TERRAIN A BATIR / OPTION POUR LA TVA PAR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES (décret du 3.5.99 : JO du 8.5.99)**

Les conditions d'option pour l'imposition à la TVA des cessions de terrains réalisées par les collectivités territoriales ou leurs groupements sont précisées. La TVA s'applique globalement à tous les terrains compris dans une opération de lotissement ou dans une opération d'aménagement de zone. En cas de pluralité d'opérations, la collectivité doit exercer l'option pour chaque opération. L'option est ouverte dès la date de décision de l'opération :

- soit la date de la décision, par l'autorité compétente, de réalisation de l'opération d'aménagement de zone ;
- soit la date de l'arrêté de lotissement

L'option est formulée au plus tard dans l'acte de vente. Elle vaut pour toute la durée de l'opération.

#### ■ **TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (instruction du 5.3.99 : BOI du 16.3.99)**

La taxe annuelle sur les logements vacants concerne les logements habitables, c'est-à-dire ceux ne nécessitant pas des travaux importants. Peuvent être considérés comme tels les travaux ayant pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures ou ayant pour objet la réfection complète d'un équipement sanitaire élémentaire ou chauffage...

Par ailleurs, ces travaux doivent être d'importance. La fourniture de devis devrait permettre d'apprécier ce caractère.

Un logement ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ne peut être soumis à la taxe sur les logements vacants que si la vacance est effective durant deux années consécutives après réhabilitation.

La vacance ne doit pas être involontaire, mais cette qualification relève des circonstances de fait et sera analysée au cas par cas. Le cas échéant, lorsque la taxe est établie à tort, le contribuable doit solliciter le dégrèvement.

Des exemples sont fournis quant à la durée et au décompte de la vacance. Le délai de vacance, et donc la période de référence, s'apprécie au regard du même redevable, ainsi en cas de vente, le décompte du nouveau délai se fait à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la cession.

#### ■ **TAXE FONCIERE / EXONERATION / LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS (instruction du 5.3.99 : BOI du 15.3.99)**

Les constructions neuves affectées à l'habitation principale du locataire et financées par des prêts aidés par l'Etat sont exonérées de taxe foncière pendant quinze ans. Les modalités de financement de logements locatifs sociaux ont été modifiées par la loi de finances pour 1997. Cette instruction précise quelles sont désormais les opérations bénéficiant d'une exonération de taxe foncière.

Le fait novateur est que suite à la disparition des prêts locatifs aidés distribués pour les logements neufs par le Crédit Foncier de France, ce dernier accorde des prêts conventionnés locatifs sociaux, sous certaines conditions. Seul ce type de prêt conventionné ouvre droit à l'exonération de taxe foncière, les prêts conventionnés locatifs ne sont pas visés par l'exonération.

#### ■ **TAXE D'HABITATION / EXONERATION DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES (Rép. Min. JO AN : 19.4.99)**

L'ensemble des résidences universitaires gérées par les CROUS bénéficie d'une exonération de la taxe d'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999.

Cette mesure favorable aux étudiants ne s'appliquait jusqu'à présent qu'aux seules résidences traditionnelles qui étaient la propriété de l'Etat ou des CROUS. Elle est donc étendue à

toutes les résidences universitaires, quel qu'en soit le propriétaire, à la condition que la gestion de l'ensemble de la résidence concernée soit intégralement assurée par un CROUS.

#### ■ TVA / ELECTRICITE ET GAZ (instruction du 1.2.99 : BOI : 3C-1-99)

L'article 29 de la loi de finances pour soumet aux taux réduit de la TVA (5,5 %) les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité et de gaz combustible distribués par réseaux publics.

Ces dispositions s'appliquent aux factures émises et aux acomptes payés à compter du 1er janvier 1999.

#### ■ TVA REDUITE / RESEAUX DE CHALEUR (Rép. Min. JO AN : 22.2.99)

Alors que les abonnements aux réseaux EDF et GDF entraînent l'application d'un taux de TVA à 5.5 %, il n'est pas possible d'y inclure la distribution d'énergie calorifique par les réseaux de chaleur.

#### ■ REDUCTIONS D'IMPOTS / DOM / PLI (instruction du 25.1.99 : BOI 5B-5-99)

Une réduction d'impôt au taux de 50 % (quatrième alinéa du 3 de l'article 199 undecième du CGI) en faveur des personnes physiques qui réalisent des investissements dans les départements et territoires d'outre-mer dans le secteur locatif intermédiaire.

Des plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus et révisés chaque année.

Pour 1999, le loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 756 F dans les départements d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte ;
  - 1.000 F dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.
- Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'année 1998 ne doivent pas excéder :

*Dans les départements d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte :*

- 136.430 F pour une personne seule
  - 272.860 F pour un couple marié soumis à une imposition commune.
- Ces sommes sont majorées de :
- 15.760 F par personne à charge
  - 21.010 F par enfant à partir du troisième

*Dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon :*

- 136.680 F pour une personne seule
  - 273.350 F pour un couple marié soumis à une imposition commune
- Ces sommes sont majorées de :
- 15.790 F par personne à charge ;
  - 21.050 F par enfant à partir du troisième.

#### ■ RENEGOCIATION D'EMPRUNT ET REDUCTION D'IMPOT (CAA Bordeaux : 26.5.98)

La renégociation d'un prêt immobilier ne fait pas perdre à l'emprunteur le droit de continuer à bénéficier d'une réduction d'emprunt. Toutefois, en cas de renégociation, seuls les intérêts d'emprunt relatifs au capital initial ouvrent droit à réduction ; le contribuable ne peut revendiquer une réduction d'impôt plus importante que celle dont il est en droit de bénéficier en fonction du prêt initial.

#### ■ DEPENSES D'AMELIORATION / TRANSFORMATION / REVENU FONCIER (CAA Paris : 5.11.98)

Lorsque des travaux de transformation (en l'espèce transformation de celliers en cuisine) sont effectués sur un immeuble neuf après déclaration d'achèvement des travaux et avant toute occupation, et bien que non prévus par le permis de construire, ils ne peuvent donner lieu à déduction au titre de charges sur le revenu foncier.

#### ■ DEPENSES DE GROSSES REPARATION ET D'AMELIORATION HABITATION PRINCIPALE/ DEDUCTION (Rép. Min. JO AN : 8.2.99)

Les notions de dépenses de grosses réparations et d'amélioration ouvrant droit au propriétaire de son habitation principale à une possibilité de déduction fiscale sous certaines conditions s'appliquent :

- au remplacement d'une cuve à fioul vétuste (grosse réparation) ou à sa réfection complète,
- au remplacement, en l'absence de vétusté, d'une cuve à fioul par un équipement plus performant ou mieux adapté (amélioration),
- au remplacement sur une toiture de tuiles ordinaires par des tuiles translucides améliorant l'éclairage d'une pièce du logement.

En revanche, le changement à l'identique de quelques tuiles n'ouvre pas droit à déduction au titre des grosses réparations mais ouvre droit au

crédit d'impôt pour dépenses d'entretien et de revêtement de surface.



**LOYERS**

**ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX (deux circulaires du 25.3.99 : BOMELT du 25.4.99)**

Sous forme de questions-réponses aux préfets, une première circulaire définit les bassins d'habitat, la composition, le fonctionnement et les missions des conférences intercommunales du logement :

Dans quel cas délimiter des bassins d'habitat ? Peut-on fractionner un territoire communal ? A quelles consultations procéder ? Que se passe-t-il au cas où des bassins d'habitat sont définis en excédant les limites d'un même département ? Quels bailleurs doivent participer à la conférence intercommunale ? Quel est le rôle du préfet vis-à-vis de la charte communale ?

La mise en œuvre d'accords collectifs départementaux fait l'objet d'une seconde circulaire. Elle précise la durée des accords collectifs départementaux, leur champ d'application géographique, l'objet et le contenu des accords collectifs et enfin leur délai de mise en œuvre.

**HLM / ATTRIBUTION / COUPLES SEPARES (Rép. Min. JO AN : 8.3.99)**

La location HLM doit rester personnelle et le candidat locataire doit respecter des plafonds de ressources. En cas d'époux mariés, le droit au bail appartient à l'un et à l'autre des époux. Lorsqu'une personne mariée obtient un logement HLM, son conjoint est réputé co-titulaire du bail et leurs deux revenus sont pris en compte.

Les époux en instance de séparation et dont l'un demande un logement HLM doit, pour faire échec à la règle de co-titularité fournir un document attestant de la rupture du mariage, notamment une ordonnance de non conciliation ou une attestation de l'avocat justifiant d'une procédure de divorce en cours.

**DEPOT DE GARANTIE / HLM (Rép. Min. JO AN : 11.1.99)**

Les règles applicables en matière de dépôt de garantie sont différentes selon que les logements HLM loués font ou non l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL.

***Logement non conventionné à l'APL et appartenant à un organisme HLM***

Le bailleur peut demander au locataire de payer deux mois de dépôt de garantie, comme dans le parc privé, à condition toutefois que le loyer soit payable à terme échu. Lorsque le loyer est payable d'avance, le dépôt de garantie est limité à un mois (art.75 : loi du 1.9.48).

***Logement conventionné à l'APL***

Le dépôt de garantie est limité à un mois de loyer en principal.

**ECHANGE EN CAS DE SOUS-OCCUPATION D'UN LOGEMENT HLM (Rép. Min. JO AN : 25.1.99)**

Diverses dispositions légales ou réglementaires permettent, d'ores et déjà, les mutations entre deux logements au sein du patrimoine d'un même organisme HLM :

- en cas de sous-occupation d'un logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, sans prise en compte des plafonds de ressources (CCH : art. L. 442-4).

- lorsque deux locataires occupent deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandant à procéder à un échange entre eux, cet échange est de droit si l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et si l'échange accroît la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse (loi du 6.7.89) : il n'est pas, dans ce cas, fait application des plafonds de ressources car il ne s'agit pas d'une nouvelle attribution.

- le préfet peut de plus déroger aux plafonds de ressources pour faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles (CCH : R. 445-15-1).

Enfin, dans le cadre des procédures d'attribution, l'accord national du 17 décembre 1997 prévoit que les organismes HLM faciliteront les mutations à l'intérieur de leur patrimoine pour les ménages en sous-occupation.

■ **ETAT DES LIEUX / OBSTACLE A L'ETABLISSEMENT (Cass. Civ. III : 7.10.98)**

Celui qui fait obstacle à l'établissement d'un état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de bon état du logement (loi du 6 juillet 1989 : art. 2).

Cette sanction à la présomption ne trouve que très peu d'application pratique. En l'espèce, les bailleurs ne pouvaient produire un état des lieux après le déplacement de l'huissier pour le réaliser. Le locataire invoque alors l'obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Cet argument est rejeté par la Cour Suprême au regard des faits.

L'huissier était décédé entre-temps. Cet arrêt ne donne donc pas de réponse à la question posée : qu'est-ce que l'obstacle à l'établissement de l'état des lieux ?

■ **BAIL / SOLIDARITE / RAPPORTS ENTRE COLOCATAIRES (Cass. Civ. III : 24.6.98)**

Les règles relatives aux obligations solidaires et indivises s'appliquent aux rapports entre colocataires. Deux personnes ont pris à bail un logement. Suite au congé donné par l'un d'eux, le locataire restant paie le loyer, se retourne contre le colocataire ayant quitté les lieux et demande le remboursement de la moitié des loyers, ce qu'autorise la Cour de cassation. Cette application de la solidarité entre co-débiteurs est justifiée par la Cour par le fait que l'obligation contractée envers un bailleur (créancier) se divise entre les débiteurs (locataires), qui ne sont tenus entre eux que chacun pour sa part (Code civil : art. 1213). L'arrêt ne fait produire aucun effet pécunier au congé donné par le colocataire.

■ **LOI DE 48 / IRREGULARITE DES BAUX DEROGATOIRES / CONSEQUENCES (Cass. Civ. III : 8.11.98 et 24.2.99)**

Le titulaire d'un bail dérogatoire au champ d'application de la loi de 1948, non conforme aux dispositions réglementaires ne peut revendiquer le bénéfice des dispositions générales de cette loi (loi du 21.7.94 : art. 20).

Une sanction spécifique à la non-conformité des baux dérogatoires est mise en place : il s'agit de la faculté de demander au propriétaire la mise en conformité des lieux par rapport aux normes de confort et d'habitabilité, définies par le décret du 6

mars 1967. La demande doit être fournie dans le délai d'un an.

Trois arrêts viennent d'être rendus par la Cour de cassation sur ce dispositif. La Cour de cassation confirme l'application immédiate de l'article 20 aux situations locatives nées avant son entrée en vigueur. Les dispositions de la loi de 1948 ne sont plus applicables aux locaux ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu de l'article 3 quinquies et ne satisfaisant pas aux normes de confort. Il en va de même en cas de non-respect des formalités de conclusion du bail.

■ **CHARGES / TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES / JUSTIFICATION (Cass. Civ. III : 10.6.98)**

Lorsque le bailleur impute au locataire une charge (loi du 6 juillet 1989), cette dernière doit être justifiée. Tel n'est pas le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui n'est pas prévue dans le budget communal. Cette taxe ne donnant lieu à aucun produit, elle n'a aucune réalité et ne peut donc être réclamée au locataire.

**CONTRATS**

■ **CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE / GARANTIE DE LIVRAISON**

Une nouvelle compagnie intervient sur le marché de la maison individuelle sans l'agrément prévu par l'article L. 231-6 du CCH. Il s'agit de la « Compania Finanziaria Internazionale SPA ». La commission de contrôle des assurances précise que cette entreprise n'est pas habilitée à opérer sur le marché français en assurance caution. La garantie de cette compagnie est parfois proposée par l'intermédiaire du courtier SIACAR, société de courtage liée à la SIFAC.

■ **CONTROLE DU CONTRAT PAR LE PRETEUR (CA Versailles : 16.3.99)**

Un particulier s'engage, dans un contrat présenté comme contrat de maîtrise d'œuvre adossé à deux contrats d'entreprise, pour la réalisation d'une construction de maison individuelle d'un prix forfaitaire de 429 424 F. Les sociétés intervenant

dans la construction font toutes l'objet d'une procédure collective et le chantier est abandonné. Le maître de l'ouvrage tente de rechercher la responsabilité du prêteur, pour manquement aux obligations de la loi : non contrôle de la vérification du contrat (CCH : L. 231-10).

La Cour d'appel, saisie de cette affaire, rappelle en préalable que les obligations du prêteur sont limitées à une vérification formelle de l'existence des énonciations obligatoires dans les contrats de construction de maison individuelle. Elle ajoute, cependant, que cette mission de contrôle sur les contrats de construction de maison individuelle nécessite une vérification antérieure par l'organisme financier de la nature du contrat qui lui est soumis. Le prêteur, investi par la loi d'un rôle de contrôle de la réalité formelle du contrat ne peut se satisfaire de la qualification donnée à la convention par les parties, dans un domaine où la fraude la plus fréquente consiste, pour le constructeur, à maquiller un contrat de construction de maison individuelle en contrat de maîtrise d'œuvre. Il doit se demander si la convention qui lui est présentée l'oblige, par sa nature, à se livrer au contrôle formel prescrit par la loi.

En l'espèce, et en l'absence d'utilisation d'un contrat-type, la vigilance de l'établissement prêteur aurait dû être accrue, d'autant que le simple intitulé de la société laissait craindre, selon la Cour d'appel, un mélange de genres (architectes et artisans réunis) et que les marchés des entreprises étaient présentés sur le papier commercial du maître d'œuvre. Ces éléments conduisent la Cour d'appel à caractériser la faute commise par l'établissement prêteur, faute entraînant une perte de chance pour le maître d'ouvrage de bénéficier d'un contrat conforme, ainsi que des garanties légales. L'établissement prêteur est, en conséquence, tenu de supporter toutes les sommes que le maître d'ouvrage a déboursées en trop, par rapport à la détermination du prix de construction initial, soit la somme de 387.502 F.

Cette décision fait l'objet d'un pourvoi en cassation par l'établissement prêteur, ce qui permettra de trancher la question. L'enjeu est important, car les établissements prêteurs se bornent actuellement, en pratique, actuellement à un contrôle formel des contrats et s'attachent à la qualification qui leur est proposée par les parties.

## ■ OBLIGATION DE DECLARER L'OUVERTURE DU CHANTIER / CONDITIONS D'EXISTENCE DE L'ASSURANCE (Cass. Civ. I : 13.5.98)

La police d'assurance « multirisques » d'un constructeur de maisons individuelles pour les garanties « responsabilité civile décennale obligatoire » et « dommages-ouvrage obligatoire » prévoyait : « il n'y a pas d'assurance pour les constructions ou les opérations de rénovation qui n'ont pas été portées à la connaissance de l'assureur par l'envoi, par le constructeur, de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier ». L'assureur invoque, ensuite, cette clause de non-garantie tirée de l'absence de déclaration du chantier pour refuser d'accorder une indemnisation de désordres apparus sur la construction.

Le pourvoi faisait valoir que les conditions générales de la police ne peuvent avoir pour effet d'amoinrir le contenu des garanties prévues au Code des assurances (annexe I : art. A 243-1).

Cet argument n'est pas retenu ; en conséquence, en l'absence de déclaration à l'assureur de l'ouverture de chantier prévue par la police, il n'y a pas d'assurance. Le maître d'ouvrage devra donc être particulièrement attentif aux documents qui lui sont remis, lorsque le constructeur souscrit, pour son compte, l'assurance « dommages-ouvrage » et s'inquiéter, en toute circonstance, des conditions de l'existence de l'assurance.

## ■ CONTRATS / RETENUE DE GARANTIE

Dans quelles conditions et sous quelles modalités un particulier maître d'ouvrage peut-il consigner le solde du prix d'une construction de maison individuelle ?

La réglementation sur le **contrat de construction de maison individuelle** prévoit, dans le cas où des réserves sont formulées, la possibilité pour le maître d'ouvrage de retenir une somme au plus égale à 5 % du prix convenu jusqu'à la levée des réserves (CCH : R 231-7). Cette somme est consignée auprès d'un consignataire (banque, établissement financier, notaire...) accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du TGI.

La retenue de garantie peut être réalisée dans des conditions identiques en matière de contrat d'entreprise. La loi du 16 juillet 1971 prévoit « les paiements des acomptes sur la valeur des travaux privés, visés à l'article 1779-3 ° du Code civil,

peuvent être amputés d'une retenue égale au plus le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage. La consignation est réalisée dans les mêmes conditions qu'en contrat de construction de maison individuelle.

En matière de **vente d'immeuble à construire**, l'article R. 261-14 du CCH dispose que le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. Aucune information n'est donnée sur les modalités de la consignation.

### **Deux formes de consignation sont possibles : le dépôt et le séquestre conventionnel**

#### *Le séquestre conventionnel*

Il ne peut être réalisé de la seule volonté du maître d'ouvrage ; il suppose toujours que deux ou plusieurs personnes prétendent avoir des droits sur la somme ; en conséquence, l'accord du constructeur est nécessaire.

#### *Le dépôt ordinaire*

Il s'agit d'une consignation faite auprès d'un tiers par le maître d'ouvrage seul, sans l'accord du constructeur.

A chacune de ces situations, correspondent des modalités de restitution des sommes différentes :

Dans une opération de séquestre, la restitution intervient :

- par accord de toutes les parties intéressées ;
- à défaut par une décision de justice (CC : art. 1956 à 1960).

Dans une opération de dépôt, la restitution est faite :

- au déposant (le maître d'ouvrage et l'établissement ont l'obligation de vérifier que le réclamant est le déposant) ;
- ou éventuellement à une autre personne désignée (le constructeur), dans ce cas, l'indication peut se faire de deux manières : le maître d'ouvrage indique directement au depositaire la personne désignée pour recevoir la somme ; le constructeur est habilité : il a le pouvoir de réclamer la restitution au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage sur la présentation d'une procuration.

Un dépôt ordinaire peut être converti en un dépôt séquestre :

- soit par accord ultérieur entre les parties intéressées ;
- soit de la volonté du consignataire.

(Les tribunaux semblent en effet admettre que le depositaire puisse se comporter comme un séquestre lorsque la restitution fait difficulté et attendre la fin du litige, voire une décision judiciaire).

La retenue de garantie, en contrat de construction de maison individuelle comme en matière de marchés privés ou de VEFA, s'analyse comme un séquestre conventionnel (CA Paris : 13.3.1986).

### **Particularité de la consignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

#### *Nature de la consignation*

Cet organisme est le seul à être habilité par la loi à recevoir une consignation ordonnée par une loi lorsque celle-ci ne précise pas le lieu où elle doit être effectuée (loi du 28 avril 1816 : Rép. Min. JO AN : 28.7.80).

En VEFA, la consignation pourra être faite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, puisqu'en l'absence de précision sur le lieu de la consignation dans la réglementation de la VEFA, la Caisse des Dépôts est habilitée par la loi.

En CCMI ou contrat d'entreprise, les textes eux-mêmes indiquent comment le consignataire doit être désigné : accord des parties ou désignation par le président du TGI.

Lorsque la consignation est faite à la Caisse des Dépôts et Consignations sans respect du formalisme prévu par les textes, il n'est pas possible d'assimiler cette situation à celle où la Caisse des Dépôts est habilitée par la loi.

Juridiquement, la consignation faite sans respect du formalisme semble devoir s'analyser comme un simple dépôt et non comme un séquestre. Cependant, elle présente l'avantage pour le maître d'ouvrage qui a émis des réserves de pouvoir exiger la remise des clefs. En effet, les constructeurs attachés essentiellement au fait que le maître d'ouvrage ne conserve pas les fonds dans sa trésorerie ne contestent pas le non-respect de ce point de la législation.

La sécurité du constructeur n'est, toutefois, pas parfaitement assurée et il serait de son intérêt de participer à la consignation en donnant son accord sur le choix du consignataire.

### *Modalités pratiques*

La Caisse des Dépôts accepte le versement de fonds sans contrôle de l'existence d'un accord des parties sur le choix de l'organisme et sans exiger non plus la production d'une ordonnance du président du TGI. Le dépôt est réalisé auprès du service de la Caisse des Dépôts à la trésorerie générale du département.

La Caisse des Dépôts et Consignations exige du maître d'ouvrage qu'il indique, par une mention manuscrite insérée dans l'acte de déclaration de consignation, que le dépôt est réalisé en conformité avec la réglementation (dans cette circonstance, le dépôt est réalisé sous la seule responsabilité du déposant).

Les documents justificatifs à fournir sont le procès-verbal des travaux, avec la mention des réserves, ainsi qu'une pièce attestant du prix de la construction, de manière à vérifier le montant de la consignation (5 % du prix convenu).

Les modalités de la restitution doivent également être précisées. Le déposant doit indiquer qu'il autorise le déblocage des fonds consignés, soit sur accord des parties, soit sur décision de justice. La Caisse des Dépôts peut ainsi lever la consignation, si, en raison d'une contestation judiciaire, le tribunal considère la consignation comme abusive.

Cependant, en l'absence de directive nationale, chaque caisse reste libre de déterminer ses propres exigences.

### **Autres organismes acceptant de réaliser la consignation**

La plupart des organismes bancaires refusent d'ouvrir un compte pour la mise en dépôt d'une retenue de garantie. Les succursales de la Banque de France n'y consentent que si le formalisme prévu par les textes est respecté.

Il n'y a pas d'obstacle à prévoir par convention, dès la conclusion du contrat, l'organisme chargé de recevoir les fonds correspondants au montant de la retenue de garantie ; toutefois, cette pratique est peu utilisée.

Le recours au garant peut être envisagé, certains proposent leurs services dans le cadre de contrats de construction de maison individuelle.

Enfin, en VEFA, le recours au notaire paraît la solution la plus adaptée.

### **MULTIPROPRIETE / PROTECTION DES ACQUEREURS (loi du 8.7.98 : JO du 9.7.98)**

La directive européenne sur les résidences en temps partagé, transposée en France depuis bientôt un an, vient de faire l'objet d'une transposition en droit espagnol. A cette occasion, il convient de rappeler les principes généraux de la protection légale ainsi institués.

La loi s'applique pour les contrats conclus pour une durée minimum de trois ans ou pour une durée indéterminée, entre un professionnel et un non-professionnel, à titre onéreux, portant sur l'acquisition d'un droit d'occupation périodique d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble. Tant la publicité, que le document intitulé « offre de contracter », sont réglementés et ce dernier doit notamment indiquer la nature du droit objet du contrat, le descriptif précis du ou des locaux et de leur environnement, les périodes, leur durée, leur fréquence, le prix d'acquisition, le montant détaillé de toute somme due périodiquement et la possibilité d'affiliation ou pas à une bourse d'échanges.

L'offre écrite doit être compréhensible par celui à qui elle s'adresse ; il peut donc exiger qu'elle soit écrite dans sa langue. L'offre est remise ou envoyée à l'intéressé et maintenue pendant un délai de sept jours au moins. L'acquéreur a un délai de dix jours à compter de l'envoi de l'offre acceptée pour se rétracter sans indemnité, ni frais.

Enfin, les règles de procédure et de législation applicables sont prévues.

### **COLLECTIVITES LOCALES / VENTE D'IMMEUBLES (Cass. Civ. III : 1.7.98)**

Les municipalités, dans un souci de revitalisation rurale, souhaitent attirer de nouveaux ménages sur leur territoire, et pour ce faire, accordent parfois des avantages ou une priorité à telle ou telle population souhaitant accéder à la propriété.

Les tribunaux administratifs peuvent sanctionner de telles pratiques, dès lors qu'elles portent atteinte au principe dégagé par le Conseil constitutionnel, d'égalité des citoyens. Ainsi, sur la base de ce principe, une récente réponse ministérielle considérait illégale la pratique consistant pour une commune à prévoir des barèmes de prix différenciés, à la fois, selon l'âge des acquéreurs et le caractère principal ou secondaire de l'opération qu'ils entendent réaliser sur le terrain (Rép. Min. JO AN : 9.3.98).

La sanction peut, également, venir des tribunaux civils, puisque au regard des règles de droit civil, la Cour de cassation vient de sanctionner une collectivité locale. Dans cette espèce, la collectivité souhaitait réserver la vente des terrains lotis à de nouveaux habitants sur son territoire et se fondait sur cet argument pour refuser de réaliser la vente avec un acquéreur déjà propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune. L'offre de la commune avait, cependant, fait l'objet d'annonces dans la presse sans aucune restriction particulière.

Les qualités requises pour contracter, non mentionnées dans l'offre publique, ne pouvant être opposées à l'acquéreur, la Cour de cassation considère, en conséquence, la vente parfaite entre les parties et la propriété acquise de droit à l'acheteur, dès l'acceptation de l'offre par celui-ci.

#### ■ **VEFA / RECEPTION / RESPONSABILITE DU VENDEUR (Cass. Civ. III : 30.6.98)**

Suite à une réception sans réserves, les acquéreurs et syndicat de copropriétaires assignent le vendeur qui appelle, en garantie, l'architecte : la rampe d'accès au garage de l'immeuble a un défaut qui affecte son utilisation. La responsabilité est recherchée sur le fondement du caractère apparent du désordre lors de la réception. L'action en garantie décennale n'est pas possible. Par ailleurs, l'architecte a, certes, commis une faute en acceptant une réception sans réserves, mais le vendeur, au courant du désordre, a également eu une attitude fautive. La faute de ces deux intervenants ayant concouru au dommage, ils sont responsables chacun pour moitié.



### COPROPRIETE

#### ■ **COMMISSION NATIONALE DE LA COPROPRIETE (Recommandation n° 20 du 23.2.99)**

Il s'agit d'une recommandation au syndic concernant les archives syndicales : leur constitution, leur conservation, la communication de pièces par le syndic et la transmission des archives.

#### ■ **COMPTE SEPRE DEJA OUVERT AU NOM DU SYNDICAT (Cass. Ass. Plén. : 27.11.98)**

La décision d'ouvrir ou non un compte séparé doit être posée à l'assemblée, lors de la désignation du syndic, à l'occasion du renouvellement de son mandat et, de toute façon, tous les trois ans, même dans le cas où il existe déjà un compte séparé.

La Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre, s'était déjà prononcée, dans ce sens, à plusieurs reprises, mais devant la réticence des juridictions inférieures, l'assemblée plénière s'est réunie et a confirmé le principe. « Faute pour le syndic de soumettre à l'assemblée la question du compte séparé, même déjà ouvert, son mandat est nul de plein droit ».

#### ■ **AMENAGEMENT DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (Cass. Civ. III : 30.6.98)**

Toute clause du règlement de copropriété mettant en place des modalités particulières de répartition des charges concernant les lots non bâtis est prohibée par la Cour de cassation.

Ainsi les clauses exonérant ou minorant la contribution du propriétaire de lots non construits doivent être réputées non écrites et le propriétaire de tels lots doit participer aux charges de copropriété.

#### ■ **EFFET DE LA FUSION ABSORPTION SUR LE MANDAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE (Cass. Civ. III : 10.4.98)**

Le syndic de copropriété est désigné par l'assemblée générale et ne peut se faire remplacer sans le consentement des copropriétaires, sauf à se faire représenter par l'un de ses préposés. De plus, le mandat du syndic de copropriété lui est confié « intuitu personae ».

*Quelles sont les conséquences d'une fusion absorption sur le mandat de syndic ?*

La société absorbante continue la personne de la société absorbée et recueille l'intégralité de son patrimoine, sans règlement préalable du passif : s'agit-il pour autant d'une substitution de plein droit de la société absorbante à la société absorbée désignée comme syndic de copropriété ?

Non, la Cour de cassation refuse de consacrer ce principe et s'oriente davantage vers une intransmissibilité de plein droit des contrats

« intuitu personae ». Ainsi, la fusion absorption ne permet pas au syndic de copropriété de se faire substituer une société nouvelle dans ses fonctions sans l'accord formel de l'assemblée générale.

Il appartient donc, comme en cas de location gérance ou de cession de fonds, à la société désignée comme syndic, de soumettre préalablement l'opération de fusion-absorption et la société absorbante à l'agrément de l'assemblée générale.

#### ■ **STATIONNEMENT ILLICITE SUR LES VOIES PRIVEES (Rép. Min. JO AN. 19.4.99)**

L'abandon de véhicules laissés sans droit dans des lieux où ne s'applique pas le Code de la route peut être combattu de la manière suivante :

- le propriétaire ou le copropriétaire de l'immeuble, ou encore le syndic, peut demander à l'officier de police judiciaire territorialement compétent, une mise en fourrière après mise en demeure du propriétaire du véhicule (décret du 6.9.72) ;
- de plus, les propriétaires, copropriétaires et leurs représentants, ont la possibilité d'intenter une action judiciaire contre les conducteurs d'automobiles venus troubler la jouissance de leurs biens ;
- un renforcement des mesures de protection des propriétés peut également être envisagé.

#### ■ **ALIENATION DE LOTS / CLAUSE RESTRICTIVE / VALIDITE (Cass. Civ. III : 4.6.98)**

Cet arrêt pose le problème de la validité de clauses insérées dans le règlement de copropriété interdisant de vendre les chambres de service à des personnes étrangères à la copropriété. La réponse faite par la Cour repose sur l'analyse de la volonté contractuelle des membres de la copropriété et sur la destination de l'immeuble, ces deux notions peuvent justifier la validité d'une telle clause qui n'est donc pas systématiquement annulée.

#### ■ **ASSEMBLEE GENERALE / CONVOCATION / DELAI (Cass. Civ. III : 25.11.98 et 30.6.98)**

La convocation à une assemblée générale doit être notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. Le problème des notifications par lettre recommandée avec avis de réception se pose à nouveau dans cette affaire.

L'avis de présentation de la lettre est bien arrivé dans les délais ; cependant, la lettre n'a été retirée que neuf jours avant la réunion.

La Cour de cassation rappelle que la notification est valablement faite lors de la signature de l'avis de réception ; la conséquence de l'application de cette règle de procédure est la nullité de l'assemblée générale pour notification tardive, que le copropriétaire ait été présent ou non à l'assemblée générale.

#### ■ **TRAVAUX URGENTS / ASSEMBLEE GENERALE / CONVOCATION (Cass. Civ. III : 20.1.99)**

Lorsque de sa propre initiative, un syndic de copropriété fait réaliser des travaux urgents, il doit en informer les copropriétaires et convoquer une assemblée générale. A défaut de convocation, le syndic ne peut poursuivre le paiement de la dépense contre les copropriétaires.



#### ■ **ASSURANCES 3 A DES NOTAIRES**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, le régime de l'assurance 3A des notaires comporte deux assurances : l'une, gratuite pour le client du notaire, couvre le dépôt de garantie avec un plafond de 500 000 F, l'autre, facultative et payante, couvre le prix avec un plafond de trois millions de francs.

L'assurance 3A bénéficie à toute personne âgée de moins de 65 ans signant chez un notaire une promesse de vente ou un compromis de vente pour un bien immobilier.

#### ■ **NOTAIRES / REMUNERATION DES FONDS RECUS EN DEPOT (Rép. Min. JO AN : 8.3.99)**

Les notaires ont la possibilité de placer les fonds dont ils sont dépositaires sur des comptes rémunérés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Lorsque les fonds sont déposés sur une durée supérieure à trois mois, le titulaire des fonds immobilisés peut percevoir le produit du placement du capital ; le reversement d'intérêts est possible en

raison de la longueur des délais de dépôt, même si le taux d'intérêt est modique (0,25 % par trimestre).

Lorsque les fonds sont déposés pour une durée inférieure à trois mois, la rémunération annuelle de 1 % servie par la Caisse des Dépôts et Consignations est absorbée par les frais de gestion compte tenu de la brièveté du délai.

La Chancellerie a, cependant, engagé une réflexion sur une adaptation de ce système, compte tenu de l'allègement des charges et la modernisation des études notariales.

### **TARIFICATION DES ACTES NOTARIES (Rép. Min. JO AN : 26.4.99)**

Les formalités rendues obligatoires par les textes légaux ou réglementaires postérieurs à la dernière modification du décret du 8 mars 1978 (soit en 1994) sont tarifés sur la base de l'article 32. Cet article prévoit une tarification de ces actes selon un émolument fixe suivant leur catégorie dans différentes rubriques : recherche de renseignements, démarches pour obtenir une autorisation ou un avis préalable ... Parmi les nouvelles formalités entrant dans le cadre de l'article 32, le ministère liste les actes suivants :

- le mesurage des lots de copropriété ;
- la recherche de l'amiante dans les calorifugeages et flocages ;
- les vérifications suivantes :
  - . l'obligation pour le nouveau propriétaire de notifier au locataire son identité (art. 3 : loi du 6.7.89) ;
  - . l'obligation d'annexer au contrat de vente d'un immeuble d'habitation construit avant 1948 et situé dans certaines zones, un état des risques d'accessibilité au plomb (art. 123 : loi du 29.7.98) ;
  - . l'obligation d'information de l'acquéreur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée (art. 75-2 du Code minier).

### **AGENT IMMOBILIER / MANDAT DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR (Cass. Civ. I : 13.5.98)**

Un agent immobilier reçoit du vendeur un mandat de vente et quelque temps plus tard, il reçoit un mandat d'un acquéreur. Rapprochant les deux parties, l'agent immobilier perçoit deux commissions, à la charge, chacune, de l'acquéreur et du vendeur. Mais, l'acquéreur ayant appris par la suite le versement d'une commission par le vendeur, assigne l'agent immobilier en restitution

de la somme versée, ce en quoi la Cour d'appel lui donne raison.

La Cour de cassation rejette l'argument de la Cour d'appel, car aucune disposition légale ou réglementaire ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour une même opération. Dans ce cas, le droit à commission existe pour chacun d'eux, dès lors qu'il y a réalisation des opérations.

## **DROIT GENERAL**

### **CHIENS SUSCEPTIBLES D'ETRE DANGEREUX (arrêté du 27.4.99 : JO du 30.4.99)**

Ce texte fixe la liste des chiens susceptibles d'être dangereux et précise s'ils relèvent de la première catégorie (chiens d'attaque) ou de la deuxième catégorie (chiens de défense dont la détention est réglementée). Ainsi, les « pit-bulls », les « boer-bulls », notamment, relèvent de la première catégorie.

Les éléments de reconnaissance des chiens de la première catégorie et de la deuxième catégorie figurent en annexe à l'arrêté.

### **DISTANCE POUR LA PLANTATION DES ARBRES (Cass. Civ. III : 4.11.98)**

Comment calculer la hauteur des arbres situés à proximité de la ligne séparative de deux fonds lorsque ceux-ci ne sont pas au même niveau ?

Ce problème n'a pas été réglé par les rédacteurs du Code civil, lorsqu'ils ont déterminé les distances à respecter pour la plantation des arbres et arbustes.

L'article 671 fixe les principes suivants :

- aucune plantation n'est autorisée à moins de 50 centimètres de la limite séparative ;
- les plantations ne doivent pas dépasser deux mètres, lorsqu'elles sont réalisées à plus de 50 centimètres, mais à moins de deux mètres de la ligne séparative.
- enfin, elles peuvent dépasser deux mètres lorsqu'elles sont réalisées à plus de deux mètres de la ligne séparative.

Il ne traite pas des modalités de calcul de la hauteur des arbres.

Cette question ne faisait pas l'unanimité en doctrine et jurisprudence. Certains considéraient que la réduction des arbres ne devait être imposée que s'ils dépassaient deux mètres au-dessus du fonds le plus élevé (CA Aix-en-Provence : 3.12.84).

La Cour de cassation s'attache, elle, à une interprétation littérale de l'article 671 « les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres » pour retenir la hauteur intrinsèque des arbres. Il convient pour calculer leur hauteur de mesurer la distance séparant leur pied de leur sommet, sans tenir compte du dénivelé existant entre les deux fonds.

■■■■■ **RESPONSABILITE DE DOMMAGES  
CONSECUTIFS A L'EXPLOITATION  
MINIERE / INFORMATION DES  
ACQUEREURS (loi du 30.3.99 : JO du  
31.3.99)**

L'exploitant ou à défaut le titulaire du titre minier, est responsable de plein droit des dommages causés par son activité, sauf cause étrangère. Cette responsabilité n'est pas limitée au périmètre, ni à la durée de validité du titre minier.

En cas de défaillance ou de disparition du responsable, l'Etat est garant de la réparation des dommages. Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée doit informer par écrit l'acheteur, en lui en indiquant, s'il les connaît, les dangers ou inconvénients. A défaut de cette information, l'acheteur peut soit demander la résolution de la vente, soit demander la restitution d'une partie du prix. Il peut, également, réclamer aux frais du vendeur la suppression des dangers qui compromettent un usage normal du terrain, ceci lorsque le coût des travaux n'est pas disproportionné par rapport au prix de vente. Ces dispositions s'appliquent à toute mutation immobilière.

Dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité locale ou avec une personne physique non professionnelle, toute clause exonérant l'exploitant de sa responsabilité est frappée de nullité, ce à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 1994. Lorsqu'une telle clause a été valablement insérée, l'Etat assure l'indemnisation des dommages matériels directs et substantiels qui ne seraient pas couverts et qui ont pour cause déterminante un sinistre minier.

La loi définit, par ailleurs, le sinistre minier : affaissement ou accident minier soudain ne trouvant

pas ses origines dans des causes naturelles et provoquant la ruine d'un ou plusieurs immeubles bâtis ou y occasionnant des dommages dont la réparation équivaut à une reconstruction totale ou partielle. L'indemnisation des dommages immobiliers consiste en la remise en état de l'immeuble sinistré. Lorsque l'ampleur des dégâts rend impossible la réparation, l'indemnisation doit permettre au propriétaire de retrouver la propriété d'un immeuble de consistance et de confort équivalents.

▼  
**URBANISME**

■■■■■ **LOGEMENTS LOCATIFS AIDES /  
AIRES DE STATIONNEMENT (décret du  
1.4.99 ; circ. du 19.4.99 : Moniteur du  
23.4.99)**

Il est possible d'exclure des plans d'occupation des sols l'obligation de réaliser des aires de stationnement dans les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. A défaut, et quelles que soient les dispositions du POS, il ne peut être exigé plus d'une place par logement. Cette mesure s'applique en présence d'un POS, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, des plans d'aménagement de zone, et également dans les zones non dotées d'un POS.

Par ailleurs, les travaux de transformation ou d'amélioration de ces mêmes logements n'entraînent pas d'obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement, sauf lorsqu'il y a création d'une surface hors œuvre nette supérieure de 50 % à la surface hors œuvre nette existante.

■■■■■ **REGLEMENT DE LOTISSEMENT /  
ACTE DE VENTE / CARACTERE  
CONTRACTUEL (Cass. Civ. III : 4.11.98)**

Le problème posé par la nature juridique des documents composant un dossier de lotissement semble trouver une réponse claire dans cet arrêt. Concernant le cahier des charges, il s'impose aux colotis impérativement. A l'inverse, on considère que le règlement de lotissement contient des règles d'urbanisme et est de nature réglementaire. Or, en l'espèce, ce règlement de lotissement étant intégré dans les actes de vente, la Cour de cassation indique

qu'il a ainsi acquis valeur contractuelle et que tout coloti peut en invoquer les règles ainsi contractualisées.

■ **PERMIS DE CONSTRUIRE /  
BATIMENT DETRUIT (Rép. Min. JO AN :  
25.1.99)**

Un permis de construire est-il nécessaire pour une reconstruction d'un bâtiment détruit ? Il faut distinguer deux situations : s'il s'agit de travaux de réfection, d'aménagement et de remise en état n'entraînant ni modifications extérieures, ni création de niveaux supplémentaires, ni changement de destination et qu'il n'y a aucune augmentation de volume, le permis de construire n'est pas nécessaire ; en revanche, la reconstruction à l'identique et au même emplacement, d'un bâtiment dont seuls les murs n'ont pas été détruits, est soumise à permis de construire, car les travaux touchent à la structure de l'immeuble.

▼  
**CONSEIL TECHNIQUE**

■ **AMIANTE/ ENTREPRISES AGREES  
(arrêté du 1.2.99 : JO du 9.2.99)**

Cet arrêté fixe une nouvelle liste des organismes agréés pour procéder aux prélèvements et aux comptages des poussières d'amiante dans les immeubles bâtis.

▼  
**PROCEDURE**

■ **COMMANDEMENT DE LIBERER LES  
LOCAUX / TRANSMISSION / OBLIGATION  
(Cass. Civ. I : 25.6.98)**

Dans le cadre de la procédure d'expulsion d'un local d'habitation, l'huissier de justice doit envoyer par courrier recommandé avec avis de réception copie du commandement d'avoir à libérer les locaux au Préfet. Quelles conséquences tirer de l'absence de cet envoi ? Soit on considère que c'est un acte de procédure, auquel cas il serait nécessaire que la personne expulsée prouve un grief, soit il

s'agit de l'omission d'un acte, omission entachant la validité de la procédure d'expulsion, sans qu'un grief ait à être prouvé. C'est cette seconde solution que retient la Cour de cassation.

▼  
**PROPOSITIONS,  
PROJETS**

**L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Le conseil des ministres du 11 mai a adopté un projet de loi sur les gens du voyage, dont l'examen par le Parlement devrait débiter en juin.

10 000 places sont actuellement disponibles, alors que les besoins globaux sont évalués à 30 000. Neuf ans après l'entrée en vigueur de la loi du 31 mai 1990, qui avait institué l'élaboration d'un schéma départemental assorti d'une obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser une aire d'accueil, un tiers seulement des départements ont élaboré un schéma approuvé par le préfet et le président du conseil général et un quart des communes concernées a réalisé des aires d'accueil.

L'objectif du projet de loi est de permettre aux gens du voyage de stationner dans des conditions décentes, tout en évitant des installations illicites qui occasionnent, pour les communes, des difficultés de coexistence avec les administrés. Pour cela, il faut non seulement créer de nouvelles aires d'accueil, mais également assurer les conditions de leur gestion et de leur entretien et permettre aux communes qui respectent la loi de disposer de moyens renforcés pour mettre fin aux stationnements irréguliers.

*La participation des communes à l'accueil des gens du voyage*

Le projet de loi, tout en reprenant le principe établi par la jurisprudence du Conseil d'Etat selon lequel les communes participent à l'accueil des gens du voyage, maintient le schéma départemental comme pivot des dispositifs à mettre en œuvre pour organiser l'accueil des gens du voyage. Il fera l'objet d'une concertation entre l'ensemble des parties concernées regroupées au sein d'une commission consultative. Le préfet et le président

du conseil général devront élaborer le schéma et l'approuver dans un délai de dix-huit mois : passé ce délai, le projet prévoit que le préfet pourra l'approuver seul et le rendre exécutoire.

Le projet maintient l'obligation, pour les communes de plus de 5.000 habitants, de se doter d'aires d'accueil. Elles pourront le faire dans un cadre intercommunal. A défaut de réalisation dans un délai de deux ans suivant l'approbation du schéma général, le préfet pourra se substituer aux communes, à leurs frais.

#### ***Une contribution financière accrue de la part de l'Etat***

L'aide de l'Etat à l'investissement et au fonctionnement des aires d'accueil sera renforcée :

- le montant de la subvention à la création de nouvelles aires d'accueil devrait être porté à 70 % des dépenses, dans la limite d'un plafond. Il pourra être complété par des subventions de la région, du département et des Caisses d'Allocations Familiales ;

- un dispositif de conventions, s'inspirant de l'ALT, l'aide au logement temporaire, devrait permettre la prise en charge, par l'Etat, d'une partie des coûts annuels de fonctionnement supportés par les gestionnaires des aires (communes, syndicats de communes, district..).

Le département apportera également une contribution financière. Un droit d'usage fixé par le gestionnaire de l'aire d'accueil sera demandé aux utilisateurs de l'aire d'accueil.

#### ***Des moyens juridiques renforcés pour lutter contre les occupations illicites***

Tout maire d'une commune dotée d'une aire d'accueil ou contribuant au financement d'une telle aire, pourra interdire le stationnement des caravanes sur le reste du territoire de la commune et dans certains cas saisir la justice pour obtenir l'évacuation des caravanes en contravention.

Afin de limiter le nombre des procédures, le juge pourra assortir son ordonnance d'évacuation d'une injonction, à défaut de quitter le territoire communal, de rejoindre l'aire d'accueil aménagée ; ceci vaudra décision d'expulsion de tout autre terrain qui serait occupé en violation de cette injonction. Le juge administratif pourra édicter les mêmes prescriptions, si le stationnement illicite concerne le domaine public. Ces décisions seront prises en la forme de référés et si elles sont prises

par le juge judiciaire, elles pourront être rendues exécutoires à titre provisoire et en cas de nécessité l'exécution aura lieu au seul vu de la minute, ce qui réduira les délais d'exécution.

### **CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE**

Un amendement et un sous-amendement au projet de loi sur « l'épargne et la sécurité financière » visent à instituer un mécanisme de garantie des cautions obligatoires, en cas de défaillance d'un établissement de crédit. Ils ont été adoptés à l'unanimité par l'Assemblée Nationale. Le texte a été examiné en première lecture par le Sénat. Le mécanisme de garantie des cautions serait applicable au 1<sup>er</sup> janvier 1996, ce qui permettrait de prendre en compte la défaillance de Mutua Equipement. Il ne vise pas, dans l'état actuel des choses, les établissements d'assurances, mais uniquement les établissements de crédit. Cette mesure n'est pas applicable tant que le vote définitif n'est pas intervenu. Les modalités pratiques du mécanisme ne sont pas précisées à l'heure actuelle.



#### **■ CNAF**

Mme Nicole PRUD'HOMME a été élue présidente de la Caisse Nationale des Allocations Familiales, le 11 mai. Professeur certifié d'histoire géographique, elle est vice-présidente de la CFTC depuis 1993 et présidente du syndicat CFTC de l'éducation nationale, recherche, culture.

Elle succède à M. Jean Paul PROBST, qui était président du conseil d'administration de la CNAF depuis octobre 1992 et, à ce titre, vice-président de l'ANIL.

Organisme officiel de consultation des pouvoirs publics sur la politique familiale, la CNAF assure la gestion financière des régimes de prestations familiales (297 milliards de francs versés à plus de

10 millions d'allocataires en 1998) et définit les orientations d'action sociale familiale (14 milliards de francs). La CNAF coordonne le réseau des 125 caisses d'allocations familiales.

### ■ UNFOHLM

Après le renouvellement du bureau de l'Union des HLM, présidé par M. Michel DELEBARRE, entouré de cinq vice-présidents, dont un premier vice-président, M. Jacques BERKE, M. Paul-Louis MARTY a été nommé délégué général de l'Union. A ce titre, il devient vice-président de l'ANIL.

Jusqu'à présent directeur général de l'OPAC du Val-de-Marne, président de la Fédération des directeurs d'offices et de l'association régionale HLM d'Ile-de-France, M. Paul Louis MARTY succède à M. Georges MERCADAL qui avait souhaité mettre fin à ses fonctions et qui a été nommé président de section au Conseil Général des Ponts et Chaussées.

### ■ CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

Mme Marie-Noëlle LIENEMANN a été nommée présidente du Conseil National de l'Habitat en remplacement de M. Michel DELEBARRE. Maire d'Athis-Mons, Mme Marie-Noëlle LIENEMANN a été ministre délégué au logement de 1992 à 1993.

Au sein du Conseil National de l'Habitat, est créé un nouveau collège qui regroupe les associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ; entrent ainsi au CNH, l'Union Nationale Interfédérale des Oeuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux / UNIOPSS, Aide à toute détresse / ATD-quart monde, Droit au Logement / DAL (décret du 24.3.99 : JO du 27.3.99).

### ■ CONSEIL NATIONAL DE LA CONSTRUCTION

M. Philippe AUDRAS, président de la FNAIM, a été élu président du Conseil National de la Construction (un regroupement de 23 organisations professionnelles) qui a pour objet l'étude, la défense et la promotion des activités de la construction et du cadre de vie.

### ■ CNAPI

M. Christian LOUIS VICTOR, président de l'UNCMI, Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles, vient d'être élu président du Conseil National des Professions de l'Immobilier,

qui regroupe l'ASPIM (association professionnelle des sociétés civiles de placement immobilier), la CNAB, la FNAIM, la FNPC et l'UNCMI.

### ■ MINISTERE DU LOGEMENT

M. Manuel LECONTE, IEP, ENA, a été nommé conseiller technique au cabinet de M. Louis BESSON, secrétaire d'Etat au logement. Il a en charge les questions budgétaires et financières. Il était, depuis 1996, adjoint au sous-directeur du financement et du budget à la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

## LES INSTITUTIONS

### ■ QUALITEL / VERS UNE CERTIFICATION DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Qualitel, qui fête ses 25 ans cette année, a enregistré une augmentation importante de labellisation (+ 23.4 % de logements labellisés) en 1998 ; elle réalise désormais 40 % de son activité dans le secteur privé de la construction neuve, où plus d'un logement sur quatre est commercialisé avec un label (un logement sur deux en Ile-de-France). Qualitel et le CSTB, avec la participation de l'UNCMI, mettent en place une structure qui sera mandatée par l'AFNOR pour développer une nouvelle marque de certification NF en maisons individuelles secteur diffus ; son lancement est prévu début juin

### ■ ANAH / LES ENTRETIENS DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat organise, le 23 juin prochain au Carrousel du Louvre, les « Entretien de l'habitat », manifestation qui réunira élus, administrations, bailleurs sociaux et privés et professionnels autour des thèmes suivants : l'économie de la réhabilitation, la revitalisation des centres, la valorisation du patrimoine, l'habitat et la santé, la maîtrise des charges et le développement durable.

# EDITION

## ■ ANIL / ADIL

### ■ Franchissez le PAS

Diffusée par les ADIL, il s'agit d'une plaquette présentant l'avantage nouveau lié au PAS en cas de perte d'emploi, la sécurisation prévue dans le cadre de la convention signée entre l'Etat et l'UESL.

### ■ Prévenir et faire face aux impayés de loyer

Bien que les impayés de loyers génèrent des situations difficiles pour les locataires de bonne foi et les propriétaires à revenus modestes, ils ne sont pas un motif de consultation quantitativement important dans les ADIL.

On sait, en effet, que les personnes en difficulté ont tendance à ne pas bouger.

Or l'expérience montre que le locataire et le bailleur ont tout à gagner à réagir vite.

C'est pour les inciter à rechercher des solutions le plus en amont possible que l'ANIL et les ADIL ont mis au point, en s'appuyant sur la loi relative à la lutte contre les exclusions, quatre plaquettes, correspondant chacune aux différentes étapes de la situation :

- la plaquette "*Comment faire face aux impayés de loyers : les solutions amiables*" regroupe, à l'intention des propriétaires, les conseils qui peuvent éviter une procédure judiciaire

Les autres plaquettes contiennent des conseils aux locataires pour les inciter à réagir :

- "*Vous venez de recevoir un commandement de payer : un accord amiable est encore possible*"

- "*Vous venez de recevoir une assignation à comparaître devant le tribunal : présentez-vous à l'audience du tribunal*"

- "*Vous venez de recevoir un commandement de libérer les locaux : organisez sans tarder votre relogement*"

Ces plaquettes contiennent les coordonnées, le cas échéant, au plan local, des partenaires qui interviennent dans la recherche de solutions de relogement. Elles sont diffusées gratuitement par les ADIL.

## ■ L'émergence de nouveaux statuts d'occupation

Prenant acte de la multiplication de logements d'urgence ou d'insertion, loués à un organisme intermédiaire qui se charge de sous-louer les logements à des personnes défavorisées, le législateur a souhaité que ce phénomène soit pris en compte par la loi.

C'est pour clarifier les nouvelles dispositions contenues dans la loi du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, que l'ANIL a mis au point, à l'intention des ADIL, un document de synthèse sur le statut de la sous-location.

## ■ MINISTERE DU LOGEMENT / UNION HLM / ANIL

Pour accompagner l'expérimentation du numéro unique de demande de logements HLM, un dépliant réalisé par l'Union des HLM, le ministère du logement et l'ANIL, est diffusé dans les dix départements concernés par les organismes HLM, les DDE et les ADIL ; dans l'attente de la publication des décrets d'application de la loi du 29 juillet 1998, il précise les conditions d'obtention d'un logement HLM, comment s'inscrire et où déposer sa demande.

## ■ MINISTERE DU LOGEMENT

### ■ Les chartes de prévention des expulsions

Le guide des chartes de prévention des expulsions, mis au point par le Ministère du logement, et auquel l'ANIL a participé, est destiné à aider les départements dans la mise en place de la charte départementale rendue obligatoire par la loi du 29 juillet 1999 dans un délai de deux ans à compter de sa promulgation.

### ■ Simplifiez-vous la location

Ce guide pratique, destiné aux propriétaires bailleurs, recense les différentes formules de mise en location d'un logement (le statut du bailleur privé, la location à des personnes défavorisées, le bail à réhabilitation, les aides et avantages fiscaux qui accompagnent la réalisation de travaux). Il est disponible dans les ADIL et les DDE.

Date de publication : 25 mai 1999

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Nicole MAURY, Hélène ROQUE, Jean BOSVIEUX