

Guide produit

**Assurance
habitation occupant**

**Environnement
réglementaire**

nationale
suisse

SOMMAIRE ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

LA PROPRIETE

- L'accession à la propriété
- La copropriété
- La construction
- L'assurance de l'habitation propriété de l'assuré
- L'expropriation

LA LOCATION

- Le droit commun de la location
- Le secteur privé
- Le secteur social
- La location et couples non mariés
- L'assurance du locataire

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

- Le crédit immobilier
- Les différentes aides

L'HABITAT

- La procédure de péril
- L'insalubrité
- L'amiante
- Les termites
- Le plomb
- Le radon
- L'ascenseur
- La sécurité des immeubles d'habitation en cas de carence des propriétaires

LES RELATIONS AVEC LE VOISINAGE

- La mitoyenneté
- La délimitation et la clôture de propriété
- Les servitudes
- Les distances des constructions et des plantations
- Les distances de jours et de vues
- Le droit de passage
- L'écoulement des eaux
- Les troubles de voisinage

LA FISCALITE

- Les impôts locaux
- Les réductions ou crédits d'impôts

LA SUCCESSION ET HABITATION

- Les notions sur le démembrement de la propriété
- La location
- La propriété
- La donation entre époux
- L'indivision

Environnement réglementaire

Assurance habitation occupant

LA PROPRIÉTÉ

L'accession à la propriété

L'achat d'un logement déjà construit

La négociation

Elle peut s'effectuer directement avec le vendeur ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou d'un notaire.

Lorsque l'acquéreur négocie directement avec le vendeur, aucune formalité ne s'impose. Il reste néanmoins opportun de rédiger un compromis de vente si possible devant notaire pour éviter tout litige ultérieur.

Lorsque qu'un agent immobilier intervient dans la vente, il doit être mandaté pour le faire. Le mandat peut le lier avec le vendeur : il a donc pour mission de trouver un acquéreur au prix fixé par le vendeur. Il peut également le lier avec l'acheteur : sa mission consiste alors à trouver un bien immobilier répondant à certains critères déterminés à l'avance. Si la vente s'effectue par son intermédiaire, il perçoit une commission versée par son mandant, quel qu'il soit, et représentant un pourcentage du prix de vente du bien (en pratique 5 à 10%).

Lorsqu'un notaire intervient dans la vente en tant qu'intermédiaire, il agit en tant que mandataire comme un agent immobilier. Il prendra des frais de négociation si la vente se conclue par son intermédiaire. Ces frais sont en pratique un peu moins élevés que les frais de commissions pris par les agents immobiliers.

L'avant-contrat

Généralement avant la vente, l'acheteur signe avec le vendeur un avant-contrat fixant les conditions futures de la vente. Sa rédaction peut être confiée à un notaire pour plus de sûreté. Il peut être rédigé également par un agent immobilier. Les personnes achetant de particulier à particulier peuvent eux-mêmes rédiger leur avant-contrat. Avant sa signature, l'acquéreur n'a pas à verser d'argent.

Si l'avant-contrat est établi **sous seing privé**, l'acquéreur dispose d'un **délai de rétractation de 7 jours** à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée notifiant l'avant-contrat ou d'une remise offrant des garanties équivalentes. Cette rétractation doit se faire selon les mêmes modalités que la notification.

Si l'avant-contrat est fait par **acte notarié**, l'acquéreur dispose d'un **délai de réflexion de 7 jours** à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte. Ce délai ne court pas si l'acte notarié fait suite à un avant-contrat sous seing privé avec délai de rétractation.

L'avant-contrat doit comporter :

- l'état civil du vendeur et de l'acheteur,
- l'adresse et superficie du bien,
- la description précise du logement et de ses dépendances,
- l'origine de la propriété (date du précédent acte de vente, ancien propriétaire, ancien notaire),
- les hypothèques, charges et servitudes éventuelles,
- le prix du logement et ses modalités de paiement,
- les arrhes ou acomptes versés (modalités, montants, échéances, récupération en cas de non conclusion de la vente),
- la mention indiquant le financement (nombre de prêts, montants, etc.),
- la date limite de signature du contrat définitif.

L'avant-contrat peut comprendre également des clauses résolutoires ou suspensives, si l'achat est soumis à la réalisation de certaines conditions.

Si ces conditions se réalisent, la vente sera conclue. Dans le cas contraire, la vente ne se fera pas.

Exemple : si l'acte indique que l'achat est financé par un prêt, la clause suspensive d'obtention de prêt conditionne la vente à son obtention. Cette clause est valable au moins 1 mois à compter de la signature.

Il est également possible d'inscrire que le responsable du retard dans la signature (vendeur ou acquéreur) devra verser une indemnité de 10%.

Si l'avant-contrat indique que les sommes versées sont des **arrhes**, celles-ci sont perdues par l'acheteur si il renonce à acheter. Si c'est le vendeur qui renonce, il doit rembourser 2 fois les arrhes versées.

Si l'avant-contrat indique que les sommes versées sont un **acompte**, les 2 parties sont engagées définitivement, sauf si l'acheteur n'obtient pas son prêt. Dans ce cas, l'acompte est remboursé.

Si l'avant-contrat lie 2 parties non professionnelles, aucune somme ne doit être versée avant l'expiration du délai de rétractation de 7 jours.

Si l'avant-contrat est signé avec un notaire ou agent immobilier, un versement d'argent est possible. Le versement est alors fait entre leurs mains. Ils disposent d'une garantie financière pour éviter tout problème. En cas de rétractation sous 7 jours, l'argent doit être rendu dans le délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de la rétractation.

Si l'avant contrat est un acte notarié, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion.

Il existe 2 types d'avant contrats :

- la promesse unilatérale de vente (PUV). Le propriétaire fait une offre de vente sur son logement pendant un délai limité à un acquéreur. Elle peut être sous-seing privé mais dans ce cas, elle doit être impérativement enregistrée dans les 10 jours au centre des impôts. Il doit contenir l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (pour les immeubles construits avant 1997) et l'état des risques d'accessibilité au plomb, de moins d'1 an, (pour les immeubles construits avant 1948 et situés dans une zone désignée à risque).
- le compromis de vente ou promesse synallagmatique. C'est une vente ferme qui engage définitivement les 2 parties. Sa rupture hors du délai de rétractation ou de réflexion peut entraîner l'attribution de dommages et intérêts. En pratique, il comprend souvent une clause prévoyant, sous certaines conditions, le désistement de l'une ou des 2 parties.

L'acte de vente

Après avoir signé l'avant-contrat, le contrat définitif est **obligatoirement signé devant un notaire**. Il doit contenir les mêmes clauses que l'avant-contrat en ce qui concerne le logement, les charges et servitudes, le prix, les échéances de versements.

Le solde du prix du bien ainsi que les frais notariés, à la charge de l'acheteur, sont payés à ce moment là. Si l'acheteur a fait intervenir son propre notaire, acte définitif est signé par les 2 notaires. Les honoraires dus pour l'acte sont alors partagés entre eux.

Le contrat définitif comporte un certain nombre d'annexes :

- état de présence ou d'absence d'amiante, également présent dans l'avant-contrat,
- état des risques d'accessibilité au plomb, également présent dans l'avant contrat,
- état parasitaire en cas de présence de termites de moins de 3 mois,
- règlement de copropriété et état descriptif de division en cas de copropriété.

C'est à l'issue des signatures que ce fait la remise des clefs sauf accord prévoyant une remise ultérieure. Le notaire garde un original de l'acte de vente, dénommé minute. Il remet à l'acquéreur une copie qui constitue le titre de propriété.

La construction d'un logement

L'achat d'un terrain

Avant l'achat d'un terrain, le futur acquéreur doit demander à la mairie:

- le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS), s'il est toujours en vigueur pour connaître les règles de construction applicables localement,
- le certificat d'urbanisme (CU) qui indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Pour un acquéreur hors lotissement, le CU est pré opérationnel : il indique si le projet est réalisable,
- si le terrain est viabilisé : les travaux nécessaires à l'implantation d'une habitation votre maison sont réalisés (eau, gaz, électricité, évacuation et traitement des matières usées, etc.).

Dans un lotissement, le terrain est constructible, viabilisé et raccordé aux réseaux. Il faut par contre :

- consulter le règlement de lotissement,
- le cahier des charges ou à défaut l'arrêté de lotir (forme des maisons, imposition de travaux comme les clôtures ou des plantations, etc.).

L'acquéreur doit également vérifier :

- la surface et les limites du terrain. La superficie et les limites mentionnées au cadastre n'ont qu'une valeur indicative. Un bornage est possible : opération effectuée par un géomètre expert, qui fixe la limite séparative de 2 propriétés contiguës. En cas d'incertitude sur les limites de propriété, l'acquéreur a tout intérêt à le faire. Dans un lotissement : le bornage est obligatoirement réalisé par le vendeur avant la vente,
- l'existence de servitudes (droit de passage, canalisations ou câbles souterrains, etc.),
- la nature du sol et sa configuration. Une expertise peut être demandée.

Ces recherches ou expertises sont aux frais du futur acheteur.

L'avant-contrat

Comme pour l'acquisition de biens déjà construits, un avant-contrat est signé. Il peut être passé sous seing privé bien qu'un acte notarié soit recommandé.

Hors d'un lotissement, l'avant-contrat peut-être une PUV ou un compromis de vente. Cet avant-contrat doit préciser :

- le prix et les taxes,
 - la description détaillée du terrain : surface exacte et accomplissement éventuelle d'un bornage,
 - les servitudes privées ou publiques éventuelles,
 - les hypothèques ou locations éventuelles,
 - la date et la signature du contrat définitif,
 - le montant des honoraires de négociation et qui doit les payer.
- Sont souvent ajoutées les clauses suspensives suivantes :
- l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel,
 - la vente, le cas échéant, du précédent logement,
 - l'obtention des prêts sollicités, pour l'achat du terrain et de la construction,
 - l'obtention d'un permis de construire.

Dans un lotissement, aucun avant-contrat ne peut être signé avant l'arrêté de lotir. Le futur acquéreur peut, par contre, signer une PUV avant que le lotisseur obtienne le certificat d'achèvement des travaux de viabilité ou l'autorisation de vendre par anticipation. Cette PUV doit être assortie de la condition suspensive de l'obtention de ces documents. Après cette obtention, l'avant-contrat peut être une PUV ou un compromis. L'avant-contrat doit obligatoirement mentionner :

- la surface hors oeuvre nette constructible du lot,
- la délimitation,
- le prix,
- le délai de livraison,
- l'arrêté de lotir,
- le cahier des charges.

Est souvent ajoutée la clause suspensive suivante : l'obtention des prêts sollicités, pour l'achat du terrain et de la construction.

Les règles des délais de rétractation ou de réflexion sont également applicables.

En cas d'achat de terrain hors lotissement, une somme négociée est versée par l'acquéreur, comme pour l'achat de biens déjà construit.

En cas d'achat d'un terrain dans un lotissement, une somme est versée à titre d'indemnité d'immobilisation. Elle est limitée par la réglementation. Le vendeur doit la déposer sur un compte bloqué jusqu'à signature du contrat définitif. Il doit ensuite la restituer dans le délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de la rétractation ou dans un délai de 3 mois, si toutes les conditions de la promesse ne sont pas réalisées.

L'acte de vente

Dès que les conditions de vente sont réunies, il peut être signé. Le solde du prix du bien ainsi que les frais notariés, à la charge de l'acheteur, sont payés à ce moment là. Si l'acheteur a fait intervenir son propre notaire, l'acte définitif est signé par les 2 notaires. Les honoraires dus pour l'acte sont alors partagés entre eux.

Si le terrain est situé dans un lotissement, le contrat de vente ne peut être signé qu'après l'achèvement des équipements collectifs (voirie, eau, gaz, électricité, téléphone notamment) prévus par l'arrêté de lotir, à moins que le lotisseur ne justifie qu'il dispose d'une garantie d'achèvement.

C'est à l'issue des signatures que se fait la remise des clefs sauf accord prévoyant une remise ultérieure. Le notaire garde un original de l'acte de vente, dénommé minute. Il remet à l'acquéreur une copie qui constitue le titre de propriété.

L'achat d'un logement sur plan à construire

Le choix du logement sur plan à construire

Le futur acquéreur doit :

- se reporter au descriptif qui précise obligatoirement la surface habitable en m², le nombre de pièces, la nature et la qualité des matériaux, la situation du logement dans l'immeuble ou dans le lotissement, la liste détaillée des équipements collectifs et leurs conditions d'utilisation,
- se renseigner sur l'évolution du quartier grâce au PLU ou au POS,
- demander le règlement de copropriété ou le cahier des charges et le règlement de lotissement, si l'habitation est située dans un immeuble en copropriété ou dans un lotissement.

Le contrat de réservation

Comme pour l'acquisition de biens déjà construits, un avant-contrat est signé : il s'agit d'un contrat de réservation. C'est un acte sous seing privé qui peut être notarié. Il engage le promoteur à réserver un logement à l'acquéreur.

Cet avant-contrat doit préciser :

- la description détaillée (surface habitable, nombre de pièces, description des matériaux, situation à l'intérieur de l'immeuble ou du lotissement, liste des équipements collectifs à disposition),
- le prix de vente,
- la date du contrat définitif,
- le délai d'exécution,
- les conditions de renonciation et de récupération du dépôt de garantie.

Il est possible à l'acheteur de renoncer en récupérant son dépôt de garantie si :

- le contrat de vente définitif n'est pas signé à la date prévue,
- le prix de vente est supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel,
- le logement tel qu'il est décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description du contrat de réservation et les changements constatés diminuent de 10% la valeur du logement,
- l'un des équipements promis n'est pas fourni,
- le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur est inférieur de 10% à ce qui était prévu. Ce dernier a intérêt à faire inclure une clause suspensive concernant l'obtention des prêts qu'il a déclaré rechercher personnellement.

Les règles des délais de rétractation ou de réflexion sont également applicables.

A la signature du contrat de réservation, le vendeur peut demander de verser sur un dépôt de garantie. Son montant est limité à 5% du prix de vente, si le contrat définitif est signé dans un délai d'un an, et 2% s'il est signé dans un délai d'un à deux ans. Seul ce dépôt peut être versé avant la signature du contrat de vente.

Passé le délai de rétractation, si l'acquéreur renonce à signer le contrat définitif pour une des raisons prévues ci-dessus, le dépôt de garantie doit lui être remboursé dans un délai de 3 mois.

Le contrat définitif

Dès que les conditions de vente sont réunies, il peut être signé. Si un contrat de réservation a été signé, l'acte définitif doit être remis à l'acquéreur au moins 1 mois avant la signature pour l'examiner et vérifier sa conformité et celle de ses annexes avec le contrat de réservation. Si l'acheteur a fait intervenir son propre notaire, acte définitif est signé par les 2 notaires. Les honoraires dus pour l'acte sont alors partagés entre eux.

Si préalablement aucun contrat de réservation donnant la faculté de se rétracter n'a été fait, l'acheteur dispose de 7 jours pour se rétracter à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le projet d'acte ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes.

Le contrat de vente peut prendre 2 formes :

- contrat de vente en l'état futur d'achèvement : l'acquéreur devient propriétaire du sol et de ce qui y est construit au fur et à mesure de l'édification,
- contrat de vente à terme : l'acquéreur devient propriétaire à l'achèvement des travaux. Les versements effectués sont déposés sur un compte ouvert dans une banque ou un établissement financier et ne peuvent être utilisés par le vendeur avant la livraison; jusqu'à cette date, c'est au vendeur d'assurer la construction en cours.

Dans le premier cas, c'est à l'acquéreur d'assurer l'habitation avant la livraison, dans le second c'est au vendeur de le faire.

L'acte définitif doit obligatoirement comprendre les clauses suivantes :

- la description détaillée du logement et conforme à celle du contrat de réservation,
- la date de livraison,
- le prix total à payer et les conditions éventuelles de révision du prix,

En annexe au contrat, doivent notamment figurer :

- le règlement de copropriété,
- le cahier des charges et le règlement de lotissement, si le logement est situé dans un lotissement,
- l'attestation de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le vendeur à l'ouverture du chantier,
- un plan coté et la notice technique descriptive du logement et le plan de l'ensemble immobilier.

Le notaire garde un original de l'acte de vente, dénommé minute. Il remet à l'acquéreur une copie qui constitue le titre de propriété.

A la fin des travaux, le vendeur demande à procéder à la livraison du logement. En cas de réserves, le solde du prix doit être consigné par l'acheteur auprès du notaire ou de tout autre professionnel présentant une garantie financière. Le solde sera remis au vendeur à la levée des réserves.

L'achat d'un logement dans un HLM

Les bénéficiaires du droit d'acheter un logement HLM

Peuvent prétendre à acheter un logement situé dans un logement HLM toutes personnes qui sont déjà locataires d'un tel logement.

Le locataire peut donc, et cela à tout moment, adresser une demande d'acquisition de son propre logement à l'organisme HLM propriétaire. Il n'existe aucune condition de temps d'occupation du logement ou de revenus. Ce logement peut également être vendu au conjoint du locataire, à ses descendants ou ses ascendants. Pour ces 2 derniers, il existe des conditions de ressources.

Lorsqu'un logement HLM est vacant et est situé dans le même département, un locataire est prioritaire pour acheter ce logement.

Les conditions

Pour pouvoir être vendu, le logement HLM doit être :

- construit ou acquis par l'organisme HLM depuis plus de 10 ans,
- en bon état d'entretien,
- conforme aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret.

La procédure

A la suite de l'envoi de la demande d'achat par le locataire en logement HLM, l'organisme propriétaire doit répondre dans les 2 mois suivant la demande et surtout motiver sa décision en cas de refus.

Si l'organisme accepte la vente, il fixe le prix de vente. Cela doit intervenir dans le délai de 1 mois à compter de la demande.

Cette valeur ne peut être inférieure à l'estimation faite par les domaines, sauf dérogation du Préfet.

La décision de vendre de l'organisme HLM peut être remise en question par le préfet. Ce dernier a 2 mois à compter de cette décision pour s'opposer à la vente. Il doit pour cela motiver sa décision. Son silence durant ce délai vaudra acceptation.

Avant la vente, l'organisme présente obligatoirement :

- le montant des charges locatives des 2 dernières années,
- les charges de copropriété des 2 dernières années,
- la récapitulation des travaux effectués sur les parties communes des 5 dernières années,
- la liste des travaux d'amélioration de ces mêmes parties communes et des équipements communs envisagés pour l'avenir.

Le financement de l'acquisition

Comme pour tout type d'habitation, l'accédant à la propriété peut recourir aux prêts libres bancaires, mais également à tous les prêts sociaux (prêt d'accession sociale, prêt conventionné, etc.). L'organisme vendeur n'a pas l'obligation d'accepter un échelonnement du prix.

Les locataires, redevables d'un supplément de loyer de solidarité et souhaitant acheter, peuvent déduire du prix le montant des suppléments payés pendant les 5 ans qui précèdent l'acte authentique.

Le contrat de vente

Comme tout contrat de vente d'un bien immobilier, le contrat est un acte notarié. Les frais de notaires sont à la charge de l'acheteur comme toute vente d'immeuble.

Lorsque le vendeur est une personne morale publique comme un office HLM ou un OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction), la vente peut être faite sous forme d'un acte administratif.

Si le logement est situé dans un immeuble collectif, le contrat de vente comportera en annexe :

- le règlement de copropriété,
- l'état descriptif de division.

La copropriété

La définition

La copropriété est l'organisation de la propriété d'un immeuble bâti réparti par lots entre plusieurs personnes. Le copropriétaire est donc propriétaire d'un lot comprenant :

- un élément privatif (appartement, cave, etc.),
- une quote-part de propriété indivise des parties communes de l'immeuble (sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs).

Cette propriété indivise des parties communes est évaluée en tantièmes, souvent en millièmes. Cette part est proportionnelle à la valeur du lot par rapport à la valeur des autres lots de l'immeuble. Elle est fixée par le règlement de copropriété et par l'état descriptif de division.

Le régime de la copropriété est fixé par la loi du 10 juillet 1965. Ce régime s'applique donc aux :

- ensembles immobiliers (terrains, logements et installations communes),
- maisons individuelles indépendantes, construites sur un même terrain.

Le règlement de copropriété

Le contenu

Le règlement de copropriété est un écrit conventionnel obligatoire. Il s'impose aux copropriétaires et aux locataires de l'immeuble. Il est publié à la conservation des hypothèques.

Il définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. Le syndic est chargé de son respect et de son exécution.

Le règlement de copropriété définit :

- l'état descriptif de division, identifiant les lots et comportant les informations relatives à chacun d'eux,
- les parties communes et privatives,
- les conditions de jouissance de l'immeuble (parties communes ou privatives),
- les charges communes,
- la répartition entre copropriétaires de ces charges communes,
- la quote-part des charges affectée à chaque lot et ce, pour chaque catégorie de charges,
- les modalités de calculs des millièmes de charges.

Certaines divisions ne sont pas possibles :

- si l'immeuble est insalubre ou frappé d'un arrêté de péril ou d'une interdiction d'habiter,
- si les logements constitués sont inférieurs à 14 m² et 33 m³,
- si les logements constitués n'ont pas d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou de raccordement à une installation électrique,
- si les logements constitués n'ont pas fait l'objet d'un état de présence d'amiante ou de plomb quand ils sont obligatoires,
- si l'immeuble est un immeuble de grande hauteur (IGH) et que la commission de sécurité a donné un avis défavorable.

L'usage des parties privatives

Les parties privatives constituant un lot sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire. Il existe cependant une réserve : cet usage ne doit pas restreindre les droits des autres.

Exemple : des travaux à l'intérieur de parties privatives ne doivent pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble.

On trouve une autre réserve : l'usage des parties privatives par un copropriétaire ne doit pas changer la destination de l'immeuble. Il s'agit des caractéristiques de l'immeuble : conditions d'occupation, situation, etc.

Exemple : activité professionnelle exercée dans l'immeuble alors que le règlement de copropriété l'interdit.

L'usage des parties communes

Il s'agit de respecter les règles élémentaires de la vie en communauté. Chaque copropriétaire doit donc veiller à la tranquillité de l'immeuble.

Les parties communes sont à l'usage de tous les copropriétaires. Comme pour les parties privatives leur usage n'est pas sans limites, chaque copropriétaire doit veiller à ne pas porter atteinte :

- aux droits des autres copropriétaires,
- à la destination de l'immeuble.

Exemple : occupation des couloirs communs avec des objets appartenant à un copropriétaire.

Il existe également parfois des exceptions à une utilisation partagée des parties communes. Certaines peuvent faire l'objet d'un droit privatif pour un ou plusieurs copropriétaires. On note que cela ne vaut pas un droit de propriété, certains actes ne peuvent donc être effectués comme la construction d'une terrasse dans un jardin commun.

La modification du règlement de copropriété

Les modifications reposent sur :

- le syndicat de copropriété pour la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,
- l'assemblée générale pour la détermination des parties communes et privatives et la répartition des charges.

Par contre, l'assemblée ne pourra pas imposer à un copropriétaire la modification de la destination de ses parties privatives ou leurs modalités de jouissance.

Le carnet d'entretien de l'immeuble

Ce document est obligatoire depuis le 1er juin 2001. Il a pour objectif d'assurer un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion. Il est établi par le syndic de copropriété.

Lorsqu'il existe des syndicats secondaires, un carnet d'entretien par syndicat est établi. Le syndic principal ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Le contenu

Il comporte les indications suivantes :

- adresse de l'immeuble concerné (en cas de pluralité d'immeubles, il y a autant de chapitres que de bâtiments),
- identité du syndic en exercice,
- année de réalisation des gros travaux comme les ravalements, toitures, ascenseurs,
- identités des entreprises ayant réalisé ces gros travaux,
- références et échéances des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- travaux et leur échéancier décidés par l'assemblée générale,
- références des contrats d'assurance de l'immeuble avec la date de leur échéance dont ceux de dommage-ouvrage en cours.

La consultation et copie du carnet d'entretien

Le carnet d'entretien est consultable, sur demande, par:

- les candidats à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction,
- les bénéficiaires d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat,
- les titulaires d'un contrat de vente définitif.

La copie doit être remise par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, à leurs frais.

Les charges de copropriété

Les charges de copropriété sont les dépenses qui incombent définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. Chaque copropriétaire doit donc y participer.

La répartition des charges

L'article 10 de la loi 10 juillet 1965 prévoit que le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot en fonction de chaque catégorie de charges. Il existe les charges générales et les charges spéciales.

Les charges générales sont affectées à la conservation et à l'administration des parties communes.

Exemple : ravalement, nettoyage, électricité, assurances, taxes, honoraires du syndic, etc.

Elles sont réparties selon la quote-part de chaque lot (valeur du lot par rapport à la valeur totale de l'immeuble). Tous les copropriétaires sont tenus de s'en acquitter même s'ils ne sont pas tous concernés.

Exemple : renouvellement de la toiture pour les lots du rez-de-chaussée.

Les charges spéciales sont réparties selon un critère d'utilité objective des services collectifs. Elles sont appréciées lot par lot en fonction de la possibilité d'utilisation et non en fonction de l'usage réel. Ces charges sont affectées au fonctionnement usuel des services collectifs et aux éléments d'équipement commun :

- ascenseur (les copropriétaires des lots au rez-de-chaussée ne paient pas les charges, sauf si l'ascenseur permet d'aller dans les caves ou parkings),
- chauffage collectif (si le lot est raccordé au chauffage collectif, le copropriétaire doit payer sa part, même s'il ne chauffe pas, le simple raccordement suffit),
- vide-ordures (la réparation et l'entretien sont des charges générales, les gaines de vide-ordures sont des éléments d'équipement),
- interphone,
- antenne de télévision.

La répartition peut être modifiée par un vote de l'assemblée générale à l'unanimité, sauf si cette modification est nécessaire à la suite de changement dans l'immeuble (changement d'usage d'une partie privative par exemple). Dans ce dernier cas, un vote à la majorité est possible.

Le copropriétaire a la faculté d'agir en justice devant le Tribunal de Grande Instance (TGI) par le biais d'une action en révision. Cette action est conditionnée à l'existence d'une part :

- supérieure à plus d'un quart à ce que devrait légalement supporter l'auteur de l'action,
- inférieure à plus d'un quart à ce que devrait légalement supporter un autre copropriétaire.

Le copropriétaire ne peut agir que :

- dans les 5 ans suivant la publication du règlement de copropriété
- dans les 2 ans qui suivent la 1ère vente du lot de copropriété.

Les charges en cause peuvent être générales ou spéciales. Le juge effectuera une nouvelle répartition en conformité avec les textes. Sa décision ne peut pas être rétroactive et s'impose à tous les copropriétaires.

Une action en nullité peut être intentée devant le TGI. Pour cela, certaines charges doivent ne pas être légalement réparties. Le juge effectuera une nouvelle répartition en conformité avec les textes.

Exemple : charges spéciales comme celles d'ascenseur à un copropriétaire du rez-de-chaussée et n'ayant pas d'utilité objective à l'équipement, c'est-à-dire pas de cave ou de parking accessibles par ce biais.

Le paiement des charges

Le budget prévisionnel est établi pour pouvoir payer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et de travaux courants sur 12 mois. Il est voté par l'assemblée générale avant le début de l'exercice comptable concerné.

Il existe 2 types de prélèvement :

- provisions : sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
- avances : fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires. Les avances sont remboursables.

Afin de permettre de faire face à l'ensemble des dépenses, le syndic demande, par lettre simple, aux copropriétaires une provision :

- Trimestrielle égale au quart du budget prévisionnel au début de chaque trimestre. Elle couvre les charges courantes prévues au budget prévisionnel.
- Pour les travaux non compris dans le budget prévisionnel. Ces dépenses sont fixées par décret et décidées par l'assemblée générale. Ce sont les travaux de conservation, d'entretien, d'amélioration ou d'études techniques de l'immeuble ou portant sur des équipements communs autres que travaux de maintenance.
- Pour les travaux urgents. Le syndic peut, en cas d'urgence, faire procéder, de sa propre initiative sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avis du conseil syndical, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Elle ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le syndic peut demander des avances :

- spéciales en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes susceptibles d'être nécessaires dans les 3 ans à venir mais qui n'ont pas encore été décidés,
- correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale (travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des équipements communs prévus sur plusieurs années),
- constituant la réserve prévue dans le règlement de copropriété. Elle est également appelée fonds de roulement. Elle ne peut excéder un sixième du budget prévisionnel.

Le recouvrement des impayés

Le copropriétaire, ne réglant pas la provision à la date d'exigibilité, doit payer la totalité des provisions votées par l'assemblée après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours. Ce délai court à partir du lendemain du jour de la 1^{ère} présentation de la lettre recommandée.

Si le copropriétaire ne paye pas ses charges, le syndic peut agir, sans autorisation de la copropriété par :

- injonction de payer devant le tribunal d'instance,
- saisie de ses meubles,
- inscription d'hypothèque sur ses locaux,
- opposition au paiement du prix de vente, en cas de vente amiable de son lot.

En revanche, le syndic aura besoin de l'autorisation de l'assemblée générale pour saisir le lot du copropriétaire récalcitrant.

Les frais de procédure du syndicat de copropriété, après la mise en demeure restée infructueuse, sont à la charge du seul copropriétaire.

La vente d'un appartement et charges

Le vendeur doit présenter au notaire un certificat établi par le syndic, de moins d'1 mois, attestant qu'il s'est acquitté de toutes ses obligations à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En pratique, il est souvent adressé par le syndic sur la demande du notaire. Il contient :

- une indication approximative, sous réserve de l'apurement des comptes, des sommes restées dues par le vendeur au syndicat de copropriétaires,
- une indication approximative, sous réserve de l'apurement des comptes, des sommes dues par le syndicat de copropriétaires au vendeur,
- une indication des sommes qui devraient incomber à l'acheteur et la somme, des 2 exercices précédents, correspondant au lot dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel,
- l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si le vendeur ne peut pas le présenter, le notaire avise le syndic de la mutation, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété. Durant ce délai, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Sont à la charge du vendeur :

- le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel des périodes antérieures à la vente et à celle au cours de laquelle se passe la vente,
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel si il est toujours copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le trop ou moins perçu sur provisions est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est possible de déroger à ces règles par un accord formalisé dans l'acte de vente.

La dette de charges ne suit pas le lot. Elle reste personnelle au vendeur. Il est donc tenu des dettes et des charges liquides et exigibles au moment de la vente.

L'organisation

Le syndicat de copropriétaires

L'ensemble des copropriétaires se constitue en un syndicat. Il s'agit d'un groupement ayant une personnalité juridique distincte de celles de ses membres. Il se rassemble au moins 1 fois par an en assemblée générale. Les décisions qu'il prend au cours de cette assemblée générale sont exécutées par le syndic. Lorsque la copropriété est composée de plusieurs immeubles, il est possible de créer des syndicats secondaires qui gèrent chacun leur bâtiment.

Il a pour rôle :

- d'administrer les parties communes,
- d'assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble
- de défendre les intérêts collectifs.

Il exerce les pouvoirs suivants :

- administration par l'intermédiaire d'un syndic,
- décisions d'améliorations de l'immeuble,
- conclusion d'actes d'acquisition ou de vente,
- modifications du règlement de copropriété pour l'usage et l'administration des parties communes.

Le syndicat ayant la personnalité juridique, il peut être tenu responsable en cas de dommages causés :

- aux copropriétaires ou aux locataires et résultant de l'entretien des parties communes et des équipements collectifs,
- à des tiers.

Exemple : le syndicat peut être tenu responsable des accidents ou dommages causés par des installations communes.

Il peut agir directement contre les auteurs de troubles subis par la copropriété.

Exemple : en cas de vices de construction, le syndicat assigne l'entrepreneur, qui a mal exécuté les travaux.

Le conseil syndical

Toute copropriété a un conseil syndical. Il n'a pas la personnalité juridique. L'assemblée générale peut décider de ne pas en instituer. L'organisation et le fonctionnement du conseil syndical sont définis par le règlement de copropriété. Si ce n'est pas le cas, c'est l'assemblée générale qui les fixe à la majorité simple.

Il est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale. Un conjoint ou le représentant d'un copropriétaire peut y être élu. Par contre, le syndic ou le conjoint de celui-ci ne peut en faire partie. Leur mandat ne peut excéder 3 ans maximum, une durée plus courte pouvant être stipulée dans le règlement de copropriété. Il peut être reconduit. Cette fonction n'est pas rémunérée.

Un président est désigné parmi les membres de ce conseil syndical. Il est chargé de veiller au fonctionnement et à la tenue des assemblées générales.

En l'absence de candidature ou de majorité, le conseil ne peut être constitué. Cette impossibilité doit être constaté par procès verbal de l'assemblée générale et notifiée par le syndic dans le délai d'1 mois aux copropriétaires.

Le conseil syndical a pour rôle de :

- donner son avis au syndic ou à l'assemblée sur toutes les questions concernant la copropriété,
- contrôler la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats,
- élaborer le budget prévisionnel et en suivre l'exécution,
- contrôler la gestion du syndic,
- vérifier l'exécution par le syndic des décisions votées par l'assemblée générale.

Le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical :

- pour les contrats et marchés dont le montant unitaire dépasse un seuil fixé par l'assemblée,
- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et impliquant le versement d'un acompte.

Pour l'exécution de ses missions, il peut être :

- conseillé par toute personne qu'il juge utile,
- demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses liées à l'exécution de sa mission, sont des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Ses membres sont responsables des fautes ou négligences commises dans l'exécution de leur mission. Il est donc fortement recommandé de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile.

Le syndic de copropriété

Le syndic est le représentant du syndicat de copropriétaires. Il peut être bénévole ou professionnel. C'est l'assemblée générale qui fait ce choix et le désigne. Elle peut renouveler le mandat autant de fois qu'elle le souhaite. Si aucun syndic n'est désigné, tout copropriétaire peut demander au président du TGI de nommer un administrateur provisoire qui convoquera l'assemblée afin de choisir un syndic.

Le contrat de mandat du syndic fixe :

- sa durée : 3 ans maximum ou 1 an pendant 10 ans suivant l'achèvement de l'immeuble si le syndic a participé à sa construction,
- sa date de prise d'effet,
- sa rémunération,
- les conditions d'exécution de ses missions.

Un syndic bénévole est un copropriétaire non rémunéré. Ces frais de gestion lui seront remboursés. Il est recommandé qu'il s'assure pour sa propre responsabilité.

Le syndic professionnel est rémunéré. Pour exercer, il doit avoir :

- une carte professionnelle de gestion immobilière délivrée par la préfecture,
- une garantie financière,
- une assurance responsabilité civile professionnelle.

La rémunération comprend les honoraires :

- de gestion courante de l'immeuble (souvent forfaitaires),
- particuliers pour des prestations spécifiques comme la gestion de sinistres, des impayés, etc.

Le syndic a pour missions :

- d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété,
- d'administrer la copropriété (contrats de fournitures, d'entretien, d'assurances, de travail du personnel, etc.),
- d'établir et mettre à jour le carnet d'entretien,
- d'être trésorier du syndicat des copropriétaires,
- d'établir le budget prévisionnel,
- de recouvrer auprès de chaque copropriétaire les charges de copropriété,
- de régler les fournisseurs,
- de représenter la copropriété dans les actions en justice,
- d'archiver les documents relatifs à la copropriété dont les registres de procès-verbaux d'assemblées générales, documents comptables, le carnet d'entretien de l'immeuble, etc.,
- de délivrer des copies, certifiées conformes, de procès-verbaux d'assemblée générale, du carnet d'entretien, etc.

Pour exécuter sa mission, il doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétaires. Ce compte sert à y déposer les sommes reçues pour le compte du syndicat. Le mandat du syndic est nul si ce compte n'est pas ouvert dans les 3 mois suivant la désignation. Toutefois, les actes, passés de bonne foi par le syndic durant ce laps de temps, sont valables.

Pour les syndics professionnels uniquement, l'assemblée générale peut décider de ne pas ouvrir de compte séparé.

Le syndic doit rendre compte de sa gestion au syndicat au cours de l'assemblée au moins 1 fois par an. Les copropriétaires approuvent les comptes ou non, ou bien avec réserve. Cette approbation permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé.

Il est possible de donner quitus au syndic : approbation des comptes et des actes de gestion. Ce quitus décharge le syndic de toute action en responsabilité civile exercée par le syndicat de copropriétaire ou des tiers.

Le syndic peut être révoqué en cours de mandat en cas de faute dans son exécution. Cette décision doit être motivée et votée par l'assemblée générale qui doit présenter des candidats à la succession.

En cas de changement de syndic, l'ancien doit transmettre au nouveau :

- les documents et archives, accompagnés d'un bordereau récapitulatif des pièces, dont une copie doit être remise au conseil syndical,
- la situation de la trésorerie et les fonds disponibles.
- Les comptes sont ensuite soldés dans le délai de 3 mois et leur état, à l'égard de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété, communiqué.

L'assemblée générale

La composition et convocation

Elle rassemble tous les copropriétaires ou leurs représentants. Les locataires ne sont pas admis à y participer. Toutes les décisions concernant la copropriété y sont prises.

Le syndic convoque l'assemblée générale :

- au moins 1 fois par an,
- toutes les fois que cela est nécessaire,
- lorsque le conseil syndical ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart des voix totales (le règlement de copropriété peut prévoir un nombre moins élevé), le demande.

La convocation doit être écrite et adressée 15 jours (le règlement peut prévoir un délai plus long) avant la réunion, par lettre recommandée avec accusé réception ou remise contre récépissé. Elle mentionne le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour. Cet ordre du jour doit lui-même mentionner les questions soumises à délibération. Seules ces dernières feront l'objet d'un vote, les autres ne seront que discutées.

A tout moment, un copropriétaire ou le conseil syndical peut demander au syndic de porter des questions à l'ordre du jour. Le syndic les inscrit à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée, sauf si elles ne peuvent l'être en raison de la date de réception des demandes. Elles le seront à l'assemblée suivante.

En fonction de cet ordre du jour, des documents supplémentaires doivent être adressés aux membres de l'assemblée en même temps que l'ordre du jour, au plus tard. Il en existe 2 sortes :

- documents uniquement nécessaires à l'information sans vote par l'assemblée (annexes au budget prévisionnel, rémunération du syndic, l'avis du conseil syndical si celui-ci est obligatoire),
- documents nécessaires pour prendre une décision valide. Ils sont fixés par décret (conditions des contrats proposés lorsque l'assemblée doit les approuver, devis ou marché, projets de contrat, etc.).

La tenue de l'assemblée

En cas d'impossibilité d'assister à l'assemblée, tout copropriétaire peut se faire représenter par un autre copropriétaire ou toute personne de son choix, à part le syndic, le conjoint et les employés de ce dernier. Un représentant ne peut avoir plus de 3 mandats sauf si le total des voix, tous mandats confondus, n'excède pas 5% des voix composant le syndicat.

Au début de la séance, l'assemblée désigne :

- un président chargé d'animer les débats et de veiller au respect des règles,
- un ou plusieurs scrutateurs pour assister le président, le cas échéant.

Chaque personne présente signe la feuille de présence. En cas de retard ou de départ anticipé, l'heure doit y être mentionnée. Elle permet de compter les voix lors de chaque vote et de vérifier si les majorités requises sont réunies. Elle est ensuite annexée au procès-verbal.

Le vote

Chaque copropriétaire a un nombre de voix qui correspond à sa quote-part. Si un copropriétaire a une quote-part supérieure à la moitié, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Le vote n'est jamais secret, les opposants et abstentionnistes étant mentionnés au procès-verbal.

Il existe différentes majorités reprises dans le tableau ci-après.

Art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité simple	Décisions prises
Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.	adoption du budget prévisionnel approbation des comptes et de l'activité du syndic vote du quitus organisation et fonctionnement du conseil syndical travaux d'entretien et de conservation des parties communes remplacement d'un équipement vétuste adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, ces travaux autorisation au syndic d'agir en justice.
Art. 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité absolue	Décisions prises
Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). Si cette majorité n'est pas réunie : - si le projet a réuni au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, un nouveau vote utilisant l'article 24 peut être utilisé lors de cette assemblée - si le projet n'a pas réuni le 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée moins de 3 mois après peut statuer en utilisant l'article 24.	désignation ou révocation du syndic approbation du contrat fixant les honoraires du syndic désignation et révocation des membres du conseil syndical autorisation donnée à un copropriétaire de faire des travaux affectant les parties communes à ses frais installation ou modification d'une antenne collective ou du câble dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat installation des compteurs d'eau froide divisionnaires suppression d'un vide ordure pour des raisons d'hygiène travaux d'économie d'énergie amortissables sur moins de 10 ans ravalement imposé par l'administration.
Art. 26 de la loi du 10 juillet 1965 : Majorité double	Décisions prises
Majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) représentant au moins 2/3 des voix. Si cette majorité n'est pas réunie pour les travaux d'amélioration, mais a obtenu au moins les votes des 2/3 des présents ou représentés, une 2ème assemblée peut être convoquée. La décision sera ratifiée avec le vote de la moitié des copropriétaires (présents ou représentés) représentant les 2/3.	Installations de dispositifs de fermeture de l'immeuble Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes Décision de se dispenser d'un conseil syndical Travaux de transformation, adition ou amélioration : ascenseur, tapis dans l'escalier, adoucisseur d'eau, chauffage central collectif, etc. Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration.
Unanimité	Décisions prises
Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requiert l'unanimité des copropriétaires (présents, représentés et absents)	Modification de la répartition des charges Suppression d'un équipement collectif Suppression du poste de concierge.

Le compte-rendu et les décisions

A la fin de l'assemblée générale, un procès-verbal est établi par le syndic, secrétaire de l'assemblée. Il est signé, à la fin de la séance, par le président, le secrétaire et les scrutateurs éventuels. Il doit :

- comporter, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote,
- préciser les noms des opposants à la décision, les abstentionnistes et leur nombre de voix respectif,
- mentionner les réserves formulées par les opposants sur la régularité des décisions.

Le syndic a 2 mois à compter de l'assemblée générale pour notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, les décisions votées à l'assemblée aux copropriétaires opposants ou absents. Il est possible de contester une décision de l'assemblée, avec une action en nullité, dans le délai de 2 mois à compter de la notification. A défaut, les décisions deviennent définitives et doivent être exécutées. Une lettre simple suffit pour les copropriétaires présents non opposants.

La construction

Le certificat d'urbanisme

Avant d'acquérir un terrain, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme (CU). Il renseigne sur la constructibilité, les droits et obligations attachés au terrain. Le CU n'est pas une autorisation et ne remplace pas le permis de construire. Par contre, il permet de prévoir la décision d'autorisation de construire.

La définition

C'est un acte administratif, délivré gratuitement sur simple demande.

Il en existe 2 types :

- certificat de simple information, demandé en l'absence de projet précis. Il sert à connaître les règles d'urbanisme applicables et n'indique pas si le terrain est constructible,
- certificat opérationnel, demandé pour savoir si une construction peut être réalisée sur le terrain.

Les mentions obligatoires

Il doit mentionner :

- les règles d'urbanisme locales : plan local d'urbanisme, carte communale, règlement général d'urbanisme, loi littoral, etc.,
- les limites administratives au droit de propriété : servitudes d'utilité publique, droit de préemption,
- les équipements publics existants ou prévus (eau, électricité, assainissement),
- les taxes et participations applicables au terrain,
- si le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption.

Uniquement pour les certificats opérationnels, la mention selon laquelle le terrain peut être utilisé pour l'opération décrite dans la demande doit être fournie. Pour obtenir une réponse positive ou négative sur la constructibilité, le demandeur doit présenter son projet de façon précise. Si la réponse est négative, le CU doit en préciser les motifs.

Les mentions du CU sont garanties pendant toute sa durée : le demandeur peut donc se prévaloir d'un droit acquis au maintien des règles d'urbanisme et du régime des taxes et participations. Aucune modification (autre que celle préservant la sécurité ou la salubrité publique) ne peut survenir pendant la période de validité.

Les formalités d'obtention

Pour obtenir ce CU, il convient de constituer le dossier suivant :

- formulaire unique,
- notice descriptive du projet précisant la destination, la nature et la superficie hors œuvre du bâtiment projeté,
- plan de situation du terrain dans la commune,
- plan du terrain.

Le dossier doit ensuite être adressé en 4 exemplaires à la mairie sur le territoire de laquelle se trouve le terrain. La mairie a 2 mois à compter du dépôt de la demande pour le délivrer quel que soit le type de CU.

Une fois délivré, il est valable pendant 1 an ou, par dérogation, 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année. Pour cela, les différentes mentions du CU ne doivent pas évoluer. Cette prorogation n'est possible que si la demande en est faite au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

Le permis de construire

La définition

Il s'agit d'une autorisation administrative applicable dans l'ensemble du territoire français. Elle constate la conformité d'un projet aux règles :

- locales d'urbanisme (POS, PLU, règlement de lotissement approuvé, etc.),
- nationales d'urbanisme,
- de sécurité, salubrité, d'alignement, de protection des monuments historiques et des sites naturels, etc.

Cette autorisation est exigée pour :

- les travaux de construction à usage d'habitation ou non, qu'il y ait des fondations ou non,
- les travaux sur des constructions existantes si cela modifie leur destination, leur aspect extérieur ou leur volume, ou si cela crée des niveaux supplémentaires.

Exemples : construction d'une véranda, adjonction d'un étage, création d'une nouvelle pièce, etc.

Les ouvrages ou travaux suivants ne nécessitent pas cette autorisation :

- ouvrages de surface au sol inférieure à 2 m² et de hauteur inférieure à 1,5 m,
- murs de hauteur, en dehors des clôtures, inférieure à 2 m,
- terrasses de moins de 0,60 m de haut,
- installations temporaires de chantier,
- statues, monuments et oeuvres d'art de moins de 12 m de haut et 40 m³.
- travaux ne créant pas de surface nouvelle,
- piscine non couverte,
- châssis et serres jusqu'à 2.000 m² et de hauteur comprise entre 1,50 m et 4m,
- travaux pour les bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Aucun recours à un architecte n'est obligatoire pour les personnes physiques qui veulent, pour elles-mêmes :

- ériger ou modifier une construction à usage non agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette est inférieure à 170 m²,
- ériger ou modifier une construction à usage agricole ne dépassant pas 800 m²,
- ajouter ou modifier des aménagements intérieurs,
- effectuer des travaux soumis à déclaration préalable.

Les formalités

Le demandeur établit un dossier en 4 exemplaires qui comprend :

- le formulaire de demande de permis de construire retiré à la mairie ou à la DDE,
- le plan de situation du terrain (échelle de 1/5000 à 1/25000),
- le plan de masse des constructions, des surélévations ou des extensions, en 3 dimensions (échelle de 1/50 à 1/500),
- les plans des façades des bâtiments (échelle de 1/50 ou de 1/100),
- le cas échéant, les pièces complémentaires dont la liste est sur la demande de permis de construire.

Le dossier est adressé à la mairie du lieu des travaux.

Le permis de construire est gratuit.

Si le dossier est complet, la mairie envoie au demandeur un avis de réception dans les 15 jours avec la date et le numéro d'enregistrement ainsi que le délai d'instruction de la demande (2 mois). Si l'avis de réception du dossier ne parvient pas au demandeur, un recours est possible.

Si aucune décision n'intervient dans le délai d'instruction prévu, le permis peut parfois être considéré comme accordé. Pour plus de sûreté, il est recommandé de demander à la mairie une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'a été prise.

Si la commune a un PLU ou un POS, la décision est prise par le maire sous forme d'arrêté.

Le permis de construire a une durée de validité de 2 ans. Il peut être prorogé d'1 an sur demande effectuée au moins 2 mois avant son expiration.

La publicité

Un permis de construire accordé doit faire l'objet de publicité, pour que toute personne puisse le contester.

Le bénéficiaire doit afficher le permis :

- sur le terrain, dès qu'il le reçoit et pendant les travaux, avec la date et le numéro du permis, son nom, la nature des travaux et l'adresse de la mairie l'ayant délivré.
- A la mairie pendant 2 mois.

L'absence d'affichage est punie d'une amende de 1.500 €

Les litiges

Le demandeur du permis de construire a 2 recours possibles en cas de refus.

Le 1er est administratif : demande d'annulation de la décision dans les 2 mois suivant la date de notification. Il faut prouver par une LRAR le dépôt de la demande, faute de quoi, le recours contentieux éventuel ne pourra pas être intenté ultérieurement en cas de rejet.

Le recours administratif est soit :

- gracieux, auprès de l'autorité qui a pris la décision (maire),
- hiérarchique, auprès de l'autorité détenant un pouvoir hiérarchique sur l'auteur de la décision lorsque celle-ci est prise au nom de l'Etat (préfet, ministre).

Le 2nd recours est contentieux. Si le recours administratif est inefficace, le demandeur peut l'effectuer. Il doit saisir le tribunal administratif (TA) dont dépend le lieu du projet de construction. Il a 2 mois à compter de la date de la notification de la décision pour agir.

Le recours peut être assorti d'une demande de suspension, jusqu'à ce que le juge ait statué, par requête séparée.

Si un tiers au permis de construire, un voisin par exemple, veut contester un permis de construire accordé, il peut effectuer l'un ou l'autre de ces 2 recours dans le délai de 2 mois qui suit le dernier des 2 affichages du permis. Le recours doit être notifié par LRAR au destinataire (maire ou TA) et au bénéficiaire du permis de construire.

La déclaration d'ouverture de chantier

Lorsque le permis de construire est accordé, le demandeur peut entreprendre les travaux. Dès le début de ceux-ci, il doit adresser le formulaire administratif de déclaration d'ouverture du chantier (Cerfa n°46-0394), en 3 exemplaires et en LRAR, à la mairie.

L'ouverture du chantier est un acte marquant le début des travaux. Exemples : installation de palissades autour du chantier, arrivée du matériel, etc.

L'ouverture du chantier doit commencer dans le délai de 2 ans à compter de la notification du permis de construire. Les travaux ne peuvent être interrompus pendant plus d'1 an. En cas d'irrespect de ces délais, le permis de construire n'est plus valable, sauf en cas de prorogation de sa validité.

La déclaration de travaux

La définition

Comme le permis de construire, c'est une autorisation administrative qui constate la conformité d'un projet aux règles :

- locales d'urbanisme (POS, PLU, règlement de lotissement approuvé, etc.),
- nationales d'urbanisme,
- de sécurité, salubrité, d'alignement, de protection des monuments historiques et des sites naturels, etc.

Cette autorisation est exigée pour certaines constructions ou travaux de faible importance, comme :

- les travaux ne changeant pas la destination d'une construction
- les travaux ne créant pas de surface nouvelle,
- les piscines non couvertes,
- les châssis et serres inférieurs à 2000 m² et de hauteur comprise entre 1,50 et 4 m,
- les travaux pour les bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Le recours à un architecte est obligatoire dans les mêmes conditions que pour le permis de construire.

Les formalités

Un dossier en 3 exemplaires doit être adressé par LRAR à la mairie du lieu des travaux. Selon les travaux, les documents à annexer seront différents. La liste est fournie sur l'imprimé de déclaration de travaux (Cerfa n°10073*01).

La déclaration est ensuite affichée à la mairie dans les 8 jours suivant la réception du dossier. Elle mentionne la date de commencement des travaux en l'absence d'opposition. A l'issue de ces 8 jours et pendant 2 mois, elle doit indiquer en plus l'absence d'opposition aux travaux.

Dès que les travaux peuvent commencer (à l'issue des 8 jours), le demandeur doit afficher, sur le terrain, la mention de non opposition pendant au moins 2 mois ou pendant toute la durée du chantier, si elle est supérieure.

Dans les communes disposant d'un POS approuvé, la décision d'opposition est prise par le maire. Dans les autres communes, elle est prise au nom de l'Etat soit par le maire, soit par le préfet. Elle est notifiée par LRAR. La mention de la notification de prescription est portée sur les déclarations affichées à la mairie et sur le terrain.

Les cas des clôtures

Sont soumises à déclaration les clôtures situées :

- dans les communes couvertes par un PLU ou par un POS dès leur publication,
- dans les communes inscrites sur une liste dressée par arrêté préfectoral, sur proposition ou après consultation du maire,
- dans un ancien périmètre sensible,
- dans une zone de préemption ou faisant l'objet de mesures de protection des espaces naturels sensibles du département.

Ne sont pas soumises à déclaration préalable les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Le dossier à déposer en 3 exemplaires à la mairie, à constituer est composé :

- de l'imprimé Cerfa n°46-0388,
- d'un plan de situation du terrain,
- d'un plan sommaire des lieux comportant l'implantation de la clôture projetée,
- d'un croquis de la clôture faisant apparaître sa dimension et la nature des matériaux à utiliser.

Quand le PLU ou le POS est approuvé, le maire peut instruire et prendre la décision d'opposition. Le délai d'instruction est de 1 mois. Ce délai passe à 2 mois si il doit consulter un service ou une commission.

L'achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux de construction, une déclaration d'achèvement des travaux dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux doit être adressée au maire.

Elle se compose de 3 exemplaires de l'imprimé de déclaration d'achèvement des travaux (Cerfa n°46-0395) qui sont joints au permis de construire.

Dès réception de la déclaration, un agent communal ou de la DDE peut venir sur place pour vérifier que les travaux ont été effectués conformément au permis de construire. Si c'est le cas, il délivre un certificat de conformité.

La réception du bâtiment

En cas de construction d'une maison individuelle, à l'achèvement des travaux, la réception de l'ouvrage se fait en présence du constructeur et du maître d'ouvrage. Elle fait l'objet d'un procès verbal signé par les 2 parties.

Cet acte permet au maître d'ouvrage d'émettre d'éventuelles réserves en cas de vices apparents. Si la réception des travaux est effectuée par un maître d'ouvrage qui n'est pas un professionnel du bâtiment, il a 8 jours, à compter de la remise des clefs consécutive à la réception, pour notifier les vices apparents qui n'ont pas été indiqués sur le procès verbal.

Si un professionnel assiste le maître d'œuvre, le solde du prix est payable :

- à l'issue de la réception, si aucune réserve n'a été faite,
- à la levée des réserves formulées à la réception.

Si le maître d'œuvre n'est pas assisté d'un professionnel, le solde du prix est payable:

- dans les 8 jours suivant la remise des clefs consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été faite,
- à la levée des réserves formulées à la réception.

La réception de l'ouvrage est le point de départ du début de la prescription des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

Les vices de construction

Il y a vice de construction quand les travaux ont été mal faits. Il s'agit de malfaçons :

- compromettant la solidité de l'ouvrage,
- affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement l'ouvrage et le rendant impropre à sa destination.

Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, le maître d'œuvre doit le signaler sans retard, par LRAR à l'entrepreneur ou au constructeur. Si la personne saisie ne le répare pas dans le délai prévu, le maître d'ouvrage doit agir devant le TGI avant expiration des délais.

Il existe 3 garanties : garantie de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Les garanties de bon fonctionnement et décennale sont dues par :

- le constructeur, l'entrepreneur ou l'architecte,
- le vendeur d'une construction qu'il a édifiée ou fait édifier,
- le promoteur, le fabricant ou l'importateur d'éléments d'équipement.

La garantie de parfait achèvement.

Le délai est de 1 an pour les malfaçons constatées le jour de la réception ou constatées ultérieurement, si elles sont signalées par écrit. Il court à compter de la réception de l'ouvrage

Si l'entrepreneur n'exécute pas sa garantie, le maître d'ouvrage peut demander en justice à faire exécuter la garantie par un autre entrepreneur aux frais du premier.

La garantie de bon fonctionnement

Le délai est de 2 ans pour les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (robinetterie, appareils sanitaires, volets, équipements ménagers, etc.). Il court à compter de la réception de l'ouvrage.

La garantie décennale

Le délai est de 10 ans pour les dommages, soit :

- compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables
- rendant le logement impropre à sa destination.

Il court à compter de la réception de l'ouvrage.

L'article 1792 du Code civil prévoit que le constructeur est responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage de ces désordres, même s'ils résultent d'un vice du sol, s'ils compromettent la solidité de l'ouvrage ou s'ils le rendent impropre à sa destination. Toute clause du contrat qui limiterait cette responsabilité est nulle.

L'assurance de l'habitation propriété de l'assuré

L'assurance de l'habitation

En tant que propriétaire occupant d'un immeuble, l'assuré peut garantir :

- ses biens meubles (meubles meublants, linges, électroménager, etc.),
- l'immeuble (y compris les aménagements intérieurs),
- contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.

Si l'immeuble est un appartement, il faut d'abord vérifier le contrat souscrit par la copropriété. Ce dernier garantit toujours les parties communes, mais peut également couvrir les parties privatives. Dans ce 2eme cas, seule l'assurance des biens meubles pourrait suffire. Il est possible aux assureurs d'exclure alors l'assurance des biens immeubles de l'assuré. Cela expose cependant l'assuré à un trou de garantie si le contrat souscrit par la copropriété venait à se révéler défaillant pour cause de résiliation ou d'exclusion.

En cas d'achat ou de vente du bien immobilier, le contrat d'habitation est automatiquement transféré du vendeur à l'acheteur en même temps que la propriété du bien assuré, à charge pour l'acheteur d'exécuter les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu de ce contrat. Le contrat est considéré comme étant un accessoire juridique du bien vendu.

Le vendeur doit donc informer son assureur de la vente du bien par LRAR, pour éviter de payer les cotisations dont l'acheteur est redevable.

L'acheteur a 2 possibilités :

- poursuivre le contrat souscrit par le vendeur,
- résilier contrat.

La souscription d'un nouveau contrat ne résilie pas automatiquement l'ancien. L'acheteur doit donc le résilier expressément. Généralement, le contrat de vente informe l'acquéreur de cette transmission de plein droit et de sa faculté de résiliation. L'assureur bénéficie de la possibilité de résilier mais uniquement dans un délai de 3 mois à compter du jour où l'acheteur a demandé le transfert du contrat d'assurance à son nom.

L'assurance de la copropriété

Les garanties de dommages

Le contrat souscrit par la copropriété peut garantir :

- les parties communes (gros œuvre, escaliers, ascenseurs, couloirs, jardins, cours) et les responsabilités qui y sont liées,
- les parties privatives (les appartements et leurs aménagements intérieurs).

Le syndic assure très généralement uniquement les parties communes avec une assurance collective pour la copropriété. Elle couvre généralement l'incendie et les risques annexes, les tempêtes, les chutes de grêle et poids de la neige sur les toitures, les dégâts des eaux, le vol, le bris des glaces, etc.

Les garanties de responsabilité civile

L'assurance collective permet de garantir la responsabilité civile de la copropriété.

Sa responsabilité civile peut être recherchée par :

- les tiers,
- chaque copropriétaire,

en cas de sinistre provoqué par les parties communes et les personnes affectées au service de l'immeuble.

Pour cela, le contrat d'assurance doit préciser que :

- les copropriétaires sont considérés comme des tiers entre eux,
- l'assureur renonce à recourir contre les copropriétaires responsables d'un sinistre.

Parfois, l'assurance collective garantit chaque copropriétaire contre son risque personnel de responsabilité pour les dommages causés à des voisins ou des tiers, ou pour les dommages causés à ses locataires éventuels à la suite d'un sinistre causé par un défaut d'entretien ou la vétusté de l'immeuble.

L'assurance construction

L'assurance dommage - ouvrage

Elle est obligatoire :

- pour le maître d'ouvrage,
- pour celui qui fait construire ou pour celui qui fait exécuter des travaux sur un bâtiment existant.

Elle doit être souscrite avant le début des travaux. Les peines encourues en cas d'absence de souscription sont lourdes (10 jours à 6 mois de prison et 300 à 75.000 € d'amende) sauf pour le débiteur de l'obligation d'assurance particulier construisant un logement pour lui-même ou sa famille.

En cas de refus d'assurance, le proposant peut faire appel au Bureau Central de Tarification (BCT). Il a 15 jours pour saisir par LRAR à compter du refus ou de l'absence de réponse de l'assureur durant 45 jours. Il détermine le montant de la cotisation et l'assureur retenu.

Obligations des constructeurs	Garanties de l'assurance Dommage - ouvrage
<p>Avant la réception</p> <p>L'entrepreneur doit exécuter son obligation de livraison.</p>	<p>Avant la réception (garantie obligatoire)</p> <p>L'assurance prend en charge les malfaçons pendant les travaux à 2 conditions cumulatives : mise en demeure de réparer restée infructueuse, contrat entrepreneur/maître d'ouvrage résilié.</p>
<p>Pendant 1 an après la réception</p> <p>L'entrepreneur doit réparer tout défaut de construction signalé, quelle que soit son importance, lors de la réception ou durant la 1^{ère} année (garantie de parfait achèvement).</p>	<p>Pendant 1 an après la réception (garantie obligatoire)</p> <p>L'assurance prend en charge les défauts de construction si l'entrepreneur mis en demeure de réparer ne remplit pas ses obligations dans le délai fixé par le marché ou au plus tard dans un délai de 90 jours.</p> <p>Elle exclut les travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.</p>

Obligations des constructeurs	Garanties de l'assurance Dommage - ouvrage
<p>Pendant 2 ans après la réception</p> <p>L'entrepreneur garantit les équipements pouvant être détachés de l'immeuble sans le détériorer (Garantie de bon fonctionnement).</p>	<p>Pendant 2 ans après la réception (garantie facultative)</p> <p>Le contrat garantit ces équipements. Il exclut les abus d'utilisation de ces équipements et le défaut d'entretien.</p>
<p>Pendant 10 ans après la réception</p> <p>L'entrepreneur est responsable durant 10 ans de tous les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.</p>	<p>Pendant 10 ans après la réception (garantie obligatoire)</p> <p>L'assurance prend obligatoirement en charge les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.</p>

L'assurance dommage - ouvrage joue donc à compter de la 2^{ème} année, sauf :

- avant la réception des travaux, si le contrat avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution,
- pendant l'année qui suit la réception, si l'entrepreneur n'a pas rempli ses obligations.

Elle exclut :

- l'incendie ou les dommages en cours de chantier,
- l'abandon ou le non achèvement de chantier.

Elle peut garantir en option :

- garantie de bon fonctionnement (voir tableau).
- dommages immatériels consécutifs à des désordres garantis. Ils sont subis par le propriétaire et résultent d'un dommage garanti après réception. La garantie obligatoire ne les prévoit pas, l'option peut être utile en cas d'impossibilité d'habiter le logement assuré par exemple.
- dommages aux existants. Elle couvre les parties anciennes de bâtiment après que le maître d'ouvrage ait accepté l'ouvrage, avec ou sans réserve.

La garantie obligatoire est limitée au coût de l'immeuble assuré, indexé sur le coût de la construction. Lorsque plusieurs sinistres affectent le bâtiment et que leurs valeurs cumulées dépassent ce plafond, l'assuré supporte un découvert d'assurance. La garantie peut être reconstituée après chaque sinistre moyennant une cotisation supplémentaire.

La responsabilité civile décennale

L'assurance de responsabilité décennale est obligatoire (article L. 241-1 du Code des Assurances).

Elle vise à garantir les participants à la construction dont la responsabilité peut être engagée sur la base de la présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code Civil. Il dispose que le constructeur est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur. La simple constatation d'un dommage répondant aux critères définis par la loi, induit la responsabilité de l'entrepreneur concerné, sans que le maître de l'ouvrage soit obligé de rapporter la preuve d'une faute. En définitive, les constructeurs peuvent très difficilement s'exonérer de cette présomption de responsabilité.

Il peut s'exonérer s'il prouve que les dommages sont dus :

- au fait d'un tiers, c'est-à-dire d'une personne étrangère au chantier. Ne peut être invoqué le fait qui émane d'un autre intervenant comme un sous-traitant ou un fournisseur,
- à la faute du maître de l'ouvrage (immixtion dans le processus de construction, acceptation délibérée d'un risque pour une économie abusive par exemple, mauvaise utilisation de l'ouvrage ou défaut d'entretien),
- à un cas de force majeure.

Sont contraintes de s'assurer avant tout chantier, les personnes suivantes :

- architecte, entrepreneur, technicien ou toute personne liée au maître d'ouvrage par contrat de louage d'ouvrage,
- vendeur, après achèvement, d'un ouvrage qu'il a construit ou fait construire,
- toute personne qui, bien qu'agissant, en qualité de mandataire ou de propriétaire, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

En cas de non respect, les peines encourues sont l'emprisonnement et une amende de 75.000 €

Cette assurance garantit obligatoirement les dommages à l'ouvrage :

- compromettant sa solidité,
- l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement,
- le rendant impropre à sa destination (ex inhabitable pour une maison ou un appartement).

Elle a une durée de 10 ans à partir de la réception des travaux.

Elle a des garanties facultatives :

- dommages avant réception,
- garantie de bon fonctionnement,
- dommages aux existants,
- dommages immatériels,

Par rapport à la garantie de dommage-ouvrage, les dommages avant réception sont en option.

Le constructeur conserve à sa charge une franchise qui est inopposable aux victimes.

L'expropriation

Les conditions

L'expropriation est une procédure administrative permettant à une collectivité publique d'obliger une personne privée à lui céder ses droits immobiliers. Elle ne peut avoir lieu que pour une opération déclarée d'utilité publique.

L'expropriation est exercée par :

- l'Etat, les collectivités locales et leurs concessionnaires,
- les établissements publics,
- les personnes dont la loi a reconnu ce droit (exerçant une mission de service public).

Les étapes

Certaines de ces étapes peuvent être menées de façon simultanée.

L'enquête préalable

Une enquête préalable est obligatoirement menée avant la déclaration d'utilité publique (DUP). Elle permet au public de faire des remarques sur le projet. Si le projet peut impacter l'environnement, ce n'est plus une enquête préalable mais une enquête publique.

Elle fait l'objet d'un arrêté préfectoral à la demande de l'expropriant. Elle est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête. L'arrêté précise :

- l'objet de l'enquête, la date d'ouverture et la durée obligatoirement supérieure à 15 jours (enquête publique : entre 1 mois et 2 mois, sauf prolongation de 15 jours),
- où et quand consulter le dossier et formuler des observations.

L'arrêté d'enquête publique est plus précis puisqu'il comporte en plus :

- noms, qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission,
- lieux, jours et heures où un membre de la commission tient des réunions publiques,
- lieux où le public consulte, après l'enquête, le rapport et les conclusions de la commission,
- siège de la commission.

Le public est informé par :

- la presse locale ou régionale 8 jours (15 jours pour une enquête publique) avant l'enquête avec rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci,
- affiches.

A l'expiration du délai, les remarques ne sont plus prises en compte.

La commission analyse les observations et interroge toutes personnes utiles puis rédige ses conclusions. Elle transmet ensuite le dossier à la préfecture ou sous-préfecture concernée. La copie du rapport est déposée dans les communes où s'est déroulée l'enquête. Toute personne concernée peut demander les conclusions motivées de la commission au Préfet ou sous-préfet.

Dans le cadre de l'enquête publique, l'administration prend sa décision en tenant compte ou non de l'avis de la commission d'enquête. Si l'avis est défavorable et que l'administration n'en tient pas compte, les personnes lésées peuvent saisir le juge administratif.

La suspension peut être accordée en cas de doute sérieux sur la légalité de la décision de l'administration. Si le projet n'est pas débuté dans les 5 ans qui suivent, une nouvelle enquête doit être faite.

L'enquête parcellaire

Elle intervient après l'enquête préalable à la DUP ou en même temps, lorsque l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier.

Elle détermine les parcelles à exproprier et leurs propriétaires. Elle dure au moins 15 jours.

Les personnes concernées sont informées par :

- LRAR ou par voie d'affichage,
- avis dans un journal régional.

Si elles sont propriétaires, elles doivent donner des informations précises sur le nom des locataires, fermiers et bénéficiaires de divers droits (habitation, usage, servitudes, etc.). Dans le cas contraire, elles doivent donner tous les renseignements connus sur le propriétaire.

Elles peuvent formuler des observations sur les limites des biens à exproprier à la commission. A la fin de l'enquête, la commission peut auditionner les personnes qu'elle juge utiles puis elle rédige un procès verbal dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours. Elle adresse le dossier au sous-préfet qui le transmet au préfet avec son avis.

La commission peut proposer des modifications en accord avec l'expropriant. Si cela concerne de nouvelles parcelles, les personnes nouvellement intéressées ont 8 jours après notification pour fournir leurs observations. Passé ce délai, la commission établit de nouvelles conclusions.

Après étude du dossier, le préfet prend un arrêté de cessibilité pour les parties de propriété devant être vendues.

La déclaration d'utilité publique

La DUP est un acte administratif qui prononce la nécessité d'une procédure d'expropriation sous la forme d'un décret ou d'un arrêté. Elle mentionne le délai durant lequel l'expropriation doit avoir lieu. Elle doit intervenir au plus tard 1 an après l'enquête préalable (1 an et demi si elle est prononcée en Conseil d'Etat).

Pour prendre la DUP en cas d'enquête publique, il faut :

- un arrêté ministériel pour l'installation d'administrations centrales ou des services à compétence nationale,
- un décret en Conseil d'Etat pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret (exemples : aéroports, autoroutes, routes express, etc.),
- un arrêté préfectoral dans les autres cas.

Pendant cette procédure, le bien immobilier peut toujours être vendu, loué et ce, jusqu'au moment du transfert de propriété.

1 an après la publication de la DUP, l'exproprié peut mettre en demeure l'expropriant d'acheter le bien, en adressant une LRAR au préfet. L'expropriant doit s'exécuter dans les 2 ans (prorogeable 1 an avec accord des 2 parties). En cas d'inexécution, il peut saisir le juge qui obligera l'administration à acheter et à indemniser les dommages éventuellement subis.

Si l'exproprié veut contester la DUP, il a 2 mois à compter de sa publication pour exercer un recours en excès de pouvoir devant le TA. Si la contestation porte sur l'utilité même du projet le recours doit être introduit devant le Conseil d'Etat.

L'arrêté de cessibilité

C'est un arrêté préfectoral qui déclare cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet. Il comporte :

- La situation des immeubles,
- l'identité des propriétaires.

Cet arrêté peut être inclus dans la DUP si l'enquête préalable et l'enquête parcellaire ont été menées ensemble.

L'exproprié peut intenter un recours devant le TA dans les 2 mois suivant la notification de l'arrêté.

Le transfert de propriété

Le transfert de propriété peut se faire par :

- acquisition amiable
- ordonnance du juge de l'expropriation (TGI).

L'acquisition amiable intervient à tout moment de la procédure, avant ou après la DUP, jusqu'au jugement fixant les indemnités. Si l'exproprié cède à l'amiable avant la DUP, l'acte de vente obéit au droit commun du contrat de vente. Si il cède après, l'acte de cession formalise le transfert de propriété et le montant des indemnités.

L'ordonnance d'expropriation est un acte judiciaire. Le juge transfère à l'expropriant la propriété des biens. Dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté de cessibilité, le préfet transmet le dossier au juge. Ce dernier vérifie la légalité du dossier puis prononce l'expropriation et fixe par ordonnance le montant des indemnités, dans les 8 jours suivant sa réception.

L'ordonnance a, pour l'exproprié, les effets suivants :

- il n'est plus propriétaire de l'immeuble,
- il conserve toutefois la jouissance jusqu'au paiement des indemnités.

Cette ordonnance n'est exécutoire que si :

- elle est notifiée par l'expropriant à l'exproprié,
- elle mentionne les voies de recours possibles.

Elle peut faire l'objet d'un recours devant la Cour de cassation dans un délai de 15 jours à compter de la notification. Seuls l'incompétence, le vice de forme et l'excès de pouvoir peuvent être invoqués.

L'indemnisation des personnes expropriées

L'expropriant notifie, pour fixer les indemnités, aux propriétaires soit :

- l'avis d'ouverture d'enquête,
- la DUP,
- l'arrêté de cessibilité,
- l'ordonnance d'expropriation.

Il doit, dans les 8 jours, faire connaître les autres personnes ayant des droits sur le bien (fermiers, locataires, bénéficiaires de servitudes, etc.). Ces personnes doivent faire valoir leur droit dans le délai de 8 jours, par voie de publicité collective.

Le montant des indemnités dues au propriétaire est précisé dans l'acte de cession.

Les biens sont évalués en valeur vénale à la date de l'ordonnance de transfert de propriété. Les améliorations effectuées après l'enquête préalable ne sont pas indemnisées si elles ont pour but de majorer la valeur du bien.

L'exproprié reçoit :

- une indemnité principale (valeur vénale de son bien),
- des indemnités accessoires (ex : déménagement, etc.).

Les autres occupants reçoivent une indemnité proportionnelle au préjudice subi (perte de revenu pour le locataire d'un local commercial, etc.).

L'expropriant indemnise en argent sauf si il peut fournir un immeuble équivalent dans la même agglomération (uniquement pour les commerçants ou artisans). L'exproprié a 15 jours pour accepter ou faire une contre-proposition. En cas de désaccord, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation. Chaque partie peut le saisir 1 mois après la notification de l'offre par l'expropriant. Le juge a 8 jours pour rendre une ordonnance fixant, dans les 2 mois qui suivent, la date de visite de l'immeuble et d'audition des parties. Le défendeur à l'action a 1 mois pour répondre. Le jugement est ensuite notifié aux parties. Faire appel de la décision est possible dans les 15 jours de la notification.

L'indemnité est versée dans les 3 mois suivant la notification de l'offre. En cas de retard dans le versement ou dans la consignation de la somme, l'exproprié est en droit de demander des intérêts de retard.

Lorsque l'indemnité a été payée, il a 1 mois pour partir.

Le relogement des personnes expropriées

Toute personne expropriée de son habitation principale peut, si ses ressources n'excèdent pas certains montants, prétendre à un logement en HLM (location ou propriété).

L'obligation de relogement est remplie si le local correspond à ses besoins et n'excède pas les normes HLM. Lorsque c'est une maison individuelle qui a fait l'objet d'une expropriation, le relogement doit se faire, si possible, dans :

- une maison individuelle,
- dans les normes HLM ou en dessous,
- dans la même commune ou limitrophe.

Le droit de rétrocession

Si le projet n'est pas réalisé dans les 5 ans de l'ordonnance d'expropriation, tout exproprié a 30 ans pour demander la rétrocession du bien cédé.

L'expropriant ne peut pas utiliser ou céder le bien à d'autres fins que celles prévues dans le projet. Sinon, il doit prévenir par LRAR l'exproprié et le laisser choisir entre la rétrocession et la renonciation. Il a 2 mois pour se prononcer et faire connaître son prix. S'il ne répond pas dans ce délai, le silence vaudra renonciation.

Si l'identité et le domicile de l'exproprié sont inconnus, un avis affiché dans la commune du bien exproprié indique que l'expropriant va le vendre ou le louer. L'exproprié a alors 3 mois pour agir.

LA LOCATION

Le droit commun de la location

Les développements qui suivent concernent tous les types de location (logement vide, meublé, HLM, etc.). Les différences existantes font l'objet de paragraphes séparés.

Le contrat de bail

La forme

La loi du 6 juillet 1989 dispose que le contrat de location ou bail doit être écrit et signé par les 2 parties, le bailleur (propriétaire) et le preneur (locataire).

Il peut être soit :

- sous-seing privé, en 2 exemplaires,
- authentique, c'est-à-dire établi par un notaire.

Le contenu

Il doit contenir les clauses suivantes :

- nom du bailleur,
- domicile du bailleur (ou siège social),
- date d'effet et durée,
- description du logement, des équipements et des annexes (garage, jardin, cave, etc.),
- destination du logement : habitation ou mixte (professionnelle et habitation),
- montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision, accompagnées du trimestre de référence de l'indice INSEE du coût de la construction,
- le montant du dépôt de garantie.

Depuis la loi du 12 juillet 1999, le bailleur doit indiquer la zone de bruit dans laquelle le local est situé. Les plans d'exposition au bruit sont obligatoires dans les zones où sont situés :

- des aéroports avec grandes, moyennes ou courtes distances,
- des aéroports de défense aérienne ou d'aviation civile.

Selon le niveau de nuisance, la zone jouxtant ces aéroports est classée en 3 zones: A (gêne très forte), B (gêne forte) ou C (gêne modérée). Une zone D peut être délimitée : les constructions y sont autorisées mais avec mesures d'isolation acoustique.

Le bail ne peut pas contenir les clauses suivantes, car abusive et donc réputées non écrites :

- obligation de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur,
- obligation d'utiliser le prélèvement automatique pour le paiement du loyer,
- autorisation de prélever les loyers directement sur le salaire du locataire,
- autorisation au bailleur de percevoir des amendes pour infraction au bail,
- résiliation de plein droit du contrat pour d'autres motifs autres que ceux indiqués par la loi (non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie ou la non souscription d'une assurance pour risques locatifs).

Le contrat comporte, le cas échéant, les annexes suivantes :

- état des lieux,
- copie de l'accord collectif de location conclu pour l'immeuble,
- règlement de copropriété,
- les références du loyer.

La durée et renouvellement du bail

Durée du bail	Conditions
1 an minimum	<p>Bailleur particulier voulant reprendre le logement pour raisons familiales ou professionnelles, Bailleur SCI constituée entre parents et alliés (4e degré inclus) qui invoque un événement précis justifiant de la reprise du logement, Indivision invoquant un événement précis qui justifie de la reprise du logement.</p> <p>La raison de la reprise doit être précisée dans le bail. 2 mois avant la fin du contrat, le bailleur doit confirmer la survenance de l'événement par LRAR. En cas de retard de l'événement, un report peut être proposé au locataire, 1 seule fois.</p> <p>Si l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé dans le délai, le bail est porté à 3 ans à compter de la signature du contrat de plein droit.</p>
3 ans minimum	Bailleur particulier ou SCI constituée entre parents et alliés (4e degré inclus) ou le logement est en indivision
6 ans minimum	Bailleur personne morale

En principe, le bail est reconduit tacitement à l'échéance. Il peut être renouvelé par la signature d'un nouveau contrat : dans ce cas, il est possible de stipuler les durées inscrites dans le tableau ci-dessus si leurs conditions sont respectées.

La détermination du loyer

Le loyer initial peut être fixe ou indexé. En pratique, il est indexé : variation de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres. Une majoration est possible en cas de loyer gravement sous-évalué.

La résiliation du bail ou congé

Le preneur doit envoyer son congé par LRAR. Le délai de préavis court à compter de la réception par le bailleur. Il a un délai de préavis de 3 mois, durant la durée du bail ou à son échéance qui peut être réduit à 1 mois en cas de :

- mutation, perte d'emploi, premier emploi ou nouvel emploi,
- changement de domicile justifié par l'état de santé de tout locataire de plus de 60 ans,
- changement de domicile d'un bénéficiaire du RMI.

Les loyers et charges restent dus durant la période de préavis sauf si un nouveau bail est conclu avec un autre locataire. A la remise des clés, un état des lieux de sortie doit être établi. Le dépôt de garantie doit être rendu dans le délai de 2 mois après cette remise.

Le bailleur peut donner congé par LRAR en cours du bail mais de façon limitée par la loi : le preneur doit ne pas avoir respecté ses obligations. Le motif doit figurer dans le courrier. Ce congé doit intervenir 6 mois avant la fin du bail.

Exemples :

- utilisation du logement pour un usage autre que celui prévu,
- défaut d'assurance,
- défaut d'entretien du logement,
- retards répétés du paiement du loyer.

Après avoir résilié, le bailleur peut :

- reprendre le logement pour l'occuper,
- le faire occuper par un parent proche (conjoint, concubin, cosignataire du PACS, ascendants, descendants),
- vendre le logement.

Un bailleur peut résilier le bail d'un locataire de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le montant annuel du SMIC. Mais il doit pour cela lui proposer un nouveau logement à proximité et correspondant à ses besoins ainsi qu'à ses moyens. Par contre si le bailleur est lui-même âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à 1,5 le montant annuel du SMIC, il n'est pas tenu à cette obligation.

Le transfert du bail

Pour les couples mariés, le droit au bail appartient aux 2 époux même si le bail a été conclu avant le mariage, quel que soit le régime matrimonial et le type de logement. En cas de divorce ou de séparation de corps, le juge pourra attribuer ce droit à l'un des époux.

En cas de décès, le bail continue au profit du conjoint, des descendants, des ascendants, du concubin notoire, du cosignataire du PACS ou des personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins 1 an à la date du décès. En l'absence de bénéficiaires, le contrat est résilié de plein droit. Ces règles sont applicables en cas d'abandon de domicile, soit un départ brusque et imprévisible non concerté à l'avance.

La sous location

En principe, le locataire n'a pas le droit de céder son bail à un autre locataire, sauf s'il a obtenu l'accord écrit du propriétaire. Si c'est le cas, les conditions de la sous-location sont libres entre le locataire et le sous-locataire. La seule limite est le montant du loyer, fixé avec l'accord du bailleur, qui ne doit pas être supérieur au loyer principal.

Lorsque le bail prend fin, le sous-locataire ne peut se maintenir dans les lieux, comme le locataire principal, sans l'accord du bailleur. Il ne peut pas non plus se prévaloir de la priorité d'achat du logement en cas de vente par le bailleur.

L'échange de logements

Un échange de logements entre 2 locataires est possible si 3 conditions cumulatives sont remplies :

- les 2 logements appartiennent au même bailleur,
- les 2 logements sont situés dans le même ensemble immobilier,
- le bailleur donne son accord.

Le bailleur ne peut s'opposer à cet échange si :

- l'une des familles concernées a au moins 3 enfants,
- la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse est accrue avec l'échange.

Chaque locataire se substitue à celui qu'il remplace pour la durée du bail restant à courir. Juridiquement, ce n'est pas un nouvel arrivant.

Le cautionnement du bail

La forme et contenu

La caution est une personne qui s'engage à payer le loyer et les charges du preneur en cas de défaillance de la part de ce dernier. Le cautionnement est un contrat devant être écrit soit sous la forme d'acte sous seing privé soit sous celle d'acte authentique.

Il doit mentionner, sous peine de nullité :

- le montant du loyer et les conditions de révision fixées dans le bail,
- une phrase exprimant la connaissance de la nature et de l'étendue de l'engagement,
- la reproduction de l'alinéa 2 de l'article 22-1 de la loi du 06 juillet 1989,
- un montant maximal de cautionnement (en cas d'oubli, l'engagement est illimité).

La durée de la caution

La caution peut s'engager pour une période déterminée : durée du bail initial ou du bail en cours. Dans ce cas, on ne peut y mettre fin avant l'échéance du contrat de bail.

Il est souvent prévu des cas de résiliation : divorce, décès du locataire, etc. Si le bail se poursuit après la fin du cautionnement, la caution n'est plus engagée.

La caution peut s'engager pour une période indéterminée. Dans ce cas, le cautionnement est résiliable à tout moment. Par contre, la résiliation ne prendra effet qu'à partir de l'expiration du bail en cours.

La résiliation doit être faite par LRAR.

Si la résiliation est faite après l'expiration du bail en cours, la caution est toujours engagée jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

L'exécution du cautionnement

En cas de loyer impayé, un commandement de payer doit être signifié au preneur. Le bailleur peut alors demander à la caution dans les 15 jours le paiement de ce loyer.

Il existe 3 types de cautionnement :

- « simple » quand la caution ne paie que si le preneur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent. Par contre, si le cautionnement comporte une clause de « renonciation au bénéfice de discussion », le créancier peut rechercher la caution avant toute poursuite contre le preneur.
- « multiple », quand chaque caution est poursuivie pour une part de la dette. Une caution peut être sommée de payer pour l'ensemble des cautions si elle est plus solvable.
- « solidaire », quand le créancier peut s'adresser à la caution ou au débiteur.

Son exécution se fait sur tous les biens et revenus personnels. En principe, la caution peut être privée de revenus dans la limite d'un minimum égal au RMI. Si la caution est mariée (sous réserve de l'existence d'un contrat de mariage), le cautionnement intervient sur les biens personnels et communs du ménage (ex : domicile conjugal) uniquement si le conjoint donne son accord. Par contre, les biens personnels du conjoint ne sont pas concernés. Lorsqu'elle a payé la caution dispose d'un recours contre le preneur.

Le dépôt de garantie

Le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie, appelé de façon impropre « caution ». Il garantit les manquements éventuels du preneur.

Le montant

Le montant doit figurer dans le bail. Il est variable selon le type de location :

- 2 mois de loyer hors charges maximum pour les logements à loyer libre, plafonné et les HLM non conventionnées,
- montant fixé librement par les parties pour les logements conventionnés (ou non),
- 2 mois de loyer pour les logements soumis à la loi de 48, en cas de location au mois ou le quart du loyer annuel dans les autres cas.

Quel que soit la location, le dépôt ne peut pas être révisé, ni au cours du bail ni à sa reconduction.

La restitution

Elle est faite 2 mois maximum après la remise des clés lors du congé. Si le bailleur le restitue après ce délai des intérêts de retard au taux légal peuvent être perçus par le preneur.

Il est déduit de la restitution les sommes restant dues au propriétaire :

- loyers et charges,
- frais de réparation ou de remise en état du logement.

Les obligations réciproques des parties

Les obligations du preneur

Le preneur s'engage à :

- payer le loyer et les charges aux dates prévues,
- user paisiblement du logement,
- effectuer les réparations locatives définies par décret (Décret n°87-712 du 26 août 1987), ex : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches, etc.,
- effectuer l'entretien courant du logement et de ses équipements,
- assurer ses risques locatifs,
- réparer les dégradations ou les pertes causées pendant l'occupation du logement, sauf s'il établit qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure.

Le preneur s'engage à ne pas :

- transformer le logement ou les équipements sans l'accord écrit du bailleur, sinon ce dernier peut conserver les transformations sans indemnisation au départ du locataire,
- s'opposer aux travaux d'amélioration ou d'entretien du logement ou des parties communes ou aux réparations urgentes,
- céder ou sous louer le logement sans l'accord écrit du bailleur.

En cas de travaux, le preneur peut demander :

- une baisse de loyer, si ils durent plus de 40 jours,
- la résiliation, si ils rendent le logement inhabitable.

Les obligations du bailleur

Le bailleur s'engage :

- à fournir un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes d'atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et devant avoir le confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'ensemble des critères est défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Exemples : alimentation en eau potable dans le logement, au moins une pièce de 9 m² et de hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et avec évier alimenté en eau chaude et froide, etc.

- à fournir un logement en bon état : usage et réparation. A défaut, les parties peuvent convenir des travaux que le locataire effectuera contre une réduction des loyers durant une période déterminée.
- à assurer un usage paisible du logement, c'est-à-dire garantir les vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- à entretenir les locaux, c'est-à-dire les maintenir en état de servir selon l'usage prévu et y faire les réparations autres que locatives (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

Si le bailleur ne respecte pas ses obligations, le tribunal d'instance peut l'y contraindre. Un locataire ne peut utiliser l'exception d'inexécution (exemple : cesser de payer le loyer). Si l'obligation de fournir un logement décent n'est pas respectée, le preneur peut demander la mise en conformité au bailleur. A défaut, le juge peut réduire le loyer.

L'état des lieux

Il décrit le logement au moment de la remise des clefs soit à l'arrivée du preneur soit à sa sortie. Il permet de connaître les détériorations subies par le logement. Cet état des lieux est fait en présence des 2 parties (ou représentants). Il est écrit, signé et constate l'accord des signataires. Chacun en garde un exemplaire.

Le refus de signer le document entraîne l'envoi d'une mise en demeure par LRAR. Si cette mise en demeure est sans effet durant 8 jours, un huissier doit l'établir aux frais des 2 parties. Ce dernier les avise au moins 7 jours à l'avance par LRAR.

Si le bailleur est à l'origine de l'absence de ce document, il ne peut se prévaloir de dégradations constatées à la sortie du preneur sauf à prouver qu'elles lui sont dues. Si le preneur est à l'origine de l'absence de ce document, il est présumé l'avoir reçu en bon état. Les dégradations constatées seront donc présumées être de son fait et il en sera responsable.

L'expulsion

La procédure

Un bailleur ne peut seul résilier le bail et expulser un locataire de son propre chef. Il doit passer par un juge. Même une clause résolutoire de plein droit ne le dispense pas d'aller en justice : le juge devra constater la résolution du bail et décidera seul ensuite de l'opportunité d'expulser. Le locataire peut faire appel de la décision dans le délai d'1 mois à compter de la notification du jugement (15 jours s'il agit en référé.)

L'exécution de la décision

Un délai entre 3 mois et 3 ans peut être accordé quand le relogement est difficile, soit d'office par le juge soit à la demande du locataire. La juridiction statue en tenant compte des situations du propriétaire et de l'occupant (âge, état de santé, situation de famille, chômage, etc.).

A la fin de ces délais, le bailleur doit signifier par acte d'huissier un commandement de quitter les lieux avant toute expulsion.

Si ce commandement reste sans effet durant 2 mois, l'huissier peut procéder à l'expulsion. En cas de résistance, l'huissier dresse un procès verbal de difficultés. Il peut ensuite requérir le concours de la force publique auprès du préfet. Si ce dernier refuse, le bailleur peut agir en justice devant le tribunal administratif pour être indemnisé (loyers non perçus).

L'expulsion ne peut jamais intervenir entre le 1er novembre et le 15 mars sauf si :

- un relogement décent est disponible,
- le logement fait l'objet d'un arrêté de péril,
- l'occupation est illégale (squatteurs).

Le secteur privé

Un logement appartient au secteur privé lorsque le propriétaire est une personne privée.

Le logement vide

Les locations de logements vides du secteur privé sont soumises à la loi du 6 juillet 1989.

Les logements concernés sont les appartements ou maisons individuelles vides, neufs ou anciens, et à usage d'habitation principale ou mixte (professionnelle et habitation principale). Leurs annexes sont concernées si elles sont louées par le même propriétaire au même locataire (ex : garage).

Le candidat locataire

La loi interdit toute discrimination à la location en raison de l'origine, du sexe, de l'état de santé, du handicap, des moeurs, des opinions politiques, de la race ou de la religion du candidat locataire (liste non exhaustive).

En cas de plainte étayée du candidat, c'est au bailleur de prouver qu'il n'a pas fait de discrimination. Aucune sanction pénale n'est encourue, mais il peut être redevable de dommages et intérêts.

Généralement il est demandé au candidat à la location de fournir les documents suivants :

- livret de famille,
- attestation d'emploi,
- 3 derniers bulletins de salaire,
- RIB.

Afin d'éviter toute discrimination, le bailleur ne peut exiger la production de tout document servant à identifier les caractères discriminants (photographie, carte d'assuré social, relevé de compte bancaire, etc.).

Les loyers et charges

Le loyer est fixé librement entre les parties. Si le locataire conteste le montant, il a 2 mois pour saisir la commission de conciliation, puis le juge si aucun accord n'en ressort.

Il est payé à la date prévue, généralement tous les mois. Une quittance est délivrée gratuitement, elle indique le détail des sommes (loyer, charges).

En pratique, il est souvent révisable annuellement (date fixe ou anniversaire du contrat). L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur quatre trimestres. Si le bail ne prévoit pas de révision, le loyer reste inchangé jusqu'à l'échéance.

Il peut être révisé en cours de bail en cas de travaux d'amélioration exécutés aux frais du bailleur, si le contrat ou un avenant le prévoit.

Au moment du renouvellement du contrat, le loyer ne peut être réévalué, sauf si il est sous évalué. Le bailleur propose alors une augmentation au preneur par LRAR 6 mois avant. Pour fixer le loyer, le bailleur doit se référer aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Le preneur doit répondre dans le délai de 2 mois à compter de la proposition. Son silence durant 4 mois équivaut à un refus. En région parisienne, des règles spécifiques s'appliquent : la majoration est limitée à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction.

La contestation de l'augmentation du loyer n'est pas un motif de non-paiement du loyer et des charges. En cas de désaccord ou de silence lors du renouvellement, le bailleur ou le preneur doit saisir :

- la commission départementale de conciliation 4 mois avant la fin du bail (délai de réponse 2 mois),
- à défaut d'accord amiable devant la commission, le tribunal d'instance être saisi avant le terme du contrat sinon le bail est reconduit avec le loyer antérieur. C'est le juge qui déterminera le loyer.

Il existe 3 catégories de charges locatives dont la liste est précisée par le décret n°87-713 du 26 août 1987 :

- frais de services rendus et liés au logement et à son usage du logement (eau, électricité, ascenseur, etc.),
- dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble,
- services et taxes rattachées (enlèvement des ordures ménagères, assainissement, etc.).

Seules les charges mentionnées dans le décret peuvent être facturées au preneur.

Elles peuvent être payées sous forme de provisions mensuelles ou trimestrielles. Une régularisation interviendra alors en fin d'année.

Un décompte de charge doit être adressé au locataire 1 mois avant la régularisation ou à chaque paiement.

Le logement meublé

La location est « meublée » si le logement est fourni avec des meubles qui suffisent à la vie courante. Le régime applicable diffère selon la date de conclusion du bail.

Le bail conclu avant le 20 janvier 2005

Pour un bailleur louant en meublé moins de 4 logements, un contrat écrit n'est pas obligatoire. Le Code Civil régit donc les rapports entre le bailleur et le preneur.

Pour un bailleur louant en meublé plus de 4 logements, le contrat est obligatoirement écrit si cela constitue le domicile principal du preneur. Il est conclu pour 1 an avec clause de tacite reconduction.

En cas de modification du contrat, le bailleur doit prévenir le preneur avec un préavis de 3 mois. Si il accepte, le contrat est renouvelé pour 1 an. Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le preneur avec un préavis de 3 mois et motiver sa décision. Il n'existe pas de motifs de refus établis par la loi. Le preneur peut résilier à tout moment avec préavis d'1 mois.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds,

- cesse son activité, il l'indique à ses locataires 3 mois avant la date de cessation. Cette cessation ne peut avoir lieu avant la fin des contrats en cours ou le relogement des locataires. Cette disposition n'est pas valable en cas de force majeure ou de redressement judiciaire.
- change, le contrat est tacitement reconduit.

Le bail conclu après le 20 janvier 2005

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux logements-foyers.

Les contrats de location en meublé doivent obligatoirement être écrits. Son contenu est partiellement réglementé.

Il est conclu pour la durée d'1 an, renouvelable par tacite reconduction.

En cas de modification du contrat, le bailleur doit prévenir le preneur avec un préavis de 3 mois. Si il accepte, le contrat est renouvelé pour 1 an. Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le preneur avec un préavis de 3 mois et motiver sa décision. Il n'existe que 2 raisons possibles : reprise ou vente du logement et motif légitime et sérieux (non respect des obligations par exemple). Le preneur peut résilier à tout moment avec préavis d'1 mois.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds,

- cesse son activité, il l'indique à ses locataires 3 mois avant la date de cessation. Cette cessation ne peut avoir lieu avant la fin des contrats en cours ou le relogement des locataires. Cette disposition n'est pas valable en cas de force majeure ou de redressement judiciaire.
- change, le contrat est tacitement reconduit.

Le logement conventionné

La définition

Le bailleur signe une convention avec l'Etat par l'intermédiaire du préfet : il fait des travaux ou fait construire un logement et bénéficie d'une aide.

Un logement conventionné est réservé aux locataires disposant de ressources inférieures à un plafond. Il doit être loué nu et à titre de résidence principale. Le nombre de pièces ne doit pas être supérieur de plus de 2 au nombre de personnes y habitant (exemple : 6 pièces pour une famille de 4 personnes).

La convention

La convention est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier. Elle contient :

- les obligations du propriétaire,
- les obligations du locataire,
- le loyer maximum,
- les travaux d'amélioration à effectuer,
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration,
- les conditions et les modalités de relogement provisoire pendant les travaux,
- les conditions d'occupation des logements,
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre ou d'immeuble menaçant ruine,
- la durée minimale des baux et les modalités de résiliation et de reconduction à la volonté du locataire pendant la convention,
- les conditions de révision et la durée,
- les sanctions encourues en cas de non respect de la convention.

La convention a une durée minimale de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction tous les 3 ans. Si une convention est signée alors que des baux sont en cours, le locataire peut refuser la convention sauf si les travaux ont pour objet la mise aux normes de sécurité, d'équipement et de confort.

Si une partie décide de dénoncer la convention, il doit notifier sa position au moins 6 mois avant le terme de la convention ou du renouvellement. La dénonciation est publiée au bureau des hypothèques pour radiation au fichier immobilier.

Dès que la convention est dénoncée, le bailleur peut donner congé au preneur pour reprendre ou vendre le logement, ou pour motifs légitimes et sérieux mais au terme du bail et en respectant le préavis. A défaut, le bail est reconduit tacitement.

2 cas de figure se présentent :

- si le bail ne prend pas fin en même temps que la convention, il se poursuit jusqu'à son terme.
- si le bail prend fin en même temps, le régime du logement conventionné ne s'applique plus, le droit commun de la loi du 6 juillet 1989 est alors applicable.

Dans tous les cas, le locataire perd le droit à l'APL dès la fin de la convention.

L'Etat peut résilier la convention à tout moment si le bailleur ne respecte pas ses obligations, après mise en demeure par LRAR restée sans réponse pendant 2 mois à compter de la réception de la lettre.

Si la résiliation intervient aux torts du bailleur, le bail reste conventionné comme il était prévu. Par contre, l'APL n'est plus versée à compter de la date de résiliation, mais le loyer est diminué de son montant.

Les loyers et charges

Au moment de l'entrée en vigueur de la convention, le bailleur détermine le montant du loyer. Il est fixé par la convention.

C'est l'administration qui fixe la valeur du loyer annuel maximum par m². Il est mentionné dans le contrat de bail initial ou notifié au locataire déjà dans les lieux. En cas de nouveau bail au cours de la convention, le loyer est fixé librement selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, mais dans la limite du loyer maximum.

Pendant la convention, le loyer peut être révisé chaque année en juillet, au cours de la période triennale, en tenant compte des variations de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction du 4^e trimestre.

A l'expiration de chaque période triennale du bail, toujours dans la limite du loyer maximum, le loyer peut être réajusté. Cela prend effet le 1^{er} juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Les autres dispositions relatives aux loyers et aux charges locatives relèvent du droit commun de la loi du 6 juillet 1989.

La loi de 1948

La définition et Logements sortant de cette loi

Sont concernés les logements :

- construits avant le 1^{er} septembre 1948,
- situés dans certaines communes, de plus de 10.000 habitants ou limitrophes de ces dernières,
- à usage d'habitation, mixte et professionnel (mais ni commercial ni industriel).

Ne sont pas concernés les garages loués accessoirement aux locaux principaux et situés dans des immeubles collectifs. Ils peuvent être repris par le bailleur à partir de l'expiration du bail ou restitués par le locataire en cours de bail sans que le bailleur ne puisse s'y opposer.

Ils sont classés par local, et non par immeuble, en catégories et sous-catégories en fonction de leurs équipements et du confort.

Sortent de l'application de la loi de 1948, les logements :

- vacants loués à compter du 25 juillet 1994,
- classé IIB ou IIC par la procédure de bail de sortie, sauf si l'occupant a des ressources inférieures à un seuil, fixé par décret chaque année,
- de communes sorties du champ d'application de la loi par décrets.

Le contrat de bail

Le contrat de bail n'est pas obligatoirement écrit.

La durée du bail n'est pas déterminée par la loi. Le preneur, si il remplit ses obligations, est protégé par un maintien dans les lieux.

Si le locataire occupe un logement classé III ou IV, la location se renouvelle automatiquement.

Si le locataire occupe un logement classé IIB ou IIC, la location :

- se renouvelle automatiquement si ses ressources sont inférieures à un plafond fixé par décret,
- peut faire l'objet d'une proposition de sortie de bail par le bailleur, si ses ressources sont supérieures à un plafond fixé par décret. Le nouveau bail est d'une durée de 8 ans.

Le bailleur peut donner congé pour :

- occuper lui-même le logement,
- pour y loger son conjoint, le cosignataire d'un PACS, ses ascendants, ses descendants, les ascendants ou les descendants de son conjoint, de son concubin notoire ou du cosignataire d'un PACS,
- pour y faire des travaux.

Le bailleur, en contre partie, est obligé de proposer au preneur un logement équivalent, sauf si :

- le logement a été acheté depuis au moins 10 ans,
- le propriétaire est autorisé par le juge à l'habiter ou à y installer un ayant - droit, 4 ans après l'avoir acheté.

Le congé pour reprise doit avoir lieu au moins 6 mois avant le terme du contrat.

Le droit au maintien dans les lieux

Pour bénéficier du maintien dans les lieux, le preneur doit respecter :

- les obligations découlant du bail,
- les conditions d'occupation.

Il n'en bénéficie pas en cas de :

- exercice du droit de reprise par le bailleur,
- reprise de pièces isolées ou d'annexes,
- démolition ou de travaux rendant le logement inhabitable,
- non occupation du logement.

Ce droit est transféré, en cas de décès ou d'abandon de domicile, aux :

- conjoints,
- enfants mineurs jusqu'à la majorité,
- ascendants vivant avec le locataire depuis plus d'1 an,
- personnes handicapées vivant avec le locataire depuis plus d'1 an.

Les loyers

Les loyers sont calculés par application à la surface corrigée d'un taux, fixé par décret le 1er juillet de chaque année et spécifique à la catégorie du logement.

La surface corrigée est la surface réelle mais sur laquelle des coefficients sont appliqués en fonction de la qualité des équipements, de l'entretien et de la situation du logement.

Les loyers peuvent être majorés, sans cumul, en cas :

- d'insuffisance d'occupation du logement, sauf si le locataire a plus de 70 ans ou est invalide de guerre ou du travail (80%),
- de sous-location,
- de travaux,
- d'usage professionnel partiel ou total,
- de modification des éléments d'équipement,
- d'application d'un nouveau coefficient d'entretien de l'immeuble à la suite de gros travaux,
- de changement de catégorie du local.

Si la surface corrigée est modifiée à la suite de travaux, le bailleur doit le notifier au preneur. Ce dernier a alors 2 mois pour contester de façon motivée et proposer un nouveau loyer. En cas de désaccord, le juge devra trancher.

Le secteur social

L'HLM conventionné

La définition

Les habitations à loyer modéré (HLM) sont construites par des organismes publics ou privés à but non lucratif. C'est un régime spécial de location défini par la loi du 3 janvier 1977 : le bailleur signe une convention avec l'Etat en contrepartie d'aides. Les locataires ont droit à l'APL.

Les HLM comptent 5 types de logement différents :

- PSR: programme social de relogement,
- PLR: programme à loyer réduit,
- HLMO: habitation à loyer modéré ordinaire,
- ILM: immeuble à loyer moyen,
- ILN: immeuble à loyer normal.

Les conditions d'attribution

Pour pouvoir prétendre à un logement HLM, le demandeur doit :

- être français ou étranger titulaire d'un titre de séjour valide (carte de séjour, de résident, etc.),
- être une association déclarée ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté, ou à des personnes isolées ou en ménage, âgées de moins de 30 ans.

Le HLM est attribué en fonction de la composition du foyer à la date de la demande, en tenant compte des besoins du candidat (taille du logement, lieu de travail, etc.).

Sont prioritaires les personnes :

- privées de leur logement,
- devant être relogées d'urgence en raison de l'état du logement occupé,
- en difficulté pour des raisons financières ou tenant à leur condition d'existence,
- handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée,
- ayant une famille nombreuse,
- enceintes,
- chefs de famille monoparentale,
- jeunes à la recherche d'un premier logement.

Ces critères de priorité ne sont que des exemples, ils sont déterminés dans chaque département par le règlement départemental d'attribution établi par le Préfet après avis du Comité Départemental de l'Habitat.

La procédure

La demande doit être faite soit auprès :

- de l'organisme HLM du département,
- de la préfecture,
- de la mairie du lieu du HLM ou de résidence du candidat,
- du service social de leur administration, pour les fonctionnaires,
- de l'employeur pour bénéficier d'un HLM réservé par les Comités interprofessionnels du logement en contrepartie du 1% logement pour les salariés du secteur privé d'une entreprise de plus de 10 personnes.

Les demandes sont traitées par :

- les organismes HLM,
- les sociétés d'économie mixte (SEM) ayant d'un parc locatif conventionné,
- les communes qui le veulent,
- les services de l'Etat désignés par le Préfet.

L'organisme qui enregistre la demande remet une attestation comportant :

- le numéro départemental d'enregistrement,
- la date d'enregistrement de la demande ou de la dernière date de renouvellement,
- la durée de validité,
- les modalités de renouvellement et de radiation de la demande.

La demande est valide 1 an à compter de l'enregistrement. 1 mois avant l'expiration, l'organisme gestionnaire alerte le demandeur de sa fin de validité et de l'obligation de la renouveler avant.

Si un logement HLM est attribué, l'organisme envoie au candidat une offre de logement avec un délai de réponse qui ne peut être inférieur à 10 jours. En cas de silence, l'offre est considérée comme refusée.

Une demande peut être radiée si le candidat:

- accepte l'attribution d'un logement,
- renonce,
- ne renouvelle pas sa demande dans le délai de validité,
- voit sa demande rejetée par l'organisme.

Les plafonds de ressources

Les HLM sont réservées aux personnes ayant des ressources n'excédant le plafond qui varie en fonction du nombre de personnes vivant au foyer et du lieu d'habitation. Les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-2, sauf si ceux de l'année N-1 sont inférieurs de 10%.

Les plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution du SMIC.

Plafonds de ressources au 1er janvier 2005			
Nombre de personnes au foyer	Paris et communes limitrophes	Autres communes d'Ile-de-France	Autres régions
1	16 989 €	16 989 €	14 771 €
2	25 390 €	25 390 €	19 724 €
3	33 285 €	30 521 €	23 721 €
4	39 739 €	36 559 €	28 635 €
5	47 280 €	43 279 €	33 686 €
6	53 203 €	48 701 €	37 962 €
Personne supplémentaire	+5 928 €	+5 426 €	+4 234 €

Le contrat de bail

La durée du bail n'est pas déterminée par la loi. Le preneur, si il remplit ses obligations, est protégé par un maintien dans les lieux.

Le bail se renouvelle de plein droit, si le locataire remplit ses obligations dont le paiement des loyers et charges et si il occupe le logement à titre de résidence principale au moins 8 mois par an, sauf dérogations professionnelles.

En cas de défaut de paiement du loyer ou du dépôt de garantie, avant tout recours judiciaire, le bailleur HLM doit saisir la Section départementale de l'aide personnalisée au logement, en cas de versement de l'APL.

Le locataire ne peut pas être assigné au tribunal dans les 3 mois qui suivent la saisine de l'organisme concerné, sauf si ce dernier répond avant.

Si le locataire ne respecte pas l'obligation d'usage paisible des lieux, l'organisme HLM adresse une mise en demeure. Si elle n'est pas suivie d'effet, il a la possibilité de lui adresser une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Si le locataire refuse ou ne répond pas (délai 1 mois), le juge peut être saisi pour résilier le bail.

Le droit au maintien dans les lieux

Le régime applicable est le même que celui des locations du secteur privé loi de 1948.

La sous location

La sous-location est interdite dans les HLM, à l'exception des associations qui viennent en aide aux personnes en difficulté. Les sous-locataires sont alors assimilés à des locataires et bénéficient d'aides au logement.

L'échange de logements

L'échange de locataires est possible si 2 locataires occupent 2 logements appartenant au même bailleur et situés dans le même ensemble immobilier. Le bailleur est dans l'obligation d'accepter si l'un des foyers a au moins 3 enfants et que l'opération accroît la surface pour la famille la plus nombreuse.

Les locataires se substituent l'un à l'autre, les durées de bail restant à courir sont également échangées. Ils ne peuvent pas être considérés comme de nouveaux entrants.

Les loyers et charges

Le loyer est fixé par la convention dans la limite d'un loyer maximum. Il est fonction de la surface corrigée ou de la surface utile, multipliée par un prix au m². Il est réactualisé chaque année au 1er juillet sur la base de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction du 4^{ème} trimestre. Il est payé mensuellement.

Un locataire HLM peut toujours renoncer en cours de bail à la location d'annexes comme le parking. Les loyers correspondants ne sont pas exigibles.

Un supplément de loyer de solidarité est dû par les locataires ayant des ressources supérieures au plafond exigé à l'entrée d'un logement HLM. Ceux qui vivent dans des immeubles ou quartiers dégradés ne doivent pas s'en acquitter.

Si le dépassement est :

- inférieur à 20%, le supplément n'est pas perçu,
- entre 20 et 60%, le supplément est facultatif,
- supérieur à 60%, le supplément est obligatoire.

Ce supplément est obtenu en appliquant au supplément de loyer de référence le coefficient de dépassement du plafond de ressources. Il ne peut excéder 25% des ressources du foyer.

Le protocole d'accord en cas de résiliation du bail pour impayés de loyers

Dans les logements sociaux, l'expulsion doit être une mesure exceptionnelle. Pour éviter cette extrémité, a été créé un dispositif : le protocole d'accord. Il est conclu entre le bailleur et le locataire. Il intervient après la résiliation du bail par le juge pour défaut de paiement des loyers.

L'APL est due entre la résiliation du bail et la signature du protocole. Ensuite, elle reste due car cette signature équivaut à un titre d'occupation. Les signataires s'obligent à respecter certaines obligations.

Le locataire doit :

- payer l'indemnité d'occupation fixée par le juge lors de la résiliation,
- apurer son passif envers le bailleur selon un échéancier annexé au protocole et approuvé par la section départementale des aides publiques au logement.

Le bailleur doit :

- renoncer à l'expulsion postérieure,
- accorder un nouveau bail dans un délai inférieur à 3 mois à compter de l'accord.

En cas d'irrespect des dispositions par le locataire, le bailleur peut faire exécuter la décision judiciaire résiliant le bail. Si le bail n'est pas accordé dans le délai prévu par le protocole, l'APL n'est plus versée.

La section départementale des aides publiques au logement peut saisir le Fonds de Solidarité Logement pour aider à l'apurement du passif. A l'avenir ce fonds pourra aussi être saisi par toute personne qui y aura intérêt.

Sa durée est de 2 ans au plus. Il peut être prolongé par avenant de 3 ans au plus.

L'HLM non conventionné

La définition

Les logements HLM non conventionnés sont construits, achetés ou améliorés à l'aide de prêts spéciaux sous réserve que le bailleur s'engage à respecter les conditions de prix et de plafonds de ressources des occupants. Comme les logements HLM conventionnés, ils sont réservés aux personnes ayant des ressources n'excédant pas les mêmes plafonds.

Le contrat de bail

La réglementation applicable aux baux souscrits dans des HLM non conventionnées est celle du droit commun de la loi du 6 juillet 1989.

Par contre, la durée du bail n'est pas déterminée par la loi. Le preneur, si il remplit ses obligations, est protégé par un maintien dans les lieux.

Le droit au maintien dans les lieux

Le régime applicable est le même que celui des locations du secteur privé loi de 1948.

Les loyers et charges

Le loyer est calculé en fonction de la surface corrigée telle qu'elle a été définie dans la location du secteur privé loi de 1948.

En cours de contrat, le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 10% par semestre, au 1er Janvier et au 1er Juillet.

Lorsque le locataire change, le bailleur peut fixer le loyer librement dans la limite des plafonds.

Si les ressources du locataire dépassent les plafonds au cours du bail, comme dans les HLM conventionnées, l'organisme peut exiger un supplément de loyer de solidarité.

Par contre ne sont pas soumis à ce supplément les locataires habitant dans :

- les zones de revitalisation rurale,
- les zones urbaines sensibles.

Hors de ces zones, des exonérations existent pour les habitants de logements :

- financés à l'aide de prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France ou d'un prêt conventionné accordé par un établissement financier,
- ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH,
- situés dans les immeubles à loyer normal,
- situés dans les immeubles à loyer moyen situés dans les départements d'outre-mer.

Le protocole d'accord en cas de résiliation du bail pour impayés de loyers

Comme dans les HLM conventionnées, le protocole d'accord est conclu entre le bailleur et le locataire. Il intervient après la résiliation du bail par le juge pour défaut de paiement des loyers.

L'ALF et l'ALS sont dues entre la résiliation du bail et la signature du protocole. Ensuite, elle reste due car cette signature équivaut à un titre d'occupation. Les signataires s'obligent aux mêmes obligations que pour les HLM conventionnées. Le plan d'apurement du passif doit être approuvé par la CAF ou la MSA, les débiteurs des allocations.

En cas d'irrespect des dispositions par le locataire, le bailleur peut faire exécuter la décision judiciaire résiliant le bail. Si le bail n'est pas accordé dans le délai prévu par le protocole, l'ALF ou l'ALS ne sont plus versées.

La CAF ou la MSA peuvent saisir le Fonds de Solidarité Logement pour aider à l'apurement du passif. A l'avenir ce fonds pourra aussi être saisi par toute personne qui y aura intérêt.

La location et couples non mariés

Les concubins

En cas de vie maritale dans un logement pris en location, les protections dont bénéficient l'un ou l'autre divergent en fonction du statut de chacun : signataire ou non du bail.

Le locataire unique

Un seul des concubins a signé le bail, il est donc le seul locataire. L'autre est occupant sans titre, il ne bénéficie d'aucune protection particulière.

Seul le locataire a des obligations vis-à-vis du bailleur. Il est donc seul responsable du paiement du loyer. Même si le concubin paie une partie du loyer, il n'est contractuellement pas engagé.

Le concubin non signataire décide de quitter le logement loué, il est libre de le faire sans préavis, seul le locataire doit s'acquitter des obligations liées au bail qu'il a signé.

Si c'est le locataire qui décide de quitter le logement. Il doit donner congé comme le dispose la loi. Le concubin ne peut rester dans le logement, sauf accord du bailleur. Il ne pourra donc s'opposer à l'expulsion demandée par le bailleur.

En cas d'abandon de domicile au sens de la loi du 6 juillet 1989, le bail peut se poursuivre avec le concubin si il réussit à prouver qu'ils vivaient ensemble depuis plus d'1 an dans le logement. Cette preuve peut être établie par tous moyens. Par contre, le logement pourra être repris par les ascendants, descendants ou personnes à charge du locataire qui vivaient avec lui depuis 1 an.

En cas de décès du locataire, le concubin peut reprendre le bail à la condition que leur concubinage ait duré depuis plus d'1 an. Mais les ascendants, descendants ou personnes à charge du locataire qui vivaient avec lui depuis au moins 1 an peuvent également prétendre à la reprise du bail.

En cas de conflit entre le concubin et les autres bénéficiaires, que ce soit en cas d'abandon de domicile ou de décès, c'est le juge qui attribue le logement à l'un ou l'autre.

Ces dispositions sont applicables si le logement est soumis à la loi du 06/07/1989 ou en HLM. Cependant, uniquement pour les logements HLM, le concubin doit respecter les conditions d'attribution, notamment les plafonds de ressources. Si le logement est soumis à la loi de 1948, le concubin ne peut prétendre au maintien dans les lieux.

Les colocataires

Lorsque les 2 concubins signent le bail, ils sont colocataires. Ils ont donc les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur.

Cela a plusieurs conséquences pratiques :

- le bailleur doit adresser la proposition de renouvellement du bail ou le congé, soit de façon séparée soit de façon commune c'est-à-dire aux 2 noms,
- pour donner congé au bailleur, les 2 colocataires doivent être d'accord.

Le bail peut prévoir la solidarité des colocataires : chacun des colocataires est tenu de payer le loyer et toutes les sommes dues au bailleur jusqu'à l'expiration du bail.

Si 1 seul colocataire donne son congé au bailleur, le bail se poursuit pour le colocataire restant. Il est toujours locataire. Celui qui reste doit payer seul le loyer et toutes les sommes dues au bailleur, à partir de la fin du délai de préavis de l'autre colocataire.

Si le bail contient une clause de solidarité, ce congé unilatéral n'empêche pas celui qui a quitté le logement de devoir s'acquitter du loyer et des autres dettes jusqu'à l'expiration du bail.

Si un colocataire quitte le logement sans donner son congé, il reste contractuellement tenu d'honorer les obligations découlant du bail.

En cas de décès de l'un des colocataires, le survivant bénéficie de la poursuite du bail.

Le PACS

Le Pacte Civil de Solidarité (PACS) est un contrat conclu par 2 personnes pour organiser leur vie commune. Pour être valable et opposable aux tiers, il doit être déclaré par les 2 partenaires au tribunal d'instance du lieu de leur résidence commune.

Un PACS prend fin si :

- les 2 partenaires le décident conjointement,
- l'un des partenaires se marie ou le décide unilatéralement, la date d'effet étant de 3 mois après la signification à l'autre partie,
- en cas de décès de l'un des partenaires.

Le locataire unique

Le partenaire signataire du bail est le seul locataire. L'autre est occupant sans titre.

Avec le PACS, le bail n'a pas à contenir de clause de solidarité. Ils sont donc solidaires pour les dépenses relatives au logement commun. Chacun des partenaires peut être tenu au paiement du loyer et des autres sommes dues au bailleur, jusqu'à la dissolution du PACS.

Si le signataire du bail donne congé au bailleur, l'autre ne peut rester dans le logement au-delà de l'expiration du bail, sauf en cas d'accord du propriétaire. Dans le cas contraire, une expulsion est possible.

Ce principe connaît 2 exceptions :

- abandon du domicile par le locataire. Le bail se poursuit, l'occupant restant peut devenir locataire en titre.
- décès du locataire. Le bail continue au profit du partenaire survivant.

Dans les 2 cas, il entre en concurrence avec les ascendants, descendants ou personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins 1 an. En cas de conflit, c'est le tribunal d'instance qui décide qui doit poursuivre la location.

Ces dispositions sont applicables si le logement est soumis à la loi du 06/07/1989 ou en HLM. Cependant, uniquement pour les logements HLM, le partenaire doit respecter les conditions d'attribution, notamment les plafonds de ressources. Si le logement est soumis à la loi de 1948, il ne peut prétendre au maintien dans les lieux.

Le partenaire occupant sans titre peut partir à tout moment sans préavis mais reste tenu au paiement des loyers jusqu'à ce que la résiliation du PACS produise ses effets.

Les colocataires

Lorsque les 2 partenaires signent le bail, ils sont colocataires. Ils ont donc les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur. Ils sont solidaires pour les dépenses relatives au logement commun. Chacun peut être tenu au paiement de la totalité des loyers et autres dettes jusqu'à la dissolution du PACS.

Si l'un des partenaires donne congé au bailleur, le bail se poursuit pour l'autre partenaire.

En l'absence de clause de solidarité, celui qui a quitté le logement reste solidaire jusqu'à la résiliation du PACS et l'expiration de son préavis.

En cas de clause de solidarité, il reste solidaire jusqu'à l'expiration du bail.

L'assurance du locataire

L'assurance obligatoire

Il est obligatoire pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. Le bailleur est en droit d'insérer dans le bail une clause résolutoire en cas de défaut d'assurance de ces risques locatifs. Chaque année, le locataire doit pouvoir justifier de l'existence d'un contrat d'assurance comportant la garantie des risques locatifs en remettant au propriétaire une attestation. Il a un délai d'1 mois après le commandement délivré par huissier à la demande du propriétaire pour présenter un justificatif d'assurance.

Il existe 2 types de garantie :

- les risques locatifs ordinaires. L'assurance porte sur la responsabilité civile encourue par le locataire vis-à-vis de son propriétaire pour la partie qu'il occupe. La garantie doit être égale à la valeur de l'immeuble occupé.
- les risques locatifs supplémentaires. L'assurance porte sur la responsabilité d'un locataire occupant partiel d'un immeuble vis-à-vis du propriétaire pour les parties de l'immeuble qu'il n'occupe pas. La garantie doit être égale à la valeur du reste de l'immeuble.

Les risques locatifs en cas d'incendie

Si le locataire est unique, c'est l'article 1733 du Code Civil qui s'applique. Il est présumé responsable des dommages d'incendie occasionnés à l'immeuble loué : le propriétaire n'a pas à prouver que le locataire a commis une faute. Pour s'exonérer de sa responsabilité, le locataire doit établir que l'incendie résulte :

- d'un cas fortuit,
- d'un cas de force majeure,
- d'un vice de construction,
- d'une communication d'incendie par un voisin.

Dans le cas d'une location meublée, le montant de garantie doit inclure les biens meubles loués. De plus, quel que soit le mode de location, les aménagements et embellissements qu'il a effectué dès lors qu'ils sont devenus la propriété du bailleur dès leur incorporation font partie des montants à garantir.

Si le locataire est partiel (occupation partiel d'un immeuble propriété d'un seul propriétaire), l'article 1734 du même code s'applique. Il est présumé responsable comme le locataire unique. Cependant, il peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant :

- que l'incendie a commencé chez un autre locataire partiel,
- que l'incendie n'a pas pu débuter chez lui (ex : partie commune).

Il existe un cas particulier relevé par la jurisprudence : le propriétaire occupe un logement dans l'immeuble. Dans ce cas, il y a renversement de la charge de la preuve : le propriétaire doit établir que l'incendie est partie de chez un locataire déterminé ou que l'incendie n'a pu partir de chez lui.

Pour les sous locataires, l'article 1735 s'applique. Ce dernier doit s'assurer comme s'il était locataire principal (unique ou partiel).

Pour l'occupant à titre gratuit, c'est l'article 1302 qui s'applique. Ce dernier doit s'assurer comme s'il était locataire (unique ou partiel).

Depuis la loi du 1er juin 1924, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la responsabilité locative est soumise aux articles 1302 et 1735 du Code civil et mais pas aux articles 1733 et 1734 du même code (article 72). Les locataires habitant l'un de ces 3 départements ont un régime plus favorable que ceux du reste du territoire. La responsabilité locative est engagée sur faute prouvée par le propriétaire de l'habitation. Cette faute est une faute commise par imprudence, négligence, omission ou autre.

Les risques locatifs en cas d'explosion

C'est l'article 1732 qui s'applique quel que soit le type de locataire (partiel, unique, sous locataire, etc.). Il est présumé responsable des dommages occasionnés du fait d'une explosion. Pour s'exonérer de sa responsabilité, le locataire doit établir :

- qu'il n'a pas commis de faute,
- la chose à l'origine de l'explosion n'est pas sous sa garde.

Dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la responsabilité locative en cas d'explosion est soumise aux articles 1302 et 1735 du Code civil et mais pas à l'article 1732 du même code (décision de la Cour de Cassation du 23 juin 1965).

Les risques locatifs en cas de dégât des eaux

La responsabilité du locataire est ici encore présumée. Il peut être retenu responsable si :

- il cause des dommages au bailleur,
- il n'utilise pas de la chose en bon père de famille (article 1728),
- il n'utilise pas paisiblement de la chose louée (article 7 de la loi du 6 juillet 1989),
- il n'entretient pas la chose louée (article 1754 et 1755).

Il peut s'exonérer de sa responsabilité dans les cas suivants :

- cas fortuit ou de force majeure si le dégât des eaux émane d'appareil ou canalisation propriété du preneur,
- le dégât des eaux est provoqué par un équipement appartenant au bailleur. Ce dernier est présumé responsable si la fuite est la conséquence d'un défaut d'entretien, provient d'une canalisation inaccessible pour le locataire ou est la conséquence du vice propre de la chose.

L'assurance facultative

La garantie "recours des voisins et des tiers" permettant l'assurance des dommages causés aux tiers du fait d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux émanant du logement loué n'est pas obligatoire. En pratique elle est toujours proposée en même temps que la garantie des risques locatifs.

Le locataire peut, sans obligation, se prémunir contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le vol, les attentats, émeutes, actes de terrorisme, catastrophes naturelles et technologiques atteignant ses :

- meubles,
- objets de valeur,
- embellissements effectués à ses frais et non incorporés au logement (peinture, installation sanitaire, etc.).

Les garanties des contrats multirisque habitation proposés sur le marché de l'assurance peuvent donc être souscrites par les locataires. Ces derniers pourront donc bénéficier de toutes les garanties disponibles sur le marché telles que la responsabilité civile vie privée, biens en extérieur, responsabilité civile voyage – villégiature, etc.

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le crédit immobilier

Toute personne souhaitant acheter un logement doit prendre en compte non seulement le prix du logement mais également :

- les frais d'agence ou de négociation,
- les frais de notaire,
- les charges liées à l'emprunt (intérêts, assurance emprunteur, garantie : hypothèque, privilège du prêteur de denier ou cautionnement).

L'endettement mensuel ne doit pas dépasser 30% des revenus du foyer.

Un apport personnel de 20% du financement total doit être apporté. Il peut être réduit à 10%, si l'acquéreur a souscrit un PAS ou un PC. Il est souvent constitué de l'épargne de l'acheteur ou de la revente d'un autre bien immobilier.

Peuvent être assimilés à des apports les prêts suivants : accordés par une caisse de retraite ou une mutuelle, accordés aux fonctionnaires, consentis par un membre de la famille, par une collectivité locale ou les prêts relais (dans l'attente de la vente du logement précédent).

Les règles applicables à tous les prêts

Le Code de la Consommation protège les emprunteurs de toute décision hâtive.

Bénéficient de cette protection les personnes qui empruntent pour des besoins privés. Le prêteur peut être une banque ou un prêteur privé.

L'offre de prêt

La banque doit donner par écrit les conditions du prêt qu'elle propose. Ce document appelé offre de prêt doit comporter les mentions suivantes :

- l'identité de la banque, de l'emprunteur et de la caution le cas échéant,
- la nature du prêt (prêt bancaire classique, prêt conventionné, etc.),
- l'objet du prêt (achat d'une maison, etc.),
- les modalités du prêt,
- date de libération des fonds,
- le montant du prêt et son coût total,
- le taux effectif global,
- les garanties exigées (assurance notamment) et leur coût,
- l'échéancier détaillant pour chaque échéance le remboursement du capital et des intérêts,
- les conditions de transfert du prêt à une autre personne,
- les frais d'études à verser au prêteur en cas de non - conclusion du contrat de vente,
- la durée de validité (30 jours minimum).

Toute modification doit donner lieu à la remise d'une nouvelle offre préalable.

A compter de la date de réception de l'offre, l'emprunteur doit attendre un délai minimum de 10 jours pour l'accepter. Le jour de réception ne compte pas dans ce délai. Jusqu'à l'acceptation aucun versement ne peut être fait.

L'assurance emprunteur

Les banques peuvent exiger l'adhésion à un contrat d'assurance collective.

Il couvre les risques décès, invalidité et incapacité de travail. Il peut également garantir contre les conséquences d'une perte d'emploi.

L'assurance prend en charge:

- le remboursement du prêt en cas de décès ou d'invalidité définitive,
- le paiement de tout ou partie des échéances pendant la période d'invalidité ou d'incapacité temporaire.

Au contrat de prêt doit être annexé une notice énumérant les risques garantis et les modalités de la mise en jeu de l'assurance.

L'annulation de la vente du bien acheté par crédit

L'emprunteur peut renoncer au crédit. En effet, le prêt devient définitif si la vente est conclue dans le délai de 4 mois à compter de la date d'acceptation de l'offre de prêt. Si la vente n'aboutit pas dans ce délai, le prêt est annulé : les sommes versées par le prêteur doivent lui être remboursées.

Si le prêt est annulé, la banque peut retenir ou demander des frais d'études. Pour cela, leur montant doit mentionner dans l'offre de prêt. Leur montant maximum doit être égal à 0,75% du montant du prêt sans pouvoir dépasser 150 €

Par contre, si la vente est annulée au-delà des 4 mois, seul un remboursement par anticipation du prêt est possible.

Le prêt refusé par la banque, sort du contrat de vente

Si le prêt est refusé par la banque (assurance refusée, dossier rejeté, etc.), l'acheteur peut renoncer à la promesse ou à l'acte de vente sans frais.

Si l'avant-contrat indique que le prix sera payé avec l'aide d'un prêt, il accorde un délai d'1 mois minimum pour l'obtenir.

Si le prêt n'est pas obtenu dans le délai, le vendeur doit rembourser l'acheteur des sommes qu'il a pu verser sans indemnités. Si le vendeur ne rembourse pas dans les 15 jours de la demande, il est redevable d'indemnités de retard calculées au taux d'intérêt légal majoré de moitié.

Le remboursement anticipé d'un prêt

Un emprunteur a toujours la capacité de rembourser partiellement ou totalement le prêt avant son terme. Le contrat de prêt ne peut interdire que les remboursements anticipés égaux ou inférieurs à 10 % du capital emprunté sauf s'il s'agit du solde.

Par contre, le contrat prévoit très généralement des indemnités à la charge de l'emprunteur. Celles-ci ne peuvent être supérieures à :

la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt,

3 % du capital restant dû avant le remboursement avec une banque et 1 % entre particuliers.

Elles peuvent être majorées des intérêts compensateurs pour les remboursements anticipés de prêts à taux variable.

Pour les prêts conclus après le 1er juillet 1999, elle n'est pas due si le remboursement est du :

- à la vente de l'immeuble consécutive à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint,
- au décès ou à la perte d'emploi de l'emprunteur ou de son conjoint.

Les difficultés passagères

Si l'emprunteur ne parvient pas à rembourser des échéances, la banque est en droit de :

- majorer d'au maximum trois points le taux d'intérêt jusqu'à ce que le cours normal des remboursements soit repris (clause pénale),
- exiger le remboursement immédiat du capital restant dû avec les intérêts échus majoré d'une indemnité ne pouvant pas excéder 7 % du remboursement exigé.

Les remboursements peuvent être suspendus sans pénalités pendant une période de 2 ans en cas de licenciement. Cette décision incombe au tribunal d'instance.

Les prêts classiques du secteur privé

Les prêts bancaires classiques du secteur concurrentiel, offerts par les banques ou les établissements financiers sont très divers tant en ce qui concerne les taux pratiqués (fixes ou variables, niveaux), les modalités de remboursement, les durées ou les types de garantie.

Pour permettre de faire la jonction avec l'achat d'une nouvelle résidence principale les banques proposent des prêts relais. C'est un prêt provisoire en attendant la vente du logement précédent. La durée est maximum de 2 ans, en pratique 1 an et son montant est plafonné à un pourcentage de la valeur estimée du logement en instance de vente, en pratique 80%.

Le nouveau prêt à taux zéro

C'est un prêt sans intérêt souscrit en vue de l'acquisition ou construction d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux). Seules les banques ayant passé une convention avec l'Etat peuvent le proposer. Ce dernier leur accorde un crédit d'impôt qui compense l'absence d'intérêt.

Le montant du prêt

Il ne peut excéder la plus basse des deux sommes suivantes :

- 50% du ou des autres prêts finançant l'opération,
- 20% du coût de l'opération (30% dans les zones urbaines sensibles et les zones franches urbaines). Ce coût est fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien.

Le montant maximal du prêt est majoré de 50% dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines.

Montant maximum du prêt dans un logement ancien			
Nombre de personnes destinées à occuper le foyer	Zone A	Zone B	Zone C
1	14 400 €	8 800 €	8 250 €
2	20 250 €	13 200 €	12 375 €
3	22 500 €	15 200 €	14 250 €
4	24 750 €	17 200 €	16 125 €
5	27 000 €	19 200 €	18 000 €
6 et plus	29 250 €	21 200 €	19 875 €

Montant maximum du prêt dans un logement neuf			
Nombre de personnes destinées à occuper le foyer	Zone A	Zone B	Zone C
1	16 000 €	11 000 €	11 000 €
2	22 500 €	16 500 €	16 500 €
3	25 000 €	19 000 €	19 000 €
4	27 500 €	21 500 €	21 500 €
5	30 000 €	24 000 €	24 000 €
6 et plus	32 500 €	26 500 €	26 500 €

Les zones A, B et C sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 (JO du 21 décembre 2003)

Le remboursement

Les conditions sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et des modalités de remboursement des autres prêts.

Il s'effectue soit en :

- 1 seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé,
- 2 périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant.

Pour chaque période, le remboursement se fait par mensualités constantes. La durée de période de remboursement peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 6 ans.

Les conditions

Pour pouvoir bénéficier de ce prêt, il existe plusieurs types de conditions.

Conditions	Caractéristiques
D'accès	Souscripteur n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'offre de prêt, sauf si le souscripteur ou l'un des occupants est : <ul style="list-style-type: none"> - titulaire d'une carte d'invalidité (2eme ou 3eme catégorie), - bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou d'éducation spécialisée (AES) - victime d'une catastrophe rendant inhabitable définitivement sa résidence principale.
De ressources	Voir tableau suivant Les revenus pris en compte sont ceux de chaque occupant du logement. Les revenus pris en compte sont les revenus déclarés aux services fiscaux : <ul style="list-style-type: none"> - de l'année N-2 pour les offres de prêts émises entre le 1er janvier et le 31 mars, - de l'année N-1 pour les offres de prêts émises entre le 1er avril et le 31 décembre.
Tenant au logement	<ul style="list-style-type: none"> - neuf : construction ou achat - ancien : avec ou sans travaux
D'occupation du logement	L'occupation doit être effective dans le délai : <ul style="list-style-type: none"> - d'1 an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. - de 6 ans, si le logement doit être occupé par l'emprunteur à compter de sa retraite, et si il est loué pendant ce délai dans des conditions particulières. Le logement est utilisé comme résidence principale toute la durée du prêt.
De cumul de prêts	Il peut se cumuler avec d'autres prêts, sans obligation toutefois : <ul style="list-style-type: none"> - prêt d'accession sociale (PAS), - prêt conventionné (PC), - prêt 1%, - plan épargne logement (PEL), - prêt bancaire libre, - autre prêt à caractère social.
De cumul avec des aides	Une subvention ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitation) est possible pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, uniquement si le handicap intervient après l'entrée dans les lieux. Il est possible de bénéficier de l'APL si avec son prêt à taux 0 il souscrit un Prêt d'accession sociale (PAS) ou d'un Prêt conventionné (PC) y donnant accès.

Montant de ressources pour accéder au prêt à taux 0			
Nombre de personnes destinées à occuper le foyer	Zone A	Zone B	Zone C
1	22 110 €	18 950 €	18 950 €
2	28 420 €	25 270 €	25 270 €
3	32 390 €	29 230 €	29 230 €
4	35 540 €	32 390 €	32 390 €
5 et plus	38 690 €	35 540 €	35 540 €

Le PAS (prêt d'accession sociale)

Les caractéristiques

C'est un prêt qui bénéficie d'une aide de l'Etat et qui est accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale et aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent.

Il permet de :

- reporter en fin de prêt une partie des échéances en cas de perte d'emploi (50% des mensualités du PAS, dans la limite de 12 échéances, fractionnables en 2 fois maximum. Une 2eme période de report de 12 mois est possible au-delà de la 8eme année de remboursement du prêt),
- recevoir l'APL.

Sa durée est comprise entre 5 et 25 ans. Elle peut être étendue à 30 ans ou réduite sans limite.

Le taux est situé au maximum :

- entre 5,60% et 6,05% pour les prêts à taux fixe, à annuités constantes ou progressives,
- à 5,60% pour les prêts à taux variable ou révisable.

Ses échéances peuvent être modulables.

Le PAS peut couvrir jusqu'à 100% du coût de l'opération.

Les conditions

Pour pouvoir bénéficier de ce prêt, il existe plusieurs types de conditions.

Conditions	Caractéristiques
De ressources	<p>Voir tableau suivant</p> <p>Les revenus pris en compte sont ceux de chaque occupant du logement. Les revenus pris en compte sont les revenus déclarés aux services fiscaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'année N-2 pour les offres de prêts émises entre le 1er janvier et le 31 mars, - de l'année N-1 pour les offres de prêts émises entre le 1er avril et le 31 décembre.
Tenant au logement	<ul style="list-style-type: none"> - ancien : avec ou sans travaux - neuf : achat ou construction
D'occupation du logement	Le logement est occupé à titre de résidence principale par le titulaire du prêt ou est en location.
De cumul de prêts	<p>Il peut se cumuler avec d'autres prêts, sans obligation toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un prêt à 0%, - un plan épargne logement, - un prêt 1% logement, - un prêt relais - un prêt à taux fixe avec un taux inférieur ou égal à celui des prêts des CEL en vigueur à la date d'émission de l'offre du prêt.

Montant de ressources pour accéder au PAS		
Nombre de personnes destinées à occuper le foyer	Ile de France	Province
1	15 204 €	12 146 €
2	22 316 €	17 764 €
3	26 800 €	21 364 €
4	31 294 €	24 959 €
5	35 801 €	28 570 €
Personnes en plus	+4 498 €	+3 598 €

Le prêt conventionné

Les caractéristiques

C'est un prêt qui bénéficie d'une aide de l'Etat et qui est accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale et aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent. Il permet de recevoir l'APL.

Sa durée est comprise entre 5 et 25 ans. Elle peut être étendue à 30 ans ou réduite sans limite.

Le taux est situé au maximum :

- entre 6,20% et 6,65% pour les prêts à taux fixe, à annuités constantes ou progressives,
- à 6,20% pour les prêts à taux variable ou révisable.

Ses échéances peuvent être modulables.

Le PC peut couvrir jusqu'à 100% du coût de l'opération.

Les conditions

Pour pouvoir bénéficier de ce prêt, il existe plusieurs types de conditions.

Conditions	Caractéristiques
Tenant au logement	- ancien : avec ou sans travaux - neuf : achat ou construction
D'occupation du logement	Le logement est occupé à titre de résidence principale par le titulaire du prêt ou est en location.
De cumul de prêts	Il peut se cumuler avec d'autres prêts, sans obligation toutefois : - un prêt à 0%, - un plan épargne logement, - un prêt 1% logement, - un prêt relais - un prêt à taux fixe avec un taux inférieur ou égal à celui des prêts des CEL en vigueur à la date d'émission de l'offre du prêt, - un prêt fonctionnaire en complément du PC uniquement.

Le plan épargne logement (PEL)

Le titulaire du PEL

Tout particulier peut ouvrir un PEL mais un seul. Il peut y avoir autant de PEL que de membres d'une même famille.

Le PEL et le CEL doivent être ouverts dans la même banque.

Le fonctionnement du plan

Le versement initial est de 225 € avec des versements annuels minimum de 540 € Le plafond est de 61.200 € Sa durée est de 4 ans minimum.

Sa rémunération résulte d'intérêts bancaires et de la prime d'Etat, plafonnée à 1.525 € Le versement de cette prime est conditionnée à l'octroi d'un prêt sauf pour les PEL ouverts avant le 12 décembre 2002.

Si les sommes déposées sont retirées moins de 3 ans après la date du premier versement, le droit au prêt et à la prime est perdu. Entre la 3ème et la 4ème année, seul le montant de la prime est réduit de moitié.

Au terme des 4 ans, soit :

- aucun prêt n'est demandé. Les fonds sont disponibles. Les fonds peuvent être laissés sur le plan et produire des intérêts. La prorogation se fait pour 1 an minimum. La durée totale du plan ne peut toutefois excéder 10 ans.
- un prêt est demandé, les fonds sont alors retirés. La demande de prêt doit être déposée dans le délai d'1 an à compter du retrait.

Le droit à prêt

Un PEL peut financer soit :

- la construction ou l'achat d'une résidence principale neuve ou ancienne pour l'emprunteur, l'un de ses ascendants ou descendants ou pour un locataire muni d'un bail de droit commun,
- l'achat d'une résidence secondaire neuve à titre personnel ou familial uniquement,
- un parking ou une place de stationnement, proche de la résidence principale de l'acquéreur,
- un terrain à construire en même temps que la construction,
- des parts de société civile de placements immobiliers,
- des parts en multipropriété ou d'une résidence de tourisme.

Il peut également financer les travaux suivants, dans une résidence principale ou secondaire si il ne sert pas simultanément à l'achat d'une résidence principale ou secondaire :

- modification de la surface habitable,
- équipement, modernisation, conservation, assainissement du logement,
- amélioration du confort, conditions de vie et de sécurité des occupants,
- économie d'énergie.

L'acquéreur peut demander le prêt si le plan a atteint la durée de 4 ans. Le montant maximum du prêt est de 92.000 € et peut durer de 2 à 15 ans.

Le taux d'intérêt est fonction de la date d'ouverture du PEL

Taux d'intérêt du PEL	
Date d'ouverture du PEL	Taux applicables
Entre le 16/05/1986 et le 07/02/1994	6,32%
Entre le 07/02/1994 et le 22/01/1997	5,54%
Entre le 22/01/1997 et le 09/06/1998	4,80%
Entre le 09/06/1998 et le 25/07/1999	4,60%
Entre le 25/07/1999 et le 30/06/2000	4,31%
Entre le 30/06/2000 et le 31/07/2003	4,97%
Depuis le 01/08/2003	4,20%

Le cumul avec un prêt CEL

Un prêt PEL peut être cumulé à un prêt CEL pour des objets différents mais toujours dans la limite de 92.000 €

Le compte épargne logement (CEL)

Le titulaire du CEL

Tout particulier peut ouvrir un CEL mais un seul. Il peut y avoir autant de CEL que de membres d'une même famille.

Le CEL est un compte sur livret produisant des intérêts et donnant droit à des prêts à des taux privilégiés.

Le fonctionnement du compte

Le versement initial est de 300 € avec des versements annuels minimum de 75 €. Le plafond est de 15.300 €. Il doit être provisionné pour au minimum 300 €.

La rémunération résulte d'intérêts bancaires : 1,25% depuis le 1er août 2005 (contre 1,5% depuis le 1er août 2003). Ce taux est établi par la banque de France en janvier et juillet de chaque année. L'établissement bancaire calcule les intérêts tous les 15 jours et les verse 1 fois par an.

Si un prêt est réalisé à la fin de la période d'épargne, une prime d'Etat est accordée : montant maximum de 1.144 €.

Les intérêts et la prime d'état sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais sont soumis à la CSG et à la CRDS au taux de 11% depuis le 1er janvier 2005.

Le droit à prêt

Un CEL peut financer soit :

- la construction ou l'achat d'une résidence principale neuve ou ancienne pour l'emprunteur, l'un de ses ascendants ou descendants ou pour un locataire muni d'un bail de droit commun,
- l'achat d'une résidence secondaire neuve à titre personnel ou familial uniquement,
- un parking ou une place de stationnement, proche de la résidence principale de l'acquéreur,
- un terrain à construire en même temps que la construction.

Pour financer une autre résidence, un nouveau prêt CEL peut être souscrit uniquement si le premier prêt a été entièrement remboursé.

Il peut également financer les travaux suivants, dans une résidence principale ou secondaire si il ne sert pas simultanément à l'achat d'une résidence principale ou secondaire :

- modification de la surface habitable,
- équipement, modernisation, conservation, assainissement du logement,
- amélioration du confort, conditions de vie et de sécurité des occupants,
- économie d'énergie.

Le CEL peut donner droit à un prêt si il a :

- 1 an et 6 mois d'existence,
- un minimum de 22,50 € d'intérêts pour les travaux d'économie d'énergie dont la liste est limitative,
- un minimum de 37 € d'intérêts pour des travaux d'amélioration;
- un minimum de 75 € d'intérêts pour l'accession à la propriété et la construction.

Le montant du prêt est fonction de sa durée et des intérêts acquis. Le montant maximum est de 23.000 €. Sa durée est fixée entre 2 et 15 ans.

Le taux d'intérêt est fonction de la date de souscription du prêt.

Taux d'intérêt du CEL	
Date de souscription du prêt	Taux applicables
entre le 16/05/1986 et le 15/02/1994	4,25%
entre le 16/02/1994 et le 15/06/1998	3,75%
entre le 16/06/1998 et le 31/07/1999	3,50%
entre le 01/08/1999 et le 30/06/2000	3,00%
entre le 01/07/2000 et le 31/07/2003	3,50%
Depuis le 01/08/2003	3,00%

Les droits à prêt acquis sur un CEL peuvent être cédés aux personnes suivantes :

- conjoint,
- ascendants, descendants du titulaire du CEL ou ceux de son conjoint,
- frères, soeurs, oncles, tantes, neveux, nièces ou ceux de son conjoint,
- beaux-frères, belles-soeurs, gendres, brus ou ceux de son conjoint.

Le prêt 1% employeur

Il est accordé à tout emprunteur salarié d'une entreprise privée de plus de 10 salariés ne relevant pas du régime agricole. Il n'y a pas de conditions de ressources pour y avoir droit. Pour l'obtenir, le salarié doit déposer sa demande auprès de son employeur

Il doit servir à financer l'achat d'un logement :

- neuf,
- ancien (plus de 20 ans avec obligation d'effectuer des travaux représentant au moins 25 % du prix de l'acquisition)
- neuf ou ancien en cas de mobilité professionnelle.

Son montant est fonction de l'enveloppe financière acquise par l'entreprise et des ressources de l'emprunteur.

Si l'emprunteur venait à quitter l'entreprise, il n'a pas à rembourser par anticipation. Ce prêt n'est pas lié au contrat de travail.

Ce prêt intervient souvent en complément d'un prêt principal.

Le prêt aux fonctionnaires

Il vient en complément d'un prêt conventionné et est accordé par le Crédit Foncier de France.

Le montant du prêt ne peut être supérieur à un plafond fixé en fonction du type de logement et de sa localisation géographique.

Pour pouvoir y prétendre, le fonctionnaire emprunteur et son foyer ne doit pas dépasser certaines conditions de ressources.

Il doit être souscrit pour l'achat de la résidence principale ou d'un logement loué pour au moins 6 ans. La résidence peut être neuve ou ancienne sans distinction.

Les prêts des départements

Ce prêt est réservé aux personnes ayant peu de ressources. Chaque département fixe les conditions de ressources, d'occupation du logement et le logement à acquérir.

Le département fixe également le taux (2 à 5% selon le département) et le montant du prêt (1.500 à 12.200 €).

Il intervient en complément d'un prêt principal.

Les prêts des mutuelles et caisses de retraites

Chaque établissement fixe les conditions de ressources, d'occupation du logement, le logement à acquérir ainsi que le taux et le montant du prêt.

Il intervient en complément d'un prêt principal.

Les différentes aides

L'allocation de logement

L'allocation aide les familles à se loger qu'elles soient locataires ou propriétaires avec un emprunt. Elle se décline en 2 allocations : allocation de logement familiale (ALF) et allocation de logement social (ALS).

Les bénéficiaires

Ne peuvent prétendre à l'ALF, sous condition de ressources, que les personnes :

- mariées depuis moins de 5 ans et sans enfant et au moment du mariage si les 2 conjoints ont moins de 40 ans,
- ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans, 60 s'il est inapte au travail ou infirme, et vivant au foyer.
- bénéficiant déjà de prestations familiales,
- ayant au moins 1 enfant à charge (âgé de moins de 21 ans et ne percevant pas de rémunération supérieure à 55% du SMIC).

Peuvent prétendre à l'ALS toutes personnes, sous conditions de ressources.

Un étranger peut y prétendre uniquement s'il est en situation régulière.

Ne peuvent pas bénéficier de l'ALF ou de l'ALS les personnes dont le logement leur est loué par un ascendant ou descendant du demandeur ou de son conjoint / concubin / cosignataire du PACS.

Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire ayant les caractéristiques suivantes (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) :

- surface d'au moins 9 m² pour 1 personne seule, 16 m² pour 2 personnes sans enfant puis 9 m² par personne supplémentaire (dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus).
- sans risque pour la sécurité et la santé des occupants,
- doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation,

L'allocation logement est maintenue :

- 6 mois, si locataire saisit le propriétaire ou la justice, pour demander la mise aux normes du logement,
- 1 an pour les personnes logées en hôtel meublé ou en pension de famille, de manière exceptionnelle,
- 4 ans si le logement dépasse le nombre de personnes autorisées pour la surface du logement (naissance ou de la prise en charge d'un parent),
- 2 ans pour les logements autres que collectifs lorsque la condition de superficie n'est pas remplie au moment de la demande.

Le montant de l'allocation

L'allocation est versée mensuellement.

Elle varie selon:

- la situation familiale,
- le montant des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer,
- le montant du loyer, hors charges, ou des échéances de prêt.

Une part du loyer ou du prêt reste toujours à la charge du bénéficiaire.

Son montant est révisé chaque année au 1er juillet en fonction de l'évolution de la situation du bénéficiaire et des nouveaux barèmes.

L'allocation logement est soumise à la CRDS au taux de 0,5%.

Le cumul

Il n'est pas possible de cumuler une allocation logement avec l'APL.

Le versement

L'allocation est versée soit :

- au bénéficiaire directement,
- au bailleur ou à la banque (tiers payant).

Le tiers payant est obligatoire pour :

- tous les bailleurs sociaux et assimilés,
- les organismes de gestion immobilière de logements pour personnes défavorisées,
- les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires.

Il est facultatif pour les logements en "location privée sociale" (loi Besson, de Robien) et en cas de non paiement du loyer.

Dans les autres cas, le bénéficiaire peut le demander ou l'interrompre si il existe en accord avec le bailleur ou le prêteur.

Procédure d'obtention

Le demandeur doit s'adresser à la CAF ou la MSA et remplir le document Cerfa n°10840*04. Il complète le dossier par :

- une attestation de loyer (Cerfa n°10842*03),
- un état des personnes vivant au foyer,
- une déclaration sur l'honneur des ressources de toutes les personnes vivant au foyer,
- tout document justifiant une cessation d'activité professionnelle, de la perception d'une pension de retraite ou d'invalidité ou d'une rente d'accident du travail, d'une situation de chômage partiel ou total,
- toutes justifications de l'affectation, de la superficie et de la salubrité du local,
- Tout document justifiant l'accession à la propriété ou la location (bail, quittance de janvier ou attestation du bailleur, prêts, etc.).

En cours de versements, si le bénéficiaire ne fournit pas avant le 1er juillet de chaque année l'état des personnes vivant au foyer et leurs ressources, l'allocation logement peut être suspendue.

Tout changement de situation doit être déclaré à la CAF ou à la MSA (changement de domicile, de situation).

L'aide personnalisée au logement (APL)

L'APL, comme l'allocation logement, permet de réduire les dépenses de logement liées à un prêt ou à un loyer.

Les bénéficiaires

Peuvent y prétendre toute personne :

- quelque soit sa situation de famille (mariage, PACS, union libre),
- avec ou sans personne à charge,
- exerçant ou non une activité professionnelle.

Un étranger peut y prétendre uniquement s'il est en situation régulière.

L'APL est versée à toute personne :

- locataire, il faut une convention entre l'Etat et le bailleur,
- propriétaire de sa résidence principale, à usage d'habitation exclusivement, construite, acquise ou améliorée avec un PAS ou un prêt conventionné,
- âgée ou handicapée logée à titre onéreux par une famille d'accueil,
- ayant un contrat "location-accession" à la propriété,
- résidente d'un foyer conventionné de jeunes travailleurs, de personnes âgées, de travailleurs migrants, de personnes handicapées ou d'un foyer dénommé "résidence sociale".

Il existe des exceptions quant au financement du logement par un PAS ou un prêt conventionné pour :

- les logements HLM ou appartenant à une société d'économie mixte,
- les logements locatifs dont le bailleur a signé une convention avec l'Etat.

Le demandeur ne peut en bénéficier si le logement est loué par un de ses ascendants ou descendants ou par ceux de son conjoint, concubin ou cosignataire du PACS.

Le montant de l'APL

Son montant dépend des paramètres suivants :

- ressources des personnes composant le foyer,
- nombre d'enfants (âgé de moins de 21 ans et ne percevant pas de rémunération supérieure à 55% du SMIC) et de personnes à charge,
- zone géographique,
- montant du loyer hors charges, si l'intéressé est locataire,
- nature de l'opération, mode de financement, date de signature du prêt principal et ses modalités de remboursement, s'il est propriétaire.

Une part du loyer ou du prêt reste toujours à la charge du bénéficiaire.

Son montant est révisé chaque année au 1er juillet en fonction de l'évolution de la situation du bénéficiaire et des nouveaux barèmes.

L'APL est soumise à la CRDS au taux de 0,5%.

Le cumul

Il n'est pas possible de cumuler l'APL avec une allocation logement.

Le versement

L'APL est versée soit :

- au bénéficiaire directement,
- au bailleur ou à la banque (tiers payant).

Le tiers payant n'est pas obligatoire.

La procédure d'obtention

Le demandeur doit s'adresser à la CAF, la MSA ou à son bailleur et remplir le document Cerfa n°10840*04. Il complète le dossier par :

- une attestation de loyer (Cerfa n°10842*03),
- une déclaration sur l'honneur des ressources de toutes les personnes vivant au foyer,
- Tout document justifiant la propriété du logement.

Chaque 1er juillet, son montant est recalculé en fonction des ressources de l'année précédente et du montant du loyer de janvier de l'année en cours à l'aide :
du formulaire de déclaration de ressources,
d'une actualisation de la situation familiale,
des avis d'imposition ou de non imposition de chacun des membres du foyer.

En cas de changement de situation, il convient d'avertir la CAF ou la MSA en fournissant tous les justificatifs (chômage ou reprise de travail, décès, naissance, etc.).

Les impayés

Chaque année, la CAF ou la MSA demande aux bailleurs et aux banques une attestation indiquant les bénéficiaires qui ne sont pas à jour de leurs remboursements.

La commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL), instituée auprès du préfet et présidée par ce dernier, est compétente pour :

- décider du maintien de l'APL lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépenses de logement restant à sa charge,
- statuer sur les demandes de remises de dettes présentées à titre gracieux en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par la CAF ou la MSA,
- statuer sur les contestations des décisions de la CAF ou de la MSA,
- faire des recommandations concernant les mesures pour régulariser la situation des allocataires défailants,
- déléguer à la CAF ou à la MSA tout ou partie de ses compétences pour les contestations de décisions et les remises de dettes, mais ses compétences en matière d'impayés.

Les contestations se font sous forme de recours administratifs devant la CDAPL. Elle est saisie sous 2 mois à compter de la notification de la décision de la CAF ou de la MSA au bénéficiaire. Elle notifie sa décision sous 2 mois à l'allocataire par LRAR. En cas de silence, la demande est considérée comme rejetée.

Cette décision est susceptible d'un recours devant le TA.

Si l'allocataire perçoit directement l'APL et est en situation d'impayés, la CDAPL peut contraindre la CAF ou la MSA à verser à la banque ou au bailleur directement.

En cas de tiers payant et si l'allocataire ne paie pas la différence, le bailleur ou la banque peuvent, dans le délai de 3 mois après la constitution de l'impayé, informer la CDAPL de la situation. Le créancier doit prouver qu'il poursuit le recouvrement de l'impayé. Le versement de l'APL est maintenu, mais sous réserve de la bonne exécution du plan d'apurement de la dette et de la reprise des paiements.

En cas de mauvaise foi dans le redressement de la situation, la CDAPL suspend les versements pour non respect du plan d'apurement. Le remboursement par le bénéficiaire de l'aide versée après l'interruption de l'exécution du plan peut même être prononcé.

Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL), dont le régime est fixé par le décret n°2005-212 du 2 mars 2005 aide les personnes en difficulté à :

- accéder à un logement décent et indépendant,
- s'y maintenir, quelle que soit la qualité d'occupation,
- bénéficier de la fourniture d'eau, d'énergie et du téléphone.

Il en existe un dans chaque département. Son financement est d'ailleurs assuré par ce dernier. Le conseil général peut créer des fonds locaux pour l'octroi de tout ou partie des aides et en confier la gestion aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale.

Il peut être saisi directement par :

- toute personne y ayant intérêt (ex : bailleur), avec l'accord de la personne en difficulté,
- la CDAPL,
- la CAF ou la MSA pour les différentes aides au logement versées,
- le préfet.

Les décisions du FSL sont notifiées aux intéressés. Les décisions de refus sont obligatoirement motivées.

Les aides accordées par le FSL peuvent notamment être les suivantes :

- cautionnement du paiement du loyer et des charges,
- prêts ou avance remboursables de loyers et charges,
- prêts et subventions pour le dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence ou autres dépenses d'entrée dans les lieux,
- prêts et subventions pour régler des dettes (factures d'eau ou de téléphone) dont le règlement est une condition pour l'accès à un nouveau logement.

Pour déterminer l'aide à fournir, le FSL tient compte des ressources de l'ensemble des personnes composant le foyer à l'exception des allocations de logements ou autres allocations d'aide (scolaire, éducation, etc.).

Les autres aides

L'avance Loca-Pass

Elle finance le dépôt de garantie. Elle est gratuite pour toute la durée de la location. Elle est versée directement au bailleur à l'entrée dans le logement.

Elle peut être remboursée en 36 mois maximum après un différé de paiement de 3 mois, et avec des mensualités de 15 € minimum.

La garantie loca-Pass

C'est une caution, gratuite, valable pour 3 ans et couvrant un nombre de 18 loyers maximum, charges comprises.

Cette garantie fait l'objet d'un acte écrit annexé au bail.

La commission de surendettement

En cas de difficultés financières du fait d'un surendettement, un locataire peut saisir la commission départementale de surendettement pour trouver un accord amiable avec le bailleur sur le report ou l'échelonnement du paiement des arriérés de loyer.

L'HABITAT

La procédure de péril

Lorsque le bâtiment menace ruine, il y a péril.

Une habitation peut être insalubre sans menacer ruine. La réciproque est également vraie, elle peut menacer ruine sans être insalubre comme un immeuble inachevé.

Les deux peuvent également se cumuler.

L'acteur de la procédure de péril

Seul le maire peut demander la réparation ou la démolition des bâtiments, quels que soient leurs usages lorsqu'ils constituent un danger pour les personnes et les biens. Il a donc tout pouvoir pour faire procéder à toutes les vérifications qu'il juge utiles.

La procédure de péril est déclenchée par le maire lorsqu'il constate la situation de péril. Selon l'état de ruine, le maire peut utiliser la procédure de péril ordinaire ou celle de péril imminent.

La procédure de péril ordinaire

L'arrêté de péril ordinaire

Après avoir constater la situation, le maire prend un arrêté de péril. Cet arrêté ordonne soit la réparation soit la destruction du bâtiment.

L'arrêté est notifié :

- aux propriétaires,
- aux personnes ayant des droits sur les locaux,
- aux occupants,
- au syndicat de copropriété, si seules les parties communes d'un immeuble en copropriété sont concernées.

Si ces personnes citées ne sont pas connues ou que leur adresse est inconnue, la notification peut se faire par affichage à la mairie et sur le bâtiment.

A la demande du maire, l'arrêté peut être publié, aux frais du propriétaire, à la conservation des hypothèques. Cette publication a pour but de rendre l'arrêté opposable au tiers.

La contestation

Le propriétaire mis en demeure d'effectuer la réparation ou la destruction dans un délai déterminé, peut contester.

Il doit charger un expert, au jour fixé par l'arrêté, de procéder contradictoirement à la constatation de l'état du bâtiment. Si il ne le fait pas, la visite est faite par un seul expert nommé par l'administration.

L'arrêté de péril et les rapports d'experts sont alors communiqués au TA. Ce dernier détermine s'il y a péril ou non, et, dans l'affirmative, le délai d'exécution des travaux. Il peut même autoriser le maire à procéder d'office à ces travaux, aux frais du propriétaire.

L'arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Lorsque le TA constate l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Il est notifié aux mêmes personnes et selon les mêmes modalités que l'arrêté de péril.

L'arrêté constatant la réalisation des travaux

Lorsque le propriétaire procède aux travaux prescrits, un expert dresse un rapport constatant leur réalisation. Le maire prend alors un arrêté indiquant que les travaux ont été réalisés et leur date d'achèvement.

Cet arrêté a pour effet de faire cesser l'application des arrêtés de péril et d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

Il est notifié aux mêmes personnes et selon les mêmes modalités que l'arrêté de péril.

La procédure de péril imminent

Un arrêté de péril imminent ne permet d'effectuer que des travaux d'urgence : il est donc toujours suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

En cas de danger imminent, le maire avertit le propriétaire qu'il va saisir le juge du tribunal d'instance afin de nommer un expert.

Ce dernier a pour mission de constater l'état de l'immeuble dans les 24 heures qui suivent la nomination.

Si il constate une urgence, le maire prend un arrêté de péril imminent qui indique les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité comme l'évacuation de l'immeuble et les délais d'exécution.

Si ces délais ne sont pas respectés, le maire peut les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire.

Les droits des occupants

Les dispositions qui suivent ne sont applicables qu'en cas de procédure pour péril ordinaire.

Si les locaux font l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux en péril, ils ne peuvent être loués ou même juste mis à disposition et cela, jusqu'à l'arrêté de cessation de péril.

Les loyers n'ont donc plus à être payés à compter du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de péril jusqu'au 1er jour du mois suivant la date d'achèvement des travaux constatée par arrêté.

La durée du bail

Si un arrêté d'interdiction d'utiliser et d'habiter les lieux est pris de façon temporaire, le bail est suspendu du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de péril au 1er jour du mois suivant la date de l'arrêté d'achèvement des travaux. Si l'interdiction est définitive, le bail continue de produire ses effets :

- jusqu'au départ des occupants,
- jusqu'à son terme,
- jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté de péril, au plus tard.

Le logement des occupants

Si une interdiction temporaire d'habiter est arrêtée, le propriétaire doit procurer un hébergement décent aux occupants.

Si il ne le fait pas, le préfet s'en charge mais le coût de l'hébergement restera à la charge du propriétaire.

Si une interdiction définitive d'habiter est arrêtée, le propriétaire doit :

- reloger les occupants, si il ne le fait pas, la mairie s'en charge (il doit l'indemniser à hauteur de 304,90 à 609,80 € par personne relogée),
- verser à l'occupant une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer.

Les propriétaires encourent des sanctions pénales lourdes (2 ans d'emprisonnement et 75.000 € d'amende) si :

- ils relouent et qu'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux est pris,
- ils détruisent ou dégradent des locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril pour faire quitter les lieux aux occupants,
- ils menacent un occupant pour qu'il renonce à ses droits au logement ou relogement.

L'insalubrité

La définition

Une habitation est insalubre si elle est dangereuse pour la santé de ses occupants et des ses voisins. L'immeuble ne doit donc pas obligatoirement être bâti ou occupé.

Exemples : murs fissurés, l'humidité importante, terrain instable, l'absence de raccordement à l'eau potable ou de système d'assainissement.

Il peut s'agir :

- d'un ou plusieurs logements,
- d'immeubles isolés ou d'îlots,
- d'immeubles en copropriété en entier,
- des seules parties privatives d'immeubles en copropriété,
- des seules parties communes d'immeubles en copropriété.

La procédure

Le rapport d'insalubrité

La procédure d'insalubrité est activée soit par le :

- Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales (DDASS),
- Directeur du service communal d'hygiène et de santé.

Le préfet est saisi et a communication du rapport motivé du DDASS ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé. Il demande ensuite au conseil départemental d'hygiène de donner son avis sous 2 mois sur la réalité, les causes de l'insalubrité et les mesures à prendre.

Le rapport constatant l'insalubrité est établi par le DDASS soit :

- à son initiative,
- sur saisine du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement,
- à la demande de locataire ou occupant de l'immeuble.

L'information et réunion du Conseil Départemental d'Hygiène (CDH)

Le préfet informe :

- le propriétaire 30 jours avant la réunion du CDH de sa tenue et de la possibilité de formuler ses observations,
- les personnes susceptibles d'avoir des droits sur l'immeuble,
- les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

Si l'identité ou l'adresse des personnes ci-dessus ne sont pas connues, la notification est affichée à la mairie et sur l'immeuble, 30 jours avant la date de la réunion du CDH.

A Paris, Marseille et Lyon, cet affichage doit être effectué à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

Au cours de cette réunion, chacun peut être entendu par le CDH, appelé aux visites de l'immeuble.

Le CDH peut émettre un avis contraire aux conclusions du rapport. Le préfet est en droit de transmettre le dossier au ministre chargé de la santé qui saisit alors le Conseil supérieur d'hygiène publique de France (CSHPF). Ce dernier rend alors un avis dans les 2 mois.

L'insalubrité irrémédiable

Si le CDH ou le CSHPF conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet interdit dans le délai d'1 mois d'habiter et d'utiliser l'immeuble. L'interdiction peut être immédiate ou applicable au plus tard 6 mois après.

Il prend les mesures adéquates pour éviter l'utilisation de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation et de l'hébergement des occupants. Il peut même, si le besoin s'en fait sentir, ordonner la démolition de l'immeuble.

L'insalubrité temporaire

Si le CDH ou le CSHPF conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet arrête, dans le délai d'1 mois, les travaux à réaliser et les délais d'exécution.

L'arrêté peut interdire temporairement l'habitation des lieux. Elle prend fin à la date d'affichage de l'arrêté constatant la conformité de la réalisation des travaux exigés.

La notification et exécution de l'arrêté

L'arrêté est notifié par le préfet :

- aux propriétaires,
- aux personnes ayant des droits sur les locaux,
- aux occupants,
- au syndicat de copropriété, si seules les parties communes d'un immeuble en copropriété sont concernées.

Si les personnes précédemment citées ne sont pas connues ou que leur adresse est inconnue, la notification peut se faire par affichage à la mairie et sur le bâtiment.

A la demande du préfet, l'arrêté peut être publié, aux frais du propriétaire, à la conservation des hypothèques. Cette publication a pour but de rendre l'arrêté opposable au tiers.

Le préfet constate ensuite par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement. Il rend ensuite un autre arrêté prononçant la levée des arrêtés d'insalubrité ou d'interdiction d'utiliser les lieux.

Si les mesures n'ont pas été exécutées dans les délais, le maire ou le préfet fait exécuter d'office les travaux 2 mois après mise en demeure du propriétaire restée infructueuse (sauf en cas de démolition prescrite, où l'exécution est immédiate). Les travaux sont effectués aux frais du propriétaire.

Les droits des occupants

Si les locaux font l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux insalubres, ils ne peuvent être loués ou même juste mis à disposition et cela, jusqu'à l'arrêté de mainlevée.

Les loyers n'ont donc plus à être payés à compter du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité jusqu'au 1er jour du mois suivant la date d'achèvement des travaux constatée par arrêté.

La durée du bail

Si un arrêté d'interdiction d'utiliser et d'habiter les lieux est pris de façon temporaire, le bail est suspendu du 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité au 1er jour du mois suivant la date de l'arrêté d'achèvement des travaux. Si l'interdiction est définitive, le bail continue de produire ses effets :

- jusqu'au départ des occupants,
- jusqu'à son terme,
- jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité, au plus tard.

Logement des occupants

Si une interdiction définitive d'habiter est arrêtée, le propriétaire doit :

- reloger les occupants, si il ne le fait pas, la mairie s'en charge (il doit l'indemniser à hauteur de 304,90 à 609,80 €par personne relogée),
- verser à l'occupant une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer.

Les propriétaires encourent des sanctions pénales lourdes (2 ans d'emprisonnement et 75.000 €d'amende) si :

- ils relouent et qu'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux est pris,
- ils détruisent ou dégradent des locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril pour faire quitter les lieux aux occupants,
- ils menacent un occupant pour qu'il renonce à ses droits au logement ou relogement.

L'amiante

Sont concernés par les dispositions qui suivent tous les immeubles construits **avant le 1er juillet 1997**. Le régime applicable est défini par le Décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n°2001-840 du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mai 2002.

La recherche

Le propriétaire d'un immeuble concerné par l'amiante a 2 obligations :

- rechercher la présence d'amiante dans le bâtiment,
- prendre les mesures utiles pour l'enlever en cas de présence.

Le propriétaire doit rechercher la présence de :

- calorifugeages amiantés si l'immeuble est construit avant le 29 juillet 1996,
- flocages amiantés si l'immeuble est construit avant le 1er janvier 1980,
- faux-plafonds amiantés si l'immeuble est construit avant le 1er juillet 1997.

Le non respect des ces obligations expose le propriétaire à des poursuites pénales et civiles.

Il doit faire appel à un contrôleur technique agréé ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle.

En cas de présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds et qu'un doute existe, le propriétaire doit faire effectuer des prélèvements par le technicien. Un organisme accrédité analyse alors les prélèvements pour vérifier la présence d'amiante dans le matériau.

Si de l'amiante est décelée, un professionnel doit vérifier l'état de conservation des matériaux la contenant en fonction d'une grille définie par la loi. Si les matériaux sont dégradés, le propriétaire doit faire procéder à une mesure d'empoussièremment. Selon ces résultats, le propriétaire doit faire soit :

- contrôler périodiquement l'état de conservation des matériaux,
- des travaux (confinement ou retrait de l'amiante) dans un délai de 36 mois à compter de la remise des résultats.

Des contrôles d'examen des surfaces traitées et de mesure du niveau d'empoussièremment doivent être effectués par un contrôleur technique à l'issue des travaux sous peine de poursuite pénale.

Le dossier technique

Les propriétaires, à l'exception de ceux de maison individuelle et de parties privatives d'immeuble collectif, constituent et actualisent un dossier technique regroupant :

- les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux-plafonds,
- l'évolution de leur état de conservation,
- la date, la nature, la localisation et les résultats des contrôles périodiques et des mesures d'empoussièremment,
- la date, la nature, la localisation des travaux de confinement et de retrait,
- les procédures générales de sécurité à respecter à l'égard des matériaux et produits amiantés.

Ce dossier reste à la disposition :

- des occupants de l'immeuble,
- des agents ou services habilités,
- des inspecteurs du travail,
- des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Il doit être communiqué à toute personne devant effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le dossier technique amiante doit être établi, sous peine d'amende, au plus tard :

- le 31 décembre 2005 pour tous les types d'immeuble,
- le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie.

Le constat en cas de vente

Depuis le 1er septembre 2002, le constat de présence ou d'absence d'amiante est joint aux avant-contrats et au contrat de vente d'immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il indique :

- l'absence ou la présence d'amiante dans les matériaux les plus utilisés (exemples : murs, cloisons, gaines, coffrages, plafonds, poutres, charpentes, planchers, faux-plafonds),
- la localisation et l'état de conservation de ces matériaux.

Pour les parties communes des immeubles en copropriété, le constat est remplacé par la fiche récapitulative du dossier technique.

Il est constitué soit par :

- un contrôleur technique,
- un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle.

Dans les 2 cas, la personne chargée de l'établir a une attestation de compétence délivrée par un organisme certifié.

Le constat doit être transmis à l'acheteur au plus tard à la signature de l'avant-contrat pour qu'il soit informé le plus tôt possible.

Aucune sanction pénale n'est prévue en cas de carence. Par contre du point de vue civil, le vendeur ne pourra pas, en cas de présence d'amiante, s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Rappel

Il y a vice caché s'il est possible de prouver que le défaut était inconnu au moment de l'achat et qu'il altère ou amoindrit le bien pour le prix payé.

L'acheteur pourra alors exercer au choix l'une des 2 actions suivantes :

- l'action rédhibitoire : restitution du bien contre remboursement de l'intégralité du prix,
- l'action estimatoire : bien gardé mais avec diminution du prix,
- l'exécution en nature : réparation ou remplacement du bien.

Il est toujours possible à l'acheteur de demander en plus des dommages et intérêts mais uniquement en cas de mauvaise foi du vendeur c'est-à-dire si ce dernier connaissait le vice. En outre, un vendeur professionnel est toujours présumé être de mauvaise foi.

Les termites

La délimitation des zones infestées

Lorsque des foyers de termites sont repérés dans un département, un arrêté préfectoral, sur proposition ou après consultation des conseils municipaux concernés, détermine les zones contaminées ou susceptibles de l'être. Cet arrêté est ensuite affiché 3 mois dans les mairies concernées.

Par la suite, il est consultable par le public dans les mairies et à la préfecture. Ces modalités sont annoncées dans 2 journaux locaux dans le département.

Cet arrêté est pris sur la base des déclarations de foyers infestés.

La déclaration des foyers infestés

Tout occupant d'immeuble doit déclarer, par LRAR ou remise contre récépissé, à la mairie la présence de termites dans un immeuble bâti ou non, collectif ou individuel, dès qu'il en a connaissance. Si ce sont les parties communes d'un immeuble en copropriété qui sont concernées, la déclaration doit être faite par le syndicat des copropriétaires.

Cette déclaration est obligatoire, tout contrevenant peut être puni d'une amende de 450 € au plus (contravention de la 3ème classe).

Les obligations en cas de vente

En cas de vente, le vendeur doit faire établir un état parasitaire de moins de 3 mois au jour de la vente (signature de l'acte notarié) qui indique :

- l'immeuble concerné,
- les parties visitées et non visitées,
- les éléments infestés, non infestés ou ayant été infestés par les termites,
- la date du document.

L'état parasitaire est établi par une personne exerçant une activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites. Il est interdit à la même personne de faire l'état parasitaire et les travaux de désinfestation. Il n'existe pas de certification légale, certains organismes en établissent néanmoins : CTBA ou Qualibat.

Cet état parasitaire sert au vendeur à s'exonérer de la garantie pour vice caché. Seul le vendeur non professionnel d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral doit l'annexer à l'acte notarié de vente.

Les obligations des communes

Le conseil municipal détermine les zones dans lesquelles le maire pourra utiliser son pouvoir d'injonction par arrêté notifié au propriétaire de l'immeuble pour procéder :

- à une recherche de termites dans les 6 mois,
- aux travaux de prévention et de désinfestation nécessaires.

Le propriétaire justifie du respect de l'injonction de :

- recherche de termites en remettant un état parasitaire.
- travaux en remettant une attestation, établie par une personne exerçant l'activité de traitement et de lutte contre les termites.

Si le propriétaire ne s'exécute pas, une mise en demeure lui est adressée. Si elle reste sans réponse à l'expiration du délai fixé par le maire, il peut, sur autorisation du Tribunal de Grande Instance, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à l'injonction.

De plus, il encourt l'amende prévue pour les contraventions de la 5ème classe, soit 1 500 € au plus.

Le plomb

Le saturnisme est une maladie causée par l'absorption de plomb et entraînant des troubles neurologiques graves. Il est surtout présent dans les vieux immeubles avec d'anciennes tuyauteries ou peintures.

La procédure en cas de présence de plomb

Un médecin qui détecte un cas de saturnisme chez un mineur doit le déclarer soit :

- au médecin inspecteur de la santé publique de la DDASS,
- au médecin responsable de la protection maternelle et infantile.

Ce dernier en informe le préfet.

L'enquête environnementale

Le préfet fait procéder à une enquête environnementale : diagnostic sur tout ou partie de l'immeuble et de son environnement pour évaluer les risques d'intoxication au plomb.

Si l'enquête est positive, il adresse une injonction d'effectuer les travaux à la personne responsable, aux frais de cette dernière, par LRAR : travaux d'élimination des sources de plomb et de pérennité de la protection.

Peut être responsable : le propriétaire, exploitant du local d'hébergement, entreprise ou collectivité locale. Par exemple, une entreprise ayant des rejets contenant du plomb.

Une note d'information est envoyée aux occupants de l'immeuble.

Le propriétaire a 10 jours à partir de la notification pour indiquer s'il conteste ou s'il fait procéder aux travaux. Dans ce 2eme cas, il a 1 mois pour les effectuer et bénéficier d'aides financières (subventions, etc.). En l'absence de réponse à l'injonction ou de travaux dans le délai, le préfet fait exécuter d'office ceux-ci aux frais du responsable.

Après les travaux, un contrôle est effectué par la préfecture au terme du délai indiqué dans la notification pour vérifier que le risque d'exposition a été supprimé. Il est effectué par :
le directeur du service communal d'hygiène et de santé,
un opérateur agréé.

L'hébergement temporaire

Si les travaux obligent à l'évacuation temporaire de l'immeuble, le propriétaire prend les dispositions nécessaires pour héberger provisoirement ses occupants (hôtel, etc.), à sa charge, uniquement si ces derniers sont de bonne foi, c'est-à-dire qu'ils disposent d'un droit réel ou qu'ils sont locataires. Le préfet n'interviendra qu'en cas de défaillance du propriétaire ou d'occupation de mauvaise foi (squatteurs, etc.) et à la charge de l'Etat.

L'état des risques au plomb, en cas de vente

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être joint à tout avant-contrat et contrat de vente d'immeuble : affecté en tout ou partie à l'habitation,

- construit avant le 1er janvier 1948,
- et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par un arrêté du préfet du département.

Cet état est une expertise qui recense les revêtements contenant du plomb et décrivant leur état de conservation. Il précise aussi la concentration en plomb. Il doit être établi depuis moins d'1 an au jour de l'avant-contrat ou du contrat de vente.

Il est réalisé par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance personnelle pour ce type de mission. Ce contrôleur ne peut avoir pour fonction accessoire celle de réparation des matériaux dégradés.

Cet état peut être consulté par :

- tous les occupants de l'immeuble,
- toutes les personnes chargée d'y faire des travaux,
- les inspecteurs du travail et les agents du service prévention des organismes de Sécurité Sociale.

Lorsque l'état des risques révèle une présence de plomb supérieure au seuil admis,

- une note d'information y est annexée pour informer le propriétaire des risques encourus par les occupants,
- le vendeur, ou son mandataire, doit informer le préfet par transmission d'une copie de l'état des risques.

Si ce document n'est pas établi, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés. En outre, si des personnes sont victimes de saturnisme en raison de l'absence d'information, la responsabilité pénale du vendeur peut être engagée pour mise en danger de la vie d'autrui.

Un nouveau dispositif : le constat de risque d'exposition au plomb

Le dispositif en cas de vente est renforcé par la mise en place d'un constat de risque d'exposition au plomb. Il a été édicté par la loi du 9 août 2004, mais n'est pas encore applicable en raison de l'absence de parution des décrets d'application.

Le document

Il contient un repérage des revêtements contenant du plomb et dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti.

Il est rédigé par une personne indépendante des propriétaires et des entrepreneurs d'assainissement. Il devra être couvert par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle.

Les fonctions

Ce document servira :

- en cas de vente d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949,
- en cas de location d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (applicable aux baux conclus à compter du 12 août 2008),
- en cas de travaux sur les parties communes d'immeuble construit avant le 1er janvier 1949,
- pour les parties communes d'immeuble construit avant le 1er janvier 1949 (applicable au plus tard le 12 août 2008).

Si le constat fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, l'auteur du constat le transmet au préfet. Sur proposition de ses services ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé de la commune concernée, le préfet peut prescrire toutes mesures conservatoires à la charge du propriétaire.

Si le constat fait apparaître la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures, la loi prévoit l'obligation pour le propriétaire :

- d'engager des travaux tout en assurant la sécurité des occupants,
- d'informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné.

En cas de vente

Le vendeur a l'obligation, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, d'annexer un constat de risque d'exposition au plomb à l'avant contrat de vente, de moins d'1 an, ou à défaut à l'acte authentique de vente.

Cette obligation est valable pour l'ensemble du territoire et non plus certaines zones.

A défaut, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

Si le constat conclue à des concentrations inférieures aux seuils, seul le constat initial sera joint à chaque mutation, peu importe sa date d'établissement.

Si le constat conclue à des concentrations supérieures aux seuils, le propriétaire doit :

- informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux,
- procéder, **sans attendre l'intervention du préfet**, aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

En cas de location

Le bailleur a l'obligation d'annexer le constat d'exposition au plomb à tout nouveau contrat de location à compter du 12 août 2008 d'un immeuble construit avant le 1er janvier 1949. Il doit avoir été établi moins de 6 ans avant le contrat de location.

Si le constat conclue à des concentrations inférieures aux seuils, seul le constat initial sera joint à chaque location, peu importe sa date d'établissement.

Si le constat conclue à des concentrations supérieures aux seuils, le propriétaire bailleur doit procéder, **sans attendre l'intervention du préfet**, aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

Le constat est à la charge du bailleur.

Le radon

Le radon est un gaz naturel radioactif, produit par certains sols granitiques ou volcaniques. Il peut s'accumuler à l'intérieur des bâtiments.

Les régions les plus concernées sont la Bretagne, la Corse, le Massif Central et les Vosges.

C'est un produit cancérigène au niveau pulmonaire selon l'OMS. L'association radon / tabac est très nocive.

Sa mesure s'exprime en becquerels par mètres cubes. Les pouvoirs publics ont retenu le seuil de 1000 becquerels/m³ comme seuil de dangerosité. Cependant, du point de vue sanitaire, il est souhaitable d'entreprendre des actions simples pour les bâtiments existants entre 400 et 1000 becquerels/m³.

L'ascenseur

Les dispositifs de sécurité des ascenseurs

Doivent être sécurisés les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions (ex : ascenseurs des bâtiments d'habitation ou de bureaux).

Pour qu'un ascenseur soit sécurisé, il doit répondre aux normes suivantes :

- fermeture des portes palières,
- accès sécurisé des personnes à la cabine,
- protection contre les chocs provoqués par la fermeture des portes,
- prévention des chutes de la cabine,
- protection contre les dérèglements de vitesse de la cabine,
- mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention.

C'est au propriétaire du bâtiment de faire respecter ces normes.

Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 et ne répondant pas aux normes doit mettre en place différents dispositifs de sécurité précisés par arrêté. Ils sont mis en oeuvre par tranche de 5 ans, pour des dates butoirs.

La 1^{ère} série de travaux (verrouillage des portes palières en cas de non présence de l'ascenseur à l'étage par exemple) doit être réalisée avant le 3 juillet 2008. Tous les travaux doivent être réalisés au plus tard le 3 juillet 2018.

Des dérogations sont possibles si un expert établit que la mise en oeuvre :

- est impossible techniquement,
- fait obstacle à l'accès des personnes handicapées,
- porte atteinte au patrimoine historique.

Le propriétaire d'un ascenseur installé après le 27 août 2000 doit respecter les normes des ascenseurs neufs.

Les propriétaires ne s'acquittant pas de leurs obligations de mise aux normes sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de la 3^{ème} classe, soit 450 € au plus.

L'entretien des ascenseurs

Le principe

Sont concernés par les obligations d'entretien les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions, **quelle que soit leur date d'installation.**

L'entretien d'un ascenseur a pour objet d'assurer son bon fonctionnement et surtout de maintenir le niveau de sécurité obtenu par la mise en oeuvre des dispositifs de sécurité obligatoires.

Le propriétaire doit, au minimum, effectuer des opérations de maintenance et de vérifications périodiques (ex : vérification toutes les 6 semaines de l'efficacité des serrures des portes palières).

Les opérations minimales d'entretien (liste des pièces ou mécanismes à vérifier) et leurs fréquences sont fixées par arrêté.

Le propriétaire peut effectuer seul l'entretien. Il avait jusqu'au 30/09/2004 pour respecter ses obligations (procéder aux opérations périodiques et occasionnelles d'entretien, employer un personnel formé à cet effet, tenir à jour le carnet d'entretien, etc.).

Le carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'ascenseur doit être tenu à jour lors de chaque visite et de chaque intervention de dépannage. Il retranscrit les visites, opérations et interventions effectuées en exécution d'un contrat d'entretien.

Il doit obligatoirement mentionner :

- La date de la visite, les heures d'arrivée et de départ,
- les noms des techniciens avec leurs signatures,
- les observations, interventions, travaux, modifications, remplacements pour l'entretien,
- les dates et causes des incidents et les réparations effectuées pour les dépannages.

Il est consultable par le propriétaire de l'ascenseur.

Le dépannage

La réglementation prévoit que les interventions en vue du :

- dépannage des installations doivent être effectuées quel que soit le jour, ouvrable ou non,
- déblocage des personnes en cabine doit être prévu 24 heures sur 24, tous les jours de l'année.

Un dépannage ne peut être considéré comme une visite d'entretien.

Le contrat liant le prestataire au propriétaire doit comporter ces points.

Les sanctions

Les propriétaires ne souscrivant pas un contrat d'entretien ou n'assurant pas l'entretien eux-mêmes sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de la 3ème classe, soit 450 € au plus.

Les prestataires travaillant sans contrat écrit ou avec un contrat sans les clauses minimales, ainsi que ceux employant des personnes n'ayant pas la qualification sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de la 3ème classe.

Le contrôle technique des ascenseurs

Sont soumis à un contrôle technique les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions, quelle que soit leur date d'installation.

Les objectifs

Il permet de :

- contrôler que les normes de sécurité sont bien respectées,
- vérifier leur état,
- détecter les défauts de sécurité ou de fonctionnement.

La liste des contrôles est déterminée par arrêté.

La périodicité

Le contrôle technique doit être fait tous les 5 ans aux frais du propriétaire à partir de :

- du 3 juillet 2003 pour les ascenseurs installés avant cette date,
- de l'installation pour les ascenseurs installés à partir du 3 juillet 2003.

Le rapport d'inspection

Le contrôleur établit un rapport d'inspection qu'il remet au propriétaire dans le délai de 30 jours. Ce dernier le transmet à la société qui entretient l'ascenseur et à toutes personnes qui seront amenées à effectuer les réparations le cas échéants.

Ce rapport comporte :

- les points contrôlés,
- les parties non contrôlées et les raisons de l'absence de contrôle,
- le récapitulatif des dispositifs de sécurité non installés,
- les anomalies à réparer,
- l'état de conservation et de fonctionnement des dispositifs de sécurité observés,
- une mention de la conformité ou non aux dispositions réglementaires.

Les sanctions

Les propriétaires ne procédant pas au contrôle technique sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de la 3ème classe, soit 450 € au plus.

Les contrôleurs n'effectuant pas les vérifications nécessaires ou n'ayant pas les qualifications exigées sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de la 3ème classe.

Le droit d'information des occupants d'immeubles

Toute personne occupant un immeuble avec ascenseur peut consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire, le rapport du contrôle technique de l'ascenseur.

Les recours

Le Tribunal de Grande Instance peut être saisi par toute personne occupant une partie de l'immeuble pour ordonner en référé :

- la mise en conformité des ascenseurs par rapport aux normes de sécurité obligatoires,
- le respect des obligations d'entretien, de contrôle technique et d'information des occupants.

La sécurité des immeubles d'habitation en cas de carence des propriétaires

La définition

Une procédure spécifique existe si :

- des équipements communs sont défectueux ou mal entretenus,
- ces équipements présentent un danger pour les habitants de l'immeuble ou altèrent les conditions d'habitation,
- ces défauts ou manque d'entretien sont dus à une carence d'un ou plusieurs propriétaires.

Dans ce cas, le maire peut prendre un arrêté en vue de remédier aux problèmes rencontrés. Cet arrêté fixe le délai d'exécution des travaux.

Les équipements communs concernés sont déterminés dans le décret n° 2004-1442 du 23 décembre 2004.

Il s'agit notamment des installations :

- de distribution d'eau ou de gaz,
- de stockage d'hydrocarbures liquéfiés,
- d'éclairage des couloirs ou escaliers,
- de chauffage collectif,
- d'ascenseur,
- de sécurité contre l'incendie.

La procédure

Dans ce cas, le maire, ou le préfet en cas de carence du premier, peut prendre un arrêté en vue de remédier aux problèmes rencontrés. Cet arrêté fixe le délai d'exécution des travaux.

La notification

L'arrêté doit être notifié aux propriétaires. Si seules les parties communes sont concernées, la notification est faite au syndicat des copropriétaires.

Si l'identité ou l'adresse des propriétaires sont inconnues, la décision est affichée à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

La contestation par les propriétaires

En cas de contestation de l'arrêté sur ses motifs ou les mesures prises, le ou les propriétaires peuvent demander une expertise contradictoire au jour fixé par l'arrêté. Si ils utilisent cette faculté, le maire doit être prévenu par LRAR.

A l'expiration du délai fixé dans l'arrêté et si les mesures n'ont pas été prises ou si aucune expertise contradictoire n'a été faite, le maire fait procéder à une expertise.

Le maire transmet ensuite dans les meilleurs délais son arrêté et les rapports d'experts au TA. Si le désaccord persiste dans les 8 jours suivant le dépôt du dossier, le tribunal nomme son propre expert. Ensuite, le tribunal sera à même de statuer et de définir les travaux à effectuer et leurs délais d'exécution.

En outre, le tribunal peut autoriser le maire à faire les travaux d'office, aux frais des propriétaires, si ils ne sont pas réalisés dans les délais.

La procédure en cas d'urgence

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les propriétaires, doit demander au juge d'instance de désigner un expert. Ce dernier examine les équipements communs dans un délai de 24 heures suivant sa désignation.

Si le rapport signale une urgence ou une menace, le maire a le pouvoir de prendre toutes les mesures provisoires qu'il estime opportunes pour garantir la sécurité des occupants dont l'évacuation de l'immeuble.

Si les mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai, le maire les fait exécuter d'office, aux frais des propriétaires.

LES RELATIONS AVEC LE VOISINAGE

La mitoyenneté

La mitoyenneté un droit de propriété indivise portant sur la clôture (mur, haie, etc.) séparant 2 biens immobiliers contigus, appartenant à des propriétaires différents. La clôture doit être établie sur la séparation même des 2 propriétés.

Chacun des propriétaires possède donc sur la clôture mitoyenne des droits égaux de jouissance.

Les preuves de la mitoyenneté

La mitoyenneté peut s'acquérir de 3 façons.

L'acquisition par titre

Les voisins peuvent s'accorder pour construire un mur à cheval sur la limite séparative. Cet accord est pris sous la forme d'un titre, soit d'un acte sous seing privé soit d'un acte notarié. Le coût de la construction est réparti par moitié.

L'acquisition par prescription

A défaut de titre, un voisin peut invoquer la prescription de 30 ans. Pour pouvoir y prétendre, il doit prouver qu'il s'est comporté comme un copropriétaire pendant 30 ans et de façon continue.

Ex : production de facture d'entretien, adossement d'une construction sur le mur, etc.

Dans l'autre sens, il peut invoquer la prescription de 30 ans pour prétendre à la propriété privative d'un mur mitoyen au départ. Il doit prouver qu'il s'est comporté comme le seul propriétaire du mur.

L'acquisition par présomption

La loi pose des présomptions qui déterminent si un mur est mitoyen ou non en cas d'absence de titre.

Est présumé mitoyen, le mur qui sépare :

- 2 bâtiments appartenant à des propriétaires différents,
- 2 cours ou 2 jardins ou 1 cour et 1 jardin.

Dans le 1er cas, si les bâtiments n'ont pas la même hauteur, le mur séparatif est présumé mitoyen jusqu'au niveau où s'arrête le bâtiment le plus bas. Ce niveau s'appelle « l'héberge ». La partie du mur située au dessus de « l'héberge » appartient de façon privative au propriétaire du bâtiment le plus haut.

Dans le 2eme cas, si le terrain est entièrement clos au milieu d'autres terrains non clos, le mur est présumé appartenir privativement au propriétaire de ce terrain entièrement clos.

Est privatif le mur :

- dont le sommet n'a qu'une pente. Il appartient au propriétaire vers le terrain duquel la pente est inclinée,
- qui présente d'un seul coté des constructions telles que chaperons, filet ou corbeau. Il appartient au propriétaire du côté duquel se trouvent ces ajouts.

L'acquisition de la mitoyenneté

Tout voisin peut acquérir la mitoyenneté d'un mur et ce, à tout moment. L'autre voisin ne peut pas s'y opposer si une indemnité est proposée.

Par contre, un voisin ne peut pas imposer l'acquisition de la mitoyenneté de son mur privatif.

La demande d'acquisition de la mitoyenneté peut être faite par LRAR ou par acte d'huissier. L'accord peut être alors matérialisé par un titre. Ce titre est souvent publié à la conservation des hypothèques pour rendre l'acquisition de mitoyenneté opposable aux acquéreurs successifs de l'un ou de l'autre des terrains.

En cas de désaccord, le demandeur devra saisir le Tribunal de Grande Instance. Comme il n'est pas possible de s'y opposer, le juge impose la mitoyenneté et fixe le montant de l'indemnité (souvent par expertise).

L'indemnité est égale à la somme de tous les éléments suivants :

- moitié de la valeur du mur au jour de la demande,
- moitié de la valeur du sol au jour de la demande sur lequel repose le mur,
- les honoraires du notaire,
- les frais d'actes de publication.

Les droits et obligations des voisins

Les droits sur un mur mitoyen

Chaque voisin possède les mêmes droits sur le mur. Chacun doit donc veiller à ne pas nuire à l'autre.

Lorsque des travaux sont envisagés sur un mur mitoyen, il faut l'accord, écrit ou non, des 2 voisins. A défaut, c'est le Tribunal de Grande Instance sous la forme d'un référé qui décide de l'exécution ou non des travaux.

Si les travaux sont réalisés sans cet accord, le voisin n'ayant pas donné son accord peut décider de poursuivre l'autre voisin devant le Tribunal d'Instance. Ce dernier peut ordonner la suspension des travaux ou même leur démolition.

Avec une autorisation, il est donc possible de :

- de construire contre le mur,
- d'appuyer contre le mur des arbres ou arbrisseaux qui dépassent la hauteur du mur,
- de faire des jours ou ouvertures dans le mur si ils respectent les règles en vigueur.

Sans autorisation, il est possible :

- d'appuyer contre le mur des arbres ou arbrisseaux qui ne dépassent pas la hauteur du mur,
- de surélever le mur, sans nuire aux droits du voisin ou de le priver d'un avantage (ensoleillement par exemple). La partie surélevée restera la propriété privative de celui qui l'a entreprise.

Les obligations liées à un mur mitoyen

Chaque voisin doit participer à la réparation du mur ou à sa reconstruction.

Les travaux sont décidés avec l'accord des 2 parties. En cas de désaccord, l'autorisation doit être demandée au Tribunal de Grande Instance.

La dépense est répartie :

- par moitié, si le mur est mitoyen sur toute son étendue,
- proportionnellement aux droits de chacun.

Si un voisin ne remplit pas ses obligations, il abandonne ses droits sur le mur : il deviendra privatif. Cette renonciation devra être faite devant notaire et publiée à la conservation des hypothèques pour que cela soit opposable aux futurs acquéreurs.

La délimitation et la clôture de propriété

Le bornage

Le bornage est une opération qui sert à définir les limites exactes qui séparent deux propriétés privées contiguës. Elles sont matérialisées sur le terrain par des repères dénommés « bornes ».

Cette opération est souvent effectuée à l'occasion de la construction d'un mur séparatif ou pour aider au respect des règles de distances de constructions et de plantations (voir plus loin).

Une fois posées, les bornes ne doivent plus être déplacées ou retirées. La destruction ou l'arrachage d'une borne est considéré une dégradation de l'immeuble dont elle fixe les limites. A ce titre, son auteur s'expose à une peine de prison de 2 ans et à une amende de 30.000 €

En principe, le coût est partagé en 2 moitiés égales. Une autre répartition peut être convenue.

Il n'est pas obligatoire, l'autre voisin doit donner son accord : le bornage est alors amiable. Cependant tout propriétaire peut obliger son voisin à procéder à un bornage pour délimiter sa propriété. Si le voisin résiste, c'est au Tribunal de Grande Instance de lui imposer : le bornage devient judiciaire.

Le bornage amiable

Il est fait en se référant aux actes de ventes et au plan cadastral. Il peut être rendu opposable à tous par une publication à la conservation des hypothèques. Elle est facultative mais recommandée. Si il n'est pas publié, la délimitation ne s'impose qu'aux voisins qui y ont procédé et pas aux futurs acquéreurs.

Il peut être fait par les propriétaires. Les voisins s'accordent sur la limite séparative du terrain et sur la manière de la matérialiser par des bornes ou un mur. Il est souvent fait appel à un accord écrit sous seing privé ou notarié.

Il peut être fait par un professionnel. Il s'agira d'un géomètre expert. Il procède à l'arpentage (mesure des lots) et formalise l'accord des voisins dans un procès verbal. Ce document vaut titre pour les surfaces et limites de propriétés.

Les bornes sont ensuite posées aux angles des terrains respectifs.

Le bornage judiciaire

Si les voisins ne s'entendent pas sur les limites du terrain ou refusent le bornage, le juge peut être saisi. Un géomètre expert soumet un projet à ce dernier. Si il le valide, le juge ordonne la mise en place des bornes et répartit le coût entre les voisins.

La clôture

Chaque propriétaire peut clore son terrain librement. Aucun voisin ne peut s'opposer à la construction d'une clôture. Par contre, si elle empiète sur le terrain voisin, l'autorisation doit en être demandée au propriétaire de ce fonds. Une clôture ne peut pas restreindre les droits d'un voisin (ex : en cas de droit de passage, un ouverture dans la clôture doit être prévue).

Avant toute édification, il est recommandé de vérifier les règles locales d'urbanisme qui peuvent limiter ce droit. Parfois, une déclaration préalable en mairie peut être nécessaire dans les zones de préemption ou dans les zones sensibles.

Une clôture ne fixe pas définitivement les limites de la propriété comme le bornage. Avant de construire une clôture, il est donc opportun de procéder à un bornage.

Les servitudes

Une servitude est une obligation qui restreint l'usage d'un terrain, le « fonds servant », et profite à un autre terrain, le « fonds dominant ».

Les caractéristiques communes

Pour qu'une servitude existe, il faut au moins 2 propriétaires. Elle peut profiter à plusieurs fonds dominants. Les fonds ne doivent pas nécessairement être contigus.

Elle existe :

- indépendamment des propriétaires des fonds servant et dominant qui peuvent se succéder,
- durant toute l'existence du fonds dominant.

Les servitudes peuvent être créées par la loi, convention, du fait de la configuration des lieux ou par usage trentenaire :

- Le Code civil instaure donc des restrictions à l'usage d'un terrain comme certaines distances minimales de construction, de plantation ou de vues.
- Les propriétaires peuvent créer des servitudes qu'ils vont subir ou dont ils vont profiter comme un droit de passage. Cet accord n'est pas obligatoirement écrit mais il est recommandé d'en faire un pour des questions de preuve en cas de litige ultérieur.
- La configuration des lieux peut créer une servitude. Il s'agira des cas de terrains enclavés (servitude de passage) ou situé en contre bas d'un autre (écoulement des eaux).
- L'usage durant 30 ans d'une servitude, si il est établi, crée la servitude. Cette dernière doit être continue et apparente. Il faudra que cette servitude soit confirmée par un tribunal en cas de contestation.

En cas de servitude conventionnelle, elle n'est opposable qu'aux signataires de l'accord. En cas de cession du fonds servant, la servitude ne peut être imposée à son acquéreur. Le propriétaire du fonds dominant a donc intérêt à faire publier la servitude à la conservation des hypothèques pour pouvoir l'opposer aux tiers et donc aux futurs acheteurs du fonds servant.

Cette formalité n'est pas nécessaire pour les servitudes légales : elles sont toujours opposables aux futurs acquéreurs.

Les droits et obligations attachés à la servitude

Le propriétaire du fonds dominant

Il a droit à tout ce qui est nécessaire pour utiliser la servitude.

Ex : pour la servitude d'utilisation d'une source d'eau, l'accès à cette source doit être possible.

Il peut faire tous les ouvrages nécessaires pour l'utiliser mais il en supporte les frais. Pour une servitude de passage, il peut faire un revêtement de sol. La seule limite existant à ce droit est la suivante : les travaux ne doivent pas aggraver la servitude.

Le propriétaire du fonds servant

Il ne doit pas :

- entraver l'exercice de la servitude,
- diminuer l'usage,
- la rendre plus incommode.

La limite à ces obligations est la suivante : en cas de charge trop lourde du fait de la servitude, il peut s'entendre avec le propriétaire du fonds dominant pour modifier la servitude, mais sans en réduire la commodité.

L'extinction des servitudes

La servitude s'éteint si :

- les propriétaires des 2 fonds sont en accord pour qu'elle s'arrête. L'accord doit être fait par écrit. Pour plus de sûreté, il vaut mieux le publier à la conservation des hypothèques pour pouvoir l'opposer aux tiers.
- les fonds servants et dominants ont le même propriétaire.
- elle n'est pas utilisée pendant 30 ans. Ce cas d'extinction en concerne que les servitudes conventionnelles, les servitudes légales demeurent.

Les distances des constructions et des plantations

Les constructions

Les constructions doivent être séparées par une certaine distance.

Elle varie en fonction des communes et du terrain où se trouvent les constructions.

En l'absence de règles locales d'urbanisme, le Code de l'Urbanisme s'applique et plus précisément l'article R.111-19.

Cet article précise que la distance, à partir de la limite séparative, à respecter pour construire un immeuble doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Exemples

- bâtiment d'une hauteur de 3 mètres, la distance minimale à observer à partir de la limite séparative est de 3 mètres.
- bâtiment d'une hauteur de 8 mètres, la distance minimale à observer à partir de la limite séparative est de 4 mètres.

Un propriétaire peut toujours construire contre la limite séparative, c'est-à-dire sans respecter les règles de distance parce qu'il touche la séparation, uniquement s'il respecte les droits de son voisin tels que l'ensoleillement ou la vue.

Les plantations

Tout propriétaire est en droit de planter ce qu'il souhaite dans son jardin. Comme toute liberté, celle-ci ne doit pas nuire à celle d'autrui. C'est pourquoi, la réglementation impose des distances à respecter comme pour les constructions.

Les distances

Comme pour les constructions, ce sont les réglementations locales qui s'appliquent en premier. Le Code Civil n'intervient que si rien n'est prévu.

A défaut de règles spécifiques, l'article 671 du Code Civil donne les distances suivantes :

- plantation à 2 m de la limite séparative pour les végétaux destinés à dépasser 2 m de hauteur,
- plantation à 0,50 m de la limite séparative pour les végétaux destinés à ne pas dépasser 2 m de hauteur.

Ce principe connaît 2 exceptions :

- les plantations de plus de 30 ans à partir du moment où la plante en grandissant a dépassé la hauteur légale. Le jour où il est planté est indifférent.
Exemple : la prescription commencera à courir à partir du jour où un arbre dépassera 2 m si ce dernier est planté à 1,5 m de la limite de la propriété.
- les plantations en espalier. Il n'y a pas de distance minimale si la plantation ne dépasse pas la crête du mur. Si le mur est mitoyen, chaque propriétaire peut faire des plantations de son côté. Si le mur est privatif, seul le propriétaire du mur peut planter en espalier des arbres contre le mur.

Pour un arbre, la distance commence à partir du milieu du tronc et non de l'écorce.

La distance part du milieu du mur, si celui est mitoyen. Si il appartient au voisin, la distance part de la face du mur orienté vers l'arbre. Si le mur appartient à celui qui plante l'arbre, la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.

L'entretien des plantations

Même lorsque les distances sont respectées, il est obligatoire d'entretenir les plantations. En effet, ces dernières ne doivent pas empiéter sur une autre propriété.

Si ce sont les racines qui empiètent sur le terrain du voisin, l'article 673 du Code Civil permet au voisin de les couper jusqu'à la limite séparative. Aucune autorisation du propriétaire des plantations n'est à demander.

Si ce sont les branches qui empiètent sur le terrain du voisin, l'article 673 du Code Civil oblige le propriétaire des plantations à les couper. Le voisin ne peut pas procéder à l'élagage sans autorisation mais il peut contraindre judiciairement le propriétaire. La taille doit se faire à l'aplomb de la limite de la propriété.

Le Code civil précise que cette obligation d'élaguer ne se prescrit pas, elle peut donc être réclamée plus de 30 ans après.

Si des fruits pendent aux branches au-dessus de la propriété du voisin, ce dernier n'est pas en droit de les cueillir. En effet, l'article 673 du Code Civil énonce qu'ils ne deviennent la propriété du voisin que lorsque ces fruits tombent à terre de façon naturelle.

Les distances de jours et de vues

La loi interdit de créer des ouvertures donnant sur une propriété privée contiguë sauf si certaines distances sont respectées.

Les vues

La « vue » est un aménagement pratiqué par un propriétaire dans une construction à partir duquel il peut regarder sur le terrain d'un voisin. Il peut s'agir d'une terrasse, d'un balcon ou d'une fenêtre.

Il n'y a pas de distances à respecter si l'ouverture donne :

- sur un mur "aveugle" de la maison voisine,
- sur le toit du voisin,
- sur le ciel (exemple : vasistas).

Une vue, ne respectant pas les distances réglementaires mais ne faisant pas l'objet de contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

La « vue droite »

Elle permet de regarder directement dans la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du Code Civil dispose que la distance minimale est de 1,90 m entre le point d'observation et la limite séparative de propriété.

Selon l'article 680 du Code Civil, la distance débute du côté du bâtiment :

- au niveau du parement extérieur de la façade si le point d'observation est une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade si le point d'observation est un balcon ou une terrasse.

La « vue oblique »

Elle permet de regarder dans la propriété voisine en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. L'article 678 du Code Civil dispose que la distance minimale est de 0,60 m entre le point d'observation et la limite séparative de propriété.

Selon l'article 680 du Code Civil, la distance débute du côté du bâtiment :

- au niveau du parement extérieur de la façade si le point d'observation est une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade si le point d'observation est un balcon ou une terrasse.

Les jours

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques telles que fenêtres ou balcons dans un mur construit en limite séparative. Ces ouvertures sont des « vues droites ». Le Code Civil autorise donc la possibilité d'aménager des « jours ».

Les « jours » sont des ouvertures qui ne laissent passer que la lumière, mais pas le regard ni l'air. Leur dimension n'est pas réglementée. L'article 676 du Code Civil dispose uniquement qu'ils doivent être :

- en verre dormant, translucide et non transparent,
- munis d'un châssis fixe,
- équipés d'un treillis de fer.

Ils ne peuvent être aménagés que sur des murs privatifs ou sur autorisation quand le mur est mitoyen.

L'article 677 du Code Civil impose des hauteurs minimales pour ces ouvertures :

- 2,60 m du rez-de-chaussée,
- 1,90 m pour les pièces situées en étage.

Le droit de passage

En principe, il n'est pas permis d'entrer dans la propriété de son voisin : le droit de jouir de sa propriété est un droit absolu.

Ce principe connaît des exceptions légales ou conventionnelles.

Le droit de passage légal

Si un terrain, bâti ou non, n'a pas d'accès à la voie publique ou un accès insuffisant, il est enclavé. Selon l'article 682 du Code Civil, le propriétaire du terrain voisin doit lui laisser un droit de passage pour pouvoir rejoindre la voie publique. Il faut un véritable enclavement, un passage même gênant ne prive pas le propriétaire du fonds d'accéder à la voie publique.

Le terrain sur lequel s'effectue le passage appartient toujours au propriétaire : il ne subit qu'une servitude dite de passage. Les frais sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (exemple : débroussaillage). Par contre si le passage est utilisé par les deux propriétaires, les dépenses générées par la servitude sont partagées.

La demande de désenclavement

Elle est faite par le propriétaire du fonds dominant, c'est-à-dire du terrain enclavé. Il n'existe aucun délai pour le faire. Au bout de 30 ans, la demande peut toujours être faite au propriétaire du fonds servant.

Les conditions du droit de passage

En principe, il est pris du côté où le trajet est le plus court entre le fonds enclavé et la voie publique. Le principe connaît une exception : le tracé ne doit pas être préjudiciable au propriétaire du fonds servant.

Un expert pourra être nommé par le Tribunal de Grande Instance en cas de désaccord. Il déterminera le meilleur tracé selon la configuration des lieux.

L'étendue et les conditions du droit de passage dépendent des besoins du propriétaire du terrain enclavé. Par exemple, la largeur du passage sera plus grande pour laisser passer des engins agricoles que pour le simple passage d'une voiture.

L'exercice de ce droit doit être défini par les propriétaires. S'ils ne s'entendent pas, le juge fixera les conditions d'utilisation. Il faut bien préciser les heures de passages autorisées, les bénéficiaires, les véhicules admis et à qui incombe la charge des dépenses.

L'article 682 du Code Civil dispose qu'une indemnité à la charge du propriétaire du fonds dominant peut être payée. Elle est fixée soit d'un commun accord entre les parties, soit par le tribunal. Comme c'est une indemnité, elle doit être proportionnelle au dommage que le droit de passage fait subir au propriétaire du fonds servant.

L'extinction du droit de passage

Ce droit peut disparaître si le fonds dominant est désenclavé. Cette extinction n'intervient pas de plein droit : le propriétaire du fonds servant doit la demander au Tribunal de Grande Instance. Cette demande est imprescriptible.

Si les voisins décident de maintenir le droit de passage alors que le fonds dominant est désenclavé. La servitude devient amiable.

Le droit de passage conventionnel

2 propriétaires peuvent s'entendre pour accorder à l'un ou à l'autre un droit de passage temporaire ou permanent. Il est recommandé de le faire par un acte écrit sous seing privé ou notarié.

Cet acte doit comporter :

- la durée de l'autorisation,
- les conditions du passage (véhicule, horaires, etc.),
- le coût des aménagements en tout genre, (revêtement, clôture, etc.)
- la répartition des charges,
- le montant de l'indemnité.

Parfois, pour entretenir sa propriété, une personne peut être amenée à entrer chez son voisin (Couper des branche ou entretien d'un mur privatif). Les tribunaux admettent le droit du « tour d'échelle » : droit de passage temporaire permettant d'entrer sur le terrain du voisin et d'y installer pour le temps des travaux un échafaudage. Sa durée et le lieu du passage doivent être définis.

Pour que ce droit puisse être reconnu, les travaux doivent :

- être indispensables
- impossibles techniquement à réaliser sans passer chez le voisin.

En cas de refus de ce droit, c'est au Tribunal de Grande Instance de trancher.

L'écoulement des eaux

Chacun doit supporter sur son terrain l'écoulement naturel de toutes les eaux (pluie, eaux de source, résurgences, fonte des neiges) à l'exclusion des eaux usées (industrielles ou ménagères).

Chaque propriétaire doit recevoir les eaux provenant naturellement des fonds supérieurs et il n'a droit à aucune indemnité.

Les eaux naturelles

Selon l'article 640 du Code Civil, tout propriétaire dont le terrain se situe en contrebas, le fonds inférieur, par rapport au terrain voisin, le fonds supérieur, doit recevoir sur sa parcelle les eaux naturelles du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas prévoir de dispositif, tel qu'une digue, qui aurait pour conséquence de détourner l'écoulement des eaux sur le fonds voisin supérieur. Il peut néanmoins rendre l'écoulement moins gênant pour lui sans incidence pour le voisin.

Le propriétaire du fond supérieur ne doit pas aggraver la servitude en effectuant des travaux de drainage, de construction ou des changements techniques de culture réduisant la capacité d'absorption du sol.

Les eaux de pluie

Le propriétaire d'une construction doit faire évacuer les eaux de pluies ruisselant sur le toit sur son terrain et non sur celui du voisin.

Si la construction est en limite de propriété, cela crée une servitude « d'égout des toits » : quand la gouttière est en surplomb de la propriété voisine, le voisin peut exiger que l'écoulement se fasse vers son fonds.

En l'absence de contestation pendant 30 ans, une servitude de surplomb se crée au profit du propriétaire de la construction.

Les eaux de source

Ce sont les eaux qui jaillissent du terrain. Le propriétaire peut les utiliser librement ou les vendre. Cette liberté d'utilisation va même jusqu'à la possibilité de modifier la direction des eaux allant s'écouler chez un voisin.

Les cours d'eau privés

Si une rivière traverse une propriété privée, le lit appartient au propriétaire du terrain. Si elle sépare 2 propriétés, le lit appartient pour moitié à chaque riverain

Si à la suite d'un événement naturel, le cours d'eau s'est élargi ou déplacé, les propriétaires des terrains doivent supporter le passage des eaux sans indemnité.

Les eaux d'irrigation

Pour pouvoir irriguer, la loi prévoit différentes servitudes de passage de l'eau. Elles ne peuvent jamais être imposées, lorsque la propriété traversée est une maison, une cours ou un jardin attenant à une habitation.

Le passage des canalisations

Lorsqu'un propriétaire veut amener de l'eau sur son terrain, il peut être obligé d'utiliser des canalisations souterraines qui traversent une autre propriété : c'est une servitude « d'aqueduc ».

Il doit y être autorisé par le propriétaire du terrain traversé. En cas de désaccord, le Tribunal d'Instance peut être saisi.

Les eaux usées

Lorsqu'une propriété bénéficie d'une servitude d'aqueduc, le propriétaire du terrain en contrebas doit recevoir les eaux usées qui en découlent.

Les eaux de drainage

Un propriétaire peut assainir son terrain par drainage. Il peut faire passer les eaux qui en découlent à travers les propriétés qui séparent son terrain d'un cours d'eau ou autres voies d'écoulement.

Les propriétaires des terrains traversés peuvent être indemnisés. En cas de désaccord, le Tribunal d'Instance doit fixer les conditions du drainage et le montant de l'indemnité.

Les troubles de voisinage

Les troubles de voisinage sont des nuisances créées par un voisin qui sont très diverses (sons, odeurs, fumées, etc.).

En cas de trouble du voisinage engendrant un préjudice, la responsabilité civile de l'auteur des troubles, fautif ou non, peut être mise en jeu.

Il peut être sanctionné, quel qu'en soit l'auteur : copropriétaire, locataire ou occupant.

La nature des troubles

Le bruit

Les personnes, qui sont, dans un lieu public ou privé, à l'origine d'un bruit portant atteinte à la tranquillité du voisinage, causent un trouble du voisinage.

Les bruits réprimés sont les bruits :

- inutiles,
- désinvoltes,
- agressifs.

Ils peuvent provenir de cris, d'animaux, de radio, de télévision, d'outils de bricolage, de jardinage, d'appareils électroménagers. Il peut s'agir d'événements exceptionnels tels que des fêtes familiales ou entre amis.

Un bruit excessif peut constituer un trouble du voisinage sans mesure du son préalable. Peu importe qu'il soit nocturne ou même diurne.

Un bruit résultant d'une activité professionnelle ou de loisir ne constitue un trouble du voisinage que si son niveau sonore est supérieur ou égal à 30 décibels.

Les odeurs et les fumées

L'odeur ou la fumée constitue un trouble de voisinage répréhensible si la personne lésée établit une gêne. La jurisprudence considère comme étant un trouble du voisinage les odeurs dues à un élevage de volaille ou à une porcherie, les fumées et autres émanations d'un atelier de réparation. Par contre, elle refuse de voir un tel trouble dans des fumées de barbecue.

Le règlement du conflit

Le recours amiable

En cas de trouble, un accord amiable doit être privilégié. Un courrier simple ou recommandé doit lui être adressé si le trouble persiste malgré tout.

La police peut se déplacer pour constater la nuisance.

Le dernier stade du recours amiable est la médiation. Les voisins soumettent le différend qui les oppose au médiateur, qui tente de trouver un compromis.

Le recours judiciaire

Il peut être exercé devant le juge civil ou le juge pénal.

Au civil, le recours vise à obtenir des dommages et intérêts et surtout la cessation du trouble.

Au pénal, le recours vise à sanctionner le responsable. Si un procès verbal d'infraction est transmis au procureur de la république à la suite de l'échec de la médiation, le tribunal de police peut infliger l'amende pour les contraventions de la 3ème classe, soit 450 €

LA FISCALITE

Les impôts locaux

La taxe d'habitation

Les personnes imposables

Sont imposables toutes les personnes disposant, **au 1er janvier de l'année d'imposition**, d'une habitation meublée, qu'elles soient propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

Les bénéficiaires de la taxe d'habitation

Les organismes qui récupèrent le produit de cette taxe sont les collectivités locales : communes et départements. Les régions ne la perçoivent plus depuis 2000.

Elle finance les services rendus aux usagers ainsi que les aménagements et équipements collectifs mis au service des administrés.

Les collectivités locales déterminent le budget dont elles ont besoin au titre d'une année. En fonction de cela, elles détermineront les taux d'imposition applicables et éventuellement des abattements. La direction générale des impôts détermine les bases brutes d'imposition et fixe le montant des taxes.

Assiette de la taxe d'habitation

Elle est calculée sur la « valeur locative cadastrale » de l'habitation. Elle est déterminée par le service du cadastre, avec le concours d'une commission communale comprenant des élus locaux et des représentants des contribuables.

Elle tient compte de la situation et de l'état de l'immeuble mais ne correspond pas au loyer annuel qui devrait être payé.

Les abattements

Un abattement est une réduction de la valeur locative qui constitue la base d'imposition.

Il en existe 3 principaux :

- abattement obligatoire pour personne à charge,
- abattement général,
- abattement pour personnes de condition modeste.

L'abattement obligatoire pour personne à charge est fixé par les articles 1411 et 1412 du Code Général des Impôts (CGI). Il s'applique uniquement à des habitations principales.

En bénéficient les personnes ayant à leur charge au 1er janvier :

- des ascendants d'au moins 70 ans ou infirmes et dont le revenu annuel n'excède pas 7.615 € pour la 1ère part et 1.914 € pour la demi part supplémentaire,
- des enfants du contribuable, de son conjoint ou recueillis non imposés séparément à l'impôt sur le revenu. Ils doivent être âgés de moins de 18 ans ou invalides. En cas de rattachement au foyer fiscal, les enfants célibataires doivent être âgés de moins de 21 ans ou de moins de 25 ans s'ils sont étudiants. Les enfants peuvent être mariés ou cosignataire du PACS s'ils vivent sous son toit, et si l'un des époux remplit les conditions exigées pour les célibataires.

Le montant de l'abattement est calculé sur la valeur locative moyenne des habitations de la commune ou de la collectivité. Il est de :

- 10% pour chacune des 2 premières personnes à charge (15 ou 20% sur décision de la collectivité),
- 15% pour chacune des personnes à charge à partir de la 3ème (20 ou 25% sur décision de la collectivité).

A compter de 2004, ces taux sont divisés par 2 pour les enfants en résidence alternée, considérés comme à charge égale pour l'un et l'autre de leurs parents.

L'abattement général à la base est facultatif. La collectivité locale est libre de l'instituer ou non. Il ne s'applique qu'à l'habitation principale. Son taux peut être égal à 5%, 10% ou 15% de la valeur locative moyenne des habitations situées dans le ressort territorial de la collectivité. Il peut se cumuler avec l'abattement spécial en faveur des personnes de condition modeste.

L'abattement pour personnes de condition modeste est facultatif. La collectivité locale est libre de l'instituer ou non. Il ne s'applique qu'à l'habitation principale.

Cet abattement est possible si :

- le revenu fiscal de référence de 2003 n'excède pas 7.165 € pour la première part, majoré de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire. A compter de 2004, la majoration prévue pour les demi-parts est divisée par 2 en cas de quart de part pour les enfants en résidence alternée,
- la valeur locative de l'habitation est inférieure à 130% de la valeur locative moyenne des habitations du ressort de la collectivité concernée. Ce pourcentage est augmenté de 10 points par personne à charge (5 points pour les enfants en résidence alternée).

Le taux de l'abattement peut être de 5%, 10% ou de 15% selon le choix de la collectivité locale.

Les plafonds en fonction du revenu

Ils sont réservés à l'habitation principale. Le revenu fiscal de référence en 2003 ne doit pas excéder 16.848 € pour la 1^{ère} part du quotient familial, majoré de 3.937 € pour la 1^{ère} demi-part et de 3.097 € à compter de la 2^{ème} demi-part supplémentaire.

Les revenus et le nombre de parts pris en compte pour l'application du plafonnement sont ceux de chacune des personnes occupant le logement si leurs revenus 2003 excèdent 7.165 € pour la 1^{ère} part du quotient familial, majorée de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Cet abattement pour charge de famille est égal à :

- 3.654 € pour la 1^{ère} part du quotient familial,
- majorée de 1.056 € pour les 4 premières demi-parts,
- majorée de 1.868 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la 5^{ème}.

Le montant maximum de la taxe est égal à la différence entre le revenu fiscal de référence de 2003 et l'abattement pour charge de famille, multipliée par 4,3%.

Le dégrèvement est alors calculé en déduisant la montant maximum de la taxe d'habitation de la cotisation de taxe d'habitation.

Les exonérations

Pour être totalement exonéré, le contribuable doit être soit :

- titulaire de l'allocation supplémentaire (ancien Fonds national de solidarité, FNS),
- âgé de plus de 60 ans,
- titulaire de l'allocation aux adultes handicapés,
- invalide ou infirme ne pouvant subvenir à ses besoins par son travail,
- veuf ou veuve.

Le revenu fiscal de référence de 2003 ne doit pas excéder 7.165 € pour la 1^{ère} part, majorés de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Les veufs et veuves et les personnes âgées de plus de 60 ans ne peuvent bénéficier de l'exonération s'ils sont assujettis à l'ISF.

Les allocataires du RMI sont également dispensés totalement de taxe d'habitation si ils remplissent des conditions de cohabitation dans leur habitation principale.

Ils doivent occuper le logement principal soit :

- seul,
- avec des personnes à charge,
- avec des personnes dont le revenu fiscal de référence de 2003 n'excède pas 7.165 € pour la 1^{ère} part, majoré de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Cette exonération est maintenue l'année suivant celle au cours de laquelle il a bénéficié du RMI.

La taxe foncière

Les personnes imposables

Doivent s'acquitter de la taxe foncière sur les propriétés bâties les personnes qui sont, **au 1er janvier de l'année d'imposition**, soit :

- propriétaire,
- usufruitier,
- preneur d'un bail emphytéotique (longue durée), à construction ou à réhabilitation d'un immeuble bâti.

Les bénéficiaires de la taxe foncière

Elle est versée aux collectivités locales (communes, départements, régions).

Elle alimente leur budget et finance les services rendus aux usagers et les équipements collectifs communaux, départementaux et régionaux.

Les collectivités locales déterminent le budget dont elles ont besoin au titre d'une année. En fonction de cela, elles détermineront les taux d'imposition applicables. La direction générale des impôts détermine les bases brutes d'imposition et fixe le montant des taxes.

L'assiette de la taxe foncière

La base d'imposition est calculée sur la base de la valeur locative qui est fonction des caractéristiques du logement (situation, catégorie de construction, surface, éléments de confort).

La valeur locative est revalorisée chaque année, par application d'un coefficient fixé par la loi de Finances.

Un abattement forfaitaire de 50% est appliqué pour tenir compte des frais de gestion et d'entretien (assurance, amortissement, réparations).

Les exonérations temporaires

Le contribuable est exonéré pendant 2 ans pour :

- constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction à usage d'habitation principale ou secondaire, ou à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel,
- bâtiments ruraux convertis, suite à d'importants travaux, en locaux affectés à un usage autre qu'agricole,
- terrains affectés à un usage industriel ou commercial.

L'exonération est de plein droit pour la part départementale et la part régionale. L'exonération de la part communale ne concerne que les immeubles affectés à l'habitation principale ou secondaire.

Les communes peuvent décider sur délibération :

- de la supprimer,
- de la limiter aux logements financés par des prêts conventionnés, ou par des prêts aidés par l'Etat, pour un montant inférieur ou égal à 50% de leur coût, ou par des prêts à taux zéro.

L'exonération court à compter du 1er janvier de l'année qui suit l'achèvement des travaux.

Le contribuable est exonéré pendant 10 ans pour les logements neufs, les reconstructions et additions de constructions, et à certains logements acquis à usage locatif, affectés à l'habitation principale de leurs occupants. Cette exonération concerne plus spécifiquement les logements en accession à la propriété financés à plus de 50% au moyen de prêts aidés par l'Etat (PAP) si la demande de prêt a été déposée à compter du 1er janvier 1984.

Le contribuable est exonéré pendant 15 ans pour les logements neufs, les reconstructions et additions de constructions, et à certains logements acquis à usage locatif, affectés à l'habitation principale de leurs occupants.

Cette exonération concerne plus spécifiquement :

- les logements neufs achevés après le 1er janvier 1973 qui ont été financés à concurrence de plus de 50% au moyen de prêts aidés par l'Etat, à usage locatif (PLA, quelle que soit la date de demande du prêt) ou en accession à la propriété (PAP) si la demande de prêt a été déposée avant le 31 décembre 1983,
- les logements neufs achevés après le 1er janvier 1973 qui ont été financés à concurrence de plus de 50% au moyen d'un prêt PLA, PLA-TS, PLA-LM, PLA-I, PLUS, PLS, PPLS s'ils bénéficient d'un taux réduit de TVA et s'ils sont à usage locatif.
- les logements neufs financés à concurrence de plus de 30% au moyen d'un prêt prévu à l'article R.331-1 du code de la construction et de l'habitation et bénéficiant du taux réduit de TVA à compter du 1er janvier 2004,
- les logements sociaux à usage locatif acquis depuis le 1er janvier 1998 et bénéficiant d'une aide de l'Etat ou d'une subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
- les locaux acquis ou aménagés depuis le 1er janvier 2000 avec une aide de l'Etat, affectés à l'hébergement d'urgence des personnes défavorisées.

Les exonérations totales

L'exonération ne concerne que l'habitation principale et ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour être exonéré, le contribuable doit être soit :

- titulaire de l'allocation supplémentaire (ancien Fonds national de solidarité, FNS),
- âgé de plus de 75 ans au 1er janvier 2004,
- bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés (AAH).

Pour être exonéré, il doit occuper au 1er janvier 2004 son habitation principale soit :

- seul,
- avec son conjoint,
- avec des personnes à sa charge pour le calcul de l'impôt sur le revenu,
- avec des personnes titulaires de l'allocation supplémentaire,
- avec des personnes dont le revenu fiscal de référence de 2003 n'excède pas 7.165 € pour la 1ère part du quotient familial, majorés de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Pour être exonéré, son revenu fiscal de référence de 2003 ne doit pas excéder pas 7.165 € pour la première part du quotient familial, majorés de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Le dégrèvement

Un dégrèvement est applicable pour les personnes âgées de plus de 65 ans et de moins de 75 ans au 1er janvier 2004.

Pour en bénéficier, elles doivent occuper au 1er janvier 2004 leur habitation principale soit :

- seul,
- avec son conjoint,
- avec des personnes à sa charge pour le calcul de l'impôt sur le revenu,
- avec des personnes titulaires de l'allocation supplémentaire,
- avec des personnes dont le revenu fiscal de référence de 2003 n'excède pas 7.165 € pour la 1ère part du quotient familial, majorés de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Pour être exonéré, leur revenu fiscal de référence de 2003 ne doit pas excéder pas 7.165 € pour la première part du quotient familial, majorés de 1.914 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Un dégrèvement pour inoccupation ou inexploitation est applicable en cas de vacance d'une maison destinée à la location ou d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel.

Pour en bénéficier, il faut que la vacance ou l'inexploitation :

- soit indépendante de la volonté du contribuable,
- soit d'au moins 3 mois,
- affecte la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée.

Les réductions ou crédits d'impôts

Des dépenses engagées dans la résidence principale peuvent entraîner un crédit d'impôt.

Fiscalement, la résidence principale est située au lieu où le contribuable vit habituellement et effectivement avec sa famille et à celui du centre de ses intérêts matériels et professionnels. Aucune réduction d'impôt n'est possible pour une résidence secondaire.

Un crédit d'impôt est une somme soustraite du montant dû au titre de l'impôt sur le revenu. Ce type de réduction d'impôt est intéressant puisqu'il peut faire l'objet d'un remboursement si l'impôt sur le revenu dû est inférieur au montant du crédit ou si le contribuable n'est pas imposable.

L'achat de gros équipement

Les conditions d'application du crédit d'impôt

Certains équipements permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt. Il s'agit des :

- chaudières,
- cuves à fioul,
- citernes à gaz,
- pompes à chaleur des immeubles collectifs,
- hammams et saunas,
- ascenseurs.

2 conditions sont requises :

- l'acquisition doit être soumise au taux de TVA de 19,6%,
- les coûts d'installation ou de remplacement doivent être assujettis au taux réduit de TVA de 5,5%.

Cet avantage est octroyé aux contribuables propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale.

Le montant du crédit d'impôt

Il correspond à 15% du prix TTC de la dépense d'équipement, hors main-d'œuvre.

La dépense est prise en compte dans la limite d'un plafond global, applicable à toutes les dépenses effectuées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Ce plafond global s'élève à 8.000 € pour une personne seule et à 16.000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Il est majoré de :

- 400 € pour le 1er enfant et chacune des autres personnes à charge,
- 500 € pour le 2eme enfant
- 600 € par enfant à compter du 3eme enfant.

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt de l'année au cours de laquelle la dépense a été engagée. L'excédent éventuel sera remboursé.

Les énergies renouvelables

Les conditions d'application du crédit d'impôt

Certains équipements permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt. Il s'agit des :

- équipements de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire,
- systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire, éolienne, hydraulique ou de biomasse,
- équipements de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses (poêles à bois, foyers fermés, les inserts des cheminées intérieures et chaudières),
- pompes à chaleur autres que celles installées dans les immeubles collectifs,
- récupérateurs de chaleur et tous les systèmes de captage, de stockage, de gestion et de conditionnement de l'énergie renouvelable.

2 conditions sont requises :

- l'acquisition doit être soumise au taux de TVA de 19,6%,
- les coûts d'installation ou de remplacement doivent être assujettis au taux réduit de TVA de 5,5%.

Cet avantage est octroyé aux contribuables propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale.

Le montant du crédit d'impôt

Il correspond à 15% du prix TTC de la dépense d'équipement, hors main-d'œuvre.

La dépense est prise en compte dans la limite d'un plafond global, applicable à toutes les dépenses effectuées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Ce plafond global s'élève à 8.000 € pour une personne seule et à 16.000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Il est majoré de :

- 400 € pour le 1er enfant et chacune des autres personnes à charge,
- 500 € pour le 2eme enfant
- 600 € par enfant à compter du 3eme enfant.

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt de l'année au cours de laquelle la dépense a été engagée. L'excédent éventuel sera remboursé.

L'isolation et chauffage

Les conditions d'application du crédit d'impôt

Un crédit d'impôt est applicable en cas d'installation de :

- matériaux d'isolation thermique c'est-à-dire ceux posés sur les planchers bas, sous-sol, toitures-terrasses, murs en façade, murs en pignon, portes extérieures ou les doubles vitrages, châssis de fenêtres avec joints d'étanchéité, survitrages ou doubles fenêtres,
- appareils de régulation de chauffage. Ils doivent permettre un réglage manuel ou automatique de l'appareil et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude.

3 conditions sont requises :

- l'acquisition doit être soumise au taux de TVA de 19,6%,
- les coûts d'installation ou de remplacement doivent être assujettis au taux réduit de TVA de 5,5%,
- la résidence principale doit être achevée depuis plus de 2 ans.

Cet avantage est octroyé aux contribuables propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale.

Le montant du crédit d'impôt

Il correspond à 15% du prix TTC de la dépense d'équipement, hors main-d'œuvre.

La dépense est prise en compte dans la limite d'un plafond global, applicable à toutes les dépenses effectuées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Ce plafond global s'élève à 8.000 € pour une personne seule et à 16.000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Il est majoré de :

- 400 € pour le 1er enfant et chacune des autres personnes à charge,
- 500 € pour le 2eme enfant
- 600 € par enfant à compter du 3eme enfant.

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt de l'année au cours de laquelle la dépense a été engagée. L'excédent éventuel sera remboursé.

Les personnes handicapées

Les conditions d'application du crédit d'impôt

Les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt. La liste de ces équipements est établie par arrêté du 9 février 2005.

Ces équipements sont les :

- évier et lavabos à hauteur réglable,
- baignoires à porte,
- cabines de douche intégrables,
- bacs et portes de douche,
- sièges de douche muraux,
- WC pour personnes handicapées,
- mains courantes, barres de maintien ou d'appui, poignées de rappel de portes,
- rampes fixes,
- systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte,
- dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage,
- mobiliers à hauteur réglable.

Pour en bénéficier, la dépense doit être engagée dans un logement neuf ou ancien, résidence principale du contribuable.

Le crédit d'impôt n'est pas lié à la présence effective d'une personne âgée ou handicapée, mais à la nature de l'équipement installé.

Le montant du crédit d'impôt

Il correspond à 25% du prix TTC de la dépense d'équipement avec la main-d'œuvre.

La dépense est prise en compte dans la limite d'un plafond global, applicable à toutes les dépenses effectuées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Ce plafond global s'élève à 5.000 € pour une personne seule et à 10.000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

Il est majoré de :

- 400 € pour le 1er enfant et chacune des autres personnes à charge,
- 500 € pour le 2eme enfant,
- 600 € par enfant à compter du 3eme enfant.

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt de l'année au cours de laquelle la dépense a été engagée. L'excédent éventuel sera remboursé.

LA SUCCESSION ET HABITATION

Les notions sur le démembrement de la propriété

Le Code Civil permet de démembrement la propriété en 3 parties : usus, fructus et abusus.

L'usus est l'usage, c'est-à-dire le droit de détenir et d'utiliser la chose. Le Fructus est le droit de percevoir les fruits juridiques d'un bien. Ces fruits peuvent être des loyers par exemple. L'abusus est le droit de disposer d'un bien, c'est-à-dire le vendre ou le détruire.

Un propriétaire dispose des 3 membres de la propriété. Un nu propriétaire ne disposera lui que de l'abusus. Un usufruitier aura l'usus et le fructus.

L'usufruit

L'usufruitier bénéficie sur un immeuble du droit :

- d'usage et d'habitation,
- de percevoir les fruits, objet de l'usufruit. Ces fruits peuvent être des récoltes (fruits naturels), des intérêts de somme d'argent, des loyers, des arrérages d'une rente viagère (fruits civils). Il y a perception des fruits proportionnellement à la durée de l'usufruit,
- de se servir de la chose à charge de la rendre dans l'état dans lequel elle a été confiée,
- de louer son droit d'usufruit, de le vendre ou le céder à titre gratuit,
- de louer le bien, objet de l'usufruit,
- de jouissance du droit de servitude, de passage.

Il prend la chose en l'état après avoir fait dresser un inventaire des meubles et un état des immeubles en présence du nu-propriétaire. A la fin de l'usufruit, il ne peut pas exiger d'indemnité si il a amélioré le l'immeuble.

Il est redevable des réparations d'entretien. Ces réparations sont assimilables à celles d'un locataire.

Il est également redevable des charges liées à la possession ou à l'occupation de l'immeuble (exemple : taxe d'habitation).

L'usufruit peut prendre fin :

- par la mort de l'usufruitier,
- par l'expiration du délai de l'usufruit si un terme est stipulé,
- par l'achat de la nue-propriété,
- par le non-usage pendant 30 ans,
- par la perte totale de l'immeuble.

Il existe un droit légèrement dégradé par rapport à l'usufruit : le droit d'usage. Ce dernier confère le droit de disposer du bien et d'en percevoir les fruits mais uniquement dans la limite de ses besoins et des besoins de sa famille.

La nue-propriété

Le nu-propriétaire est libre de disposer de son droit de nue-propriété. Mais il ne peut ni occuper l'immeuble, ni le donner en location, sans l'accord de l'usufruitier. La vente de la pleine propriété de l'immeuble est obligatoirement soumise à l'accord respectif de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Il est par ailleurs chargé des grosses réparations (article 606 du Code civil), c'est-à-dire :

- réparations des gros murs et des voûtes,
- rétablissement des poutres et des couvertures entières.
- réparation des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier.

La location

Le sort des biens mobiliers garnissant un logement loué

Depuis le 1er juillet 2002, le conjoint survivant bénéficie d'un droit d'usage sur le mobilier compris dans la succession. Pour bénéficier de ce droit, il doit au jour du décès occuper effectivement l'habitation à titre de résidence principale.

La transmission du bail au conjoint survivant

Selon l'article 1751 du Code Civil, le conjoint survivant, cotitulaire avec le défunt du bail de leur habitation effective, a un droit exclusif sur le bail au décès de son conjoint, sauf s'il y renonce expressément.

Si le conjoint survivant ne cohabitait pas avec l'époux décédé et que le logement était loué et habité par le défunt, le premier peut bénéficier du transfert du bail. Il peut par contre être en concurrence avec toutes personnes qui pourraient y trouver un intérêt. Il peut s'agir du concubin si ils ont plus d'1 an de vie commune ou des héritiers.

La propriété

Le droit temporaire de jouissance

Selon l'article 763 du Code Civil alinéa 1, lorsque le logement appartient aux 2 époux au jour du décès et servait d'habitation principale, le conjoint survivant, ni divorcé, ni séparé de corps par un jugement définitif bénéficie d'un droit temporaire sur le bien.

Ce droit est celui de jouir gratuitement du logement ainsi que du mobilier, compris dans la succession, et ce, pendant une durée de 1 an.

Le droit préférentiel

Lors d'une succession, son partage est constitué par lot de valeur équivalente. Si la valeur n'est pas équivalente, le bénéficiaire du lot qui a une valeur plus élevée doit une compensation aux autres héritiers nommée soulte. Dans la mesure du possible, l'article 832 du Code Civil exige que ces lots ne morcellent pas l'héritage : c'est-à-dire qu'un bien puisse être attribuer à un héritier unique sans avoir à le vendre ou à le diviser.

Un bien immobilier et le mobilier qui y est rattaché peuvent être affectés à un lot.

Certaines personnes peuvent prétendre à l'attribution préférentielle du lot pour pouvoir garder l'habitation :

- conjoint survivant,
- un héritier,
- un légataire universel (bénéficiaire d'un legs portant sur l'ensemble de la succession) ou à titre universel (bénéficiaire d'un legs portant sur une quote-part de la succession).

Ce droit préférentiel est conditionné au fait que le demandeur ait occupé le logement au moment du décès. Le demandeur doit avoir des droits indivis en nue-propriété ou en pleine propriété sur le logement.

En cas de désaccord entre les différents demandeurs, le Tribunal de Grande Instance du lieu d'ouverture de la succession est compétent pour attribuer ce droit à l'un ou l'autre héritier.

Par contre, lorsque c'est le conjoint survivant qui est demandeur, le juge est contraint de lui attribuer. Le conjoint peut exiger de ses copartageants des délais, ne pouvant pas excéder 10 ans, pour le paiement de la moitié de la soulte éventuellement due.

Le droit viager

Les conditions

Un droit est viager lorsqu'il s'exerce durant la vie entière de son titulaire. Il ne peut pas se transmettre aux héritiers du titulaire.

Le conjoint survivant peut demander à bénéficier, sur le logement, d'un droit viager d'usage sur l'habitation et le mobilier le garnissant, compris dans la succession dans un délai d'1 an à compter du décès de son conjoint.

Ce droit est acquis obligatoirement si :

- le conjoint occupait le logement à titre d'habitation principale au moment du décès,
- le logement appartenait aux 2 époux ou dépendait totalement de la succession.

Par contre, si le défunt s'oppose à ce droit par un acte notarié (exemple : testament), sa demande devra être rejetée. Le conjoint survivant conserve néanmoins les droits d'usufruit.

L'imputation sur la part du conjoint survivant

La valeur du droit d'usage s'impute sur la valeur des droits successoraux recueillis par le conjoint.

Si la valeur du droit d'usage est :

- inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint peut prendre le complément sur les biens existants,
- supérieure, il n'est pas tenu de récompenser la succession à raison de l'excédent.

La location du logement grevé du droit d'usage

Lorsque ce logement n'est plus adapté aux besoins du conjoint survivant, celui-ci peut le louer. Il ne peut être loué à un usage commercial ou agricole.

Cette location doit permettre de procurer des revenus qui seront affectées au nouvel hébergement.

La conversion du droit d'usage

Il est possible de convertir le droit viager d'usage en une rente viagère ou en capital. Les demandeurs doivent agir par convention.

Selon l'article 766 du Code Civil, cette demande peut être faite par le conjoint successible ou par l'un des héritiers nus-proprétaires.

En cas de désaccord, le juge détermine :

- le montant de la rente ou du capital,
- les sûretés à fournir,
- l'indexation maintenant l'équivalence initiale de la rente au droit d'usage.

La conversion de l'usufruit est comprise dans l'opération de partage.

La donation entre époux

Le conjoint survivant mal protégé par les règles de la dévolution légale, peut se voir conforté dans l'habitation grâce à une donation entre époux. Cette donation doit être faite devant notaire.

La loi sur les successions du 3 décembre 2001 distingue deux situations, en fonction de la présence d'enfants issus du couple ou d'une précédente union.

En effet, même si le défunt n'a pas d'enfant, ses neveux et nièces, vos parents ou grands parents sont ses héritiers. La part dévolue au conjoint survivant est souvent faible. Une donation entre époux permet de laisser tout ou partie de ses biens à son conjoint dont l'habitation.

Si le conjoint décédé a des enfants, même si ces derniers sont également ceux de l'époux survivant, ce dernier n'a droit qu'à un quart des biens en pleine propriété. Cette faible quote-part oblige souvent à vendre les biens immobiliers pour que le partage puisse se faire. Le maintien dans les lieux devient alors impossible.

Dans le cas où le défunt avait des enfants d'une précédente union, la loi réserve moins de droits au conjoint survivant non bénéficiaire d'une donation entre époux. Celui-ci n'a pas de droits en usufruit, mais un droit en propriété, limité au quart de la succession. La donation entre époux est donc particulièrement intéressante. Dans tous les cas, l'étendue des droits du conjoint survivant sur les biens ne sera déterminée qu'au moment du décès. La donation entre époux laisse le choix de choisir après le décès de son conjoint, au mieux de ses intérêts. Ce choix dépend du nombre d'enfants, car la quotité disponible, c'est-à-dire ce que le survivant peut recevoir de son conjoint disparu, varie selon ce nombre.

Trois solutions sont possibles :

- donner au conjoint une part en toute propriété, cette part dépendant du nombre d'enfants (un enfant, part représentant la moitié des biens, 2 enfants un tiers, plus de 2 un quart)
- donner l'usufruit au conjoint de tous les biens (quel que soit le nombre d'enfants). Cela lui permet de conserver la jouissance des biens qui appartenaient au défunt dont le logement. Si les héritiers veulent vendre un bien sur lequel porte l'usufruit, l'accord du conjoint survivant est nécessaire
- donner un quart en pleine propriété au conjoint et l'usufruit des 3 autres quarts (quelque soit le nombre d'enfants).

L'indivision

Les biens laissés par un défunt, dont l'habitation, forment une masse, dite indivise, en présence d'au moins 2 héritiers. Ces derniers deviennent propriétaires indivis de cette masse.

Cette masse, que l'on appelle indivision, comprend, schématiquement, tous les biens présents au jour du décès, ainsi que leurs fruits et revenus.

Il n'y a d'indivision qu'entre personnes ayant sur ces biens des droits de même nature (ex : successeurs en pleine propriété et/ou en nue-propriété). En revanche, il ne peut y avoir d'indivision entre un nu-propriétaire et un usufruitier.

Lors d'un décès, le régime légal de l'indivision s'applique sauf si il existe des dispositions spécifiques ou un accord entre les héritiers concernant certains biens.

En principe, les actes d'administration (ex : louer l'habitation, travaux d'entretien) et de disposition (ex : vendre l'habitation) doivent être consentis à l'unanimité par tous les héritiers appelés dans ce cas « indivisaires ». On note cependant que les actes conservatoires (ex : sauvegarde de l'immeuble ou perception des loyers) peuvent être pris individuellement.

Pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007, afin de simplifier le fonctionnement de l'indivision, est instaurée la règle de la majorité des 2/3 pour :

- les actes d'administration,
- la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de la succession (sous condition d'en informer les co-indivisaires),
- la désignation d'un mandataire général pour administrer les biens.

L'unanimité est maintenue pour toutes les autres décisions.

Le Code Civil dispose que toute personne ne peut être contrainte de rester dans l'indivision. En conséquence chaque indivisaire peut :

- demander le partage, pour mettre fin à l'indivision,
- disposer de sa quote-part dans l'indivision (la céder ou la donner en garantie),
- demander une avance en capital sur ses droits, dont il sera tenu compte lors du partage,
- se servir d'un bien indivis, à charge d'indemniser les autres s'ils le demandent,
- demander chaque année sa part des revenus produits par les biens indivis (ex : les loyers procurés par l'habitation).

Si un indivisaire vend sa quote-part dans l'indivision, il doit en avertir les autres indivisaires. Ces derniers pourront alors exercer leur droit de préemption. Cet exercice doit être fait dans le délai de 1 mois à compter de la notification aux autres indivisaires aux prix et conditions indiqués. Une l'option levée, l'indivisaire a 2 mois pour réaliser l'achat.

Chaque indivisaire doit participer aux dépenses de conservation des biens indivis.

Les héritiers peuvent décider de conclure une "convention d'indivision", par laquelle ils s'engagent à rester dans l'indivision pour une durée indéterminée ou déterminée (5 ans, renouvelable). Des gérants de l'indivision peuvent être désignés.

C'est le partage des biens de la succession qui met fin à l'indivision. En principe le partage doit s'effectuer entre indivisaire à l'amiable. Un acte notarié est nécessaire si un bien immobilier est compris dans la succession. Les lots sont fixés librement, ils peuvent être de valeurs inégales si les héritiers qui sont avantagés versent une soulte (compensation en argent).

Si un désaccord subsiste entre les indivisaires héritiers, le partage devient judiciaire. Les lots sont déterminés par un expert et attribués aux héritiers par tirage au sort. Si des lots de valeur égale ne peuvent être formés, les biens sont vendus aux enchères : le produit de la vente est réparti entre les héritiers.

nationale
suisse

Siège social
79-81 rue de Clichy 75441 Paris cedex 09
Tél 01 40 82 40 82 • Fax 01 40 82 40 80