

EDITO

L'indexation des loyers change

L'indice du coût de la construction fait l'unanimité contre lui. La loi sur le pouvoir d'achat vient de remplacer l'IRL, qui ne comportait déjà plus qu'une petite fraction d'ICC, par une indexation sur l'inflation. Pour les loyers commerciaux, les professionnels n'ont pas attendu le législateur pour se défaire d'un indice dont la variation erratique ne pouvait plus durer. Sous l'égide du Conseil national des centres commerciaux, ils ont signé le 20 décembre un accord pour remplacer l'ICC par un nouvel indice composé à 50 % de l'indice des prix à la consommation, de 25 % de l'ICC et de 25 % d'un indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV). Les signataires (outre le CNCC, PROCOS, FSIF, UNPI et CDCF) se sont "engagés à recommander à leurs membres" le recours à ce nouvel indice pour les nouveaux baux, mais aussi pour les baux en cours, par voie d'avenant. A suivre.

A propos de la loi Carrez, la Cour de cassation confirme que l'action en réduction de prix n'impose pas à l'acquéreur de faire la preuve qu'il a subi un préjudice. Il s'agit d'une action objective fondée sur le constat de l'écart de surface entre la surface mentionnée dans l'acte de vente et la surface réelle. Il suffit donc de prouver l'écart, à supposer qu'il excède 5 % pour que l'action soit admise et il est inutile de prouver l'existence d'un préjudice. La Cour de cassation l'a réaffirmé dans une affaire très caractéristique. Il s'agissait d'une vente consentie à un locataire. Celui-ci invoquait l'écart de surface qui était dû à des travaux d'aménagement de cloison qui avaient réduit la surface Carrez. Il ne pouvait pas prétendre être mal informé de la situation car c'était lui qui avait réalisé les travaux, en tant que locataire. Le vendeur avait eu l'imprudence de ne pas demander l'établissement d'une attestation de surface Carrez et il s'est trouvé dans l'obligation de rembourser à son acquéreur une partie du prix de vente. Cette solution juridiquement fondée mais particulièrement inéquitable tend à prouver que la loi Carrez n'a pas tari les contentieux relatifs aux surfaces de vente.

Christine Boutin, au cours d'une semaine mouvementée qui l'a conduit à changer son directeur de cabinet, a obtenu le vote d'un accord avec l'Union sociale pour l'habitat le 18 décembre sur le "parcours résidentiel des locataires". Le texte évoque bien l'objectif de mise en vente de 40000 logements fixé par les pouvoirs publics, mais il met de telles conditions à sa mise en œuvre qu'on sent que l'USH est plus que réservée sur sa réalisation. D'ailleurs, son président, Michel Delebarre, avant de signer le texte, a commencé par rappeler que le premier objectif du monde HLM était de construire le plus possible de logements sociaux... Nous verrons les résultats en 2008, mais dans l'instant, nous vous souhaitons un très joyeux Noël.

Bertrand Desjuzeur

AU SOMMAIRE

■ JURISPRUDENCE RECENTE

p. 2 à 4

Sous-traitance

✓ La loi du 31 décembre 1975 est une loi de police

Promesse de vente

✓ Envoi d'une lettre rétractation : système de l'émission et article 642 du NCPC

Copropriété

✓ Le syndicat ne peut être tenu pour responsable de travaux effectués sans autorisation dont il ne pouvait connaître ni l'existence, ni la nature, ni l'ampleur
✓ Détournement de fonds dans un projet de restauration : surcoût intégré dans les charges communes
✓ Suppression de la loge de la concierge : quelle majorité ?

Loi Carrez

✓ Une cave aménagée peut être incluse dans la surface Carrez
✓ L'action en réduction de prix n'impose pas la preuve d'un préjudice

■ REGLEMENTATION p. 5

✓ Plafonds HLM
✓ Vente HLM : accord sous condition
✓ Installation de gaz, accessibilité

■ AU PARLEMENT p. 6

✓ Développement de la concurrence
✓ Adaptation au droit communautaire
✓ Le budget au Sénat
✓ Simplification du droit
✓ Tarif de gaz et d'électricité

■ REPONSES MINISTERIELLES p. 8

✓ Le tableau hebdomadaire synthétique des dernières réponses publiées

■ EN BREF p. 7 et 9

✓ Au fil du J.O., Nominations, Agenda

■ FISCALITE p. 10

✓ La loi de finances rectificative adoptée à l'Assemblée.

ACTUALITE DE LA JURISPRUDENCE

Sous-traitance

■ La loi du 31 décembre 1975 est une loi de police

(Cass. Civ., Chambre mixte, 5 décembre 2007, n° 260, FS-P + B + R + I, cassation)

La société B. avait confié à la société de droit allemand S. la réalisation d'un immeuble à usage industriel en France. Le lot « tuyauterie » avait été sous-traité à la société A, française, par deux contrats des 22 mars 1999 et 14 mars 2000, dont les parties avaient convenu qu'ils seraient soumis à la loi allemande. Après achèvement du chantier en septembre 2002, la société S. avait fait l'objet d'une procédure collective selon le droit allemand. Restant impayée, la société A. avait obtenu une sentence de la Cour internationale d'arbitrage condamnant la société S. à lui payer le solde des prestations sous-traitées, créance qu'elle n'avait pu que produire à la procédure collective. Le maître de l'ouvrage avait de son côté refusé tout paiement, au motif que le marché principal et les sous-traités étaient régis par le droit allemand. La société A. l'a assigné en indemnisation, sur le fondement de la loi du 31 décembre 1975, ainsi qu'en responsabilité quasi délictuelle. En appel, la société A. était déboutée de ses demandes. Elle s'est pourvue en cassation.

Concernant l'applicabilité de loi du 31 décembre 1975, la Cour de cassation opère un revirement de jurisprudence : « Attendu que l'arrêt a décidé à bon droit, que, s'agissant de la construction d'un immeuble en France, **la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, en ces dispositions protectrices du sous-traitant, est une loi de police** au sens des dispositions combinées de l'article 3 du code civil et des articles 3 et 7 de la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles ; »

La décision est néanmoins censurée sur le fond et l'affaire renvoyée.

Observations de Jurishebdo : Dans une décision du 30 janvier 2007, la 1^{ère} chambre avait rendu une solution inverse, jugeant que "l'article 12 de la loi du 31 décembre 1975 sur la sous-traitance n'est pas une loi de police régissant impérativement la situation au sens de l'article 7-2 de la Convention de Rome du

16 juin 1980". La chambre mixte change ici la jurisprudence de la Haute Cour. La question est en effet délicate. En l'espèce, les parties avaient convenu que la sous-traitance serait soumise au droit allemand. Or, la loi allemande ne prévoit aucune action directe du sous-traitant contre le maître de l'ouvrage. Pour qu'elle soit écartée au profit de la loi française, plus favorable, les juges devaient ériger cette dernière en loi de police au sens de l'article 7 de la convention de Rome. Cette disposition fait exception à l'article 3 de la même convention, qui pose le principe de la liberté contractuelle dans le choix de la loi régissant le contrat international. En droit interne, l'article 3 du code civil mentionne « Les lois de police et de sûreté ». À titre d'exemple, la loi Scrivener a ainsi pu être qualifiée par les juges de loi de police, mais non la loi Hoguet. La question de savoir si la loi sur la sous-traitance devait recevoir une telle qualification posait d'abord le problème du critère de rattachement. Ce choix n'est pas anodin, car il sous-tend des enjeux commerciaux importants. Si le lien de rattachement est l'entreprise, la protection bénéficie aux seuls sous-traitants français, pouvant engendrer des distorsions de concurrence. Si le lien est celui de l'immeuble, le traitement est égalitaire dès lors que l'intervention se déroule en France. Enfin, si la loi n'est tout simplement pas qualifiée de loi de police, c'est au bon vouloir des parties, en fonction de leur force de négociation et des conditions du marché.

La Cour décide ici de faire de la loi de 1975 une loi de police à raison de la localisation de l'immeuble objet du contrat. Une solution qui harmonise et sécurise les situations et les acteurs de la sous-traitance sur le territoire mais qui reste limitée « aux dispositions protectrices du sous-traitant » de la loi. Les juges devront préciser à l'avenir les conséquences de cette impérativité partielle. À noter, de manière intéressante, que le règlement "Rome I" sur la loi applicable aux relations contractuelles vient d'être adopté par les ministres européens de la Justice, le 7 décembre dernier : destiné à remplacer la Convention de Rome, il tend à renforcer la liberté contractuelle quant au choix de la loi applicable...

Promesse de vente

■ Envoi d'une lettre de rétractation : système de l'émission et article 642 NCPC

(Cass. Civ., 3^e, 5 décembre 2007, n° 1220, FS-P + B, rejet)

Le 7 juin 2002, la SCI F. avait vendu un appartement à M. B. et M^{me} M., par acte sous seing privé, notifié aux acquéreurs le 9. Le 18 juin, les acquéreurs avaient envoyé à la SCI une lettre de rétractation, reçue par elle le 19. Estimant que la faculté de rétractation expirait le 16 juin à 24 heures, la SCI avait assigné les acquéreurs en paiement d'une indemnité d'immobilisation. Sa demande ayant été rejetée en appel, la SCI se pourvoit en cassation. La Cour de Cassation ne retient pas les arguments de la requérante :

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu que les dispositions de l'article 642 NCPC étaient applicables au délai de réflexion prévu par l'article L. 271-1 CCH, édicté dans l'intérêt de l'acquéreur, et que **la date de rétractation par voie postale était celle de l'expédition de la lettre recommandée**, la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'ayant été notifiée le 18 juin 2001 alors que le délai de sept jours qui expirait le samedi 16 juin 2001 devait être prorogé au lundi suivant, la rétractation était valable ». Le pourvoi est donc rejeté.

Observations de Jurishebdo : Qu'il s'agisse du délai de réflexion avant signature d'un acte authentique non précédé d'un avant-contrat, ou du délai de rétractation pour les actes sous seing privé préalables, que la loi SRU a étendu aux acquisitions de logements anciens, la question de la computation des délais est encore souvenue une source de frayeur et d'incertitude pour les acquéreurs. Rappelons que le délai court à compter du lendemain du jour de la notification de l'acte à l'acquéreur, ce premier jour n'étant pas compris dans le décompte ; en l'espèce le délai expirait bien, en théorie, le 16 juin à 24 heures Mais les juges décident que l'article 642 NCPC doit s'appliquer à l'article L. 271-1 CCH, afin de faire bénéficier l'acquéreur d'une prorogation du délai jusqu'au premier jour ouvrable, dans le cas où le dernier jour tombe un dimanche, un jour férié ou un samedi. ►

ACTUALITE DE LA JURISPRUDENCE

Pages réalisées par Hélène Lécot

► Une précision utile qui vient trancher les conflits d'interprétation qui existaient sur ce point. La décision aborde en outre un point plus discret, et pourtant essentiel : les conditions de l'exercice de la rétractation à l'intérieur de ce délai. Deux systèmes sont en effet envisageables. Selon la théorie de la réception, le vendeur doit recevoir la rétractation dans le délai ; selon la théorie de l'émission, il suffit que la lettre soit envoyée dans ce délai. C'est cette dernière solution que la Cour retient, en conformité avec l'objectif de protection de la loi.

Copropriété

■ **1. Le syndicat ne peut être tenu pour responsable de travaux effectués sans autorisation dont il ne pouvait connaître ni l'existence, ni la nature, ni l'ampleur**

(Cass. Civ., 3^e, 5 décembre 2007, n° 1216, FS-P + B, rejet)

Plusieurs propriétaires d'un immeuble en copropriété avaient effectué, sur leurs lots comprenant la jouissance privative d'un jardin, d'importants remblaiements et diverses constructions, sans autorisation. Le syndicat des copropriétaires les avait fait assigner pour les voir condamner à supporter les frais de remise en état suite à des glissements de terrains dus au mauvais système d'évacuation des eaux pluviales des constructions. Sa demande avait été accueillie en appel. Un des assureurs se pourvoit en cassation, estimant que le syndicat avait engagé sa responsabilité en laissant entreprendre ces travaux, sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Cependant, pour la Cour de cassation :

« Mais attendu que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots ; qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu [...] que le syndicat conservait la charge de les restaurer et d'en assurer la pérennité, la cour d'appel, qui a constaté que **le syndicat ne pouvait connaître l'existence, la nature et l'ampleur des travaux exécutés par divers copropriétaires, les lots litigieux n'étant pas visibles de la voie publique et les copropriétaires n'ayant sollicité aucune autorisation du syndicat pour réaliser leurs travaux, a pu en**

déduire qu'aucun comportement fautif ne pouvait lui être reproché ». Le pourvoi est donc rejeté.

Observations de Jurishebdo : Face à des constructions irrégulières, qui est responsable ? Les copropriétaires qui ne demandent pas d'autorisation, ou le syndicat qui laisse faire ? D'un côté, le syndicat est compétent pour poursuivre des copropriétaires responsables de dommages au sein de la copropriété. De l'autre, aux termes de l'art. 14 de la loi du 10 juillet 1965, il "est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes". Il faut pour cela qu'un comportement fautif puisse lui être imputé, qui ait contribué à la survenance du dommage, en vertu de l'article 1382 du code civil. La faute est peu douteuse lors que le syndicat avait connaissance de la situation : ainsi d'une surconsommation d'eau occasionnée par des fuites dont il savait l'existence (Cass. Civ., 8 février 1995). Or, en l'espèce, les lots étaient invisibles de la voie publique. Le syndicat pouvait-il savoir ? Doit-on considérer qu'il est censé savoir, étant donné la rigueur de la jurisprudence concernant l'exigence d'une autorisation préalable par l'assemblée générale pour tous travaux effectués par un copropriétaire sur des parties communes ? Le présent arrêt apporte une limite de bon sens : à l'impossible nul n'est tenu, même le syndicat des copropriétaires.

■ **2. Détournement de fonds dans un projet de restauration d'un immeuble classé monument historique : surcoût réintégré dans les charges communes**

(Cass. Civ., 3^e, 5 décembre 2007, n° 1224, FS-P + B, rejet)

Un immeuble classé monument historique avait fait l'objet d'un projet de restauration, à l'initiative du groupe M., promoteur et marchand de bien. Le groupe ayant acquis l'immeuble, tous les lots avaient été revendus en 1985 à des investisseurs particuliers, dont M. O. Les travaux avaient été entrepris sans être achevés et plusieurs millions d'euros avaient été détournés par le promoteur, lequel avait été mis en liquidation judiciaire. L'assemblée des copropriétaires avait alors décidé de poursuivre les

travaux et de réintégrer dans les charges communes générales le surcoût de restauration et les montants des détournements. M. O. a contesté cette répartition des dépenses, au motif que ces charges ne correspondaient pas aux dépenses d'entretien et de conservation, et assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des décisions des assemblées générales. Ce dernier, reconventionnellement, a demandé la condamnation de M. O. au paiement d'un arriéré de charges. En appel les demandes de M. O. étaient rejetées et il s'est pourvu en cassation.

« Attendu [...] qu'ayant relevé que **la répartition des charges de copropriétaires n'avait jamais varié** et que la décision des copropriétaires de réintégrer dans les charges communes générales les détournements des promoteurs puis d'y affecter les dépenses relatives à la poursuite de la restauration des parties communes **ne constituaient pas une modification de la répartition des charges telle que prévue au règlement de copropriété, ni une rupture de l'égalité des copropriétaires dans la jouissance des parties communes sans contreparties**, la cour d'appel, qui a motivé sa décision et répondu aux conclusions, a exactement retenu que les demandes d'annulation [...] formées par M. O. devaient être rejetées ».

Observations de Jurishebdo : On peut comprendre le désappointement de M. O. Engagé dans un projet qui promettait d'être un investissement intéressant, il se retrouve à devoir combler un trou de trésorerie conséquent, causé par un promoteur peu scrupuleux, sans compter des travaux de restauration selon des modalités différentes de celles escomptées. Le promoteur avait en effet présenté le projet sous l'angle de la répartition des dépenses par travaux et non par millièmes. Cependant, la copropriété constituée, le règlement de copropriété reprend ses droits sur les prospections financières, et confrontée à un besoin urgent de nouveaux fonds, elle peut exiger de M. O. qu'il contribue comme tout copropriétaire aux charges communes. À des faits exceptionnels la Cour applique ici des règles simples. Dès lors que la réintégration des surcoûts avait été valablement votée, dans le respect de la répartition des charges du règlement de copropriété, M. O. ne pouvait guère les contester.

JURISPRUDENCE COPROPRIETE

Loi Carrez

■ Une cave aménagée peut être incluse dans la surface Carrez

(Cass. Civ. 3^e, 5 déc. 2007, n° 1155, FS-P + B, rejet)

Les acquéreurs d'un lot de copropriété, vendu pour 132,02 m², avaient assigné leurs vendeurs sur le fondement de la loi Carrez pour obtenir une réduction de prix, invoquant une surface de 113,11 m², après déduction de celle de la cave aménagée en pièce au sous-sol. Ils se fondaient sur le règlement de copropriété qui n'avait pas été modifié. La cour d'appel avait rejeté leur action et la solution est confirmée en cassation :

"Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte notarié énonçait que le lot vendu était, par suite de travaux de transformation autorisés, constitué pour le sous-sol d'une grande pièce et d'une cave et qu'il résultait des pièces produites et de la désignation du bien vendu que la grande pièce en sous-sol, d'une superficie de 19,43 m² et d'une hauteur supérieure à 1,80 m, se distinguait de la cave attenante qui la jouxtait, la cour d'appel qui a constaté que cette pièce faisait partie intégrante de la superficie de la partie privative du lot litigieux en a exactement déduit qu'elle devait être prise en compte pour le calcul de cette superficie; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé".

Observations de Jurishebdo: La Cour de cassation fait donc prévaloir la réalité sur la désignation juridique qui résulte du règlement de copropriété. La cour d'appel avait jugé qu'aucune disposition légale n'écarte l'application de l'article 46 aux locaux qui sont situés en sous-sol sans constituer des caves. Ce raisonnement est donc approuvé par la Cour de cassation. Précisions que, si le règlement de copropriété n'avait pas été modifié, la transformation de la cave avait bien été autorisée.

■ L'action en réduction de prix n'impose pas la preuve d'un préjudice

(Cass. Civ. 3^e, 5 déc. 2007, n° 1221, FS-P + B, cassation partielle)

Un appartement avait été vendu pour 95,02 m². L'acquéreur avait assigné le vendeur en diminution de prix, soutenant que la surface n'était que de 89,66 m². Or la

cour d'appel avait refusé son action au motif qu'habitait les lieux depuis 15 mois au moment de la vente, et qu'il "avait créé une troisième chambre qui avait entraîné une réduction de la surface habitable au sens de la loi Carrez", il ne pouvait arguer de sa bonne foi. La cour d'appel avait en effet relevé que l'acquéreur, occupant les lieux avait érigé une cloison pour transformer une partie du séjour en chambre, ce qui avait réduit la surface Carrez. Mais cette décision est cassée au visa de l'article 46 de la loi de 1965 :

"Attendu [...] qu'en statuant ainsi, alors que **la connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien vendu ne le prive pas de son droit à la diminution du prix**, qui n'est pas subordonné à la preuve d'un préjudice, et alors qu'elle avait constaté que la troisième chambre était mentionnée dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé; Par ces motifs: casse".

Observations de Jurishebdo: cette décision confirme que l'action en diminution de prix de la loi Carrez est une action objective, qui trouve son fondement dans l'écart de surface mais non dans la preuve d'un préjudice de l'acquéreur. La Cour de cassation en tire les conséquences: il n'est pas nécessaire à l'acquéreur de prouver un préjudice pour que son action en réduction de prix soit couronnée de succès.

Quant à la transformation des lieux par l'acquéreur, à l'époque où il était locataire, on comprend la réaction du vendeur qui subit la diminution de prix en raison des travaux effectués par son locataire. L'erreur du vendeur est d'avoir accepté que l'état après travaux soit mentionné dans l'acte de vente, sans en tirer les conséquences sur la surface Carrez à mentionner dans l'acte. La solution est donc juridiquement fondée... mais parfaitement inéquitable.

■ La suppression de la loge de concierge: quelle majorité?

(Cass. Civ. 3^e, 5 déc. 2007, n° 1153, FS-P + B, rejet)

Une assemblée avait décidé de supprimer le poste de conciergerie, d'affecter le lot à l'habitation ou à un usage professionnel ou commercial et de le céder à un tiers. Un copropriétaire contestait cette décision au

motif qu'elle supposait l'unanimité. son action est rejetée :

"Mais attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété stipulait en son article 6, service de la maison, que ce service sera assuré par le concierge en fonction et que le lot n° 4 sera affecté à l'usage de logement de concierge considéré comme partie commune, qu'une assemblée générale du 29 mars 1994 avait décidé de donner mandat au syndic et au conseil syndical de modifier le règlement de copropriété en vue de changer la destination du quatrième lot de l'état descriptif de division dans l'intention de créer un appartement à usage d'habitation dans l'optique d'une location de ce logement, que M. C. n'avait exercé aucun recours contre cette décision, que le poste de concierge était vacant depuis douze années, les copropriétaires ayant mis en place un service de substitution, que les décisions n° 9 et 10 de l'assemblée générale du 26 janvier 2000 n'avaient pour objet que de réitérer une décision antérieure et d'entériner les modifications des caractéristiques de l'immeuble intervenues depuis plusieurs années, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que M. C. ne démontrait pas que la suppression du service de concierge portait atteinte à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance des parties privatives, alors que le changement d'affectation de la loge et sa cession permettaient une meilleure utilisation de cette partie commune devenue inutile comme conciergerie, en a exactement déduit, abstraction du motif surabondant tiré de la décision du 29 mars 1994, que **la double majorité exigée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 était suffisante**". Le pourvoi est rejeté.

Observations de Jurishebdo: peut-on déduire de cet arrêt que la suppression du service du concierge peut être décidée à la double majorité? Ce n'est pas certain, dans la mesure où la décision contestée était la réitération d'une décision antérieure vieille de 12 ans qui n'avait pas été attaquée et que la loge était restée vacante depuis cette date. La Cour de cassation renvoie par ailleurs au pouvoir d'appréciation des juges du fond.

En revanche, on peut retenir que les conséquences de la suppression de la conciergerie, à savoir la vente de la loge notamment, peuvent être décidées à la double majorité.

REGLEMENTATION

Plafonds HLM

Les plafonds de ressources HLM ont été fixés par arrêté du 3 décembre :

Plafonds de ressources art. R 331-12 et R 441-1 1e (annuelles en €)

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France	Autres régions
1	23 553	23 553	20 477
2	35 200	35 200	27 345
3	46 144	42 314	32 885
4	55 093	50 683	39 698
5	65 548	60 000	46 701
6	73 759	67 517	52 630
par pers. en +	8 218	7 523	5 871

Plafonds de ressources PLA d'intégration (annuelles en €)

Catégories de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France	Autres régions
1	12 956	12 956	11 261
2	21 120	21 120	16 407
3	27 686	25 388	19 730
4	30 303	27 875	21 955
5	36 050	33 001	25 686
6	40 568	37 135	28 947
par pers. en +	4 521	4 138	3 228

(Arrêté du 3 décembre 2007 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, J.O. du 13 déc. p. 20153).

Des avocats conseillent...

> **Euragone** avait obtenu en juin dernier un agrément de l'AMF comme société de gestion de portefeuille pour la gestion d'OPCI. Il a obtenu le 8 octobre un agrément pour l'OPCI UIR 1, qui prend la forme d'une SPPI-CAV à règles de fonctionnement allégées et effet de levier, en vue de l'acquisition d'un immeuble à Ivry-sur-Seine (Atrium Rive Gauche). Dans ces opérations, le fonds allemand était conseillé par l'équipe de **Herbert Smith** que pilote Pierre Popesco et qui comprend également les avocats Bruno Basuyaux et Antoine Barat.

> **Gide Loyrette Nouel** à Londres a conseillé Calyon dans le financement de 80 millions d'euros pour le groupe ING Real Estate Fund. Il s'agit de l'acquisition d'actifs immobiliers en Tchéquie et en Hongrie.

Technique

✓ Installations intérieures de gaz :

la norme XP P45-500 de mars 2007, complétée par son amendement XP P45-500/A1 du 24 septembre 2007, est reconstruite en application des dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le **modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz**.

(Arr. du 29 oct. 2007, J.O. du 12 déc. p. 20052).

✓ Réglementation thermique, confort d'été :

La solution technique relative au respect des exigences de confort d'été de l'arrêté du 24 mai 2006, élaborée par le CSTB, est agréée sous le numéro ST 2007-001.

Cet agrément est rendu caduc par toute modification des exigences relatives au confort d'été de l'arrêté du 24 mai 2006, ou, au plus tard, à compter des permis de construire dont la demande aura été déposée après le 1^{er} septembre 2011. (Arrêté du 30 novembre 2007, J.O. du 13 déc. 2007, p. 20122).

✓ Accessibilité

Un arrêté du 20 novembre concerne l'accessibilité des bâtiments d'habitation. Le texte comporte notamment des dispositions sur les points suivants :

- **cheminements d'accès** (interdiction des pentes comportant plusieurs ressauts successifs, dits « pas d'âne »).
- **ascenseurs** : obligation de desserte de chaque niveau comportant des logements ou des locaux collectifs
- **balcons** : largeur d'accès minimum de 0,80 m, ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre d'une hauteur maximale de 2 cm. (Arrêté du 30 nov. 2007 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions d'application des art. R. 111-18 à R. 111-18-7 du CCH relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, J.O. du 14 déc. p. 20198).

► Calyon était conseillée par Christopher Czarnocki, associé basé à Londres.

> Le cabinet **Gide Loyrette Nouel** a annoncé la nomination de 10 nouveaux associés : Toufic Abi Fadel, Thomas Courtel, Richard Ghueldre, Karl Hepp de Sevelinges, Hua Xiaojun, Nicolas Jüllich, Antoine de La Gatinais, Samy Laghouati, Laurent Modave et François d'Ornano.

ACCORD

Vendre des HLM : accord signé... sous conditions

Christine Boutin a signé le 18 décembre dernier avec Michel Delebarre, président de l'Union sociale pour l'habitat, un accord "relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux".

L'accord indique que l'initiative des ventes est de la responsabilité de l'organisme HLM. La vente est aussi soumise à concertation avec les collectivités d'implantation et à leur accord quand elles ont des réservations liées à la garantie des emprunts.

Par ailleurs, l'accord distingue plusieurs catégories de communes :

- celles qui ont reçu un constat de carence de la loi SRU, il ne peut pas y avoir de proposition de vente,
- dans les communes qui n'ont pas atteint le quota de 20 % de logements sociaux, il doit y avoir une reconstitution de l'offre locative avec 2 nouveaux logements pour un logement vendu,
- au niveau de l'agglomération, les organismes s'engagent à reconstituer l'offre de logements locatifs sociaux en contrepartie des logements vendus à hauteur de 1 pour 1.

Le mouvement HLM "s'engage à développer le nombre de logements proposés à la vente au bénéfice de leurs locataires, avec un objectif de 40 000 ventes par an qui a été fixé par les pouvoirs publics".

■ Copropriété

> **Le Code de la copropriété** Litec 2008 est paru (12^e édition, code bleu) Commenté par Jacques Lafond et Bernard Stemmer. 48 €, 984 pages. L'ouvrage intègre par exemple le décret du 1^{er} mars 2007 qui a raccourci le délai de convocation aux assemblées ou les lois du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance et sur la télévision du futur. Tél. 0145589000.

> L'avocat Jacques Lafond, dans le numéro de décembre de la Revue de l'habitat, commente les propositions des notaires sur la réforme de la copropriété et soutient l'idée de modifier l'article 46 de la loi de 1965 pour permettre la mise en cause de la **responsabilité du professionnel** qui a procédé au mesurage **Carrez**.

AU PARLEMENT

Plusieurs textes sont en discussion au Parlement. Certains ont des domaines assez proches d'autant que les parlementaires déposent parfois des amendements sur un même sujet dans des textes différents.

Développement de la concurrence

Le 21 novembre, les députés ont abordé l'étude du projet de loi sur le développement de la concurrence au service des consommateurs.

■ Urbanisme commercial

Philippe Folliot a indiqué "il faudra réfléchir à l'adaptation du système des commissions départementales d'équipement commercial - ou CDEC - dans l'intérêt certes des consommateurs, mais aussi dans celui de l'aménagement du territoire" (JO AN 22 nov. p. 4451).

Gérard Gaudron ajoute "il conviendra de réfléchir aux effets négatifs de la législation actuelle en matière d'urbanisme commercial" (p. 4457). Gérard Voisin (p. 4463) "souhaite que l'on puisse aider les élus locaux dans leur politique en faveur du commerce de proximité. En particulier, veillons à ne pas ruiner, par l'abandon de toute possibilité de régulation de l'urbanisme commercial, les efforts des maires qui s'attachent à favoriser [...] le] maintien du tissu commercial" (p. 4463).

Luc Chatel répond que la Commission européenne nous demande de bouger et que "nous devons moderniser notre système". Il conclut que ce sujet "sera intégré au projet de loi de modernisation de l'économie" que pilotera Christine Lagarde (p. 4466).

Le 27 novembre, Frédéric Lefèvre a proposé un amendement (n° 198 rectifié) visant à renforcer le **devoir d'information des banques** en prévoyant que soit remise à l'emprunteur une simulation de l'évolution des conditions de son prêt, s'agissant des prêts à taux variable. Il a été voté (p. 4772).

L'amendement suivant (n° 149) également voté, est relatif aux délais de **rétractation** dans les contrats d'assurance. Il précise que le délai est de 14 jours quand ils sont souscrits par démarchage (p. 4773).

A propos de la **multipropriété**, Luc Chatel indique que des négociations sont en cours pour la révision de la directive de

26 octobre 1994 et que l'objectif est de couvrir les nouveaux produits apparus sur le marché et d'assurer un haut niveau de protection au consommateur. La transposition de la directive devrait être adoptée "courant 2008". Il sera à cette occasion procédé au réexamen de la législation nationale" (p. 4776).

Jean Gaubert a proposé un amendement (n° 146) pour autoriser la colocation dans le parc HLM, mais il a été rejeté (p. 4777).

Divers amendements ont été présentés sur les **rapports locatifs**, mais tous repoussés. L'un d'entre eux visait à réduire le plafond du dépôt de garantie, l'autre à fixer à 10 jours le délai de restitution mais le secrétaire d'Etat à la consommation s'est déclaré "défavorable à une modification du délai de restitution du dépôt de garantie sans concertation préalable ni évaluation de l'impact qu'une telle mesure pourrait avoir sur le comportement des bailleurs" (p. 4778). À propos des honoraires des **syndics**, Luc Chatel a précisé que "nous avons laissé 6 mois aux syndicats pour mettre en œuvre l'avis du CNC adopté en septembre. Passé ce délai, il reviendra [...] au secrétariat d'Etat de prendre un arrêté de publicité des prix" (p. 4778).

L'article 11, qui autorise le Gouvernement à refondre par ordonnance le code de la consommation a été adopté, ainsi que l'ensemble du projet de loi (p. 4786).

Ce projet de loi sur le développement de la concurrence au service des consommateurs a ensuite été adopté le 14 décembre par le Sénat.

■ L'information de l'emprunteur

L'article 10 bis concerne les **obligations d'information du banquier prêteur pour les prêts immobiliers**. Alors que

l'article L 312-8 du code de la consommation prévoit que le banquier doit fournir un échéancier détaillant pour chaque échéance la répartition entre le capital et les intérêts, cette obligation ne visait que les prêts à taux fixe. La loi nouvelle ajoute une obligation pour les prêts à taux variable: l'offre de prêt devra être accom-

pagnée d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit (article 10 bis du projet de loi).

Ce texte entrerait en vigueur le 1^{er} octobre 2008.

Par ailleurs, le prêteur serait tenu une fois par an pour les prêts à taux variable, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser (art. 10 ter A).

L'article 10 ter est relatif au droit de renonciation à la suite d'un démarchage à domicile ou sur le lieu de travail pour un contrat d'assurance.

L'article 11 autorise le Gouvernement à refondre par ordonnance le code de la consommation. L'article 12 bis A nouveau concerne les pouvoirs d'enquête des agents de la DGCCRF.

Adaptation au droit communautaire

Les députés ont examiné le 20 novembre le projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine économique et financier.

■ Les pouvoirs de la DGCCRF

Christine Lagarde explique que son article 10 donne davantage de moyens à la DGCCRF pour accomplir ses missions (JO AN déb. 21 nov. p. 4389).

"Les agents de la DGCCRF pourront demander à tout moment leur carte professionnelle aux agents immobiliers, et vérifier que les propriétaires leur ont octroyé pour chaque bien un mandat en bonne et due forme".

Cet article a été voté avec amendement rédactionnel, l'ensemble du texte a été adopté le 20 novembre (p. 4404).

Le budget au Sénat

Dans la discussion budgétaire au Sénat le 16 novembre, Eric Woerth a indiqué que l'Etat se donne les moyens de réaliser l'objectif de construction de 500 000 logements par an, car 1,1 milliard d'euros sera consacré en 2008 à la production de logements sociaux et à l'amélioration du parc (JO AN déb. 17 nov. p. 4267).

Jean-Yves Le Bouillonnet a proposé de sup-

AU PARLEMENT

primer le **seuil de versement de l'APL** de 15 euros (amendement n° 258), mais il n'a pas été suivi, le rapporteur François Scellier rappelant que la loi DALO a indexé les barèmes de l'APL sur l'IRL (JO AN déb. 17 nov. p. 4272).

À propos des **niches fiscales**, Gilles Carrez a indiqué qu'il travaillait dans le sens de l'institution d'un plafonnement, car 5 d'entre elles ne font l'objet d'aucun plafond et il a cité le cas de la loi Malraux (JO AN déb. 17 nov. p. 4335).

Didier Migaud indique par ailleurs, que **l'évaluation des dispositifs fiscaux** d'aide au logement locatif et de quelques dispositifs fiscaux d'aide à l'accession sociale à la propriété devrait être disponible d'ici la fin du 1^{er} semestre 2008 (p. 4336).

Le vote de l'amendement n° 239 a pour objet d'indexer les valeurs locatives sur le taux de l'inflation retenu par la loi de finances, soit 1,6 %. Il a été voté (p. 4344). L'ensemble du texte a été adopté le 20 novembre (JO AN, 21 nov. p. 4370).

Simplification du droit

Les députés ont examiné le 11 décembre en 2^e lecture la proposition de loi sur la simplification du droit.

Etienne Blanc, rapporteur, cite dans les mesures qu'elle contient, l'article 7 quater qui permet la **validation des décisions des autorisations ou déclarations d'utilisation des sols** prises par les maires et présidents d'EPCI entre le 1^{er} octobre 2007 et l'entrée en vigueur de la proposition de loi, au cas où leur légalité serait contestée (JO AN déb. 12 déc. p. 5161).

Eric Ciotti évoque l'article 9 qui réintroduit la procédure permettant **l'occupation gratuite du domaine public**, pour les associations qui n'exercent pas d'activité commerciale (p. 5167). Les premiers articles ont été adoptés sans amendement.

Etienne Blanc justifie l'article 7 quater par le fait que la codification du droit de l'urbanisme n'a pas repris la disposition qui permet à un maire de déléguer sa signature au directeur du service de l'urbanisme. L'article valide rétroactivement les actes pris en application d'une telle délégation. L'article a été voté (p. 5171), ainsi que l'ensemble du texte (p. 5174).

Tarif de gaz et d'électricité

Une autre proposition de loi a été examinée par les députés le 11 décembre. Elle est relative aux tarifs réglementés d'électricité et de gaz naturel.

Luc Chatel explique que très peu de consommateurs ont choisi des offres de fournisseurs alternatifs: 6000 pour l'électricité et 13000 pour le gaz. Il reconnaît que le fait que lorsqu'un occupant a exercé son éligibilité pour un logement, les occupants suivants n'aient pas la possibilité de revenir au tarif réglementé inquiète les propriétaires. Ils redoutent l'apparition d'un double marché de l'immobilier partagé entre les logements bénéficiant du tarif réglementé et les autres (JO déb. AN 12 déc. p. 5207). Il est proposé que chaque consommateur puisse choisir au moment de son emménagement entre une offre réglementée et une offre proposée par un fournisseur alternatif. Ces dispositions seront identiques pour le gaz et l'électricité, pour les logements neufs et anciens. La faculté de choix est limitée par un terme fixée au 1^{er} juillet 2010. Jean-Claude Lenoir précise qu'ainsi toute personne qui emménage aura la possibilité de revenir au tarif réglementé, quelle qu'ait été la décision prise par le précédent occupant. Et ce dispositif est étendu aux petits professionnels (p. 5208).

François de Rugy explique qu'il ne votera pas le texte car il comporte cette date butoir de 2010 (p. 5229).

Frédéric Lefebvre indique qu'il est absurde d'avoir adopté le principe de l'irréversibilité gravé dans le marbre et qu'il faut donner la liberté de choisir (p. 5244). Il soutient avec succès l'amendement n° 13 qui instaure la réversibilité totale (p. 5248).

■ Avant le 1^{er} juillet 2010

À l'article 2, Daniel Paul a défendu un amendement pour supprimer la date butoir du 1^{er} juillet 2010, mais il n'a pas été suivi (p. 5249).

En conséquence, l'article 1^{er} permet au consommateur de demander avant le 1^{er} juillet 2010, l'application du tarif réglementé pour un site, à condition qu'il n'ait pas lui-même fait usage de la faculté de passage à la concurrence. L'article 2 comporte une disposition analogue pour le gaz. Les autres articles ont été votés ainsi que l'ensemble du texte (p. 5251). Le texte revient au Sénat le 8 janvier.

EN BREF

■ Répondant à une question orale d'Annick Lepetit demandant un **encadrement des loyers**, Christine Boutin a déclaré que la proposition n'était pas pertinente et qu'elle risquait de pousser les propriétaires à se retirer du marché de la location (JO AN déb. 29 nov. p. 4796).

■ **Insalubrité**: le ministre du logement a expliqué en détail les modifications issues de l'ordonnance du 15 décembre 2005 et du 11 janvier 2007 sur la lutte contre l'insalubrité en indiquant que la réforme avait élargi la notion d'insalubrité remédiable ce qui a pour conséquence **d'obliger les propriétaires à effectuer les travaux indispensables**, même s'ils sont d'un coût élevé (JO AN déb. 5 déc. p. 4899).

■ Le projet de loi sur le **parc naturel régional de Camargue** a été adopté par les députés le 4 décembre (JO AN déb. 5 déc. p. 4929).

■ Le 5 décembre, Christine Boutin a confirmé aux députés que la **hausse des aides au logement de 2,76 %** était maintenue, indépendamment de la réforme de l'indexation des loyers (JO AN déb. 6 déc. p. 5015). Elle a aussi évoqué le doublement de l'aide à la cuve, portée à 150 euros.

■ **Livret A**: à la suite de la remise au Premier ministre par Michel Camdessus d'un rapport sur le livret A le 17 décembre, François Fillon a demandé à Christine Lagarde et à Christine Boutin de définir une **réforme du financement du logement social** dans le respect de 3 principes: maintien, voire augmentation des volumes de financement disponibles pour le logement social, abaissement du coût du financement du logement social par la baisse des commissions de distribution qui accompagnera la généralisation de la distribution du livret A, une attention particulière aux conditions de transition pour les réseaux qui distribuent aujourd'hui le livret A, avec confirmation du rôle central de la Caisse des dépôts dans le financement du logement social (communiqué du 17 déc.)

■ **Droit de préemption sur les fonds de commerce**: le projet de décret de la loi du 2 août 2005 va être soumis au Conseil d'Etat. L'objectif est que le texte soit publié d'ici à la fin de l'année a assuré le ministre de l'économie à Philippe Goujon (JO AN Q, 4 déc. 2007, p. 7669, n° 1492).

■ **Changement de directeur de cabinet chez Christine Boutin**. Le ministre du logement a annoncé ce 20 décembre la nomination d'**Alain Lecomte**, comme directeur de cabinet. Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction succède donc à Jean-Paul Bolufer, conduit à démissionner après la parution de l'article du Canard Enchaîné le 18 décembre évoquant ses conditions de logement dans un appartement de la RIVP.

REPONSES MINISTERIELLES

Références (J.O. Questions)	Nom du parlementaire	Thème <i>Ministre concerné</i>	Réponse	Observations
27 nov. 2007 AN p. 7491 n° 3077	Marie-Jo Zimmermann, UMP, Moselle	Constructions irrégulières: branchements provisoires? <i>Ecologie</i>	Il est interdit de brancher de façon définitive au réseau d'eau ou d'électricité une construction édifiée sans permis ou sans déclaration préalable. L'interdiction ne concerne pas les branchements provisoires, mais il faut que le raccordement soit justifié par une utilisation elle-même provisoire.	<i>Texte de référence: art. L 111-6 du code de l'urbanisme</i>
27 nov. 2007 AN p. 7495 n° 5242	Jacques Le Nay, UMP, Morbihan	Délai d'obtention des certificats d'urbanisme <i>Ecologie</i>	Le délai d'instruction d'un certificat d'urbanisme est d' un mois pour un certificat de simple information et de deux mois pour un certificat préalable à une opération déterminée. L'absence de réponse de l'administration vaut délivrance d'un certificat tacite, mais ses effets sont limités à ceux du certificat de simple information.	<i>Dispositions applicables depuis le 1^{er} octobre 2007.</i>
27 nov. 2007 AN p. 7496 n° 7544	Marie-Jo Zimmermann, UMP, Moselle	Retrait de permis tacite <i>Ecologie</i>	Depuis le 1 ^{er} octobre 2007, un permis tacite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans les 3 mois de la date où il est intervenu. Après, il ne peut être retiré que sur demande de son bénéficiaire. Que le permis soit ou non postérieur au 1 ^{er} octobre 2007, l'administration qui souhaite retirer un permis doit mettre en œuvre la procédure contradictoire de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 qui permet au titulaire de présenter ses observations préalablement au retrait.	<i>Références: article L 424-5 du code de l'urbanisme</i>
27 nov. 2007 AN p. 7520 n° 8508	René Couanau, UMP, Ille-et-Vilaine	Crédit de récupération des eaux de pluie <i>Santé</i>	Un arrêté d'application de la loi (art 49 de la loi sur l'eau du 30 déc. 2006) qui a créé le crédit d'impôt pour la récupération des eaux de pluie en date du 4 mai 2007 a précisé les usages extérieurs autorisés. Un second arrêté est en cours d'élaboration pour les usages intérieurs. Il doit paraître avant la fin 2007. Mais il faut assurer une cohérence des textes, notamment les règlements sanitaires départementaux et trouver un équilibre entre les impératifs de sécurité sanitaire et le souhait des professionnels de renforcer les contrôles.	
29 nov. 2007 Sénat p. 2187 n° 1768	Philippe Leroy, UMP, Moselle	Transformation de grange en logement <i>Ecologie</i>	Lorsqu'un ensemble de bâtiments agricoles a été désaffecté et utilisé de façon continue pour l'habitation, il ne constitue plus un ensemble agricole, mais d'habitation. La transformation d'une grange en bâtiment d'habitation n'est alors pas un changement de destination. Mais les travaux peuvent constituer une transformation de SHOB en SHON et requérir une déclaration préalable.	<i>La réforme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 n'a pas changé des dispositions.</i>
4 déc. 2007 AN p. 7675 n° 2374	Pascal Terrasse, S.R.C. Ardèche	Energie solaire – crédit d'impôt <i>Ecologie</i>	L'acquisition d'un appareil en vue de la production d'énergie et de sa revente n'ouvre en principe pas droit au crédit d'impôt de l'article 200 quater du CGI. Mais pour favoriser l'équipement des logements, il a été admis que si la part de l'énergie revendue n'est pas prépondérante au regard de la capacité de production des équipements éligibles, le crédit d'impôt n'est pas remis en cause. Il en est de même si la consommation de l'habitation principale est supérieure à la moitié de la production des équipements. Un rescrit rappelant ces règles doit être mis en ligne sur le site www.impots.gouv.fr .	
4 déc. 2007 AN p. 7704 n° 1057	Marie-Jo Zimmermann UMP, Moselle	Construction en limite de propriété	Un propriétaire peut refuser à son voisin qui souhaite construire en limite de propriété le droit de s'installer temporairement sur sa parcelle et d'y creuser pour construire son immeuble. Cette demande excède les inconvénients normaux du voisinage.	<i>Une réponse donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.</i>
6 déc. 2007 Sénat p. 2225 n° 148	Dominique Braye, UMP, Yvelines	Servitude bloquant les constructions à titre temporaire <i>Ecologie</i>	Les PLU peuvent prévoir pour 5 ans au maximum des interdictions de construire pour des constructions dépassant un seuil déterminé. Cela permet d'opposer un sursis à statuer aux demandes de permis de construire, dans l'attente d'études plus précises, pour éviter de compromettre ou de rendre plus coûteuse la réalisation d'un projet. Quand le projet urbain est arrêté, la commune peut modifier son PLU. Les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition du terrain. Si la commune renonce à acquérir, il convient qu'elle supprime l'emplacement réservé. Cette procédure est prévue à l'article L123-2 a du code de l'urbanisme.	

À nos abonnés :
le texte complet des réponses ministérielles peut vous être faxé ou envoyé par mél sur simple demande.

EN BREF

Nominations

Cabinets ministériels

► **Budget**: Guéric Jacquet quitte ses fonctions de chef adjoint de cabinet d'Eric Woerth (arr. du 13 déc. 2007, J.O. du 14, @).

► **Logement**: Dominique Dufour est nommé directeur adjoint du cabinet de la ministre (arr. du 6 déc. 2007, J.O. du 11, @).

✓ **Equipement**

Daniel Nicolas est nommé directeur départemental de l'équipement de la Guadeloupe (arr. du 5 déc. 2007, J.O. du 12, @).

✓ **Secteurs sauvegardés**

Parmi les nominations à la Commission nationale des secteurs sauvegardés, citons celles d'**Yves Dauge**, président et de Nancy Bouché, vice-présidente de la section française de l'ICOMOS, comme personnalité qualifiée (arr. du 10 oct. 007, J.O. du 13 déc. p. 20155).

✓ **EPA Seine-Arche**

Philippe Courtois est nommé à titre intérimaire, directeur général de l'Etablissement public d'aménagement de Seine-Arche à Nanterre (Arrêté du 4 décembre 2007, J.O. du 13 déc. p. 20156).

✓ **CERTU**

André Rossinot est nommé président du

comité d'orientation du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) par arrêté du 5 décembre (J.O. du 13 déc. p. 20156).

✓ **ANPEEC**

Arnaud Jullian est nommé en qualité de représentant du ministre du budget au conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (arr. du 4 déc. 2007, J.O. du 14, p. 20205).

Au fil du J.O.

Conventions collectives

► **Promotion-construction**: l'arrêté du 6 décembre 2007 étend l'avenant n° 23 du 25 juillet 2007, relatif aux **salaires minima** (J.O. du 15 déc. 2007, p. 20257)

► **Organisations professionnelles de l'habitat social**: l'avenant n° 1 du 15 novembre 2006 relatif au **congé de formation** économique, sociale et syndicale est étendu par arrêté du 10 décembre, (J.O. du 15 déc. p. 20261).

► **Immobilier**: l'avenant n° 36 du 14 décembre 2006, relatif à la modification de l'article 34 sur le départ à la **retraite** est étendu par arrêté du 10 décembre 2007 (J.O. du 15 déc. 2007, p. 20262).

Sur votre agenda

✓ **15 janvier 2008**: le **4e forum des OPCI** aura pour thème: "une industrie en mutation". Organisé par IPD et Taliance, ce forum se tiendra au Méridien Etoile (Paris XVII^e). Contact: www.opci.info

✓ **28 janvier 2008**: la **réforme de la saisie immobilière**: bilan d'application, sera le programme de cette matinée débat de la Lettre des juristes d'affaires (Grand Hôtel, Paris). Contact: Lamy. Tél. Laure Flemal: 0825 08 08 00.

✓ **8 février 2008**: la **fiscalité des OPCI et des SIIC**: une journée de formation du Moniteur à Paris (I^{er}). Contact: www.lemoniteur-expert.com/formation. Tél. Marion Rachinel: 0140133707.

■ **Location de logement sociaux en accession, loués**

L'arrêté du 5 décembre 2007 fixe le plafond de loyer applicable aux personnes physiques ayant acquis leur logement dans les conditions visées à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-12-1 du CCH et le louant dans les cinq ans suivant cette acquisition: si une personne a acquis son logement à un prix inférieur à celui fixé par les domaines et **qu'elle le loue dans les 5 ans de son acquisition**, elle ne peut percevoir un **loyer supérieur au dernier loyer qu'elle acquittait** pour ce logement avant son acquisition. (J.O. du 14 décembre 2007, p. 20200).

BULLETIN D'ABONNEMENT « PRIVILEGE »

À RETOURNER A JURISHEBDO 168, AVENUE MARGUERITE RENAUDIN, 92140 CLAMART

UNE OFFRE EXCEPTIONNELLE
Réservée aux nouveaux abonnés

20 %
de réduction sur l'abonnement
JURIShebd
immobilier

hi 297

OUI, je souhaite bénéficier de l'**offre de souscription à JURIShebd qui m'est réservée** soit un an d'abonnement (41 numéros de la lettre + 5 numéros spéciaux consacrés au droit immobilier) au prix de 599 € TTC dont 2,1 % de TVA au lieu de 769 € TTC, **soit 20 % de réduction**.
Ci-joint mon chèque de 599 € TTC à l'ordre de JURIShebd
Je recevrai une facture acquittée dès paiement de ma souscription

UNE PUBLICATION DE LA SOCIÉTÉ DE PRESSE DU DROIT, SARL DE PRESSE AU CAPITAL DE 10000 EURO, RCS 443 034 624 00017 N° IMPRIMERIE

NOM :	
PRENOM :	FONCTION :
SOCIETE :	
ADRESSE :	
TELEPHONE :	FAX :
MEL :	
N° TVA intracom. :	SIGNATURE :

FISCALITE

La loi de finances rectificative adoptée à l'Assemblée

Les députés ont abordé le 5 décembre l'examen du projet de loi de finances rectificative.

Eric Woerth indique que, au titre des mesures en faveur des plus modestes, il est prévu une extension de la garantie des risques locatifs aux personnes modestes non éligibles au 1 % logement qui permettra l'accès au logement de ménages qui en étaient jusqu'à présent exclus faute de garanties jugées suffisantes par les bailleurs et les assureurs (JO AN déb. 6 déc. p. 5026).

■ Réforme de la taxe de 3 %

Après l'article 17, le ministre a présenté un amendement (n° 81 rectifié) relatif à la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par les personnes morales. Eric Woerth estime que cette taxe dite de 3 % est "devenue un obstacle aux investissements étrangers en France" et par ailleurs qu'elle ne touche pas certains montages juridiques utilisés à des fins exclusivement patrimoniales, qui sont pourtant censés être le cœur de sa cible" (JO AN déb. 6 déc. p. 5077).

En conséquence, conclut le ministre l'amendement étend le champ d'application de la taxe, l'aligne sur celui des autres dispositifs de l'immobilier et élargit les cas d'exonération. Gilles Carrez ajoute que l'amendement permet d'assujettir à la taxe de 3 % des organismes sans personnalité morale que sont les trusts ou les fiducies. L'amendement a été voté, il modifie la rédaction de l'article 990 D du CGI.

■ Investissement locatif

Après l'article 18, Jean-François Lamour a proposé un amendement n° 7 relatif au Borloo dans l'ancien. Il rappelle que la loi DALO a étendu ce dispositif à la location d'un logement du parc privé de caractère social ou très social. Il propose de l'étendre aux locations de type PLI, bénéficiant d'une défiscalisation de 30 % des revenus fonciers. Le texte autorise la sous-location de logements du parc privé à des familles reconnues prioritaires par la commission de médiation et d'héberger à titre transitoire des

demandeurs qui pourraient ensuite accéder à des logements classiques à caractère social. Il a été voté (p. 5087). L'article 19 accorde le maintien de l'exonération ou du dégrèvement de taxe foncière et de taxe d'habitation aux personnes qui sont hébergées durablement dans une maison de retraite, pour leur ancienne résidence principale. Cela suppose que le logement reste libre de toute occupation (voté p. 5091).

■ L'élargissement du Pass-Foncier, critiqué, mais voté

L'article 20 est relatif au Pass-Foncier qui, rappelons-le, permet à un accédant d'acquérir la construction, avant d'acheter le foncier. Le système fonctionne pour les maisons individuelles. L'article prévoit d'en étendre l'application aux logements collectifs. Or Charles de Courson et Gilles Carrez (rapporteur général) soulignent la très grande complexité qui risque de résulter d'un tel système : si l'acquéreur d'un appartement acquiert l'usufruit mais non la nue-propriété et que le couple se sépare, la situation devient inextricable. Eric Woerth reconnaît que le système est compliqué mais que pour des immeubles collectifs on ne peut pas dissocier le foncier du bâti. Pierre Méhaignerie observe que le système actuel est déjà compliqué et que sur 20 000 Pass-Foncier prévus, on en a fait seulement 100 en 2007 (JO AN déb. 7 déc. p. 5098). Il ajoute que l'aide est très importante, car, en ajoutant la TVA à 5,5 % et la suppression de la taxe foncière sur 15 ans, l'aide peut atteindre 70 000 euros.

Après toutes ces critiques, le texte a néanmoins été voté... (p. 5099).

Patrick Ollier a défendu un amendement pour étendre l'exonération de plus-values des biens cédés aux organismes HLM à ceux cédés à des établissements publics fonciers (n° 199), mais il n'a pas été suivi (p. 5100). Richard Maillé a demandé de supprimer la résidence principale de l'assiette de l'ISF (amendement n° 86), mais il l'a finalement retiré (p. 5103).

Jean Launay a proposé de permettre

aux départements de relever le plafond des droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière sur les opérations spéculatives, pour des transactions portant sur des surfaces excédant 700 m². Le ministre s'en est remis à la sagesse de l'Assemblée qui a rejeté l'amendement (n° 181, p. 5136).

Un amendement n° 294 a été voté pour obliger les gens du voyage à participer aux charges des communes, à compter de 2010 (p. 5137).

De même, les députés ont adopté un amendement (n° 100) qui modifie la date limite à laquelle doit être prise la délibération pour instituer la taxe spéciale d'équipement.

■ GRL

L'article 32 concerne la garantie des risques locatifs. Il a été voté avec un simple amendement rédactionnel. Un amendement 282 a modifié le délai pour qu'une demande de reconnaissance de catastrophe naturelle soit prise. Il est fixé un délai maximum de 18 mois (p. 5142).

L'ensemble du texte a été voté (page 5149).

La gestion de l'immobilier de l'Etat

Lors de l'examen en commission des finances élargie (JO AN 16 novembre, p. 81), le rapporteur spécial Yves Deniaud, après avoir évoqué l'affaire de l'immeuble de l'Imprimerie nationale, a estimé qu'il fallait "imaginer un service de l'immobilier de l'Etat beaucoup plus musclé que France Domaine ne l'est aujourd'hui". Le nombre d'immeubles de l'Etat est estimé à une fourchette très large allant de 19 000 à... 72 000 ! Eric Woerth (p. 88) s'est engagé à accélérer le recensement des immeubles de l'Etat. Il reconnaît que "s'agissant des règles d'investissement, le taux de retour de 85 % n'a aucun sens et doit être abaissé. [...] Les ministères ne doivent pas être considérés comme propriétaires de leur immobilier, qui appartient en réalité à l'Etat". Il conclut "la fonction immobilière de l'Etat, pour se professionnaliser, doit certainement s'ouvrir à des opérateurs ou, en tout cas, à des compétences issues du secteur privé" (p. 92).