

**DROIT ET
FISCALITÉ**

ACTUALITES



CAHIER N° 37

**L'ACTUALITÉ
JURIDIQUE
COMMENTÉE**
d'un congrès à l'autre

UNION
NATIONALE
DES FÉDÉRATIONS
D'ORGANISMES HLM
■
SERVICE JURIDIQUE
ET FISCAL
■

Octobre 1995
Prix 99 F

La collection des Cahiers d'Actualités HLM comprend neuf thèmes repérables à la couleur de leur couverture :

- Accession : bleu.
- Patrimoine : rouge.
- Modernisation : vert.
- Développement social : jaune clair.
- Financement : violet.
- Référentiel des emplois : bleu vert.
- Actions territoriales : vert d'eau.
- Droit et fiscalité : saumon.
- Maîtrise d'ouvrage : jaune orangé.

Dès la parution, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme HLM.

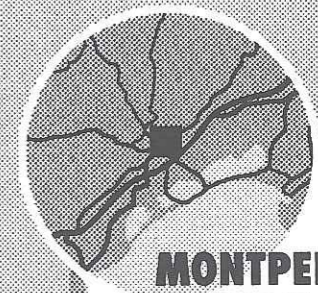
Pour toute commande supplémentaire, écrire au Service Éditions, Union des HLM, 14, rue Lord Byron, 75008 Paris.

D'UN CONGRÈS À L'AUTRE DE RENNES À MONTPELLIER 1994 - 1995

PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

■
RENNES
JUIN 1994

- Loi Habitat du 21 juillet 1994
- Réforme des logements-foyers, résidences sociales. Décrets du 23 décembre 1994 et décret et circulaire du 19 avril 1995.
- Loi Sécurité du 21 janvier 1995
- Loi du 8 février 1995 relative aux marchés publics, aux délégations de service public et créant l'article L. 451.5 du CCH sur l'avis du service des Domaines
- Décrets et arrêtés des 5 et 9 mai 1995 sur la réforme de la surface corrigée en surface utile à compter du 1^{er} juillet 1996
- Décret Hoguet du 25 juin 1995
- Relèvement de 2% du taux de la TVA à compter du 1^{er} août 1995
- Création du Contrat Initiative Emploi à compter du 1^{er} août 1995
- Circulaires de l'été 1995 sur le logement d'urgence, d'extrême urgence des défavorisés



MONTPELLIER
OCTOBRE 1995

Imprimerie DESSEAUX & FILS
rue Jean-Grandel — 95100 ARGENTEUIL
Tél. 39 98 25 00

Voici le nouveau cahier d'Actualités HLM reprenant depuis le Congrès de Rennes l'ensemble des articles juridiques publics.

Ce cahier regroupe par mots-clés (index) les articles parus au cours de l'année : vos recherches de commentaires sur tel ou tel point juridique sont ainsi facilitées.

Nous espérons être toujours mieux en mesure de répondre à vos besoins.

N'hésitez pas à nous faire vos critiques afin que nous en tenions compte dans nos prochains numéros.

■ **Modalités de la vente HLM à des organismes sans but lucratif et à des personnes physiques**

La loi du 21 juillet 1994 relative à l'Habitat a modifié l'article L-443-11 du CCH en autorisant les organismes HLM à vendre des logements vacants, à défaut d'acquéreur prioritaire, notamment à des organismes sans but lucratif s'engageant à mettre les logements à disposition de personnes défavorisées.

Le décret du 19 avril 1995 introduit dans le CCH deux nouveaux articles R-443-13 et R-443-13-1 précisant les conditions de l'aliénation susvisée. L'organisme acquéreur devra justifier de l'obtention d'un agrément auprès du représentant de l'Etat dans le département.

Il est par ailleurs prévu à l'article R-443-13-1 l'obligation pour l'organisme HLM vendeur d'indiquer par écrit à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable de la taxe foncière à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété.

Contact : Denise Salvetti, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

Les quinze mois écoulés depuis le Congrès de Rennes ont été, avec l'élection d'un nouveau président de la République, marqués par les renouvellements politiques de mai dernier et la nomination de Pierre-André Périssol au Ministère du Logement.

Luttres contre la fracture sociale et l'exclusion des plus défavorisés et des plus démunis sont les tâches prioritaires que se sont assignées les équipes dirigeantes. Cela s'est déjà traduit par une série de textes (circulaires sur le logement d'urgence et d'extrême urgence, sur le fonctionnement des maîtrises d'œuvre urbaine et sociale - MOUS - pour l'accès des personnes défavorisées) et d'actions (réquisitions de logements des institutionnels) ; la réforme des aides en vue de l'accession est également clairement annoncée : sécurisation des accédants modestes et aides à l'apport personnel.

Plus généralement, depuis juin 1994, des changements en profondeur sont intervenus dans la législation directement applicable aux organismes d'HLM :

■ La loi Habitat du 21 juillet 1994 assouplit la vente H.L.M. et élargit les compétences des organismes.

■ Les décrets de décembre 1994 créent une nouvelle catégorie de logements-foyers : les résidences sociales.

■ La loi sécurité du 21 janvier 1995 prévoit l'obligation pour les organismes d'H.L.M. d'assurer leur gardiennage ou leur surveillance dès lors que l'importance de leurs immeubles ou leur situation géographique le justifient.

■ La loi du 8 février 1995 oblige à requérir l'avis des Domaines pour tous les organismes d'HLM préalablement à leurs acquisitions ou leurs cessions immobilières (à l'exception de

celles entreprises en vue de l'accession à la propriété).

■ La réforme de la surface corrigée et son remplacement par la surface « utile » (décrets du 5 et 9 mai 1995) sera applicable au 1^{er} juillet 1996.

■ Le décret du 25 juin 1995 rend applicables aux organismes d'HLM dans un certain nombre de cas les dispositions de la loi Hoguet.

■ Les circulaires du 28 juin et du 3 août 1995 définissent les conditions d'octroi et les modalités de calcul des subventions du programme exceptionnel de logements d'insertion et d'extrême urgence mis en place pour le logement des plus démunis.

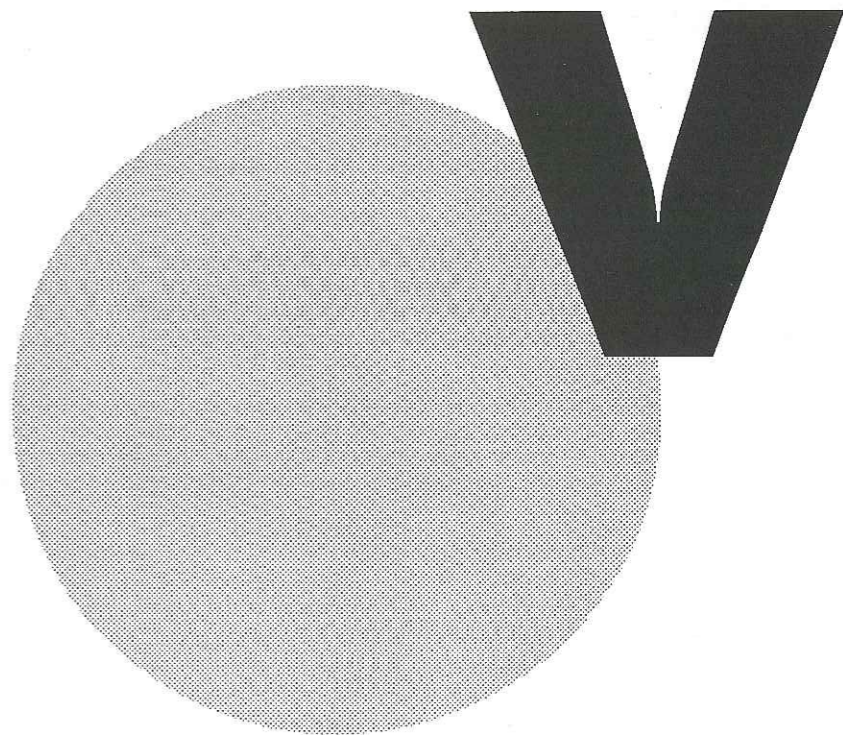
■ La circulaire du 2 août 1995 refixe les modalités de financement des maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

■ La loi du 28 juillet 1995 relève de 2% le taux de la TVA à compter du 1^{er} août 1995.

■ La loi du 4 août 1995 institue le CIE (Contrat Initiative Emploi)

■ La loi de finances rectificative du 4 août 1995 contient des mesures ayant des incidences sur le secteur immobilier y compris HLM : abaissement des droits de mutation sur les ventes d'immeubles d'habitations et garages, extension de la taxe organique aux GIE à moins qu'ils ne soient exclusivement constitués d'organismes d'HLM, majoration des bases des impôts locaux en 1996.

Les mois écoulés sont donc le constat de la prise de conscience de plus en plus aigüe du droit au logement pour tous et de sa mise en œuvre concrète sur le terrain. Le Mouvement HLM est au cœur de cet enjeu fort qui caractérise la fin du XX^{ème} siècle.



■ **VENTE HLM**

La circulaire du 4 Août 1994
Actualités HLM du 30 Août 1994, p.3

110

La vente de patrimoine HLM
Fiche juridique, Actualités HLM du 15 Novembre 1994, p.15, 16, 17

111

Le décret 95-496 du 19 Avril 1995
Actualités HLM du 15 Mai 1995, p.3

114

LA PROCÉDURE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES EFFETS (suite)

■ Contributions financières

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes définies aux articles L 332-6 et L 332-6-1 du Code de l'urbanisme :

- taxe locale d'équipement (exonération possible pour les logements sociaux édifiés par les organismes d'HLM) ;
- participation pour surdensité ;
- versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ;
- taxe pour le financement du conseil d'architecture, l'urbanisme et de l'environnement ;
- taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- taxe spéciale d'équipement (Savoie) ;
- participation pour raccordement à l'égout ;
- participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement ;
- participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ;
- participation pour la réalisation de services publics industriels ou commerciaux rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération ;
- participation des riverains dans le département d'Alsace-Lorraine ;
- cession gratuite de terrains dans la limite de 10 % ;
- réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme.

■ Le recours des tiers (R 490-7 du CU)

Deux types de recours sont à considérer :

- le recours gracieux peut être adressé à l'auteur de la décision ;
- en cas d'échec, un recours pour excès de pouvoir peut être engagé auprès du Tribunal Administratif.

Le délai de recours est de deux mois et a pour point de départ le premier jour du dernier des deux affichages réalisés sur le terrain et à la mairie.

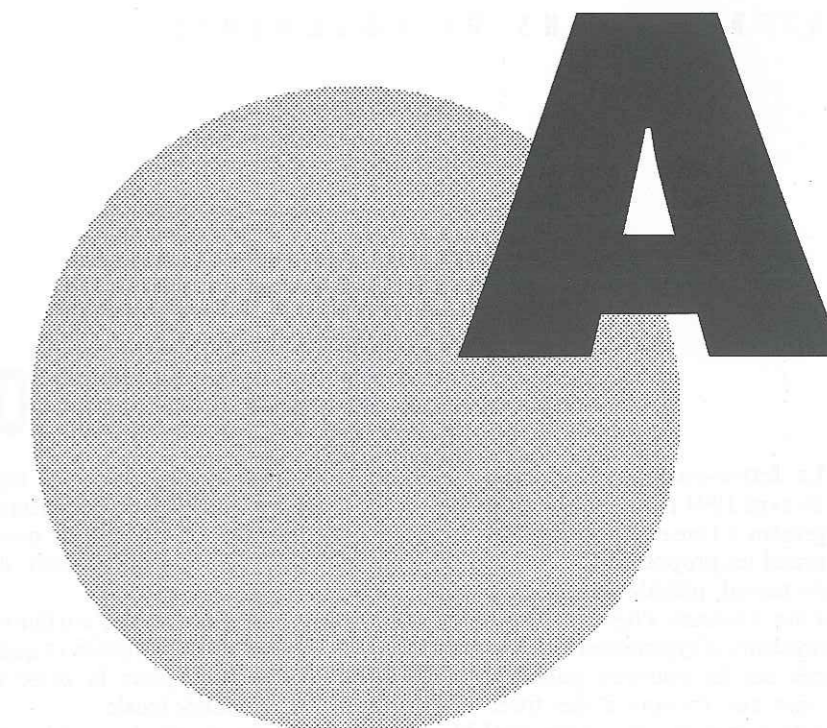
Le recours gracieux entraîne la prorogation du recours contentieux. Le recours est transmis à l'autorité préfectorale qui dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de l'arrêté d'autorisation, pour déférer cet arrêté devant le tribunal administratif (article 4 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982).

La recevabilité du recours contentieux porte sur les moyens invoqués et sur les personnes « ayant intérêt à agir ».

Les moyens invoqués peuvent porter sur la compétence de signature ou un vice de forme tel que l'omission d'une consultation ayant un caractère obligatoire. Il peut s'agir aussi de détournement de pouvoir ou d'une violation de la loi prenant la forme d'une erreur de droit ou d'une erreur d'appréciation.

Les personnes ayant « intérêt à agir » doivent, selon une jurisprudence constante, justifier d'un intérêt direct et personnel à agir.

Ce peut être le cas d'un voisin immédiat de la construction projetée même si elle n'est pas contiguë. Une association, même si elle n'est pas agréée en tant qu'association de protection et d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement (au sens de l'article L 160-1 du Code de l'urbanisme), peut être habilitée à agir en justice. Enfin, une commune peut être autorisée à contester le permis de construire délivré sur le territoire d'une commune voisine.



■ ATTRIBUTIONS

Les attributions de logements
Lettre circulaire du 26 Avril 1994
Actualités HLM du 15 Juin 1994, p.2

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

La lettre-circulaire adressée le 26 avril 1994 par le ministre du Logement à l'ensemble des préfets reprend les propositions d'un groupe de travail, présidé par M. Erignac, préfet des Yvelines. Plusieurs dirigeants ou présidents d'organismes avaient été désignés par les pouvoirs publics pour participer aux travaux à des titres divers, soit en tant qu'organismes d'HLM, soit comme dirigeants de CIL, soit en tant qu'élus locaux.

Le président Quilliot et les présidents Badet et Berké ont été auditionnés par le groupe et ont présenté la position du comité directeur de l'UNFOHLM sur le sujet qui peut être résumée comme suit. Sur le plan des principes :

- inutile d'ajouter une nouvelle réglementation ;
- maintenir la responsabilité des organismes d'HLM sur les attributions de logements ;
- maintenir un contingent préfectoral (éventuellement diminué au profit des maires) au titre de la solidarité nationale ;
- éviter tout dispositif qui s'appliquerait de manière uniforme sur l'ensemble du territoire.

Sur le plan des propositions :

- améliorer la transparence sur l'occupation du parc et les attributions effectuées ;
- organiser la concertation avec l'ensemble des partenaires sur les orientations en matière de politique d'attributions ;
- rechercher plus de souplesse dans la gestion des contingents réservés.

■ Le contenu de la circulaire

La lettre circulaire du 26 avril 1994 se réfère à la réglementation antérieure, sans que de nouveaux textes réglementaires soient créés, mais on peut considérer que la recommandation qui y figure (statut des circulaires) constitue une ferme pression, notamment à l'égard des préfets et des organismes HLM.

Il convient en premier lieu de noter que les organismes HLM gardent la responsabilité des attributions nominatives.

Les conférences communales du logement ne seront pas créées systématiquement par le préfet mais à la seule initiative du maire, notamment dans des situations difficiles.

Les chartes communales d'attribution fixeront des objectifs qualitatifs et quantitatifs, notamment pour la prise en compte de la demande locale.

Les préfets sont invités à procéder par voie contractuelle à une gestion partagée des contingents communaux et préfectoraux en totalité ou en partie. Le contingent du préfet ne doit pas être identifié logement par logement mais être global et délocalisé.

Enfin, il est demandé aux préfets de veiller à ce que les maires qui ne disposent pas pour des raisons historiques de contingent communal puissent disposer de 20 % des réservations, en accord avec les organismes.

Quelques points sensibles : deux dispositions peuvent poser problème dans leur application, le rythme de réunions et la réservation systématique de 20 % des logements aux maires.

Il faudrait éviter que des rythmes trop fréquents de réunions rendent le dispositif d'une lourdeur excessive. N'oublions pas que l'objet des conférences communales consiste uniquement à élaborer des chartes communales et à veiller à leur application.

Les 20 % de réservations pour le maire, lorsqu'il ne dispose pas de contingent, doivent faire l'objet d'un accord avec les organismes d'HLM. Ils peuvent être imputés sur le contingent préfectoral ou sur les logements ne faisant pas l'objet de réservation.

■ Comment les organismes d'HLM peuvent-ils se préparer à participer aux conférences communales du logement ?

Le Mouvement HLM a l'expérience de démarches réunissant les partenaires pour définir des politiques d'attribution (charte de peuplement, POPS...).

□ Sur ce sujet, la coopération inter-organismes est fondamentale :

- pour fournir des informations homogè-

nes et exploitables sur l'occupation du parc ;

- pour faire des propositions communes.

□ Préparation de propositions pour l'élaboration des chartes communales :

- informations utiles à réunir par les organismes ;
- orientations à proposer : accueil des personnes défavorisées, équilibre entre les quartiers ;
- objectifs quantifiés si nécessaire ;
- modalités de gestion délocalisées des contingents du maire et du préfet et du 1 % ;
- périodicité des réunions ;
- opportunité de créer un fichier commun de la demande entre organismes HLM.

■ Action professionnelle

- Quatre études-actions sont engagées : trois en Ile-de-France et une en Rhône-Alpes.

- Un guide pratique est en cours de préparation.

■ Rôle des associations régionales

Le rôle des associations régionales est celui de la coordination de l'action inter-organismes. La volonté des organismes d'aborder ensemble sur un même territoire ou un bassin d'habitat les besoins et les offres de logement social sera l'élément fondamental d'une pratique professionnelle nouvelle. Des réunions seront organisées sur ce sujet dans les prochains jours.

Un système d'animation de leur coopération est à organiser là où seront à créer des conférences communales.

Une bonne articulation entre les différents dispositifs devra être assurée pour établir la meilleure cohérence possible entre les règlements départementaux d'attribution, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, les PLH, les conférences communales et les commissions d'attribution.

En particulier, il faudra veiller à ce que la responsabilité des organismes HLM sur les décisions d'attribution nominative des logements soit respectée. ■

Le permis de construire « modificatif »

Aucune référence à la notion de « permis de construire modificatif » n'existe en tant que telle dans le Code de l'urbanisme. Le permis de construire modificatif se définit en fait par la pratique administrative et la jurisprudence qui permettent aujourd'hui de le considérer comme un droit acquis.

Au terme de la jurisprudence applicable et dans l'orientation qu'une circulaire a définie en date du 16 mars 1973 (n° 73-58), on peut considérer que « les changements de façades, un léger transfert du bâtiment, la suppression ou l'addition d'un étage justifient un permis modificatif ; en revanche, la suppression de bâtiments et leur remplacement par d'autres bâtiments en nombre différent, un changement profond de l'implantation ou du volume des bâtiments exigent le dépôt d'une nouvelle demande de permis ».

Le permis modificatif accordé dans ces conditions n'est valable que pour la période de validité du permis initial restant à courir et, de fait, n'a pas pour effet de faire courir à nouveau ce délai (TA 16 février 1979, SCI Cap. NAIO, recueil Lebon page 66, CE 6 juillet 1983, SARL Lurak req. 32 571).

Le transfert du permis de construire

Le permis de construire peut donc être transféré sous conditions :

- que le permis soit en cours de validité ;
- qu'il y ait accord des parties sur le transfert.

L'administration doit ensuite autoriser le transfert par arrêté qui, constatant le transfert, reporte la responsabilité de la construction de l'ancien au nouveau titulaire du permis.

Il est à noter que cet arrêté de transfert est une décision administrative susceptible d'être l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

Par ailleurs, un transfert partiel du permis de construire peut être envisagé avec l'accord du titulaire d'origine dès lors que le permis porte sur deux constructions distinctes. La jurisprudence a en effet admis qu'un transfert pouvait intervenir au profit de deux bénéficiaires différents (CE 24 juillet 1987 - Epoux Rayrole DA 1987, n° 490).

Publicité du permis de construire (R 421-39 du CU)

Le permis de construire, exprès ou tacite, doit faire l'objet d'un double affichage sur le terrain et en mairie.

Dès sa notification, le permis doit être affiché sur le terrain et pendant toute la durée des travaux.

De la même manière et dans les huit jours de la délivrance du permis de construire, la lettre de notification doit faire l'objet d'un affichage à la mairie pendant deux mois. Dès que l'affichage en mairie est effectué, le dossier peut être consulté par toute personne intéressée.

Lorsque les travaux sont entrepris, la déclaration d'ouverture du chantier doit être adressée à la mairie en trois exemplaires.

Les effets du permis de construire

■ Possibilité d'engager les travaux de construction

Le permis de construire est une décision administrative exécutoire ; le bénéficiaire du permis est autorisé à engager les travaux dès que cet acte a été notifié au demandeur ; s'il s'agit d'un permis délivré au nom de la commune, il doit également avoir été transmis au préfet (ou au sous-préfet).

Une trop longue inertie serait préjudiciable, car, aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé « si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R 421-34 ou de la délivrance tacite du permis de construire. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ».

Le point de départ du délai de préemption est la date de notification du permis. L'interruption des travaux du fait du titulaire du permis de construire et leur reprise dans un délai d'un an (exceptionnellement trois ans) nécessitent une demande de prorogation de validité du permis de construire soumise à l'autorité délibérante.

De même, le délai de validité du permis de construire suspendu pendant la durée d'un sursis à exécution, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, peut être prolongé dans les mêmes conditions par l'autorité délibérante.

LA PROCÉDURE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES EFFETS (suite)

Le contenu du dossier

Outre le formulaire de base, différents plans doivent constituer le dossier qui, depuis le 1^{er} juillet 1994, doit être complété par les pièces rendues obligatoires par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages. Le dossier de demande est aujourd'hui constitué :

- du formulaire CERFA, portant sur la demande de permis de construire ;
- d'un plan de situation du terrain ;
- d'un plan masse des constructions à édifier ou à modifier, et qui doit comprendre maintenant le plan masse des travaux extérieurs et des plantations maintenues, supprimées ou créées ;
- d'un plan des façades auxquelles s'ajoutent une ou plusieurs vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel ;
- si nécessaire, d'une étude d'impact ;
- le cas échéant, des documents photographiques et graphiques complémentaires constituant le volet paysager du permis de construire tel que défini par le décret n° 94-408 du 18 mai 1994.

Dépôt et instruction de la demande

Ce dossier est établi en quatre exemplaires déposés à la mairie.

L'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre recommandée, le numéro d'enregistrement de la demande et la date à laquelle la décision devra être notifiée (article R 421-12 du CU). Le délai d'instruction des demandes de permis de construire est normalement de deux mois.

Ce délai peut être augmenté en cas de consultation d'autres services, notamment Architecte des Bâtiments de France, Commission départementale d'Equipement commercial (R 421-18 du CU).

La décision

Elle est prise par le maire ou le président de l'Etablissement public de coopération intercommunal, au nom de la commune ou de l'EPCI, dans les communes dotées d'un POS, par le préfet dans les autres cas. A noter que le permis de construire est systématiquement délivré par le préfet, au nom de l'Etat, pour des « constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires... » (L.421-2-1 du CU).

Il en est ainsi, notamment, pour les établissements publics (offices d'HLM ou OPAC) départementaux. La décision peut être de trois types (R 421-30 du CU) :

- octroi du permis avec ou sans réserve de prescriptions particulières ;
- refus motivé (il est alors susceptible d'un recours devant le tribunal administratif, R 421-29 du CU) ;
- sursis à statuer (autrement dit, report de la décision), notamment en cas de procédure de modification du POS en cours. La durée maximale de validité du sursis est de deux ans à compter de sa notification (L 111-8 du CU).

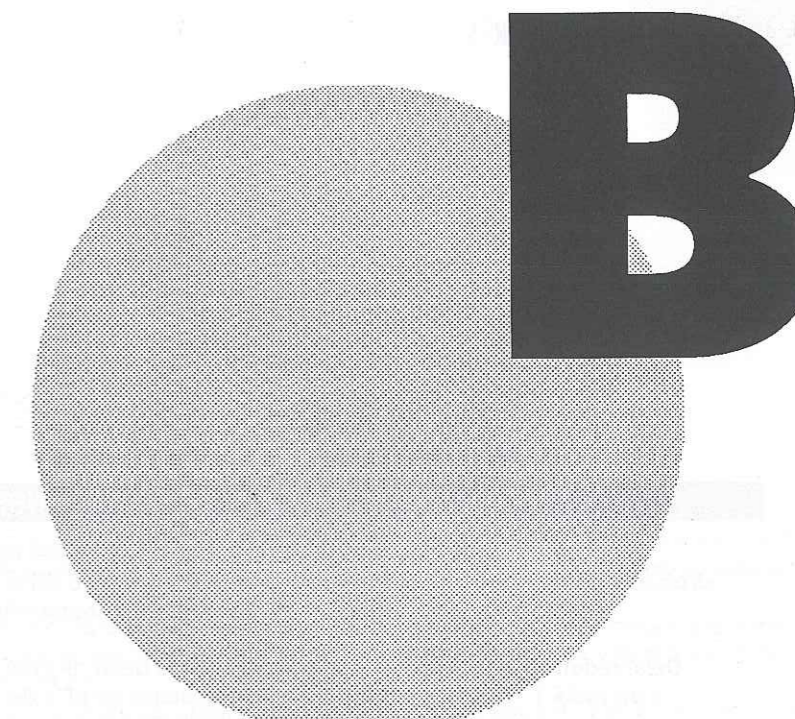
Le permis de construire est délivré sous la forme d'un arrêté pris par l'autorité compétente et notifié au demandeur.

Le permis peut être :

- le permis simple délivré dans la forme où il a été présenté, y compris pour le « permis valant division parcellaire » au sens de l'article R 421-7 du Code de l'urbanisme ;
- un permis précaire, s'il est accordé pour une période limitée (emplacement destiné à une utilisation différente...);
- un permis de régularisation de travaux déjà entrepris ou terminés ;
- un permis assorti de prescriptions ;
- à titre exceptionnel, un permis accordant des adaptations mineures ou des dérogations ;
- un permis modificatif.

Le cas particulier du permis tacite

A l'expiration du délai d'instruction, si l'autorité compétente n'a pas fait connaître au demandeur sa décision, ce dernier peut bénéficier d'un permis de construire tacite, deux mois après mise en demeure de l'autorité compétente, sauf dans les cas prévus par l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme.



■ BAUX ET LOYERS

Le délai de préavis applicable au congé du locataire. Fiche juridique, Actualités HLM du 15 Janvier 1995, p.20, 21

4

Les grosses réparations : un point épineux dans les rapports bailleur - locataire. Panorama, Actualités HLM du 15 Janvier 1995, p.22, 23

6

Révision des loyers maxima en HLM. Actualités HLM du 30 Mai 1995, p.16, 17

8

Révision des loyers maxima en HLM

CHAMP D'APPLICATION

La loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994, dans son article 18 (voir commentaire dans *Actualités HLM* du 30 août 1994, p. 24), a prévu, à compter du 1^{er} janvier 1995, le lissage de l'indice de référence pour la révision des loyers maxima des logements conventionnés. Cette réforme aura son plein effet en HLM au 1^{er} juillet prochain.

La révision du loyer maximum s'opérera en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestre de l'ICC, au lieu de la variation du seul indice du quatrième trimestre. Quel est son champ d'application ?

La loi a vocation à s'appliquer à l'ensemble des logements conventionnés gérés par les organismes HLM. Deux décrets sont intervenus successivement pour l'application de la loi. Il s'agit du décret n° 95-42 du 11 janvier 1995 (voir textes officiels d'*Actualités HLM* du 15 février 1995, p. 2) et du décret n° 95-483 du 24 avril 1995 (voir textes officiels d'*Actualités HLM* du 15 mai 1995, p. 11).

■ **Eclaircissements sur le décret n° 95-42**
Sur le fond, ce décret ne fait que reprendre, convention-type par convention-type, les dispositions de l'article 18 de la loi du 21 juillet 1994 et par conséquent le principe du lissage.

L'article 1^{er} relatif à l'article R-353-1 du code CCH modifie, dans le sens qui vient d'être indiqué, les conventions-type HLM prises en application de l'article L-351-2, 2° et 3° définissant l'aide personnalisée au logement.

L'article 2 modifie l'article R-353-41 du CCH et s'applique aux logements conventionnés appartenant à des bailleurs privés.

L'article 3 modifie l'article R-353-73 et concerne les SEM auxquelles ne s'applique pas le régime de conventionnement HLM.

L'article 4 (modification de l'article R-353-100) ne vise ni les organismes HLM ni les SEM.

L'article 5 modifie l'article R-353-135 du CCH et la convention-type annexe à l'article R-353-127 du CCH relative aux logements bénéficiant d'un prêt conventionné. Il peut intéresser, par conséquent, les organismes HLM qui ont financé des opérations en PCL.

L'article 6 vise les bailleurs personnes physiques et l'article 7, les SEM faisant de la rénovation urbaine et de la restauration immobilière.

Reste l'article 8 du décret qui concerne les conventions-types applicables aux logements des programmes PAP du secteur groupé n'ayant pu être commercialisés et qui sont loués.

Ainsi, seuls les articles 1, 5 et 8 du décret n° 95-42 intéressent les organismes.

■ On y ajoutera le décret n° 95-483 paru au *Journal officiel* du 29 avril 1995. Il opère le lissage de l'ICC dans la part de la redevance mensuelle, assimilable au loyer et aux charges locatives, acquittée par les occupants de logements-foyers et de résidences sociales.

La généralisation de la réforme

Il restait cependant à uniformiser le principe du lissage de l'ICC à l'ensemble des logements HLM, qu'ils soient ou non conventionnés. C'est chose faite dorénavant depuis l'arrêté du 28 mars 1995, paru au *JO* du 5 mai 1995 (1). Les valeurs minima et maxima des fourchettes visées par l'arrêté du 14 octobre 1963 sont dorénavant révisées le 1^{er} juillet selon les mêmes modalités que le loyer maximum des conventions.

Qu'en est-il enfin des logements PLI et PLS ? La réforme a vocation à s'appliquer à tous les contrats de location des locaux d'habitation en cours : ainsi l'article 17 de la loi du 21 juillet 1994 prévoit-il le lissage de l'indice dans les contrats de location de droit commun, dont ceux relatifs aux logements PLI et PLS. Faut-il distinguer alors selon que le bailleur de ces logements est un organisme HLM ou non ? Nous ne le pensons pas et la loi a vocation à couvrir tous les logements PLI et PLS quel qu'en soit le bailleur. Elle aurait pu, cependant, être plus explicite sur ce point. ■

Contact...

Hervé des Lyons, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.

(1) Le texte de l'arrêté est publié dans les pages Textes officiels de ce numéro.

Règlement amiable des litiges : LA TRANSACTION

La circulaire du Premier ministre du 6 février 1995 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits, publiée au *Journal officiel* du 15 février 1995, et adressée aux ministres concerne avant tout les services de l'Etat (1). Elle rappelle que la faculté de transiger a été reconnue à l'Etat par le juge administratif. Elle intéresse également les organismes HLM.

Offices publics

Pour les offices, les dispositions de l'article 2045, alinéa 3 du Code civil, précisent que « les communes et établissements publics ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du roi (du président de la République) ».

Mais, pour les établissements publics locaux et les communes, on peut considérer que ces dispositions sont devenues caduques en ce qui concerne l'autorisation préalable depuis la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, qui a supprimé la tutelle administrative des collectivités locales et de leurs établissements publics. Pour les offices publics d'HLM, il suffit d'une délibération du conseil d'administration autorisant le président à transiger. Pour les offices publics d'aménagement et de construction, le directeur général dispose de cette compétence, en application de l'article R-421-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, une circulaire du ministère de l'Intérieur du 14 août 1987 rappelle que la validité de principe des transactions a été admise en matière administrative.

D'ailleurs, la circulaire cite expressément le cas d'une transaction intervenue avec un office public d'HLM (OPHLM de la ville de Firminy - C.E. 15 janvier 1984). En dehors de la circulaire, il peut être également intéressant de citer un arrêt du 28 novembre 1990 du Conseil d'Etat, dans lequel un office public d'HLM (OPHLM de la Meuse) était partie cocontractante dans une transaction.

Sociétés d'HLM

Les sociétés d'HLM trouveront également des éléments d'information intéressants puisque le fondement de la transaction résulte du droit privé dans les articles 2044 à 2058 du Code civil, dont les principes généraux sont rappelés. Précisons, à ce sujet, que la transaction est une pratique courante en droit

privé en tant que mode de rupture à l'amiable du contrat de travail.

La transaction facilite le règlement rapide des litiges et permet une gestion économe des deniers.

Définition de la transaction

Aux termes de l'article 2044 du Code civil, la transaction est un contrat écrit par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître.

La transaction est un contrat de droit privé mais, après évolution de la jurisprudence, dès lors que le litige auquel elle met fin donne lieu ou aurait pu donner lieu à une action relevant de la compétence du juge administratif, elle revêt un caractère de droit public (exemple : transaction relative à des marchés de travaux publics, transaction relative à un dommage de travaux publics).

Conditions de validité

1. Pour conclure une transaction, il faut avoir la capacité de transiger.

Lorsqu'une transaction est conclue avec un avocat ou le représentant d'une partie pour mettre fin à un litige pendant devant les tribunaux, il y a lieu de distinguer deux hypothèses :

– si la procédure concerne une juridiction judiciaire, le mandat de représentation en justice défini par l'article 417 du nouveau Code de procédure civile permet à l'avocat de proposer ou d'accepter des offres ;

– si la procédure concerne le juge administratif, l'avocat ne peut transiger qu'en vertu d'un mandat exprès.

2. L'objet de la transaction doit être licite ; il est interdit de déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public ; les règles relatives à l'organisation des services publics et des établissements publics sont d'ordre public et ne peuvent donner lieu à une transaction. Ainsi, il n'est pas possible de réaliser par le biais de la transaction des actions interdites par la loi (exemple : aliéner une parcelle du domaine public, procéder à la délimitation du domaine public).

3. La transaction doit prévenir ou termi-

ner une contestation effective. Elle doit comporter des concessions réciproques ; l'administration ne peut pas payer plus qu'elle ne doit : en particulier, pour les offices à comptabilité publique, il n'est pas possible de renoncer par voie transactionnelle à se prévaloir de la prescription quadriennale.

Effets

En droit privé, les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. En droit public, la transaction n'a pas l'autorité de la chose jugée, à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'un jugement d'homologation. Mais même sans homologation, elle constitue un engagement contractuel qui peut être invoqué devant le juge en cas d'inexécution ou d'exécution incomplète ou tardive. La transaction n'a d'effet qu'entre les parties mais cet effet s'étend aux personnes qui succèdent aux parties dans l'exercice de leurs droits et obligations. La transaction ne fait pas naître de nouveaux droits pour les cocontractants, mais elle constate ceux dont ils étaient déjà détenteurs avant la rédaction du contrat : ainsi, en cas de litige portant sur des droits immobiliers, la transaction n'a pas à être transcrite.

Informations pratiques

La transaction a pour objet de régler un litige par des concessions équilibrées. En ce qui concerne les litiges relatifs aux travaux immobiliers, il est conseillé de demander au plaignant qu'il fournisse au moins deux devis dès lors que les sommes en cause dépassent 10 000 F. Lorsqu'il s'agit d'affaires simples dont les intérêts en jeu sont limités et que le litige est exactement circonscrit, la transaction peut résulter d'un simple échange de lettres. Dans les autres cas, il convient d'élaborer un document contractuel signé par les parties. La circulaire indique dans le détail les éléments que doit comporter la transaction (faits, montant, etc.). Enfin, son domaine d'intervention est très vaste (marchés publics, une partie du domaine fiscal, droit du travail). ■

Contact : Ernest Guillet, SJF, au (1) 40.75.78.60.

(1) Circulaire publiée dans le supplément textes officiels d'*Actualités HLM* du 15 mars 1995.

tion peuvent décider de se transformer en SCP.

- **Article 108** (CCH L.432.2, alinéas 5 et 6)
La défaillance d'un associé de SCCC est prise en charge par l'organisme HLM gérant de la SCCC, lequel est alors subrogé dans les droits de la société. En contrepartie, le régime des réserves est strictement régleménté pendant l'existence de la coopérative et à sa dissolution.

Un article (**article 106**) concerne le 1 % patronal : les dispositions du 1 % patronal font l'objet d'une précision de texte renvoyant au Code de la Sécurité sociale pour la définition des salaires, assiette de la contribution.

■ **Loi n° 95-125 du 8 février 1995** relative à l'organisation des juridictions (*Journal officiel* du 9 février 1995)
Elle a pour but de désengorger les tribunaux ; elle crée des conciliateurs et des médiateurs judiciaires ; elle réforme notamment la loi Neiertz de 1989 sur le surendettement.

La loi nouvelle (pour laquelle des décrets précisant certains points sont à l'étude) crée un nouvel équilibre entre les instances en place, pour aboutir au redressement des débiteurs de bonne foi surendettés.

La procédure Neiertz est désormais unique, d'un seul tenant, et recentre tout sur la commission. Elle commence devant la commission (en phase amiable, puis en plan recommandé) et se poursuit, éventuellement, devant le juge en réglemént judiciaire civil (si le plan recommandé est contesté).

Il n'y a plus de possibilité de choix entre la commission et le juge. D'ailleurs, si la commission ne recommande pas de plan (puisque c'est une simple faculté), la procédure est stoppée. Le surendetté ne peut pas saisir le juge.

La réforme met ainsi l'accent sur le rôle fondamental de la commission dans l'élaboration des plans :

- soit le plan est signé par accord amiable ;
- soit, en cas d'échec, c'est la commission qui recommande un plan qui, sauf contestation, est transmis au juge pour contrôle final et acquisition de la force exécutoire ; ce n'est qu'en cas de contestation que le juge prendra un plan dans le cadre d'un réglemént judiciaire civil.

Il devient encore plus nécessaire qu'auparavant pour les organismes HLM de présenter dès le stade amiable des dossiers complets et mettant en valeur toute leur argumentation dès l'origine devant la commission. Cette attitude cohérente,

constante et étayée dès l'origine, sera d'autant plus convaincante devant le juge si le dossier n'aboutit à un plan qu'en réglemént judiciaire civil.

■ **Loi n° 95-127 du 8 février 1995** relative aux marchés publics et délégations de service public (*Journal officiel* du 9 février 1995)

La loi modifie la loi anticorruption de 1993.

□ Dans son **article 40** : l'exigence de clarté dans les délégations de service public est renforcée (production annuelle d'un rapport par le délégataire ; stipulation dans la convention des tarifs aux usagers et des conditions de leur évolution).

□ Dans son **article 41** : la loi exclut du dispositif mis en place par la loi anticorruption certaines délégations de service public : celles dont le montant n'excède pas 700 000 F et celles qui ont une durée inférieure à trois ans et dont le montant n'excède pas 450 000 F par an.

□ Dans son **article 49** : les avenants de marchés ou de délégations entraînant une augmentation du montant global supérieure à 5 % sont soumis à procédure d'appel d'offres.

La loi renforce aussi les moyens de contrôle des acquisitions et cessions des communes de plus de 2 000 habitants à partir du 10 mai 1995 :

- notamment, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du Conseil municipal au vu de l'avis du service des Domaines (nouvel article L.311.8 du Code des communes) ;

- la procédure est la même au plan départemental et au plan régional ;

- l'avis du service des Domaines est requis à partir du 10 mai 1995 pour tous les organismes HLM préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières, à l'exception de celles entreprises en vue de l'accession à la propriété (CCH, article L.451.5). ■



Contact...

Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

FIXATION ET ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LE SECTEUR HLM

	LOGEMENTS HLM NON CONVENTIONNÉS	PLA	LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC TRAVAUX (PALULOS)	LOGEMENTS CONVENTIONNÉS SANS TRAVAUX
Fixation du loyer initial	Loyer calculé en fonction de la surface corrigée. Le prix au m ² de surface corrigée est fixé à l'intérieur d'une fourchette pour chaque catégorie de logements PLR-PSR, HLMO, ILM, ILN. (L-442-1 du CCH)	Le loyer initial de l'opération ne peut dépasser le loyer maximum autorisé par la convention. (L-353-16)	Après travaux, le loyer peut être augmenté au maximum de 10 % du coût des travaux diminué de la subvention de l'Etat. Il peut être dérogé à cette règle : - quand la durée du prêt complémentaire à la Palulos est courte (dix ans au lieu de quinze) pour permettre son amortissement ; - dans un accord-cadre, pour permettre une remise en ordre des loyers. (Circulaire du 1/02/1988)	La signature de la convention n'entraîne pas de modification de loyer. (Circulaire du 1/02/1988)
Loyer maximum	La fourchette comporte un minimum et un maximum (sauf en ILN) fixés par arrêté. (L-442-1 du CCH)	Le loyer maximum inscrit dans la convention doit être inférieur ou égal au loyer maximum autorisé par la réglementation. (L-353-16)		
Evolution de loyer maximum	Actualisation chaque année le 1 ^{er} juillet du minimum et du maximum en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC. (Arrêté du 28/03/1995)	Le loyer pratiqué ne peut être supérieur au loyer maximum inscrit dans la convention, actualisé chaque année au 1 ^{er} juillet en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC. (Article 18 de la loi du 21/07/1984)		
Evolution du loyer pratiqué des logements occupés	Hausse semestrielle maximale : 10 % dans la limite de la fourchette actualisée. (L-442-1 du CCH)	Hausse annuelle maximale inscrite dans la convention (en général 20 % par an) dans la limite du loyer maximum de la convention. Augmentations possibles le 1 ^{er} janvier et le 1 ^{er} juillet		
Loyer à la relocation	Les loyers de relocation sont libres dans la limite des plafonds applicables (maximum de la fourchette ou plafond de la convention actualisés). (L-442-1)			
Surloyer (L-441-3 du CCH)	Un surloyer peut être demandé aux locataires dont les ressources sont supérieures au plafond ouvrant droit aux logements HLM. Le barème du surloyer tient compte du dépassement du plafond de ressources, du loyer acquitté, du nombre et de l'âge des occupants. Il est établi par immeuble ou groupe d'immeubles			

Contact : Hervé des Lyons, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.

COPROPRIÉTÉ ET SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION

Cette étude fait le point sur la situation des sociétés civiles immobilières et de leurs associés au sein de la copropriété, c'est-à-dire qu'elle vise le cas où dans un immeuble existent des copropriétaires de lots et une société immobilière dite d'attribution : SCI d'attribution (art. L.212-1 et suivants du CCH), société civile coopérative de construction (art. L.213-1 du CCH et suivants). L'ensemble des solutions exposées ne jouent plus lorsque c'est une société autre qu'une société d'attribution qui est copropriétaire, par exemple une société civile ordinaire ou une société de construction-vente.

Naissance de la copropriété

Le régime de la copropriété s'applique pleinement dès l'attribution d'une fraction de l'immeuble en pleine propriété. Il prend donc effet dès le premier retrait de la société avec attribution de la fraction de l'immeuble à un ou plusieurs associés.

La copropriété est alors formée, d'une part, des lots attribués à ces anciens associés et, d'autre part, de l'ensemble du reste de l'immeuble qui demeure la propriété de la société. Dès lors que la propriété a pris naissance, la société d'attribution se comporte comme un copropriétaire uniquement possesseur des lots dont ses associés ont la jouissance.

Nomination du syndic

Les attributions de lots, mêmes limitées à une seule, ont entraîné le passage du régime de la société à celui de la propriété au sein de laquelle il y a copropriété entre la société propriétaire des lots non attribués et les copropriétaires allotis.

Des modifications importantes vont se produire sur le plan de la gestion de l'immeuble. Les nouveaux copropriétaires et les associés, en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, doivent désigner le nouveau syndic. Ce sera lui qui sera chargé de gérer la copropriété en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires.

Sur le plan de la gestion, le rôle du représentant de la société se limitera à appeler auprès des associés les sommes représen-

tant les charges de l'immeuble, dont la société est juridiquement débitrice, et de reverser au syndicat les sommes recueillies. Mais, en pratique, il pourra être convenu entre les organes de la société et le syndic que les appels de charges seront faits par ce dernier directement aux associés attributaires pour leur part.

Assemblées générales

Le syndic convoque les assemblées générales, tant auprès des copropriétaires que des associés de la société, conformément à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 : "Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance."

Cet article 23 prévoit donc que les associés qui assistent à l'assemblée générale prennent part au vote comme s'ils étaient déjà copropriétaires.

- Représentation à l'assemblée

L'associé, comme le copropriétaire, peut donner pour le représenter mandat à une personne de son choix, puisqu'"il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires" (art. 12, décret 17 mars 1967).

Dans les deux cas, conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, le mandataire ne peut disposer de plus de trois mandats, sauf si l'ensemble de ses voix et celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat (Tribunal de Grande Instance, Paris, 20 avril 1977 ; D. 1978 IR 85 p.123).

- Représentant de la société - voix consultative

Le représentant de la société d'attribution doit être convoqué à l'assemblée générale, et il participe à celle-ci avec voix consultative s'il n'est pas lui-même associé (art. 12 du décret du 17 mars 1967).

En conclusion, chaque associé participe aux assemblées générales comme s'il était propriétaire, alors qu'il ne l'est pas, tandis que la société qui, elle, est copropriétaire n'y participe pas.

- Eligibilité au Conseil syndical

Les associés sont éligibles au conseil syn-

dical selon l'article 21, alinéa 5, de la loi du 10 juillet 1965.

Contestation des décisions de l'assemblée générale

Bien qu'ils prennent part aux votes des assemblées générales, les associés ne peuvent pas contester leurs décisions dans les conditions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'ils étaient absents ou opposants.

(Cour de cassation, 3 février 1993, 3^e Ch. CIV ; Cour de cassation du 22 janvier 1992, 3^e Ch. CIV).

En conséquence, seul le représentant légal de la société agissant pour le compte de celle-ci peut entamer une action en annulation de la décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire dans les deux mois de la notification des décisions, qui doit intervenir dans les deux mois de l'assemblée générale.

En conséquence, le syndic doit envoyer la notification au représentant légal de la société et non aux associés ou opposants ou défaillants (art. 18 du décret du 17 mars 1967, Cour de cassation, 3^e Ch. CIV, 4 novembre 1977).

En conclusion, en dehors de la participation des associés de la société d'attribution aux votes de l'assemblée générale, il n'y a pas de lien direct entre la copropriété et ceux-ci.

Impayés et contentieux

Le syndic ne peut pas poursuivre directement les associés défaillants. En revanche, il poursuit directement la société qui a tout pouvoir pour poursuivre les associés qui n'ont pas acquitté leurs quotes-parts de charges. Mais si le syndicat entame des poursuites contre la société, celle-ci pourra toujours appeler les associés défaillants dans la cause.

Inversement, les actions individuelles au titre de la copropriété des associés contre le syndicat ne sont pas recevables. Il faut, dans ce cas, passer par la société d'attribution et son représentant légal. ■



Contact...

Claude Gouguenheim, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.

SURENDETTEMENT

Deux décrets viennent de paraître concernant le surendettement : le décret du 11 avril 1995 sur la participation crée un nouveau cas de déblocage anticipé des fonds en cas de surendettement et le décret du 9 mai 1995 donne le cadre réglementaire à la réforme de 1995 présentée dans *Actualités HLM* du 15 mars 1995.

Le décret n° 95.377 du 11 avril 1995 paru au *Journal officiel* du 12 avril 1995 (1) relatif à la participation des salariés élargit la liste des cas de déblocage anticipé. L'article 11 du décret autorise le déblocage anticipé en cas de surendettement du salarié. La commission de surendettement ou le juge peuvent demander à l'organisme gestionnaire des fonds ou à l'employeur le déblocage des fonds quand cela est susceptible de favoriser la conclusion ou la bonne marche du plan amiable ou du plan judiciaire.

Cette nouvelle disposition, à appliquer systématiquement, devrait être de nature à favoriser le traitement de certains cas de surendettement.

Décret d'application de la réforme

Le décret n° 95.660 du 9 mai 1995 paru au *Journal officiel* du 10 mai 1995 (2) abroge le décret du 21 février 1990. Une circulaire, en cours de préparation, sera publiée avant le 1^{er} août, date d'entrée en vigueur de la réforme. Le texte du décret peut se lire à deux niveaux :

- la réforme de 1995 : la mise en place de la nouvelle répartition des rôles entre la commission et le juge ;
- les innovations par rapport à l'ancien

texte : la volonté de simplifier le dispositif du surendettement et de tirer les enseignements de l'application du texte depuis 1990.

■ La réforme de 1995

1 - Phase amiable : cette phase est globalement inchangée. La commission a des pouvoirs accrus.

La publication de l'appel aux créanciers que peut faire une commission est prévue dans un journal d'annonces légales (JAL) du même département (article 11). Les articles 13, 14 et 15 donnent tous les éléments à la commission pour saisir le juge en cas de nécessité de vérification des créances. Pour effectuer cette opération, la commission saisit le juge par simple lettre. La décision de ce dernier a un caractère relatif et n'est pas susceptible d'appel (article 15).

2 - Phase intermédiaire nouvelle : plan recommandé.

En cas d'échec de la phase amiable, la commission a une double mission : avertir le débiteur (par lettre recommandée avec accusé réception) et les créanciers (par lettre simple et non plus par lettre recommandée avec accusé réception comme auparavant), et indiquer que le débiteur peut saisir la commission dans les quinze jours afin d'obtenir un plan recommandé (articles 20 et 21). La commission a un délai de deux mois pour rendre son « avis » à compter de sa saisine (article 22) ; cette disposition appelle trois remarques :

- la commission rend un simple avis (ce n'est pas une décision, ni une convention) qui peut, par une des parties (et pas seulement le débiteur), être contesté dans les quinze jours devant le juge de l'exécution ;

- le délai de deux mois crée une contrainte pour la commission afin de régler les dossiers dans la plus grande rapidité ; à noter que le même délai de deux mois imparti à la commission en phase amiable dans le texte de 1989 n'a pas été repris. Il en résultera que le travail de fond des dossiers devra s'effectuer en phase amiable pour qu'ensuite, en cas d'échec, les dossiers puissent être bouclés dans le temps imparti (article 22) ;

- enfin, il n'est pas précisé dans le décret ce qui doit se passer si la commission ne recommande pas de plan. Il semble résulter du nouveau schéma du dispositif

la maison. « La Cour n'a pas excédé ses pouvoirs malgré une erreur d'expression (ordonner au lieu de subordonner) dès lors qu'elle n'a pas contraint le débiteur à céder le bien, mais a, en réalité, subordonné à la vente le bénéfice des mesures de redressement. »

Cet arrêt permet de comprendre que ce type de vente, préalable à la recherche d'un plan d'apurement, est possible et est différent de la vente forcée ou la vente amiable de l'article L.332.6.

Cette décision est intéressante puisqu'elle donne une occasion de cerner les contours de la vente donnant droit au juge de réduire le capital restant dû : l'arrêt, dans sa rédaction, indique – par déduction *a contrario* – que la réduction du montant dû après la vente n'était pas possible dans la situation examinée.

■ Vente de la maison (article L.332.6)

L'article L.332.5 qui permet de réduire le montant de la fraction des prêts immobiliers restant due est, du fait de son caractère exorbitant, entourée de plusieurs conditions qui sont régulièrement soumises aux tribunaux.

□ Montant pouvant être réduit

La Cour de cassation a eu l'occasion, dans un avis du 2 mai 1994, de se prononcer sur la nature des sommes pouvant être réduites dans le cadre de l'article L.332.6 ; le solde de l'emprunt immobilier, ayant servi non seulement à l'acquisition du bien lui-même mais aussi à son amélioration, peut être réduit dans sa totalité.

La notion d'acquisition est largement entendue par la Cour dans la mesure où il y a eu un seul emprunt pour le tout. Il est possible que la solution retenue aurait été inverse si acquisition et travaux n'avaient pas été concomitants.

□ Prise en compte des ressources du débiteur pour décider la réduction

Une décision de la Cour d'appel de Bourges se prononce pour une affaire dans laquelle le créancier est un Crédit immobilier. Elle rappelle qu'il convient « seulement de rechercher si le premier juge a fait une exacte appréciation des capacités de remboursements des débiteurs, examen qui conditionne le montant des réductions des créances litigieuses ». Après avoir posé ce principe, la Cour entre dans le détail du dossier : la Cour décide, au fond, que le juge du premier degré s'est seulement contenté de faire référence au montant de la quotité saisissable (sans faire un examen approfondi de la situation) ; la Cour reprend l'ensemble des éléments connus

au jour de sa propre décision pour apprécier les capacités de remboursement des débiteurs.

Elle en conclut que les éléments permettent en fait de doubler les mensualités en faveur du Crédit immobilier et réforme la première décision. Cette solution, très réaliste, mérite d'être soulignée (Cour d'appel de Bourges du 2 décembre 1994).

□ Notion de vente amiable au sens de l'article L.332.6

La Cour d'appel de Bourges, dans une décision (24 mai 1994), attire l'attention sur un autre point de l'article L.332.6 et qui concerne ce qu'il faut entendre par « vente amiable » pour laquelle le solde restant dû peut être réduit :

« Attendu que l'article L.332.6 n'assimile à la vente forcée du logement principal... que la vente amiable qui remplit les deux conditions suivantes :

– destinée à éviter une saisie immobilière ;

– son principe et ses modalités doivent avoir été arrêtés d'un commun accord entre le débiteur et l'établissement de crédit. »

Cette décision souligne bien l'exigence expresse des conditions nécessaires à la réduction du solde dû : la vente doit avoir pour but de déjouer la saisie et être entièrement prévue d'un commun accord. A ces conditions, elle peut être assimilée à la vente forcée ; à défaut, il ne peut y avoir réduction du capital restant dû.

■ Autorité de la chose jugée de la décision de règlement judiciaire civil

Deux arrêts de janvier et février 1994 de la Cour de cassation éclairent le point de savoir quelle est la valeur du règlement judiciaire civil.

□ Le règlement judiciaire civil a autorité de la chose jugée...

L'arrêt du 12 janvier 1994 de la Cour de cassation (n° 89PF BNF/Eletto) règle, en effet, l'aspect très important du non-respect du règlement judiciaire civil. Quelle est l'incidence du non-respect du plan ? Jusqu'à présent, doctrine et jurisprudence étaient indécis sur ce point. On pouvait penser que le non-respect du plan judiciaire remettait les parties dans la situation d'origine et permettait aux créanciers de poursuivre à nouveau individuellement le débiteur.

La Cour tranche au contraire dans le droit fil des arrêts de 1992 et 1993 en faveur du débiteur. Elle décide que la décision rendue, aménageant les dettes, a autorité de la chose jugée et qu'en

conséquence son inexécution « n'emporte pas caducité des dispositions de la décision de règlement judiciaire civil. » Ainsi, les créanciers ne pourront-ils faire exécuter (par procédures civiles) que dans les termes du plan de redressement imposé. Cette solution est sévère pour les créanciers se trouvant face à un débiteur non décidé à suivre le plan d'aménagement de ses dettes.

□ ... mais l'autorité de la chose jugée est relative

L'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 1994 (n° 267PF Crédit immobilier du Puy-de-Dôme/Savajol) est intéressant à plusieurs titres. L'attendu est le suivant : « Si, par suite d'un fait nouveau, le débiteur n'est plus en situation de surendettement du règlement judiciaire civil, les créanciers peuvent demander main levée de ces mesures, même en l'absence dans la décision d'une clause de retour à meilleure fortune, toujours sous-entendue. » De cet arrêt, on peut tirer au moins trois enseignements :

– la clause de retour à meilleure fortune s'impose aux parties, même si elle ne figure pas expressément dans la décision ;

– le débiteur, précédemment surendetté, ne peut pas continuer à suivre à la lettre un plan d'apurement de ses dettes s'il a recouvré une meilleure aisance financière lui permettant de mieux désintéresser ses créanciers ;

– le juge peut revenir sur la décision de réaménagement et faire droit à la demande de main levée des créanciers : il en résulte qu'est reconnue la valeur relative de l'autorité de la chose jugée de la décision de règlement judiciaire civil. Cependant, on l'a vu plus haut, cela ne joue pas pleinement.

■ Incidence de l'ouverture de la procédure de règlement judiciaire sur la clause prévoyant la déchéance du terme

L'arrêt de la Cour de cassation du 12 janvier 1994 (n° 89PF BNF/Eletto) porte sur un point très particulier qui est de savoir si la déchéance du terme contractuelle peut être constatée : oui, répond la Cour de cassation, « il n'est pas interdit au créancier de se prévaloir ultérieurement de la déchéance du terme selon les dispositions contractuelles ». ■

Contact...

Chantal Eschenazi, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

LES NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La loi 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'Habitat a modifié le statut de la copropriété des immeubles bâtis, tel qu'il résultait de la loi du 10 janvier 1965, notamment sur trois points :

– Bénéfice du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2013 du Code civil, au profit du syndicat, pour garantir le paiement des charges communes et travaux d'amélioration en cas de vente du lot du copropriétaire défaillant, l'opposition régulièrement formée par le syndicat au versement du prix de vente valant automatiquement mise en œuvre du privilège.

– Modification des règles de majorité prévues à l'article 26 de la loi, afin de remédier à l'absentéisme et de faciliter la prise de décisions pour certains travaux d'amélioration.

– Mesure de protection particulière en faveur des copropriétés en difficulté (désignation d'un administrateur provisoire doté de pouvoirs très étendus).

Un décret n° 95-162 du 15 février 1995 (1) (*Journal officiel* du 17/02/95) vient modifier le décret du 17 mars 1967 et préciser les modalités d'application de ces nouvelles dispositions.

■ Information des parties

Avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou la constitution d'un droit réel, le syndicat doit adresser au notaire chargé de recevoir l'acte un état daté indiquant la situation, même approximative, du copropriétaire intéressé [notamment les sommes correspondant à sa quote-part dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé (cf. article 5 du décret modifié)].

La notification de transfert de propriété de lot, fraction de lot, constitution d'usufruit, qui doit être faite au syndicat, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par les parties en application de l'article 6 du décret du 17 mars, doit désormais être effectuée indépendamment de l'avis de mutation prévue à l'article 20.

Par ailleurs, cette obligation pèse désormais également sur les avocats (Cf. article 3 modifiant l'article 6 du décret du 17 mars 1967).

■ Opposition formée par le syndicat en application de l'article 20 de la loi

Il est précisé qu'il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation (article 5-1 nouveau).

Les montants et causes des créances afférents aux différentes charges et travaux doivent être précisément énoncés.

Pour l'exercice du privilège spécial de l'article 2013 du Code civil, on entend par « année » l'année civile (soit du 1^{er} janvier au 31 décembre) et non l'année comptable (article 5-2 nouveau).

■ Vote en deuxième assemblée générale des travaux d'amélioration

Un nouvel article 19-1 est créé précisant les modalités de convocation d'une seconde assemblée lorsque la double majorité de l'article 26 n'a pas été obtenue lors de la première :

– les notifications n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour est le même ;

– la convocation devra mentionner les modalités particulières de la prise de décision (majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés).

■ Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Une sous-section nouvelle de quatorze articles leur est désormais consacrée dans le décret ainsi modifié. Elle précise les modalités de désignation de l'administrateur provisoire (président du TGI du lieu de situation de l'immeuble), les conditions de sa mission et de ses rapports avec le syndicat.

Avec la parution de ce décret d'application, l'arsenal nouveau issu de la loi Habitat pour que vivent mieux les copropriétés se trouve pleinement applicable. D'autres commentaires lui seront consacrés dans nos colonnes. ■

Contact...

Denise Salvetti, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.

(1) Le texte du décret a été publié dans *Actualités HLM* du 28 février 1995 ; textes officiels p. 5.

SOCIÉTÉ CIVILE DE CONSTRUCTION-VENTE

Textes	Art. 1832 à 1870 du Code civil ; art. L.261-10 du CCH ; art. L.211-1 à L.211-4 du CCH ; art. R.211-1 à R.211-6 du CCH ; art. 239 ter du CGI.
Définition	Ce sont des sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions.
Objet	La SCI peut acquérir le terrain, assiette des immeubles, et construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente quel que soit le mode juridique de la vente. Les immeubles construits par elle ne peuvent pas être attribués aux associés en contrepartie de leurs apports, à peine de nullité absolue (art. L.211-1 al. 2).
Participation des organismes d'HLM	Les organismes HLM peuvent créer ou participer à des SCI de construction-vente ayant pour but l'accession sociale (financement PAP ou PC). Les conditions de la participation en qualité d'associés des organismes HLM sont prévues par les textes suivants : - article R.421-5 du CCH pour les OPAC, après accord de la collectivité locale de rattachement ; - article R.423-61 du CCH pour les offices publics, après accord de la collectivité locale de rattachement ; - clause-type 3-3° des clauses-types des sociétés anonymes HLM en annexe à l'article R.422-1 du CCH ; - clause-type 3-1° 2° alinéa des clauses-types des sociétés coopératives de production HLM, en annexe à l'article R.422-9 du CCH ; - clause-type 3-I-4° des sociétés de crédit immobilier, en annexe à l'article R.422-14 du CCH.
Régime fiscal Transparence fiscale	Les SCI construction-vente bénéficient de la transparence fiscale (art. 239 ter du CGI). Les profits échappent à l'impôt sur les sociétés pour être simplement taxés en la personne des associés, selon leur qualité fiscale propre, à condition : - de faire figurer la construction en vue de la vente, dans l'objet social ; - de limiter leur activité à leur objet social, sinon les SCI de construction-vente perdent leur transparence fiscale et sont assujetties à l'impôt sur les sociétés ; - de prévoir, dans leurs statuts, la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social sur tous leurs biens en proportion de leurs droits sociaux.
Responsabilité des associés	Responsabilité indéfinie des associés à proportion des parts détenues dans le capital social.
Dissolution	La société peut être dissoute après avoir construit et vendu tout le programme. Elle peut servir de cadre pour la réalisation d'autres programmes. Cela est peu usité, notamment parce que les investisseurs veulent limiter leur engagement à un programme bien précis.
Avantages	- Très utilisé dans le domaine de la promotion. - Permet à différents investisseurs d'intervenir. - Possibilité de réaliser des opérations avec les acteurs du secteur privé sans perdre le bénéfice du régime de la transparence fiscale.
Inconvénients	Respect très strict de l'objet social pour bénéficier de la transparence fiscale.
Contact	Claude Gouguenheim, Service juridique et fiscal ; tél. : 40.75.78.60.

Quels sont les troubles de jouissance ?

■ Le bruit

Le décret du 5 mai 1988 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage sanctionne les troubles de voisinage, mais il faut apporter la preuve d'une faute (négligence de prendre les mesures appropriées ou comportement anormalement bruyant) et d'un niveau sonore supérieur aux normes définies par le texte.

La sanction sera une amende de 3^e classe pour les contrevenants (600 F à 1 300 F - Article R26 du code pénal).

Le pouvoir souverain d'appréciation des juges leur permet d'ordonner une réparation du préjudice subi si le bruit, bien que n'excédant pas les niveaux réglementaires, cause aux locataires un trouble de jouissance du fait "de leur fréquence", de leur émergence et de leurs caractéristiques spectrales (Cass. 3^e 4/12/1991 concernant le bruit d'un surpresseur d'eau).

Les magistrats considèrent ainsi que le bruit doit s'apprécier de façon concrète et spécifique (suppression d'une moquette par un locataire entraînant pour le voisinage "une gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage"). On peut définir l'inconvénient anormal comme toute détérioration, en général dans l'environnement du logement, qui peut être considéré comme un trouble de jouissance ; peu importe d'ailleurs sa nature, s'il incommodé un ou plusieurs locataires (ex. : installation dans un immeuble d'une école de musique ; la responsabilité du bailleur sera retenue car il n'avait pas justifié s'être préoccupé de ce que les bruits ne dépassent pas un seuil tolérable pour les locataires d'un immeuble jusque-là paisible).

■ Les odeurs

Elles sont souvent liées à la présence d'animaux dans les lieux loués. L'article 10 de la loi 70.598 du 9 juillet 1970 répute non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où il s'agit d'un animal familial.

Le texte ne prévoit pas de limite quantitative, mais sous réserve de ne causer aucun dégât à l'immeuble, ni troubles de jouissance aux occupants (résiliation du bail d'un locataire détenant plus de trente chats et deux chiens, enfermés nuit et jour).

■ Les violences, les injures entre locataires...

Il ne s'agit pas de troubles de jouissance

ayant un lien avec le contrat de bail. Toutefois, si les injures se muent en jets de pierres sur le balcon du voisin l'obligeant à le grillager, il y aura troubles de jouissance (Cass. 3^e, 29/05/1991).

■ Le proxénétisme, le trafic de drogue... Ce sont des infractions pénales qui pourront être dénoncées et poursuivies en tant que telles par le ministère public, sans qu'il y ait lieu de rechercher une atteinte à la jouissance paisible.

■ Les dégradations sur parties communes...

Elles peuvent être constitutives d'infractions pénales (cf. infra).

Quelles procédures ?

Elles sont fonction :

- du trouble occasionné (voie civile ou pénale) ;

- de la personnalité de l'auteur du dommage. Le choix se fera selon la "sensibilité" à la sanction de l'auteur du dommage et le rôle "social" que voudra jouer le bailleur (multiplication ou non des voies amiables) ;

■ La voie civile

Le trouble de voisinage s'analyse comme le non-respect de la jouissance paisible due contractuellement au locataire. L'action sera donc menée sous l'angle de la responsabilité contractuelle. Elle a pour but d'obtenir l'indemnisation d'un préjudice par l'allocation de dommages-intérêts ou la résiliation du bail.

- Procédures amiables en libre choix : convocation, visite d'un responsable, lettre(s) recommandée(s) avec mise en demeure, tentative préalable de conciliation (art. 830 et suivants NCPC) qui est à la limite des procédures contentieuses (simple lettre adressée au greffe du tribunal d'instance et demandant la confrontation des locataires concernés).
- Procédure du référé (art. 484 et suivants NCPC).

Le but est de faire ordonner toutes mesures provisoires au profit des victimes d'infraction lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Il s'agit de prévenir un dommage imminent ou de faire cesser un trouble manifestement illicite.

La forme sera celle d'une assignation pour une audience tenue à cet effet : prononcé immédiat d'une ordonnance (en principe).

Les mesures édictées ont un caractère provisoire. Les ordonnances n'ont pas autorité de chose jugée au principal :
• pas de compétence pour condamner à des dommages-intérêts ;

• pas de possibilité de résilier un contrat ;

(A noter que le jeu de la clause résolutoire ne peut pas être invoqué en matière de trouble de jouissance.)

• mais possibilité de prononcer des astreintes et de faire cesser le trouble (par ex. : faire enlever les ordures déposées par un locataire sur le palier).

- Procédure en résiliation du bail
Il s'agit de faire prononcer la résiliation du bail pour non-respect de ses obligations par le locataire.

La forme sera celle d'une assignation devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, pas de nécessité d'avocat.

En pratique :

Les juges admettent la résiliation du bail pour troubles de jouissance caractérisés (persistance du trouble, gêne excessive), alors que les organismes HLM semblent ne pas croire à la possibilité d'utiliser cette procédure en dehors du cas du non-paiement des loyers, selon les statistiques de la Chancellerie.

La résiliation du bail constitue la sanction suprême. Les juges ne la prononceront que s'ils disposent d'un dossier fortement étayé.

■ La voie pénale

Elle a essentiellement pour but la condamnation du contrevenant. Spécificité du droit pénal :

- Pour être poursuivie pénalement, l'infraction doit être réprimée par un texte qui en définit les éléments et édicte la peine applicable.

- Le procureur de la République peut décider de donner suite, ou non, à la plainte ; c'est le principe de l'opportunité des poursuites.

Certaines actions commises en matière de trouble de jouissance constituent des délits - ou de simples contraventions - sur le plan pénal. C'est le cas notamment de la dégradation du bien d'autrui réprimée par l'article 434 du code pénal. Des actes de destruction commis dans les parties communes ne pourront que relever de ce régime (ex. : dégradation d'un ascenseur, bris de portes communes). En revanche, la responsabilité contractuelle du bailleur pourra également être recherchée en cas de dégradation de la porte d'un locataire.

Les graffitis constituent également des infractions pénales qualifiées soit de délit (art. 434 du code pénal), soit de simples contraventions (art. 38.3. du code pénal selon la nature du produit utilisé et le dommage ainsi causé au support). Le tapage nocturne est constitutif

Étude et commentaire

ORGANISMES HLM
ET TROUBLES DE VOISINAGE

Quel est le fondement juridique de tels problèmes ? Il résulte essentiellement du contrat de bail qui lie bailleur et locataire. C'est un contrat synallagmatique, c'est-à-dire qu'il contient pour chacun des droits et obligations réciproques qui doivent être respectés.

■ L'obligation du bailleur est contenue dans l'article 1719 du code civil par lequel le bailleur "est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail".

Cette obligation de jouissance paisible est inhérente à la qualité même de bailleur. Elle s'appliquera donc, quelle que soit la personnalité juridique de celui-ci (Cour de cassation, 30 novembre 1988, rejetant l'argument selon lequel les organismes HLM ne peuvent être tenus à garantie du fait des troubles causés aux locataires par d'autres locataires, en raison du système particulier d'attribution qui supprime le choix des locataires qu'ont ordinairement les bailleurs. Les juges ont relevé que "l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur tient à la nature du contrat et ne comporte pas d'exception tenant à la qualité du bailleur").

L'obligation se décline dans deux directions :

- Garantie de troubles émanant du bailleur lui-même ou des personnes avec lesquelles il a un lien de droit.

- Garantie de trouble émanant de tiers (art. 1725 du code civil).

Il n'existe pas de responsabilité du bailleur lorsque les troubles émanent de tiers (c'est-à-dire de personnes autres que le bailleur, ses préposés, et les autres colocataires). On considère, en effet, qu'il s'agit de comportement échappant au pouvoir juridique du bailleur. Cassation 10 novembre 1987 : cassation d'une décision de Cour d'appel condamnant un organisme HLM à munir une porte d'entrée d'un système de fermeture afin d'empêcher l'intrusion de clochards : en application de l'article 1725 du code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent à sa jouissance.

Il en sera de même pour des voies de fait émanant de tiers tels que squatters, anciens locataires expulsés, émeutiers sur la voie publique, détérioration causée par une bombe ou explosion dont la cause est indéterminée.

Cela signifie que le locataire qui estimerait sa jouissance troublée par ces faits ne pourrait appeler le bailleur en garantie en invoquant l'obligation de jouissance paisible résultant du bail. Il n'a pas d'action contre le bailleur, ni en résiliation, ni en dommage intérêt, ni en diminution de loyers. Il ne peut qu'agir contre le tiers selon les conditions du droit commun (art. 1382 du code civil).

■ Les obligations du preneur sont contenues dans les articles 1728 et 1732 du code civil : le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination donnée par le bail. Il doit faire des lieux un usage qui ne gêne pas les voisins.

Le contrat de bail impose deux obligations interdépendantes : celle de garantir une jouissance paisible pour le bailleur, celle de ne pas commettre d'abus de jouissance pour le preneur. Le non-respect avéré de son obligation par l'une des parties pourra fonder une action en résiliation du contrat.

Jouissance paisible et troubles de voisinage

Il n'existe aucune définition légale ou réglementaire du trouble de voisinage. Elle a été dégagée par la jurisprudence : il s'agira de tous faits ou actions venant troubler la jouissance du locataire en excédant ce que l'on peut attendre d'un usage "normal".

Ces faits doivent être commis par des personnes avec lesquelles le bailleur a un lien de droit (préposés, autres locataires) ; ils doivent revêtir un caractère "d'anormalité" qui sera apprécié compte tenu du temps et du lieu de manière souveraine par les juges du fonds.

La notion de trouble de voisinage ressort essentiellement de la jurisprudence civile, puisqu'elle est rattachée à celle de jouissance paisible contenue dans le code civil. Toutefois, certains faits peuvent avoir une qualification pénale (cf. infra).

INTÉRESSEMENT DES SALARIÉS
A L'ENTREPRISE
DANS LES SOCIÉTÉS D'HLM ET LES OPAC

L'intéressement collectif des salariés, dont la promotion est assurée par les fédérations depuis 1987, est une formule de plus en plus pratiquée dans les sociétés d'HLM. L'intéressement se distingue de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise qui n'est pas examinée dans la présente rubrique en raison de son inapplicabilité dans les OPAC, et, sauf accord dérogatoire, dans les sociétés d'HLM. (voir à ce sujet Actualités HLM du 15 février 1991 : la participation aux résultats pour les sociétés anonymes).

INTÉRESSEMENT

Textes
et références

- Ordonnance n°86-1134 du 21 octobre 1986
- Décret n°87-544 du 17 juillet 1987
- Décret n°93-852 du 17 juin 1993, art.7 (pour les OPAC)
- Loi n°90-1002 du 7 novembre 1990
- Loi n°94-640 du 25 juillet 1994
- Convention collective du personnel des sociétés coopératives d'HLM du 15 mai 1990 (art.27).

Modalités
de mise en place

- Soit dans le cadre d'une convention ou d'un accord collectif de travail
- Soit entre le chef d'entreprise et les représentants d'organisations syndicales représentatives,
- Soit au sein du comité d'entreprise,
- Soit par ratification à la majorité des deux tiers du personnel d'un projet d'accord proposé par le chef d'entreprise (référendum)

Caractéristiques

- L'intéressement est facultatif mais il a été rendu obligatoire dans les sociétés coopératives HLM par la convention collective.
- L'intéressement est collectif.
- L'intéressement doit présenter un caractère aléatoire.
- L'intéressement doit résulter d'une formule de calcul liée aux résultats ou aux performances de l'entreprise ou dans les conditions fixées par le décret du 17 juin 1993 (pour les OPAC).

Durée

L'accord d'intéressement est conclu pour une durée de trois ans, mais il devient caduc en cas de modification de la situation juridique de l'employeur rendant impossible la poursuite de l'application de l'accord d'intéressement ; le nouvel employeur doit négocier un accord s'il n'en existe pas déjà un dans son entreprise.

LE GROUPEMENT D'EMPLOYEURS

Textes de référence	<ul style="list-style-type: none"> ■ Code du travail articles L.127-1 et suivants ; L.152-5 ; R.127-1 et suivants ; R.152-9 et R.152-10. ■ Circulaire DRT n° 94/6 du 20 mai 1994.
Définition et objet	<p>Le groupement d'employeurs est une association déclarée régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 composée d'entreprises dont le but exclusif est de mettre à la disposition de ses membres des salariés liés au groupement par un contrat de travail.</p> <p>Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, il est constitué sous la forme d'une association régie par le Code civil local ou d'une coopérative artisanale.</p> <p>Le groupement d'employeurs ne peut effectuer que des opérations à but non lucratif.</p>
Entreprises concernées	<p>Ce sont les entreprises d'au plus 300 salariés relevant de la même convention collective.</p> <p>Toutefois, des entreprises n'entrant pas dans le champ d'application de la même convention collective peuvent constituer un groupement d'employeurs, à condition de déterminer la convention collective applicable au dit groupement. Une déclaration doit être adressée au directeur départemental du travail dans lequel le groupement a son siège social.</p> <p>L'administration peut s'opposer à l'exercice de cette activité dans le délai d'un mois qui suit la réception de la déclaration, si la convention collective n'apparaît pas adaptée ou si les seuils imposés ne sont pas respectés par les entreprises adhérentes. Le silence de l'administration à l'expiration de ce délai équivaut à un accord tacite.</p> <p>La référence faite à une convention collective laisse présumer qu'en droit, parmi les organismes HLM, seules les sociétés anonymes, les sociétés coopératives, les sociétés de crédit immobilier et les fondations d'HLM peuvent faire partie d'un groupement d'employeurs.</p> <p>Chaque entreprise ne peut adhérer qu'à deux groupements d'employeurs au maximum.</p>
Intérêt pratique de la formule	<p>L'institution d'un groupement d'employeurs dans une PME permet de recruter des salariés dont la pérennité de l'emploi n'aurait pas été assurée s'ils n'avaient travaillé que pour une seule des entreprises faisant partie du groupement, en fonction de ses besoins conjoncturels.</p> <p>Elle définit clairement et uniformément la couverture conventionnelle du salarié faisant partie du groupement.</p> <p>Elle permet au salarié d'avoir un employeur unique avec un statut bien défini.</p>
Procédure	<p>Lorsqu'un groupement d'employeurs se constitue, il doit adresser à l'Inspection du travail dont relève son siège social, dans le mois suivant sa constitution, une note d'information comportant un certain nombre d'éléments figurant à l'article R.127-1 du Code du travail.</p> <p>L'information doit être faite au moyen d'une déclaration comportant les mentions et les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nom, siège social et forme juridique du groupement ; - nom, prénoms, domicile des dirigeants du groupement ; - statuts ; - copie de l'extrait de déclaration d'association parue au JO (dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, une copie de l'inscription au registre des associations ou le numéro d'immatriculation de la coopérative artisanale au registre du commerce et des sociétés) ; - une liste des membres du groupement comportant pour chacun d'eux : <ul style="list-style-type: none"> • le siège et l'adresse des établissements, ainsi que la nature de l'activité du groupement, • le nombre de salariés que le groupement occupe ;

TABLEAU RÉCAPITULATIF D'EXEMPLES PRATIQUES POUVANT SE PRÉSENTER				
<i>Service juridique et fiscal</i>				
Nature des documents photocopiés	Autorisation(s) requise(s) (c'est-à-dire redevance due)	Autorisation inutile (conditions)	Textes du CPI (code de la propriété intellectuelle)	Observations
1 - Photocopies à usage privé du copiste		x Usage strictement privé et non destiné à une utilisation collective	L-122-5	Il s'agit du travail purement personnel de la personne qui photocopie
2 - Photocopies - des BO (bulletins officiels), - des JO (journaux officiels), - des TO (textes officiels), - des réponses ministérielles et des codes de l'imprimerie nationale. Photocopies des jugements ou des arrêts d'un greffe		x Ce sont des documents en libre reproduction	Ces documents sont hors du champ de la loi 1957	Il s'agit uniquement des publications « officielles »
3 - Reproduction de courtes citations et courtes analyses justifiées par leur caractère pédagogique, polémique, scientifique ou d'information		x A condition que soient clairement indiqués le nom de l'auteur et la source du document	L-122-5	Il s'agit de citations d'une ou de deux phrases ou d'un extrait court d'un document ou d'un journal pour illustrer un propos
4 - Lettres de juristes, de consultants		x	Hors champ de la loi de 1957	Ce ne sont pas des œuvres publiées
5 - Revue de presse élaborée par un autre service « Presse » ou Documentation		x A condition qu'il s'agisse bien d'une œuvre originale de l'auteur de la revue de presse	L-122-5	Il peut s'agir de juxtaposition d'articles sur le même thème destinée à informer le lecteur et à l'inspirer.
6 - Photocopies par un service documentation de périodiques ou de codes d'éditeurs à un autre service, à des adhérents, à des étudiants, pour son propre usage	x Autorisation collective		L-122-4	Les photocopies de la presse générale ou la presse juridique sont soumises à autorisation ; outre les revues, cela vise les codes Dalloz, Litec, juriscenseurs, etc.
7 - Téléchargement d'une banque juridique (Lexis, Jurisdata, RECSTB...)	x 1) Autorisation individuelle de la banque de données pour la sortie informatique x 2) Et autorisation collective pour la sortie		L-122-4	Deux stades différents sont à distinguer : 1) sortie informatique pure : ce n'est pas de la reprographie ; 1) sortie papier : redevance due selon la loi de 1957
8 - Utilisation de références bibliographiques 1) référence pure 2) référence enrichie d'une valeur ajoutée de l'auteur	x Autorisation collective	x Autorisation inutile	L-122-4	La solution est différente selon les deux cas : - la référence pure n'est pas considérée comme l'œuvre de l'esprit ; - la référence commentée est une œuvre de l'esprit

Le « photocopillage » est devenu très important ces dernières années, au mépris de la loi de 1957 pratiquant les droits d'auteurs. Le législateur a voté une loi en début d'année 1995 (loi n° 95-4 du 3 janvier 1995), avec pour objectifs de mieux assurer le respect des droits d'auteurs et d'empêcher la prolifération légale des photocopies. Le décret d'application qui vient d'être publié au *Journal officiel* du 19 avril 1995 rend désormais la loi applicable⁽¹⁾. Voici, d'une part, un commentaire de la législation en vigueur et, d'autre part, un tableau récapitulatif des cas concrets pouvant se présenter le plus fréquemment pour les organismes.

RÉGLEMENTATION DE LA REPROGRAPHIE

Ce commentaire concerne les organismes HLM qui reproduisent de nombreuses photocopies d'articles d'ouvrages ou de périodiques, ou élaborent des revues de presse internes;

■ Le droit de reproduction d'une oeuvre est protégé depuis 1957 par le système d'autorisation. Le droit d'auteur est fondé sur la liberté qu'il a d'exploiter son oeuvre et d'en autoriser ou d'en interdire la reproduction. En application des articles L-122-1 et suivants du code de la propriété industrielle (CPI) toute reproduction d'une oeuvre divulguée (intégralement ou non), faite sans le consentement de l'auteur (ou ses ayants droit), est illicite sans autorisation, sauf dans quelques cas très limités. La violation des droits d'auteurs est un délit de contrefaçon puni de deux ans d'emprisonnement et de 1 000 000 F d'amende.

■ En quoi consiste la reproduction et la reprographie ?

La reproduction est définie à l'article L-122-3 du CPI : c'est la fixation matérielle de l'oeuvre par tous procédés qui permettent de la communiquer au public de manière indirecte. La reprographie définie à l'article L-122-10 al2 s'entend de la reproduction sous forme de copie sur papier ou support assimilé par une technique photographique ou d'effet équivalent permettant une lecture directe. La définition de la reprographie est large pour prévoir l'avenir et l'adaptation à l'évolution de techniques inconnues à ce jour.

■ La reproduction est permise sans autorisation dans quelques cas limités

Les copies strictement réservées à un usage privé du copiste lui-même : les courtes analyses et citations à condition que la source soit indiquée ; les revues de presse (selon la jurisprudence, il peut s'agir de juxtaposition d'articles même sans apport considérable de l'auteur ou de rapprochements judicieux et marquants de nature à inspirer le lecteur) ; enfin, les documents et textes publics (textes du *JO*, arrêts des greffes).

■ Le régime de l'autorisation. Il est impératif d'obtenir l'autorisation de reproduire l'oeuvre auprès d'un organisme agréé : en effet, la cession du droit de reprographie se fait désormais automatiquement en faveur de sociétés agréées. Il convient donc de se rapprocher de celles-ci pour avoir l'autorisation de reproduire une oeuvre. Actuellement, le CFC* (Centre français d'exploitation du droit de la copie) est le seul organisme habilité ; d'autres sociétés pourront être agréées à certaines conditions contenues dans le décret du 14 avril 1995. Une convention signée entre le centre agréé et l'utilisateur fait le point sur les publications utilisées, fixe la redevance et le mode de calcul du nombre de copies effectuées ; en contrepartie, l'utilisateur peut reproduire les documents et est garanti contre tout recours de l'auteur soucieux du respect de ses droits. ■

Contact...

Chantal Eschenazi, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.

(1) Le texte du décret est publié dans les pages jaunes du présent numéro.

(*) CFC, 3, rue Hautefeuille, 75006 Paris



Visuel de la campagne contre le « photocopillage » menée par le Syndicat national de l'édition en 1994.

- la convention collective dans le champ d'application de laquelle entre le groupement ;
- les modifications (sauf pour le nombre de salariés) doivent être portées dans le délai d'un mois à la connaissance de l'inspecteur du travail.

La liste des membres du groupement est tenue en permanence à la disposition de l'inspecteur du travail au siège du groupement.

Les employeurs qui adhèrent à un groupement d'employeurs doivent informer les institutions représentatives du personnel (comité d'entreprise, délégués du personnel ou institution représentative unique).

Responsabilité des entreprises

Les membres du groupement sont solidairement responsables de ses dettes à l'égard des salariés et des organismes créanciers de cotisations obligatoires.

Statut des salariés

Les contrats de travail conclus par le groupement sont écrits. Ils indiquent les conditions d'emploi et de rémunération, la qualification du salarié, la liste des utilisateurs potentiels et les lieux d'exécution du travail.

Les salariés du groupement bénéficient de la convention collective dans le champ d'application de laquelle le groupement a été constitué. Ils ont accès, dans l'entreprise utilisatrice, dans les mêmes conditions que les salariés de cette entreprise, aux moyens de transports collectifs et aux installations collectives, notamment de restauration, dont peuvent bénéficier ces salariés.

Les organisations syndicales représentatives dans l'entreprise utilisatrice ou dans le groupement peuvent défendre en justice les intérêts des salariés du groupement de la même façon que pour les salariés de l'entreprise utilisatrice, c'est-à-dire sans avoir à justifier d'un mandat de l'intéressé pourvu que celui-ci ait été averti et n'ait pas déclaré s'y opposer.

Répartition des obligations

L'entreprise utilisatrice est responsable du respect des mesures relatives :

- à la durée du travail ;
- au travail de nuit ;
- au repos hebdomadaire et des jours fériés ;
- à l'hygiène et à la sécurité ;
- au travail des femmes, des enfants et des jeunes travailleurs ;
- à la surveillance médicale spéciale au sein de la réglementation relative à la médecine du travail.

Sauf dans le cas ci-dessus, le groupement doit prendre en charge les obligations afférentes à la médecine du travail.

Groupement local d'employeurs

Cette possibilité concerne uniquement les entreprises ayant un établissement implanté dans un ou plusieurs départements limitrophes à l'intérieur d'une zone éligible à la prime d'aménagement du territoire au titre des projets industriels ou aux programmes d'aménagement concerté des territoires ruraux des contrats de plan. La liste de ces zones est définie par le décret n° 87.580 du 22 juillet 1987 (*J.O.* du 25 juillet 1987) pour la prime d'aménagement du territoire.

Pour les programmes d'aménagement concerté, elle résulte d'une décision de la Commission européenne du 26 janvier 1994 (*JOCE* 14 avril 1994, L-96/18 et suivants). Dans ces cas, il n'existe pas de seuil d'effectif pour constituer ou devenir membre d'un groupement local, et l'entreprise peut adhérer à autant de groupements locaux qu'elle désire.

Contact...

Ernest Guillet, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

FONDS DE COMPENSATION DE LA TVA

Le décret n° 94-655 du 27 juillet 1994 précise les conditions de mise en œuvre de l'article 49 de la loi de Finances rectificative pour 1993. Rappelons que cet article a prévu, pour les communes de moins de 3 500 habitants et pour certaines opérations seulement, un dispositif dérogatoire et transitoire au principe général d'exclusion de l'assiette d'éligibilité du FCTVA pour les dépenses réalisées sur un bien mis à disposition d'un tiers non bénéficiaire du fonds (voir *Actualités HLM* du 15/02/1994 page 21).

Le décret du 27 juillet 1994 prévoit les conditions suivantes pour l'éligibilité de ces opérations :

■ La date retenue pour la mise en chantier est celle du commencement effectif des travaux ; la date d'achèvement est celle de la réception des travaux par la collectivité locale (au plus tard le 31/12/1994 selon la loi).

■ Les constructions peuvent faire partie d'une opération comportant à la fois des logements et des locaux affectés à un autre usage. Elles sont conventionnées.

■ Les communes concernées ne peuvent être situées dans une agglomération :

- représentant au moins 10 % de la population du département ou comportant plus de 250 000 habitants ;
- comptant une commune soit de plus de 100 000 habitants, soit chef-lieu du département.

■ Enfin, pour apprécier le seuil de 3 500 habitants, la population prise en compte est celle constatée le 1^{er} janvier de l'année où commence l'opération.

Contact...

Service juridique et fiscal, (1)
40.75.78.60.

LA CIRCULAIRE EXPULSIONS

La circulaire du 26 août 1994 sur les expulsions a été publiée intégralement, avec ses annexes, dans les pages Textes officiels d'*Actualités HLM* du 30 octobre dernier. Nombre des instructions données aux préfets concernent directement les organismes HLM et leur mode de gestion. Leur attention est particulièrement appelée sur les points commentés ci-dessous.

La circulaire du 26 août 1994 prise conjointement par trois ministres (Intérieur, Justice, Logement) et destinée aux préfets et au préfet de police abroge les circulaires antérieures en la matière et met à plat l'ensemble du dispositif concernant les expulsions. Elle comporte trois grandes parties : la prévention des expulsions, l'exécution des décisions et le relogement des personnes expulsées, et enfin l'incidence financière pour l'Etat des refus de concours de la force publique.

La circulaire se place à la fois dans le cadre de la loi Besson qui tend à promouvoir le droit au logement à chacun et dans le droit fil de la loi sur les procédures civiles d'exécution :

- intervention en amont pour éviter l'expulsion due aux impayés et politique de relogement dès qu'une expulsion est imminente et pendant toute la procédure d'expulsion elle-même ;
- moyens de faire exécuter les décisions d'expulsion.

Le double objectif est donc à la fois de faire exécuter une décision de justice et de mettre en œuvre préventivement ou curativement tous les moyens, soit pour éviter l'expulsion, soit pour reloger ailleurs le débiteur avant ou après une expulsion.

Prévention des expulsions et relogement

Selon la circulaire, la prévention des expulsions peut s'exercer à plusieurs niveaux :

■ Attribution du logement

La prévention commence au moment de l'attribution du logement HLM : le préfet a d'ailleurs pour missions expresses de :

- veiller à l'adéquation entre les capacités contributives (loyers, charges et dépenses d'énergie) du ménage et le logement HLM proposé, et de veiller à ce que, en cas de modification de la situation familiale et sociale, l'octroi du logement soit également adapté à la situation nouvelle ;
- favoriser la procédure d'échange des logements sur l'ensemble du parc HLM, au besoin en utilisant les POPS et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDLPD).

Point important : la circulaire considère que si le propriétaire s'est montré négligent dans l'attribution "en louant son bien en toute connaissance de l'insolva-

bilité du preneur", il est possible à l'Etat de faire valoir cet argument en vue d'obtenir une décharge de responsabilité (totale ou partielle) et d'indemnisation en cas de refus de concours de la force publique.

■ Détection de la situation d'impayé
La prévention s'exerce avec la meilleure diligence possible pour enrayer l'impayé du débiteur. Le préfet doit veiller à la bonne articulation des dispositifs au sein du département.

Les organismes HLM doivent veiller à diminuer l'accumulation d'arriérés de leur débiteur par une détection et une intervention rapides lors d'un premier retard de paiement.

La circulaire insiste sur l'amélioration qu'il serait souhaitable d'apporter à la gestion locative au sein de l'organisme pour agir auprès du débiteur le plus tôt possible et examiner la situation dès qu'elle commence à se dégrader. L'organisme HLM doit être en mesure, selon le cas, de proposer au débiteur pour le resolvable :

- un plan d'apurement ;
- des saisines de fonds ou de dispositifs existants (FSL, fonds d'aides, SDAPL, tutelles, CAF, commission de surendettement) ;
- l'utilisation des aides personnelles existantes (ALS, AL, APL).

■ Relogement des expulsés
Quand l'expulsion est imminente ou déjà prononcée, le préfet doit veiller à inclure les ménages de bonne foi menacés ou expulsés dans les prioritaires des actions de relogement du PDLPD : intervention d'une mission MOUS, attribution d'un logement adapté, relogement en cas d'expulsion pour opération d'urbanisme, relogement en HLM si les conditions de ressources sont remplies.

Les organismes HLM sont impliqués dans le relogement des expulsés. La circulaire indique de veiller à favoriser le relogement des cas sociaux dignes d'intérêt, notamment les foyers comportant des enfants ou des personnes âgées.

■ Rôle des partenaires
Le préfet a un rôle majeur pour prévenir les expulsions et en atténuer (relogement) les effets : il doit animer et articuler tous les dispositifs au sein de son département.

Les organismes HLM sont sollicités à la fois pour diminuer le nombre d'expulsions et pour accueillir les expulsés. Ils ont intérêt :

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

Suite à la parution du décret n° 94-828 du 20 septembre 1994 (1) sur la revalorisation du barème des saisies des rémunérations, les proportions saisissables ou cessibles des rémunérations annuelles sont modifiées à compter du 27 septembre 1994 comme suit :

- 1/20^e sur la tranche de rémunération inférieure ou égale à 17 400 F (contre 17 000 F précédemment);
- 1/10^e sur la tranche supérieure à 17 400 F et inférieure ou égale à 34 700 F (contre 34 000 F);
- 1/5^e sur la tranche supérieure à 34 700 F et inférieure ou égale à 52 100 F (contre 51 000 F);
- 1/4 sur la tranche supérieure à 52 100 F et inférieure ou égale à 69 400 F (contre 68 000 F);
- 1/3 sur la tranche supérieure à 69 400 F et inférieure ou égale à 86 700 F (contre 85 000 F);
- 2/3 sur la tranche supérieure à 86 700 F et inférieure ou égale à 104 100 F (contre 102 000 F);
- la totalité sur la tranche supérieure à 104 100 F.

Ces tranches sont majorées de 6 200 F (contre 6 000 F auparavant) par an et par personne à charge du débiteur saisi. Sont considérés à charge :

■ le conjoint ou le concubin du débiteur, dont les ressources personnelles sont inférieures au montant du revenu minimum d'insertion (RMI), soit 2 298,08 F par mois en 1994 ;

■ tout enfant ouvrant droit aux prestations familiales et se trouvant à la charge effective et permanente du débiteur et tout enfant percevant une pension alimentaire du débiteur ;

■ l'ascendant dont les ressources personnelles sont inférieures au RMI et qui soit habite avec le débiteur, soit reçoit de lui une pension alimentaire.

Le calcul des fractions de salaires saisissables s'effectue sur le montant total de la rémunération nette.

Fraction insaisissable : une somme doit désormais être laissée dans tous les cas au débiteur saisi : il s'agit du montant du revenu minimum d'insertion pour une personne seule, sans aucune majoration pour charge de famille. Depuis le 1^{er} janvier 1994, le montant est fixé à 2 298,08 F par mois.

Contact...

Service juridique et fiscal, Chantal Eschenazi, (1) 40.75.78.60.

(1) Ce décret est paru au Journal officiel du 25 septembre 1994.

MESURES FISCALES DE L'ÉTÉ

Voici le récapitulatif des mesures fiscales résultant de la loi sur l'habitat n° 94.624 du 21 juillet 1994 (*Journal officiel* du 24 juillet 1994) et la loi "dispositions diverses d'ordre économique et financier" n° 94.679 du 8 août 1994 (*Journal officiel* du 10 août 1994).

■ Mesure concernant directement les organismes HLM

TFPB : exonération de la part communale de certains logements locatifs. L'article 30 de la loi sur l'habitat crée une nouvelle possibilité facultative d'exonération de TFPB à partir de 1996 (délibérations à prendre avant le 1^{er} juillet 1995) par la création d'un article 1384 B nouveau au Code général des impôts.

Les communes (ou leurs groupements) peuvent exonérer totalement ou partiellement - pour la part communale de la TFPB et pendant la durée qu'elles déterminent - les logements acquis en vue de la location au moyen de prêts aidés par l'Etat (art. L.351-2 du CCH) - c'est-à-dire en PLA acquisition et amélioration, en PLAI - ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

N.B. : Cette nouvelle mesure est exactement calquée sur celle qui existe déjà sur la part départementale (article 1586 B du CGI résultant de la loi Besson) : même possibilité facultative, même champ d'application. Les deux mesures sont cumulables.

■ Mesures à connaître, favorisant la relance du logement

Trois dispositions figurent dans la DDOEF :

- L'article 73 prolonge de trois mois - c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 1994 - la période d'application de l'exonération des plus-values de cessions de titres OPCVM monétaires ou obligataires en cas de réinvestissement dans l'achat d'un logement ; les autres conditions demeurent inchangées (art. 73 de la loi).

- Des difficultés d'application étaient survenues en matière d'investissement immobilier locatif ("dispositif Méhaignerie") permettant de bénéficier de la réduction d'impôt de 10 % ou 15 % sous réserve de s'engager à louer pendant six

ans, quand le contribuable n'avait pas souscrit l'engagement de location (tout en louant pourtant le logement) : le contribuable pourra s'acquitter de l'obligation en fournissant un bail écrit remplissant la condition de durée (article 66 de la loi).

- L'article 74 prolonge de trois mois - c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 1994 - la date limite d'acquisition d'immeubles neufs destinés à l'habitation principale, permettant de bénéficier d'un régime de faveur en matière d'enregistrement en cas de première mutation. La mesure d'assouplissement ne s'applique pas aux immeubles acquis en l'état futur d'achèvement (article 74 de la loi). Deux dispositions figurent dans la loi sur l'habitat :

- L'article 26 prolonge, au-delà des trois premières années de location, l'exonération d'impôt accordée aux propriétaires (pour les revenus des logements loués à des personnes défavorisées : l'objectif est de rendre plus incitatif le dispositif fiscal inscrit dans les articles 15 bis (location), 35 bis (location partielle ou location meublée), 92 L (sous-location) exonérant d'impôt les revenus retirés de ces locations quand elles sont consenties aux RMistes, aux étudiants (bénéficiant d'une bourse à caractère social) et aux organismes agréés qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées.

La loi Habitat maintient l'exonération au-delà de trois ans, par période de trois ans, dès lors que les conditions exigées : qualité du locataire, conditions de confort minimal, respect des plafonds de loyers, sont toujours remplies au début de chaque période.

- L'article 33 de la loi sur l'habitat crée un dispositif permanent permettant la prise en compte des opérations de transformation de locaux vacants en logements depuis le 1^{er} janvier 1994 dans les opérations susceptibles d'être prises en compte pour l'octroi de l'avantage fiscal "Méhaignerie" : c'est-à-dire possibilité d'ouvrir droit à une réduction d'impôt au taux de 10 % ou 15 % en faveur des investissements locatifs. ■

Contact...

Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

Aménagement du territoire LES MESURES FISCALES

La loi sur l'aménagement du territoire (1) comprend de nombreuses mesures à caractère fiscal visant à inciter ou accompagner la décentralisation des entreprises et des personnes et à redynamiser certaines zones urbaines ou rurales. La démarche reprend et aménage pour l'essentiel des mesures fiscales existantes et d'application générale pour en limiter le bénéfice aux opérations réalisées dans certaines zones. S'y ajoutent quelques mesures nouvelles. Si aucune de ces mesures ne concerne directement les organismes HLM pour leur fiscalité propre ou pour leurs opérations, elles peuvent cependant avoir une incidence sur la fiscalité de certains partenaires dans des zones dans lesquelles les organismes construisent ou gèrent des logements, et faciliter ainsi la diversification des quartiers d'habitat social en rendant plus attractive l'implantation de locaux d'activité.

Les zones prioritaires

Trois types de zones sont définis :

□ Les zones d'aménagement du territoire, caractérisées par leur faible niveau de développement économique et par l'insuffisance du tissu industriel ou tertiaire ; elles sont définies comme celles éligibles à la prime d'aménagement du territoire.

□ Les territoires ruraux de développement prioritaire, avec une sous-catégorie, les zones de revitalisation rurale.

□ Les zones urbaines sensibles sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine confrontées à des difficultés particulières et correspondant aux quartiers situés dans les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine.

Allégements fiscaux applicables

Certaines mesures sont applicables aux entreprises.

□ Exonération des entreprises nouvelles : jusqu'à présent, le Code général des impôts prévoyait une exonération temporaire d'impôt sur les bénéfices des entreprises industrielles, commerciales ou artisanales, quel que soit le lieu de leur implantation. A compter du 1^{er} janvier 1995, cette mesure est réservée aux

entreprises nouvelles créées dans certaines zones. Elle est par ailleurs étendue à certaines sociétés exerçant une activité libérale.

□ Taxe professionnelle.

Le Code général des impôts prévoyait jusqu'à présent que les collectivités locales pouvaient décider d'exonérer de taxe professionnelle pendant deux ans les entreprises nouvelles visées au paragraphe précédent. A compter du 1^{er} janvier 1995, cette possibilité est limitée à certaines zones.

Dans les zones rurales et urbaines, les établissements créés ou étendus à compter du 1^{er} janvier 1995 sont exonérés de taxe professionnelle de plein droit pendant cinq ans, sauf délibération contraire de la collectivité, cette exonération était jusqu'à présent soumise à une délibération de la collectivité.

Le régime actuel d'exonération facultatif sur délibération est limité à certaines zones géographiques (voir tableaux ci-dessous) et étendu aux opérations de reprise d'établissements en difficulté.

□ Amortissement exceptionnel des constructions ; les PME qui construisent des immeubles pour les besoins de leur exploitation sont autorisées à déduire la première année un amortissement exceptionnel de 25 % de la valeur de l'immeuble.

□ Droits d'enregistrement sur les acquisitions de fonds de commerce : les acquéreurs de fonds de commerce ou

clients situés dans certaines zones qui s'engagent à poursuivre l'exploitation pendant cinq ans bénéficient d'un taux réduit de droits d'enregistrement.

D'autres mesures sont applicables aux particuliers.

□ Ainsi, les conseils généraux peuvent décider d'instituer un taux de droit départemental d'enregistrement réduit à 3,60 % (au lieu de 4,20 % minimum) sur les acquisitions de résidences principales si l'acquéreur s'engage à affecter le bien à usage d'habitation principale pendant trois ans, lorsque l'acquisition est liée au transfert de l'employeur et de son salaire dans certaines zones.

□ La législation actuelle permet aux conseils généraux d'instituer un abattement de 50 000 F à 300 000 F sur les acquisitions d'immeubles d'habitation. La présente loi leur permet de réserver cet abattement aux seules acquisitions réalisées dans les zones rurales.

□ Une nouvelle exonération de revenus fonciers de deux ans est instituée pour la mise en location de certains logements vacants.

Pour les zones de revitalisation rurale, des mesures seront adoptées dans les mois qui viennent afin d'y développer, entre autres, le logement locatif.

Contact : Guillaume Marot, Service juridique et fiscal, 40.75.78.60.

(1) Loi n° 95-115 du 4 février 1995, JO du 5 février 1995, p. 1973.

PRINCIPALES MESURES			
Mesure d'allégement	Zones d'application		
	Zones d'aménagement du territoire	Zones de revitalisation rurale	Zones de redynamisation urbaine
Exonération des bénéfices des entreprises nouvelles	X	X	X
Taxe professionnelle : - exonération de deux ans - exonération de cinq ans de plein droit - exonération facultative	X	X	X
Amortissement exceptionnel		X	X
Droits sur les fonds de commerce		X	X
Droits sur les habitations - taux réduit - abattement	X	X	X

LA GARANTIE DE PAIEMENT AUX ENTREPRISES

La loi n° 94-475 du 10 juin 1994 relative à la prévention et au traitement des entreprises en difficulté a défini un nouveau dispositif de garantie de paiement des entreprises.

Cette loi, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1994, a été suivie d'un décret n° 94-999, en date du 28 novembre 1994, fixant à 100 000 F le seuil de garantie de paiement au-delà duquel les procédures nouvelles sont applicables.

La loi n° 95-96, du 1^{er} février 1995, concernant les clauses abusives et la présentation des contrats, et régissant diverses activités d'ordre économique et commercial (*Journal officiel* du 2 février), apporte aussi un complément à la loi du 10 juin 1994 sur les garanties de paiement aux entreprises. Le recours à une garantie de paiement pour les marchés de travaux réalisés pour leur propre compte par les maîtres d'ouvrages non professionnels se trouve maintenant hors du champ défini par la loi.

Le dispositif législatif général

Dans le cadre de la prévention et du traitement des entreprises en difficulté, le texte donne aux entrepreneurs de bâtiment le droit à une véritable garantie de paiement en les autorisant à interrompre les travaux en cas de non-paiement.

Le Code civil est ainsi modifié par la création d'un nouvel article 1799-1. Le maître d'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé est tenu de garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues au-delà d'un seuil fixé par décret à 100 000 F. Deux situations sont envisagées dans la loi :

■ Le maître d'ouvrage recourt à un crédit spécifique pour financer les travaux : dans ce cas, l'établissement de crédit verse le montant du prêt à l'entrepreneur sur ordre écrit et sous la responsabilité du maître d'ouvrage (paiement direct).

■ Le maître d'ouvrage ne recourt pas au crédit ou n'y recourt que partiellement : l'entrepreneur qui aura contracté, sans que lui soit fournie de garantie et qui se trouverait en situation d'impayé de travaux exécutés, pourra surseoir à l'exécution du contrat après mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de quinze jours.

Le législateur a ainsi voulu mettre aux mains de l'entrepreneur imprudent un moyen de rétorsion pouvant déboucher

sur une solution amiable du litige. En droit, ces mesures sont applicables aux marchés privés de travaux, exception faite de ceux réalisés pour son propre compte par un maître d'ouvrage non professionnel.

Le contexte particulier des organismes HLM

■ Les offices d'HLM et OPAC qui relèvent des marchés publics ne sont pas concernés.

■ En revanche, les sociétés d'HLM dont les marchés sont privés auraient été concernées par le nouveau dispositif pour les marchés autres que ceux se rapportant à des logements locatifs aidés par l'Etat.

■ Dans ces conditions, des discussions ont été engagées par l'Union des HLM avec la Fédération nationale du Bâtiment pour tenir compte de la spécificité des SA d'HLM (SA, SCP, SACI). Elles viennent de déboucher positivement, la FNB considérant que ce dispositif n'a pas à être mis en œuvre pour les SA d'HLM. C'est le sens d'un échange de lettres entre la FNB et l'Union dont nous reproduisons ci-dessous les termes :

► *S'agissant des marchés conclus avec les organismes d'HLM, la loi, d'ores et déjà, a établi que les offices n'étaient pas, tout comme les collectivités locales, concernés par les dispositions. De plus, celles-ci ne doivent pas être mises en œuvre pour les opérations de logements locatifs aidés par l'Etat.*

Au-delà, compte-tenu du fait qu'une telle garantie ne saurait être exigée que pour des partenaires à risques, ce qui, s'agissant des SA d'HLM n'est pas le cas, la FNB considère que ce dispositif, tel que proposé par la loi, n'a pas lieu d'être mis en œuvre vis-à-vis de ces sociétés. ■

Contact...

Jean-Charles Masson, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

ATTESTATIONS FISCALES ET SOCIALES

Vers une simplification de la procédure en marchés publics.

Un arrêté du 24 avril 1995 (1) instituant un système expérimental pour la production des certificats prévue à l'article 55 du Code des marchés publics vient de paraître au journal officiel du 7 mai 1995. Cet arrêté est important car il instaure, pour l'instant à titre expérimental et limité, une modification de procédure dans la fourniture des attestations fiscales et sociales par les entreprises candidates à un marché public.

A partir du 1^{er} juin, une expérimentation concernant les obligations fiscales dont doivent faire état les entreprises est engagée dans sept départements : l'Aisne, la Côte-d'Or, l'Hérault, le Maine-et-Loire, le Pas-de-Calais, les Hautes-Pyrénées et le Val-d'Oise.

Il s'agit bien d'un allègement de procédures par le regroupement annuel de l'ensemble des documents et certificats demandés, qui ne sont pas en quoi que ce soit remis en cause.

Rappel du problème

Le décret n° 94-334 du 27 avril 1994 a renforcé la procédure de contrôle de la situation finale et sociale des entreprises. Depuis le 1^{er} mai 1994, toute entreprise candidate à un marché public doit justifier auprès de la personne responsable du marché de la régularité de sa situation fiscale et sociale par la fourniture de certificats délivrés par les administrations et organismes compétents [articles 55 du Code des marchés publics, précisé par l'arrêté du 4 mai 1994 (2)].

Le nombre des certificats demandés dépend de la nature et de la situation juridique des entreprises. Or, beaucoup d'entre elles, et en premier lieu les petites entreprises et artisans, ont du mal à collecter l'ensemble des informations et documents qui leur sont demandés préalablement à la présentation d'une offre. Le retour à la procédure de « double enveloppe » que le décret du 15 décembre 1992 avait supprimé a été rétabli par le décret du 27 avril 1994. Les commissions d'appel d'offres doivent ainsi rejeter sans même les examiner, les offres faites par des entreprises n'ayant pas produit les justificatifs de garanties fi-

nancières et professionnelles contenues dans la « première enveloppe ». Et « les enveloppes contenant les offres des candidats éliminés sont rendues sans avoir été ouvertes ».

Des offices d'HLM. et OPAC ont fait part, à différentes reprises, des difficultés rencontrées sur le terrain par des entreprises exclues des marchés publics par défaut de présentation des certificats requis, n'ayant pas été en mesure de collecter l'ensemble des pièces nécessaires pour les obtenir.

De trop fréquentes exclusions de ces petites entreprises de l'accès aux marchés publics pourraient à terme être de nature à compromettre leur développement et parfois même la survie de bon nombre d'entre elles.

La Commission centrale des marchés sensible à ce problème a conduit les travaux d'un groupe de travail réuni à l'initiative des ministres de l'Economie et de l'Équipement et dont les conclusions ont servi de base à l'établissement d'une procédure simplifiée, établie sous la forme d'un document synthétique unique objet de l'arrêté.

Les modalités pratiques

L'« état annuel des certificats reçus » défini par l'arrêté et mis au point par la commission centrale des marchés peut être retiré auprès des centres des impôts de chaque département concerné par l'expérimentation.

Ce document sera remis après production par les candidats des certificats des administrations fiscales et sociales préalablement délivrées par les autorités compétentes. ■

(1) Le texte de cet arrêté est publié dans les pages Textes officiels de ce numéro.

(2) Cet arrêté vient d'être complété par l'arrêté du 20 avril 1995 (JO du 7 mai) qui, entre autres, ajoutait aux certificats demandés d'autres relatifs au régime des entreprises agricoles pour celles qui relèvent de ce secteur, par exemple dans le domaine des espaces verts.

Contact...

Jean-Charles Masson, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

TAUX DES IMPOSITIONS DÉPARTEMENTALES EXONÉRATIONS FACULTATIVES DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les taux des droits départementaux d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière peuvent être modifiés, chaque année, par décision des Conseils généraux.

Ils varient donc d'un département à l'autre suivant le lieu de situation de l'immeuble vendu.

Les exonérations et les taux d'application à compter du 1^{er} juin 1995 viennent

d'être publiés pour la période du 1^{er} juin 1995 au 31 mai 1996 dans l'instruction n° 7 C-9-95 du 24 mai 1995 (*Bulletin officiel des impôts, direction générale des Impôts, service de la législation fiscale*).

Contact...

Guillaume Marot, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

... LES PRINCIPALES SPÉCIFICITÉS DES HLM EN MATIÈRE FISCALE

dants ne pouvant plus honorer les échéances de prêts PAP contractés entre le 1^{er} juillet 1981 et le 31 décembre 1984. L'ancien propriétaire doit être maintenu dans les lieux en tant que locataire ;

- la taxe de publicité foncière de 0,60 % n'est pas due par les organismes HLM, lorsqu'elle ne tient pas lieu de droit d'enregistrement, pour les opérations réalisées en application de la législation qui leur est applicable (CGI art. 1049). Cette disposition vise notamment les baux de plus de douze ans et les ventes d'immeubles neufs réalisées dans le cadre de l'accession ;

- les transferts de biens de toute nature entre organismes HLM sont seulement soumis à un droit fixe de 500 F (CGI art. 1050-1^o) ;

- les transferts à titre gratuit effectués par les départements ou communes à des organismes HLM ne sont soumis qu'au droit de 0,60 % (CGI art. 1050) ;
- les dons et legs au profit des organismes HLM sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit (CGI art. 795-7^o) ;
- les résolutions volontaires ou judiciaires de contrats de vente de maisons individuelles HLM ne supportent que le droit fixe de 500 F (CGI art. 717) ;

- les acquisitions réalisées par les OPHLM ou les OPAC participant à certaines opérations d'aménagement urbain peuvent n'être assujetties qu'au droit de 0,60 % (zones d'aménagement différé, zones d'intervention foncière, exercice de droits de préemption ou d'expropriation - CGI art. 696 et 1045 - cette exonération a été étendue à la TVA sur les terrains à bâtir par l'administration).

■ Régime fiscal des opérations de construction

- *Travaux immobiliers*

Le prix des travaux immobiliers acquitté par les organismes est grevé de la TVA au taux de 18,6 %. Les organismes HLM ne bénéficient sur ce point d'aucun régime de faveur. Cette TVA n'est pas ou peu récupérée du fait de l'absence de TVA sur les recettes (loyers ou vente dans certains cas).

- *Livraison à soi-même*

En principe, la livraison de l'immeuble donne lieu au paiement de la TVA immobilière lorsque l'immeuble est à usage autre que d'habitation pour plus du quart de sa superficie, et qu'il est destiné à la réalisation d'opérations imposables à la TVA, ou lorsque l'immeuble est

construit par une société dont les titres assurent la propriété ou la jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble (CGI art. 257-7^o-1-c).

Le premier cas devrait être exceptionnel, compte tenu des règles de compétence fixées pour les organismes HLM par le code de la construction et de l'habitation. En revanche, les livraisons à soi-même réalisées par certaines sociétés civiles dépendant d'organismes HLM, sont visées par le second cas d'imposition, mais sont expressément exonérées de TVA par l'article 261-5-8^o du code général des impôts. Il s'agit des sociétés civiles d'attribution et des sociétés civiles coopératives de construction.

■ Régime fiscal des cessions de biens - Biens se trouvant dans le champ de la TVA

La vente de logements neufs construits par les organismes HLM est exonérée de TVA lorsque l'acquéreur finance l'opération à l'aide d'un PAP pour plus de 50 % du prix (CGI art. 261-5-7^o). Le prêt doit être géré par l'organisme vendeur. L'exonération porte également sur le droit de 0,60 % (CGI art. 1049).

- *Opérations soumises aux droits d'enregistrement*

Les ventes d'immeubles anciens par les organismes HLM sont soumises aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun (18,20 % sur les immeubles professionnels, 7 % pour les immeubles d'habitation - sous réserve de modification dans certains départements).

Toutefois, les ventes de logements locatifs aux locataires, réalisées conformément à la législation, sont exonérées de droits d'enregistrement, à condition que le département délibère en ce sens (CGI art. 1594-G).

■ Régime fiscal des achats pour revendre

Les organismes HLM peuvent, dans le cadre de leurs compétences, acquérir des biens dans le but de les revendre (opérations d'accession et de rénovation notamment). Ils se trouvent ainsi dans le domaine d'application des règles spécifiques aux marchands de biens : l'acquisition ne supporte que la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 %, et lors de la revente, la TVA est acquittée sur la différence entre le prix de vente et le prix de revient du bien (CGI art. 1115).

Les organismes HLM sont admis à bénéficier de ce régime, étant observé que l'administration fiscale admet de ne pas taxer le profit brut défini ci-dessus à la TVA.

FISCALITÉ DE L'URBANISME

■ Taxes acquittées dans les conditions de droit commun

Les organismes HLM sont redevables dans les conditions de droit commun (pour l'essentiel) des taxes et redevances :

- taxe d'enlèvement des ordures ménagères (CGI art. 1520),
- participation pour non réalisation d'emplacements de stationnement (Code de l'urbanisme art. L421-3),
- taxe départementale pour le financement des Comités d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CGI art. 1599-B),

- taxe additionnelle à la taxe locale d'équipement en Ile-de-France (CGI art. 1599-octies),
- redevance pour création de bureaux en Ile-de-France (Code de l'urbanisme art. L 520-1),
- participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (Code de l'urbanisme art. L 332-1),
- taxe sur les bureaux en Ile-de-France (CGI art. 213 ter).

- participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (Code de l'urbanisme art. L 332-1),
- taxe sur les bureaux en Ile-de-France (CGI art. 213 ter).

■ Taxes susceptibles d'allègement au bénéfice des organismes d'HLM

La taxe locale d'équipement peut faire l'objet d'une dispense de paiement au bénéfice des organismes HLM, sur décision de la commune (CGI art. 1585-C-II). De même, le versement pour dépassement du plafond légal de densité peut être remboursé sur délibération du conseil municipal.

Les organismes HLM peuvent être exonérés de la taxe départementale des espaces naturels sensibles par une décision du conseil général (Code de l'urbanisme art. L 142-2). ■

Contact...

Service juridique et fiscal, Guillaume Marot. 40.75.78.60.

(1) Les départements peuvent prolonger ces exonérations pour la part qui leur revient, sachant qu'une délibération ne peut avoir pour effet de faire revivre les exonérations qui ont pris fin (CGI art. 1586-6).

M

■ MARCHÉS PUBLICS

Le référé - contrat
Actualités HLM du 15 Juin 1994, p.15

64

La reconduction des marchés publics à compter du 18 Décembre 1994
Actualités HLM du 30 Décembre 1994, p.24

64

Attestations fiscales et sociales
Actualités HLM du 15 Juin 1995, p.28

65

■ MARCHÉS PRIVÉS

La garantie de paiement aux entreprises
Actualités HLM du 28 Février 1995, p.16

67

■ MOP

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et maîtrise d'ouvrage publique (MOP)
Actualités HLM du 15 Décembre 1994, p.20, 21

68

LOI HOGUET ET ORGANISMES HLM (suite)

– Le montant de la garantie financière est de 750 000 F. Il est ramené à 200 000 F pour les deux premières années d'exercice.

c) Obligation de contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

d) Ne pas être frappé de certaines incapacités ou interdictions d'exercer prévues aux articles 9 et 10 de la loi (faux, usage de faux, recel...).

Les personnes morales doivent satisfaire aux conditions prévues au (b) et (c) ci-dessus, et leurs représentants légaux ou statutaires au (a) et (d).

Il existe deux types de cartes selon la catégorie d'activités exercées :

– « transactions sur immeubles et fonds de commerce » pour les activités prévues au 1° à 5° et 7° de la loi ;

– « gestion immobilière » correspondant à la fonction d'administrateur de biens, syndics, gérants... (6°).

2. Tenue de certains registres

■ **Registre-répertoire** : tous les versements ou services faits au titulaire de la carte « transactions sur immeubles et fonds de commerce » doivent être immédiatement mentionnés sur un registre-répertoire dont le modèle est fixé par arrêté (article 51.D. 20/07/72).

■ **Registre des mandats** : l'agent immobilier et le gestionnaire d'immeubles doivent tenir un « registre des mandats » où seront consignés chronologiquement tous les mandats reçus. Comme tout intermédiaire, rappelons qu'ils ne peuvent s'entremettre sans détenir un mandat écrit. Ce registre est conforme à un modèle fixé par arrêté (articles 65 et 72, décret susvisé).

■ **Carnets de reçus** : tous les versements ou remises doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu dont le double demeure dans un carnet. Les reçus sont également conformes à un modèle fixé par arrêté.

3. Ouverture de comptes bancaires spéciaux

■ Le titulaire de la carte « transactions » ayant une garantie financière donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance est tenu de faire ouvrir, à son nom, dans un établissement de crédit, un compte exclusivement destiné à la réception des versements de remises. Il ne peut y avoir compensation ou convention de fusion entre ce compte et tout autre compte ouvert au nom de son titulaire dans le même établissement de crédit.

Si la garantie financière résulte d'une consignation, le titulaire de la même carte devra se faire ouvrir un compte spécial à rubriques pour les versements ci-dessus mentionnés. Ce compte sera ouvert dans un établissement de crédit ou à la Caisse des dépôts et consignations. Il fonctionnera selon des règles précises édictées à l'article 59 du décret du 20 juillet 1972 modifié.

■ Le titulaire de la carte « gestion immobilière » devra obligatoirement verser à un compte ouvert par un établissement de crédit, la Caisse des dépôts et consignations ou un centre de chèques postaux, au nom de chaque mandant ou indivision, toutes les sommes ou remises effectuées au titre de la gestion immobilière (loyers, charges...). Toutefois, cette obligation ne vaut que si la garantie financière du titulaire de la carte résulte d'une consignation.

4. Sanctions

L'article 16 de la loi Hoguet punit d'une amende de 2 000 F à 30 000 F (18 000 F à 60 000 F en cas de récidive) et d'un emprisonnement de six jours à six mois ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne se livrant aux activités susvisées sans être titulaire de la carte nécessaire ou après avoir cessé de remplir les conditions auxquelles la délivrance de cette carte est subordonnée.

D'autres peines sont prévues aux articles 17 et 18 de la même loi, notamment en cas de détention de fonds sans délivrance de reçus ou défaut de tenue des registres exigés...

Toutes les nouvelles dispositions issues du décret du 29 juin 1995 sont immédiatement applicables pour les organismes HLM concernés qui doivent donc se mettre en conformité.

PARTICIPATION DES EMPLOYEURS

Le décret n° 95-707 du 9 mai 1995 modifie l'article R 313-25 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la définition des sommes recueillies au titre de la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) par les organismes collecteurs autres que les CIL (HLM, SACI, CCI, FAS, CAF, SEM, SURNUR, SICF) (voir pages « Textes officiels »). Désormais, elle est la même pour tous les organismes collecteurs.

Les produits financiers résultant du placement des fonds en attente d'un emploi conforme doivent être réintégrés pour la part excédant un taux défini par décret à paraître. Les sommes recueillies comprennent donc :

- les versements effectués par les employeurs (collecte) ;
- les versements effectués par d'autres collecteurs ou par l'ANPEEC ;
- les remboursements de prêts consentis

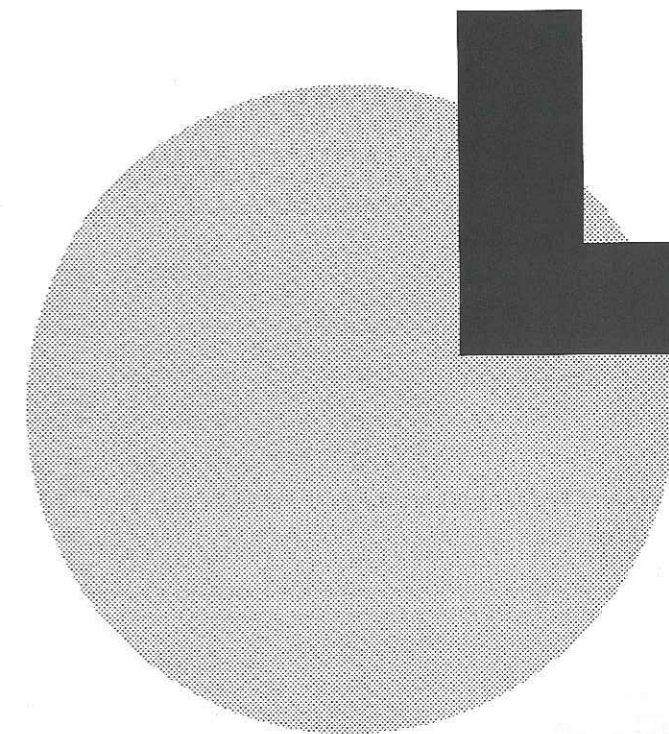
à l'aide de la Participation des employeurs à l'effort de construction ;

– le produit net de la cession d'éléments d'actif constitués à l'aide de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

– le produit net des intérêts de chacun des prêts pour la fraction qui dépasse 4 % d'intérêt ;

– les produits financiers nets qui proviennent de chacun des placements des sommes en attente d'un emploi conforme à la réglementation excédant un taux défini par décret à paraître.

Sont déduits de ces sommes les versements faits à d'autres collecteurs financiers et à l'ANPEEC. La notion de sommes recueillies sert notamment au calcul des prélèvements autorisés pour le financement des ADIL. Elles concernent seulement les SACI pour le calcul des versements à effectuer à l'ANPEEC. ■ **Contact** : Claude Gouguenheim, Service juridique et fiscal, tél. : (1) 40.75.78.60.



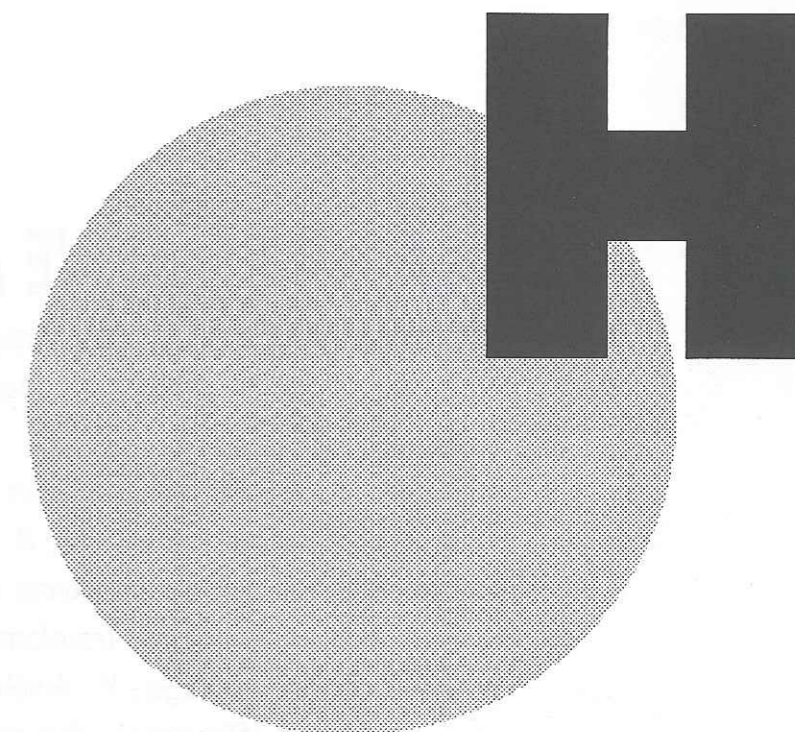
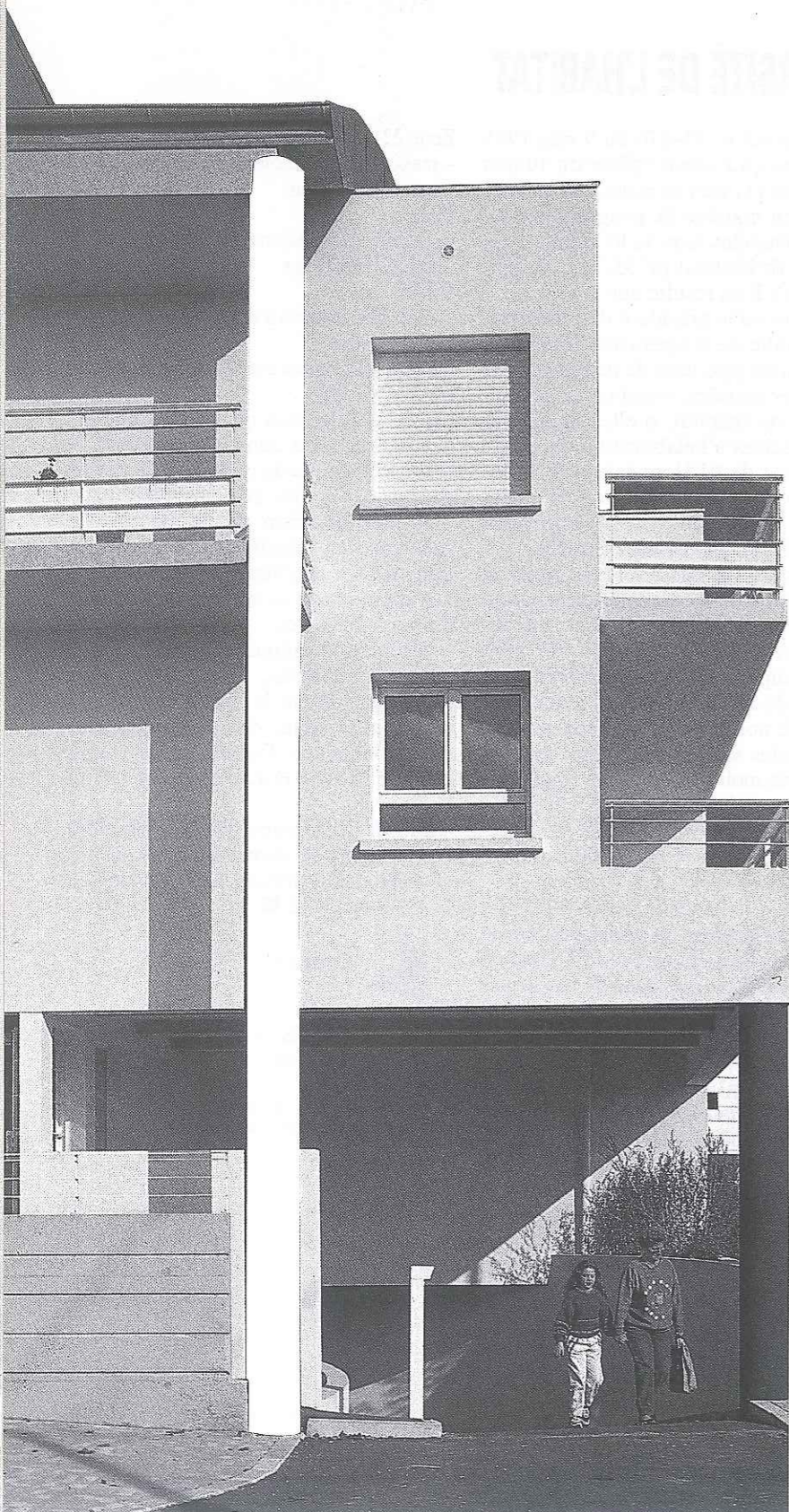
■ **LOI HOGUET**

Parution du décret Hoguet du 29 juin 1995
Actualités HLM du 15 Juillet 1995, p.3

60

Loi Hoguet et organismes HLM
Fiche juridique, Actualités HLM du 30 Juillet 1995, p.22, 23

61



■ HABITAT

La loi relative à l'habitat du 21 Juillet 1994 52
Actualités HLM du 30 Août 1994, p.24 25 26 27

La loi relative à la diversité de l'habitat 56
Actualités HLM du 15 Février 1995, p.18

Le décret 95-676 du 9 Mai 1995 relatif à la diversité 57
Actualités HLM du 30 Juin 1995, p.27

LA LOI RELATIVE À L'HABITAT

La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a été publiée au *Journal officiel* du 24 juillet 1994⁽¹⁾.

Le texte se divise en six chapitres : I - Acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants ; II - Adaptation de la législation des rapports locatifs ; III - Dispositions relatives au logement des personnes à faible ressources et à l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri ; IV - Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ; V - Amélioration du fonctionnement des copropriétés ; VI - Dispositions diverses dont un certain nombre ont trait aux compétences des organismes HLM.

Certaines dispositions de la loi sont spécifiques aux organismes HLM ; elles sont détaillées dans la première partie de l'article. D'autres, plus générales, peuvent cependant les concerner et sont traitées dans la seconde.

DISPOSITIONS PROPRES AUX HLM

Ces dispositions visent à assouplir le régime de la vente HLM, à élargir les compétences des organismes HLM, à raccourcir le délai de préavis et à préciser les modalités de comptabilisation des intérêts compensateurs.

L'assouplissement du régime de la vente HLM

Conformément aux résultats du groupe de travail "Robert" sur la vente des logements HLM et au protocole du 20 avril 1994 (Union des HLM, ministère) (2), le régime de l'acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants est assoupli afin de faciliter les ventes HLM. Comme par le passé :

- l'organisme HLM a l'initiative de la vente mais celle-ci ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements locatifs sociaux existant sur la commune ou sur l'agglomération ;
- les logements vendus doivent être construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme HLM, répondre à des normes d'habitabilité minimale, être suffisamment entretenus.

■ Mais la loi, dont l'application est immédiate et qu'une circulaire a commenté récemment (lire article page 3 et

texte de la circulaire dans les pages jaunes), lève la plupart des obstacles à la vente mis en évidence dans le rapport "Robert". Ainsi elle :

- supprime la limitation à cinq ans de la validité de la décision d'aliéner (article 1) ;
- déconcentre au niveau du préfet du département d'implantation des logements la décision autorisant la vente de logements dérogeant à la condition de détention des logements depuis plus de dix ans (article 3) ;

[La décision du préfet devant être motivée, on peut penser qu'il demandera aux organismes d'HLM des justifications sérieuses à l'appui de leurs demandes de dérogation.]

- rend inopposable aux propriétaires successifs de logements les dispositions de la convention (qui, si elles étaient respectées, empêchaient notamment la vente pour occupation personnelle), en cas de vente de logements conventionnés à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales, ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées (article 5) ;
- précise que ce sont les locataires de logements de l'organisme HLM (et non tous les locataires, y compris ceux de commerces ou de parkings) qui bénéfi-

lit pour le préfet de se substituer aux communes non couvertes par un PLH après dix-huit mois, pour exercer un droit de préemption urbain.

Éviter la concentration des logements sociaux

La loi introduit de nouvelles dispositions pour favoriser la construction de logements sociaux mais fixe un plafond qui tend à éviter leur concentration.

□ La loi (article 10) adopte des mesures visant à aider à réaliser des logements financés en PLA en réduisant le coût du foncier : il est permis, sur simple délibération de la commune, un dépassement de 20 % du COS, à condition que le coût foncier imputé à ces logements n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. Ces logements ne seront pas assujettis au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité et à la participation pour dépassement du COS.

□ La loi (article 6) facilite globalement la construction en prolongeant jusqu'au 1^{er} juillet 1995, sur simple demande du titulaire, le délai de validité des permis de construire et des arrêtés de lotir arrivés à échéance entre le 9 février 1994 et le 1^{er} juillet 1995.

□ La loi (article 13) crée un nouvel article du Code de la construction et de l'habitat qui vise à limiter, dans les communes où le logement social représente plus de 40 % des résidences principales, la construction aidée. Le préfet de département peut déroger à cette mesure sur décision motivée.

□ La loi (article 9) prévoit son propre dispositif d'évaluation. Un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en œuvre des dispositions de la présente loi sera présenté devant le Parlement avant le 31 décembre 2000. ■

Contacts : Chantal Eschenazi, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60 ; Patrick Kamoun, Mission du développement urbain et social, (1) 40.75.79.17.

(1) La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat est publiée au *Journal officiel* du 24 janvier 1995 et reproduite dans les pages jaunes de ce numéro.

DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Le décret n° 95-676 du 9 mai 1995 (paru au *Journal officiel* du 10 mai 1995) (1) met sa rédaction en harmonie, en matière de programmes locaux de l'habitat, avec la loi relative à la diversité de l'habitat (n° 95-74 du 21 janvier 1995). Il en résulte que :

- le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale n'est plus tenu de demander aux personnes morales, membres du conseil national de l'habitat, si elles souhaitent être associées à l'élaboration du PLH ;
- le projet de PLH ne fait plus l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois. Seul le PLH approuvé sera tenu à la disposition du public ;
- le dispositif mis en place pour la construction de logements sociaux s'applique dans les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, dans lesquelles le nombre de logements sociaux (et non plus seulement locatifs sociaux) représente moins de 20 % des résidences principales et le nombre de bénéficiaires d'aides personnelles au logement représente moins de 18 % des résidences principales.

Par ailleurs, la loi du 21 janvier 1995 précitée précisait que les constructions de logements locatifs sociaux PLA pourraient bénéficier de droits de construire supplémentaires.

L'obtention de ces droits, dans la limite de 20 % des droits de construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols (COS), et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols (POS), n'est possible que si les coûts fonciers sont inférieurs aux plafonds suivants fixés TTC par mètre carré de plancher hors œuvre net.

Zone 1 :
- maisons d'habitations individuelles 1 350 F
- autres habitations 900 F

Zone 2 :
- maisons d'habitations individuelles 900 F
- autres habitations 600 F

Zone 3 :
- maisons d'habitations individuelles 450 F
- autres habitations 300 F

DOM :
- toute construction à usage d'habitation 300 F

La liste des zones est annexée au décret du 9 mai 1995.

En cas d'utilisation de cette faculté sur délibération du conseil municipal, le dossier classique de demande de permis de construire doit être complété par :

- la délimitation de la partie des constructions bénéficiant de la dérogation au COS précitée,
- la mention de sa surface de plancher hors-œuvre nette,
- l'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé,
- l'attestation par le demandeur qu'il a pris connaissance des dispositions du dernier alinéa de l'article L-127-1 et de celle de l'article R-421-39-1 du Code de l'urbanisme ;
- dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3° de l'article L-351-2 du CCH. ■

Contact...

Ernest Guillet, Service juridique et fiscal, (1) 40.75.78.60.

(1) Le texte de ce décret est publié dans les pages jaunes de ce numéro.

Le Parlement a reporté à deux reprises la date d'application de certaines dispositions de la Loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991. Gilles Carrez, député du Val-de-Marne, a déposé une proposition de loi visant à la diversité de l'habitat, loi qui comporte certains allègements ou modifications destinés à faciliter l'application de la LOV.

La LOV faisait obligation aux communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants de disposer à la fois de 20 % de logements sociaux sur leur territoire, et d'un rapport entre le nombre de bénéficiaires des aides personnelles au logement et le nombre de résidences principales supérieur ou égal à 18 %. A défaut, la loi imposait la construction d'un nombre minimum de logements sociaux financés en PLA ou le règlement d'une contribution financière destinée à la construction de logements sociaux sur la commune concernée.

La loi relative à la diversité de l'habitat (1), adoptée par le Parlement, si elle ne modifie pas les objectifs généraux de la LOV, en altère le sens.

Elle donne, d'une part, une définition très extensive du logement social pris en compte pour la construction. D'autre part, elle limite la construction de logements sociaux dans les communes où ils représentent plus de 40 % des résidences principales.

Réduction de la portée et de la dynamique de la LOV

Plusieurs articles de cette loi, dans le but d'alléger ou de simplifier les mécanismes de la LOV, auront pour conséquences d'en réduire la portée et la dynamique.

□ La loi (article 1^{er}) n'associe pas systématiquement les représentants locaux des personnes morales du Conseil national de l'habitat à l'élaboration du PLH :

LA LOI RELATIVE À LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

cet allègement de procédure rend aléatoire la participation du Mouvement HLM.

□ L'obligation de mise à disposition du public du projet de PLH pendant un mois est supprimée.

□ La loi (article 3) écarte du champ des contraintes de la LOV les communes de moins de 3 500 habitants (soit 236 communes sur 460 assujetties à l'origine).

□ La loi (article 8) élargit la définition du logement social prise en compte pour la production de logements sociaux : la réalisation de logements sociaux en application des obligations imposées à certaines communes situées dans de grandes agglomérations n'est plus limitée aux seuls logements locatifs financés en PLA, mais est notamment élargie aux logements sociaux répondant à la définition du logement social du Code des communes (article L. 234-12 de la loi du 31 décembre 1993).

Cette définition est la même que celle retenue pour comptabiliser les logements sociaux existant sur la commune. Cette mise en cohérence marque le passage d'une logique de produit (le PLA) à une logique d'opérateurs tels qu'ils sont mentionnés dans le Code des communes. Il s'agit, d'une part, des logements à usage locatif définis ci-après :

1. Logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.
2. Logements appartenant aux sociétés d'économie mixte.
3. Logements appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations.
4. Logements appartenant à l'Etat.
5. Logements appartenant aux collectivités locales.

6. Logements appartenant aux établissements publics, excepté les logements appartenant à des établissements publics bancaires, de crédit et d'assurances et aux filiales de ces organismes.

7. Logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale et leurs filiales, dont le patrimoine à usage locatif est composé d'au moins mille logements et qui :

a) ou bien ont bénéficié de prêts spé-

ciaux à la construction consentis par le CFF ou la Caisse française de développement ;

b) ou bien ont bénéficié de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

c) ou bien sont régis par une convention. A cela s'ajoute :

- les logements en accession à la propriété achevés depuis moins de dix ans et occupés par leur propriétaire si celui-ci a financé ce logement en PAP ;

- les logements foyers et les résidences universitaires gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et sociales.

Par ailleurs, la loi prend en compte, dans la production de logements sociaux, les logements améliorés avec le concours de l'ANAH et conventionnés, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation ainsi que les logements HLM vendus à leurs locataires.

De nouvelles dispositions

Néanmoins, 75 % des logements construits en application de l'obligation résultant des dispositions relatives aux grandes agglomérations doivent être composés de logements financés en PLA, en PAP ou améliorés avec des aides de l'ANAH et conventionnés. Les logements financés en PLA-I ou ceux faisant l'objet d'un bail à réhabilitation comptent double.

□ La loi (article 7) élargit l'utilisation de la contribution financière que les communes acquittent, si elles ne réalisent pas leurs objectifs, au financement de locaux d'hébergement d'urgence et à la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage. Dans ces deux cas, la contribution des communes peut être utilisée sur l'ensemble du département concerné et pas nécessairement sur le territoire de la commune.

□ La loi (article 11) supprime la Participation à la diversité de l'habitat instituée par la LOV. Elle permettait aux communes d'instaurer une contribution financière à la charge des constructeurs et aménageurs (autres que les organismes d'HLM) pour faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

□ La loi (article 4) supprime la possibi-

lité d'un droit de priorité pour acquérir un logement vacant que l'organisme met en vente (article 6-III) ;

- supprime l'obligation faite à l'acquéreur d'un logement HLM de l'occuper à titre principal pendant une durée de cinq ans (article 6-IV) ;

- supprime l'obligation faite au vendeur de consentir à l'acquéreur un échelonnement du paiement du prix - crédit-vendeur (article 7) ;

- maintient le remboursement par l'organisme HLM des prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu si leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt (article 7).

■ La loi élargit les bénéficiaires potentiels des ventes HLM. A cet effet, elle :

- étend la possibilité de vendre un logement occupé, sur la demande du locataire, soit à son conjoint, soit à ses ascendants ou descendants dont les ressources ne dépassent pas celles fixées pour l'octroi des PAP (article 6-I). Par ascendants et descendants, il convient d'entendre la ligne directe (grands-parents, enfants, petits-enfants...) et non la ligne collatérale (oncles, neveux...).

Le locataire du logement vendu à un descendant perd son statut de locataire HLM à dater de la vente et devient un locataire soumis au droit privé qui peut demander à bénéficier d'un bail d'une durée de trois ans conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

- donne aux organismes HLM la possibilité de vendre des logements vacants, à défaut d'acquéreurs prioritaires, à une collectivité locale, un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées et qui est agréé à cet effet par le préfet (article 27).

Un décret devrait préciser les conditions de l'engagement et de l'agrément des organismes sans but lucratif.

■ La loi améliore l'information des pouvoirs publics, des locataires et des acquéreurs sur les ventes HLM. Dans cette perspective, elle :

- oblige les organismes HLM à délibérer annuellement sur leur politique de vente de logements (orientations, objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et non vendus, bilan de l'année précédente (article 2) ;

- instaure l'obligation pour le préfet de présenter chaque année au CDH un rap-

port sur la vente de logements d'HLM dans le département qui analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative (article 2) ;

- prévoit la présentation par le Gouvernement au Parlement, dans le délai de trois ans, d'un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues de la vente HLM (article 45) ;

- rend obligatoire l'obligation pour l'organisme HLM de répondre dans les deux mois et de façon motivée à une demande d'acquisition de son logement formulée par un locataire (article 6-II) ;

[Le fait que le logement considéré ne figure pas dans les programmes que l'organisme souhaite mettre en vente devrait constituer une motivation au sens de la loi.]

- prévoit l'obligation pour l'organisme HLM d'informer par écrit l'acquéreur personne physique préalablement à la vente sur les éléments suivants : montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, en tant que de besoin, liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre (article 8).

Cette information écrite, dont le non-respect n'est pas sanctionné par la loi, devrait permettre aux acquéreurs à la fois de mieux connaître le bien qu'ils achètent et de bien comprendre les obligations nées du statut de propriétaire ou de copropriétaire et les conséquences de l'achat qu'ils envisagent d'effectuer.

L'élargissement des compétences des organismes HLM

● L'extension ou les précisions apportées par la loi sur les compétences des organismes HLM devraient faciliter la synergie entre organismes, améliorer l'efficacité des interventions qu'ils réalisent à la demande des collectivités locales sur les copropriétés dégradées et, globalement, leur permettre d'être mieux adaptés au contexte actuel du logement social. La loi reconnaît à certains organismes HLM des compétences en matière de :

- Prestation de services pour le compte d'autres organismes HLM (articles 40, 41 et 42). OPAC, SA d'HLM et SCP d'HLM se voient reconnaître de façon législative cette compétence, encadrée dans une double limite : les missions ainsi réalisées doivent rentrer dans l'ob-

jet social et la compétence territoriale de l'organisme prestataire et de l'organisme donneur d'ordre.

- Administration de biens et syndics de copropriétés dans les copropriétés en difficulté (articles 40 et 41). OPAC et SA d'HLM pourront désormais, avec le double accord du maire de la commune concernée et du préfet du département, intervenir dans ce qu'on appelle les copropriétés dégradées comme syndics de ces copropriétés (sans être tenus, comme à l'heure actuelle, d'acquiescer des logements) ou comme administrateurs de biens des copropriétaires privés qui souhaiteraient leur confier la gestion de leurs logements.

Cette nouvelle capacité d'administrateurs de biens devrait faciliter, sur certaines copropriétés dégradées sur lesquelles les organismes HLM interviennent à la demande des collectivités locales, l'enclenchement d'une dynamique de revitalisation de ces copropriétés sur lesquelles les professionnels existants ne souhaitent plus intervenir.

- Prestation de services pour le compte de SEM pour la réalisation d'opérations d'aménagement. Les SA d'HLM, titulaires d'un agrément, pourront désormais réaliser ce type d'intervention qu'elles pouvaient déjà réaliser pour des collectivités locales.

- Gestion directe de logements pour étudiants et de logements foyers répondant à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat (article 28). Hormis les dérogations prévues par les articles L 442-8-1 à L 442-8-4 du CCH, les organismes HLM ne pouvaient louer en meublé les logements qu'ils réalisent. Désormais, ils pourront gérer directement (donc sans passer obligatoirement par une association) les résidences étudiants et les foyers qu'ils réaliseront. Un décret déterminera les catégories de foyers visées.

● Des précisions sont apportées sur certaines opérations que peuvent réaliser les SACI ou leurs filiales (article 43). Les SACI se voient reconnaître une compétence expresse en matière de réhabilitation hors secteur social, et les opérations qu'elles peuvent réaliser à titre accessoire ou par l'intermédiaire de leurs filiales concernent désormais toutes opérations liées à l'habitat et non plus à la propriété de l'habitat (le terme "propriété" qui engendrait des difficultés d'interprétation est supprimé).

La loi définit également trois types

d'opérations que peuvent réaliser les SACI et leurs filiales dans les conditions définies par leurs clauses-types sans être considérées comme constituant un patrimoine locatif (ce qui leur est interdit). Il s'agit de :

- la location des immeubles invendus d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock ;
- la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication ;
- la location des parties inoccupées des sièges sociaux de sociétés.

- Par ailleurs, la loi précise les droits des associés des sociétés coopératives de construction gérées par les organismes HLM (article 48) :

- absence de solidarité entre les associés en cas de défaillance de l'un d'entre eux ;
- reprise sur les réserves de la société pour pallier la défaillance de l'associé ;
- à la dissolution de la société, répartition de l'actif net entre les associés.

- Enfin, l'approbation des emprunts des sociétés d'HLM et des SACI par l'autorité administrative est supprimée (article 44).

La raccourcissement du délai de préavis applicable aux locataires HLM des logements conventionnés (article 39)

Afin de faciliter les mutations à l'intérieur du parc HLM conventionné, le délai de préavis applicable au congé d'un locataire qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement HLM conventionné est ramené de trois mois à deux mois.

Les modalités de comptabilisation des intérêts compensateurs

L'article 38 de la loi autorise expressément les organismes HLM à constater les charges différées les intérêts compensateurs liés aux contrats de prêts PLA.

■ Quelle est la problématique ?

Il convient de rappeler que les Pouvoirs publics, pour favoriser un loyer initial compatible avec la destination sociale des logements, ont défini un profil de remboursement des prêts PLA par annuités progressives, que, par ailleurs, le loyer d'équilibre d'une opération est calculé sur les flux réels de trésorerie, et qu'enfin les conditions spécifiques d'activité des organismes HLM (garantie des emprunts par les collectivités locales, sécurité des organismes assurée par l'organisation professionnelle et par la CGLS) limitent les risques de difficultés financières très importantes.

Pour ces raisons, les intérêts compensateurs, représentatifs à une date donnée compte tenu de la progressivité de l'annuité et des frais financiers déjà réglés, des intérêts dus pour respecter une rémunération du prêt conforme au contrat, ont été assimilés à des engagements hors bilan comme des pénalités de remboursement anticipé dans les instructions comptables des SA et des OPAC à comptabilité commerciale.

Cet avis n'est pas partagé par le Conseil national de la comptabilité et la Compagnie nationale des commissaires aux comptes qui considèrent que les intérêts compensateurs sont des intérêts courus et non échus et qu'à ce titre ils doivent être comptabilisés en charge d'exploitation de l'exercice où ils ont couru pour respecter les dispositions du Code de commerce et celles de la quatrième directive européenne. Cette position a amené la Compagnie à saisir le Conseil d'Etat en demandant l'abrogation de l'arrêté interministériel et donc de l'instruction comptable des SA. L'application des préconisations du CNC aurait mis en difficulté un certain nombre de sociétés dont l'actif net serait devenu inférieur à la moitié du capital social et aurait nécessité une recapitalisation fondée, non pas sur des problèmes économiques réels, mais sur un respect strict d'une certaine vision de l'orthodoxie comptable.

Ce risque, joint au blocage actuel de la sortie de l'instruction comptable des OPAC à comptabilité commerciale et à des difficultés sur le terrain avec certains commissaires aux comptes, a amené les

organisations professionnelles à poser le problème devant le Parlement.

■ La solution retenue

Concrètement, la loi permet d'inscrire les intérêts compensateurs (le stock et ceux de l'exercice) au bilan par l'intermédiaire d'un compte de charge (intérêts courus), puis de les contrebalancer en produit par un compte de transfert de charge pour un montant équivalent. L'effet sur l'équilibre d'exploitation est donc nul. Toutefois, une question essentielle demeure, qui concerne la durée du différé.

■ Pour l'Union des HLM et les Fédérations, la mise en œuvre de l'article 38 devrait être la suivante :

- Pour les coopératives et les SA d'HLM, les intérêts compensateurs, pour un prêt donné, sont différés jusqu'à la 20^e année. A partir de la 21^e année, avec le profil actuel du PLA, le stock d'intérêts compensateurs diminuant, il est possible d'amortir ces charges différées sans que cela pèse sur l'exploitation par reprise sur les intérêts courus. De cette manière, une certaine vision de l'orthodoxie comptable est respectée sans que cela perturbe les équilibres d'exploitation. Il est en outre souhaitable que la Compagnie nationale des commissaires aux comptes retire son instance devant le Conseil d'Etat.

- Pour les offices, l'analyse est que les mêmes règles peuvent être retenues pour tous, au regard de leur statut d'établissement public. Ainsi, dans les OPAC à comptabilité de commerce, les intérêts compensateurs ne seraient pas comptabilisés comme le stipule l'instruction M31 des offices à comptabilité publique.

AUTRES DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Adaptation des rapports locatifs

La loi, reprenant des propositions de la Commission nationale de concertation (bailleurs/locataires), précise un certain nombre de points qui devraient permettre une meilleure transparence dans les rapports locatifs :

- Obligation, en cas de changement de propriétaire, pour le nouveau bailleur de se faire connaître des locataires en leur notifiant son nom ou sa dénomination, son domicile ou son siège social (article 10-II).

- Allongement de 2 à 7 jours du délai d'information des parties préalablement à l'établissement d'un état des lieux par huissier de justice (article 11).

- Justification de l'assurance du loca-

taire contre les risques locatifs par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, la loi ne précise pas qui, de l'assureur ou du locataire, transmet l'attestation (article 12).

- Opposabilité au conjoint du locataire, des notifications, significations et congés faits par le bailleur si le locataire n'a pas fait connaître l'existence de son conjoint (article 13 applicable à partir du 1^{er} janvier 1995).

- Réduction à un mois du délai de préavis lorsque le locataire trouve un nouvel emploi après une perte d'emploi (article 14-III).

- Lissage de l'indice de référence de révision des loyers des logements conven-

tionnés par substitution à la variation de l'indice annuel ICC, de la moyenne ICC des quatre derniers trimestres, ce qui devrait éviter des variations trop brusques des loyers pratiqués et du loyer maximum.

La valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC à la date de référence remplace la valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence (article 18 applicable le 1^{er} janvier 1995). Il serait souhaitable de modifier les textes relatifs à l'évolution des loyers des logements HLM non conventionnés de façon à harmoniser les régimes d'augmentation des loyers.

- Modification des règles du cautionnement afin d'apporter une meilleure sécurité aux bailleurs et une meilleure information des cautions sur la portée de leur engagement (article 23) ;

- le cautionnement, conclu sans indication de durée ou pour une durée indéterminée, peut être résilié unilatéralement par la caution ;

- mais la résiliation ne prend effet qu'au terme du contrat de location (initial, reconduit ou renouvelé) au cours duquel le bailleur en reçoit notification ;
- à peine de nullité du cautionnement, des formalités sont prévues qui visent à informer clairement la caution de la portée des obligations qu'elle prend ;

[Ces dispositions s'appliquent aux cautionnements consentis à partir du 1^{er} septembre 1994.]

- le bailleur doit informer la caution en cas d'incident de paiement en lui signifiant le commandement de payer adressé au locataire qu'elle a cautionné dans un délai de 15 jours, le non-respect du délai entraînant l'exonération de la caution du paiement des pénalités ou intérêts de retard (article 24).

Amélioration du fonctionnement des copropriétés

- Création d'un privilège au bénéfice du syndicat des copropriétaires (article 34). Pour améliorer le fonctionnement des copropriétés confrontées à des impayés de charges, la loi crée (art 2103 du Code civil) un privilège au profit du syndicat des copropriétaires sur les lots vendus. Ce privilège permet à la copropriété d'être payée en premier sur le prix de vente d'un lot avant tout autre créancier pour les créances relatives aux charges et travaux de l'année en cours et des deux années précédentes, et d'être payée conjointement avec le vendeur et le prêteur de deniers pour certains travaux et charges relatifs à l'année en cours et aux quatre années précédentes.

Destinées à améliorer les problèmes de trésorerie des copropriétés confrontées aux impayés de charges, ces dispositions ne règlent ce problème que lors de la revente des lots de copropriété et risquent de susciter les réticences des banquiers à financer des achats de logements en copropriété puisqu'en cas de revente du logement, ils verront le syndicat de copropriété payé avant eux.

- Assouplissement des règles de majorité pour certains travaux d'amélioration (article 34-II).

- Obligation pour le syndic de soumettre, lors de sa première désignation et tous les trois ans au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales pour faire face aux travaux prévisionnels d'entretien ou de conservation des parties communes (article 36).

- Création d'une procédure provisoire de traitement des copropriétés en difficulté (article 34-III). C'est l'innovation majeure de la loi qui, afin de lutter contre le blocage des copropriétés dégradées, permet au président du tribunal de grande instance, saisi par des copropriétaires (représentant 15 % au moins des voix du syndicat), par le syndic ou par le procureur de la République, de désigner un administrateur provisoire de la copropriété chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources et à l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri

Ces dispositions cherchent à sécuriser les différents acteurs susceptibles de faciliter le logement des personnes défavorisées : propriétaires, cautions, organismes intermédiaires. Pour les organismes HLM, il convient de retenir les points suivants :

- Obligation pour le préfet d'établir dans chaque département, pour le 31 décembre 1994, un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri. Ce plan, à l'élaboration duquel les CAF, les organismes HLM et les associations devraient participer, devrait comporter un diagnostic des besoins et prévoir les capacités d'hébergement d'urgence à atteindre par bassin d'habitat (et non par commune). Il donnera lieu à la passation de conventions définissant les conditions de mise en œuvre des dispositifs prévus (article 21).

- Modification du système de tiers

payant pour les allocations de logement : le versement direct ne pourra désormais être interrompu qu'avec l'accord du bailleur ou du prêteur (article 22).

- Extension de la possibilité pour les organismes HLM de louer leurs logements à des CCAS ou à des organismes agréés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer des actions de réinsertion (article 25). Cette possibilité, jusque là réservée aux associations déclarées, permet d'étendre le nombre d'organismes susceptibles de servir d'intermédiaires entre les organismes HLM et les personnes défavorisées.

- Possibilité donnée aux communes d'accorder, pour une durée qu'elles déterminent, une exonération totale ou partielle de la part communale de TFPB sur les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation et les logements acquis en vue de la location et financés en PLA acquisition-amélioration ou en PLA d'insertion.

- Dans les contrats de location-accession, le dépôt de garantie versé par l'acquéreur, limité jusqu'ici à 2 % du montant du prix du logement, est porté à 5 % maximum.

Autres dispositions

- La soumission à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 de l'activité de "marchands de listes" ou de fichiers de terrains ou de logements à vendre, louer ou sous-louer.

- La confirmation par la loi de la compétence de la commission départementale SDAPL en matière de remises de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'APL quand un trop perçu leur est réclamé (article 39).

- La simplification de la transformation provisoire (13 ans au maximum) en logements de locaux affectés à un autre usage.

Bien qu'un peu disparates, l'ensemble de ces dispositions législatives devraient assouplir le fonctionnement des mécanismes existants (ventes HLM, copropriétés), faciliter l'intervention des organismes HLM et prolonger l'efficacité du plan de relance de l'été 1993.

Cette loi paraît davantage assurer une évolution tranquille de l'habitat qu'organiser une politique ambitieuse du logement, notamment en faveur des plus démunis, que le contexte actuel nécessiterait sans doute. ■

(1) Le texte de la loi est publié dans les pages "Textes officiels" de ce numéro.

(2) Lire *Actualités HLM* du 30 avril 1994, pp. 1, 4 et 5.