

ÉDITO

La copropriété en Europe

On trouvera dans ce numéro spécial, principalement consacré à la copropriété, un compte rendu des débats du colloque organisé au Sénat à la mi-septembre sur la copropriété en Europe. L'association de copropriétaires que dirige Bruno Dhont avait réuni des représentants de nombreux pays d'Europe, invités à s'exprimer sur la manière dont fonctionnent les copropriétés dans leur pays. Cette riche confrontation d'expériences montre la diversité des pratiques. Certaines pourraient inspirer le législateur français lorsqu'il estimera nécessaire de réformer notre droit

Nous vous proposons ensuite une d'analyse du régime de la vente en l'état futur de rénovation, rédigée par Nicolas Villasforza, dans l'attente du décret d'application. Vous trouverez également dans ce numéro quelques échos du congrès de la FPC à Lyon, de celui de l'UNPI à Lille et d'une journée de formation organisée par le Moniteur sur la réforme des autorisations d'urbanisme.

Parmi les nombreux discours prononcés par le ministre du logement, relevons un point qui a été peu évoqué : on sait que Christine Boutin a souvent exprimé sa détermination pour faciliter la construction, mais si les résultats n'étaient pas à la hauteur de ses attentes, elle a émis l'hypothèse d'un retour à davantage de centralisation. Ce serait en effet un moyen de contrer la résistance de certains élus.

Toutefois, si les élus sont réticents à construire, c'est qu'ils sont généralement le relais d'une résistance de leurs électeurs. À défaut de s'exprimer par un vote, les voisins le font aussi par des recours judiciaires, contre les permis de construire.

Philippe Pelletier rappelle que les opérateurs étaient très demandeurs d'une réforme sur les recours abusifs mais qu'une réponse à cette préoccupation passe essentiellement par une accélération du temps juridictionnel. Cela suppose une modification des règles de fonctionnement des juridictions comme la fixation d'un calendrier de procédure. Mais ce type de réforme ne relève pas spécifiquement du droit de l'urbanisme.

Pourtant, même des élus s'insurgent contre les contentieux. Ainsi le maire de Lyon disait-il aux congressistes de la Fédération des promoteurs constructeurs qu'il faut aller vers une pénalisation des recours abusifs.

Il est bien sûr trop tôt pour connaître l'impact de la réforme sur la pratique administrative mais le sous-directeur de l'urbanisme de la ville de Paris, Francis Polizzi estime qu'elle va avoir des résultats très concrets ; il juge que la réforme met fin de façon efficace à la prolongation des délais d'instruction. C'est déjà un point très positif.

Bertrand Desjuzeur

AU SOMMAIRE

Numéro spécial :
Copropriété

■ RENCONTRES

- ✓ Le congrès de la Fédération des promoteurs constructeurs à Lyon p. 2
- ✓ La réforme des autorisations d'urbanisme p. 19
- ✓ Faut-il modifier la loi de 1989 : débat au 97^e congrès de l'UNPI p. 20

■ EN BREF

- ✓ Des avocats conseillent p. 2
- ✓ Sur votre agenda p. 12
- ✓ Marché et acteurs p. 12

■ LA COPROPRIÉTÉ EN EUROPE

- Un colloque de l'ARC au Sénat* p. 5
- Thème 1 : Lois et règlements p. 3
- Thème 2 : Gestion p. 6
- Thème 3 : Assemblées générales p. 9
- Thème 4 : Gestion financière et travaux p. 10
- Thème 5 : Traitement des litiges et des impayés p. 11

■ LA VENTE D'IMMEUBLES À RÉNOVER

- Une étude de Nicolas Villasforza* p. 13
- 1. Les textes et principes à connaître p. 13
- 2. Quand appliquer le statut ? p. 14
- 3. Signer un avant-contrat p. 14
- 4. Signer le contrat définitif p. 15
- 5. Céder le contrat p. 15
- 6. Bénéficiaire de garanties au niveau des paiements p. 16
- 7. Bénéficiaire d'un régime de garanties des vices et défauts p. 16
- 8. Connaître le risque pénal p. 17

RENCONTRE

Le congrès de la FPC à Lyon

Le congrès de la Fédération des promoteurs se tenait à Lyon les 27 et 28 septembre, alors que Christine Boutin dressait le bilan du déplacement de son ministère place Bellecour pendant deux semaines.

Jean-François Gabilla demande une clarification de l'accession « à prix maîtrisés »

S'il y a une augmentation du nombre de logements en vente de 40 % (au 30 juin 2007 par rapport à la même date de l'an dernier), le président de la FPC en tempère l'impact; seuls 2000 correspondent à des logements effectivement terminés, 40 000 sont en cours de production et 45 000 sont en commercialisation mais correspondent à des programmes non encore commencés et que les promoteurs peuvent donc interrompre. De ce fait, la FPC préfère le terme d'offre commerciale à celui de stock.

Jean-François Gabilla estime qu'il n'y a pas de bulle immobilière, mais reconnaît qu'il y a eu quelques excès de production dans quelques villes moyennes. Les victimes en ont été des investisseurs qui n'ont pas été voir ce qu'ils achetaient, mais le phénomène des logements neufs qui restent vides est marginal. La FPC relève que l'état accorde 51 000 € d'aides publiques pour un logement de 126 000 € financé en PLUS alors qu'il n'accorde que 17 000 € d'aides pour un logement de 140 000 € financé en PTZ.

Pour atteindre l'objectif de 500 000 logements, la FPC estime qu'il faut que les élus aient la volonté de libérer le foncier.

À propos de la vente de logements en accession « à prix maîtrisés », Jean-François Gabilla indique que c'est un système qui n'a aucun fondement réglementaire pour une copropriété, et cela se traduit par une hausse du prix des logements voisins. Il en conteste le bien-fondé dans la mesure où cela équivaut à une subvention accordée par un acquéreur libre à son voisin de palier qui est aidé.

Quant au Grenelle de l'environnement, le président de la FPC indique qu'on

peut fixer des objectifs ambitieux, mais qu'il faudra prévoir des accompagnements pour aider à leur prise en charge et permettre à la production industrielle de suivre.

Evoquant la question des recours abusifs contre les permis de construire, Jean-François Gabilla y voit le signe d'un égoïsme et il relève que les délais de justice sont incompatibles avec les nécessités de la construction. Ses propos sont appuyés par les déclarations du maire de Lyon, Gérard Collomb, qui affirme: « il faut aller vers une pénalisation des recours abusifs. » Déplorant que des requérants fassent appel à des avocats pour négocier des accords il conclut: « si le Gouvernement propose une solution sur ce sujet, je la voterai des deux mains ».

Penser à recentraliser ?

Christine Boutin explique le sens de l'objectif présidentiel d'une France de propriétaires. Il s'agit de donner à chaque citoyen un toit et que chacun peut devenir propriétaire. Le sens de sa venue à Lyon est celui-ci: convaincre chacun que le logement doit devenir une cause nationale et que chacun a sa part de responsabilité pour la résoudre. L'objectif est de parvenir à 70 % de propriétaires. Elle a fermement indiqué qu'il fallait atteindre le chiffre de 40 000 cessions de HLM par an, ce qui représente 1 % du parc. Mais il lui reste à vaincre la réticence des offices HLM. Sinon, des conventions auraient pu être signées à Lyon pour 30 000 logements. Le ministre laisse aux offices jusqu'au 15 décembre pour prendre l'engagement de vendre. Mais, prévient-elle: « ma patience a des limites... ».

Christine Boutin n'a l'intention, ni de remettre en cause le PTZ, ni d'attacher son nom à une loi sur le logement, ni à une nouvelle mouture d'un avantage

fiscal pour le locatif.

Le ministre souhaite, pour construire 500 000 logements par an, dont 120 000 logements sociaux, dégager des terrains constructibles. Elle souhaite mobiliser les terrains de l'Etat (une convention a déjà été signée) et encourager les maires bâtisseurs. Une concertation avec l'AMF est prévue.

Pour l'Île-de-France, Christine Boutin reconnaît qu'il s'agit d'un cas particulier, qui nécessite de s'interroger sur les règles de hauteur et de densité.

En matière architecturale, il faut que notre pays « s'engage dans un effort de renouvellement architectural », le ministre reconnaissant la laideur de nombreux quartiers.

Elle compte beaucoup sur les élus, mais martelant qu'il convient que chacun prenne ses responsabilités, elle est très nette: « si on ne trouve pas de solution, il faudra penser à recentraliser ».

Dominique Braye a fait observer que, tout en soutenant l'objectif d'augmenter le nombre de propriétaires, il fallait préciser comment les parcs locatifs devaient évoluer. Il observe que le statut de locataire est un statut de pays riche...

Des avocats conseillent...

> Le cabinet Mayer Brown a coopté deux associés: François Devedjian (département Corporate/M&A-private equity) et Pierre-Olivier Bernard (département droit fiscal).

> Lefèvre Pelletier & associés intègre deux nouveaux associés: Paul-Emmanuel Benachi, comme responsable des bureaux d'Asie, et Alain Gauvin au département banque - finance.

> Linklaters (Paul Lignières) était le conseil d'Altarea dans le cadre de l'ouverture du capital du marché de Rungis. Altarea a acquis un tiers des parts de la Semmaris qui gère le MIN du Rungis.

Le vendeur était conseillé par Gide Loyrette Nouel.

> Granrut Avocats (Stéphane Micheli) a conseillé le fonds d'investissement Rynda pour l'acquisition de 6 biens immobiliers en France, pour une valeur de 110 millions d'euros.

SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

Copropriété en Europe

Un colloque de l'Arc au Sénat

Que font nos voisins ?

L'Arc avait organisé le 21 septembre dernier un colloque au Sénat sur la copropriété en Europe. Un débat très riche a permis aux intervenants de nombreux pays étrangers de confronter de façon très pratique les solutions retenues dans leurs pays respectifs pour l'organisation des copropriétés. Elles sont d'une très grande diversité.

Ainsi par exemple si la réglementation des syndic est contraignante en France, elle l'est beaucoup moins dans de nombreux pays d'Europe, mais elle est remplacée par une organisation interne de la profession, qui donne finalement des résultats assez proches de chez nous.

Certains pays sont très formalistes, d'autres très peu. Ainsi la Belgique connaît très peu de règles pour les convocations d'assemblée. L'avantage est qu'il y a en conséquence peu de contentieux, d'autant que le copropriétaire qui estime que l'assemblée n'a pas été valablement convoquée doit établir que le vote aurait été différent si l'irrégularité n'avait pas été commise. Cela permet de sécuriser les assemblées, mais au détriment des droits des minoritaires. Le formalisme protège donc les minoritaires, au point que l'avocat belge, Éric Riquier, plaide pour l'apport de davantage de formalisme en Belgique. Bruno Dhont concède que le formalisme a du bon, mais à condition qu'il n'y en ait pas trop.

La confrontation des expériences étrangères permet de découvrir des solutions originales. Ainsi l'Espagne prive-t-elle de droit de vote les propriétaires défaillants. Le même pays impose aussi au copropriétaire élu comme président de remplir sa fonction ! Ce n'est que sur autorisation judiciaire, qu'il peut obtenir d'en être dispensé. Quant à l'Italie, elle avait adopté, dans certaines régions une législation spécifique, mais ces textes ont été annulés par la Cour constitutionnelle, au motif qu'ils ne relevaient pas de la compétence régionale... On relèvera aussi que l'Allemagne a prévu une règle particulière pour la première nomination de syndic d'un immeuble neuf, en imposant un mandat plus bref, pour éviter les conflits d'intérêt entre le syndic et le promoteur.

Il y a donc parfois chez nos voisins des mesures utiles qui pourraient inspirer le législateur français lorsqu'il se penchera à nouveau sur les textes relatifs à la copropriété.

Si vous souhaitez d'autres précisions sur l'étude réalisée par l'Arc, vous pouvez trouver des documents complémentaires sur le site internet de l'association. Bonne lecture. ■ BD.

Fernand Champavier, président de l'Arc

L'ARC fête cette année ses vingt ans d'existence.

À cette occasion, nous avons voulu savoir ce qui se passait chez nos voisins européens.

Thème I : lois et règlements***Bruno Dhont***

L'idée du colloque est venue d'une question sur le mode de convocation des assemblées générales dans les différents pays européens, posée dans une commission officielle. Les participants l'ignoraient. Si nous l'avions su, peut-être n'aurait-on pas en France allongé le délai de convocation aux assemblées

générales... Ce point a montré qu'on ne sait pas ce qui se pratique chez nos voisins.

Nous ne faisons pas un colloque de droit comparé au sens strict mais une analyse comparée des pratiques. Le Sénat a accepté de faire une première étude de droit comparé sur six pays, document qui a été très diffusé.

Nous avons diffusé un questionnaire auprès d'associations, et de juristes en Europe. Il a parfois été difficile de trouver des interlocuteurs, voire impossible comme en Pologne.

Ce questionnaire est très complet. Exemples des 17 questions posées : De quand datent les lois sur la copropriété ? Comment sont réparties les

LOIS ET RÈGLEMENTS

charges ? Quels sont les recours contre les impayés ? Qui exécute les décisions d'assemblée générale ? Quels sont les recours des copropriétaires ? Qui peut être gestionnaire ? Quel type de contrat est passé avec les copropriétés ? Comment sont convoquées les assemblées ? Comment les contester ? Comment décider des gros travaux ?... Les réponses sont compilées dans un document, en ligne sur le site de l'Arc. Ce colloque est une « première marche », qui sera complétée par d'autres.

Dominique Aguilar (Espagne)

En Espagne, les règles de la copropriété sont proches de celles de la France. La loi de référence est la loi du 21 juillet 1960 sur la propriété horizontale. Elle a été modifiée en dernier lieu en 1999 (loi du 6 avril 1999). Avant la loi, ce qui détermine la copropriété, c'est l'article 396 du code civil sur la communauté de biens, qui s'apparente à l'indivision et qui s'applique les copropriétés de moins de 5 lots.

La loi écartée pour les copropriétés de moins de 5 lots

Bruno Dhont

C'est un point important : la loi ne s'applique pas à tout le monde. Nous avons eu un débat métaphysique sur le point de savoir ce qu'est une petite copropriété, lors des débats sur le plan comptable. L'exemple espagnol montre qu'une autre solution que la règle française est possible.

Jane Ball (Angleterre)

Nous avons une loi de 2002, entrée en vigueur en 2004, qui a copié en partie le droit américain. En Angleterre, la Reine est propriétaire de tout le sol. On ne peut pas avoir plus de 4 titulaires d'un droit de propriété. On a créé un « common hold association ». C'est une société sans but lucratif, gouvernée par le droit des sociétés, avec un conseil de gérance. Un ou plusieurs copropriétaires sont des directeurs. Il n'y a pas forcément de syndic. Le droit impose des obligations lourdes aux directeurs.

Un droit de la copropriété très récent

Plus de 80 % des logements sont individuels. Pour le moment, en Angleterre, la plupart des appartements sont gérés par des baux de type emphytéotique et échappent à loi sur la copropriété. Ceux qui ont des baux à long terme en Angleterre se considèrent comme propriétaires. Est-ce que le droit de la copropriété introduit par la loi de 2002 est un progrès ? Peut-être la réponse est négative.

Bruno Dhont

Le droit de la copropriété anglais est donc tout récent. On verra dans 5 ans ce qu'il faut en penser. Il y a donc deux systèmes. Le nouveau droit de la copropriété est basé sur le droit des sociétés avec un conseil d'administration, qui a plus de pouvoir que le conseil syndical, car il a un pouvoir de gestion. Certains en France souhaiteraient aller dans ce sens.

En France, nous avons aussi le régime de l'ASL. Certains regrettent qu'il n'y ait pas d'obligation de déclarer à un organisme central les comptes notamment, comme cela est le cas en Angleterre.

Martti Lujanen (Finlande)

Notre système est fondé sur des sociétés immobilières de type SARL avec une loi spécifique.

Plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble et en possèdent une part. Des certificats sont un peu comme des actions, ce sont des titres de propriété, qui peuvent servir de garantie. Les sociétés immobilières sont administrées par une assemblée des actionnaires qui se réunit deux fois par an. Elle fixe le budget et élit le conseil d'administration. Ce conseil a beaucoup de pouvoir, il choisit un syndic.

L'avantage de ce modèle est qu'on est propriétaire d'une partie bien définie, mais pour le reste, les parties communes, le problème est de les gérer. Il peut être intéressant de donner plus de pouvoir au conseil, par exemple si quelqu'un ne paie pas ses charges. Le bâtiment est la propriété d'une entité, la gestion en est plus facile. On peut obtenir des prêts pour la réparation des parties communes (à taux favorable). Les décisions sont prises par la société qui est propriétaire des parties communes et des structures. 46 % des

logements sont la propriété de ce type de sociétés, qui existent depuis 100 ans et le parc immobilier est en bon état.

Bruno Dhont

Il y a bien en Finlande un système de société, qui renforce le pouvoir du conseil d'administration. Pour en venir au problème du poids de la loi ou du règlement de copropriété disons que l'Europe est divisée en deux. Certains pays, comme en France, laissent peu de place au règlement. Dans d'autres au contraire, c'est le règlement qui prévaut et la loi y a peu de place.

Le fait que la loi prédomine en France n'empêche d'ailleurs pas le flou des règlements ni le fait que le règlement s'applique tant que la clause illégale n'a pas été annulée (ce que rappelle la Cour de cassation régulièrement).

Georgia Kouvela-Piquet (Grèce)

La Grèce est restée fidèle aux principes de Périclès sur la démocratie. Chaque copropriétaire a une quote-part des parties communes, un gérant les gère, mais il n'y a pas de syndicat de copropriétaires.

La loi qui date de 1929 est toujours en vigueur. Certains articles ont été codifiés dans le code civil. La loi est très vague, elle définit les parties communes, les droits et obligations des copropriétaires, mais sous réserve des règlements.

Peu de syndic professionnels.

Le règlement de copropriété est rédigé devant notaire et transcrit au cadastre. Il fixe par exemple les conditions de vote, des clauses d'arbitrage, le mode de fonctionnement du gérant. En Grèce, ce sont souvent des petites copropriétés, ce qui explique qu'il y a peu de syndic professionnels. En cas de conflit, comme il n'y a pas de personnalité morale, chacun peut agir lui-même ou donner mandat au gérant de le représenter. Ce caractère général de la loi conduit parfois à des abus. On peut donc s'inspirer du droit français.

Bruno Dhont

On est dans un autre univers : La soupléssse. En Grèce un marchand de fioul peut être syndic ! Est-ce que les mar-

LOIS ET RÈGLEMENTS

chands de fioul seraient meilleurs que les syndics professionnels ?

Jane Ball (Angleterre)

Certaines copropriétés aux États-Unis constituent des « gate securities » qui limitent beaucoup les droits.

Bruno Dhont

Quand le règlement devient prédominant, il permet de générer de l'exclusion par exemple en refusant des membres. Certaines copropriétés très fermées se mettent en place. Mais cette dynamique de la communauté ne fonctionne généralement pas en Europe. Certains pays disposent de règlements intérieurs très forts, avec des codes impératifs, mais il y a en France très peu de demande de règlement intérieur. Il y a généralement des règlements types. Ce n'est pas la loi qui s'impose, mais un règlement type.

Éric Ruquier (Belgique)

La loi belge remonte à 1994. Elle a remplacé une loi de 1924 qui faisait la part belle à la liberté totale des copropriétés, ce qui se traduisait en pratique par une approbation de statuts type. L'accession à la propriété était rare en 1924. On peut difficilement se passer de règlement aujourd'hui, pour mieux organiser les rapports entre copropriétaires. Il est impossible de se rapprocher du système anglais, tellement il est différent du nôtre. Mais ce qui pourrait nous rejoindre ce sont les règlements intérieurs. Exemple : quand on déménage, il faut éviter de défoncer la cage d'escalier !

La loi de 1994 a imposé une série de règles. En cas de contradiction entre la loi et les statuts, c'est la règle la plus restrictive qui l'emporte, par exemple pour les majorités dans les assemblées. Avant 1994, la copropriété n'avait pas de personnalité juridique. Le droit français est bien plus formel que le droit belge. Je plaide en Belgique pour obtenir davantage de formalisme.

Bruno Dhont

Le formalisme excessif a des qualités et des défauts...
Le règlement intérieur qui fédérerait les

Européens est une idée à creuser pour former une

Un règlement intérieur type, commun à l'Europe ?

unité de pensée qui pourrait s'imposer.

Dominique Aguilar (Espagne)

En Espagne, il y a une hiérarchie des textes, au sommet de laquelle se trouvent les lois. Mais l'Espagne reconnaît aux régions une large autonomie, notamment en matière de droit civil. La Catalogne a adopté en mai 2006 une loi de propriété horizontale qui lui est spécifique. Sans contredire la loi espagnole, elle a créé certains particularismes. Exemple : la majorité des 4/5e a remplacé l'unanimité, pour plus d'efficacité.

Difficulté : la Catalogne impose de rédiger les PV d'assemblée en catalan. Or les copropriétés du littoral regroupent souvent des nationalités diverses, ce qui pose des problèmes de langue...

Il y a donc une difficulté majeure issue de la coexistence de ces deux lois. Après la loi, il y a un état descriptif de division, puis les statuts et enfin le règlement intérieur.

La loi est très détaillée, si bien que les statuts la recopient souvent. C'est une erreur car on peut utilement la compléter. On peut par exemple fixer une modalité importante concernant la faculté d'exercer une activité dans le domicile. Si la loi parle de « vivienda », on peut l'utiliser le lot comme logement ou comme profession libérale. Le statut au contraire peut interdire ces activités.

Bruno Dhont

C'est encore plus complexe avec une loi régionale !

La diversité des situations est impressionnante. L'Angleterre a fait un effort pour aller vers le droit continental de la copropriété, sans être convaincue.

On a été impressionné par la richesse législative européenne. De nombreuses lois sont très récentes. La loi allemande entre en vigueur le 1er juillet 2007, le Portugal a changé de loi récemment, la Hollande aussi. Il y a peut-être trop de lois.

Question

Y a-t-il une volonté de créer une législation commune en Europe pour la copropriété ?

Jean-Marc Samedi (Fnaim)

Par définition, en raison des traités, il n'y a pas d'intervention européenne en matière de copropriété.

Bruno Dhont

La communauté européenne doit créer des règles communes. Plus il y a de circulation en Europe de copropriétaires, plus il faut chercher à limiter cette hétérogénéité. L'idée du règlement des copropriétés intérieur commun aux différents pays européens : pourquoi pas ?

Question

En France, le règlement ne peut pas aller contre l'article 9 qui garantit les droits de chaque copropriétaire. On pourrait aussi utiliser le régime de la SCI d'attribution.

Bruno Dhont

La SCI d'attribution est morte. Mais elle pourra peut-être renaître avec l'usine à gaz qui se prépare avec les ventes HLM. À notre avis, si les gens ne veulent pas de la SCI d'attribution, c'est qu'ils souhaitent être propriétaires à part entière.

Réduire les droits individuels, au profit de la collectivité

L'évolution de la copropriété, c'est cependant de rogner le droit du copropriétaire au profit de la collectivité. En France, on réduit le droit individuel nuisible au profit de la copropriété. D'ailleurs, nos droits individuels sont terribles. Dernier exemple : la notification de la convocation aux assemblées qui garantit davantage le droit individuel. Le droit de la copropriété est fait par des « ayatollahs des droits individuels ».

L'Europe de la copropriété n'existe pas. Faisons-la !

Un participant

Les règlements de copropriété comportent des clauses illégales, qu'il faut pourtant appliquer...

GESTION

Bruno Dhont

Il y a effectivement un problème sur cette question: pourquoi faut-il faire déclarer une clause illégale, pour qu'elle ne s'applique pas... alors qu'elle est illégale...

Eva Vichrova (Tchèque)

En République tchèque, le droit de la copropriété existe depuis peu (1994). Une large partie de la loi est consacrée au transfert de propriété, car le droit de propriété n'existait pas. On a cherché à se débarrasser du parc immobilier par des restitutions auprès des anciens propriétaires ou en pratiquant des ventes auprès des occupants. Dans l'ancien régime il y avait un régime de coopérative, la coopérative était propriétaire de l'immeuble, les occupants

De la coopérative à la copropriété

qui est transféré à la copropriété. La loi de 1994 est calquée sur la loi française. En 2000, on a décidé que la copropriété n'existe qu'à partir de 5 logements appartenant à 3 propriétaires différents. Une nouvelle loi est en préparation pour permettre le transfert des coopératives vers la propriété privée. Une loi de 1964 régit l'indivision. La population connaît des hésitations et a des apprentissages à faire. Mais les nouveaux copropriétaires commencent à réaliser l'étendue de leurs obligations. Les votes se font en fonction des quotes-parts de parties communes. Le

avaient des droits de membres autorisant l'habitation. C'est ce parc

pouvoir essentiel appartient à l'assemblée. Le syndicat a la personnalité morale.

Bruno Dhont

Ce qui est intéressant c'est le passage de la coopérative à la copropriété, la coopérative étant rejetée par les habitants. Mais on s'aperçoit qu'il y a déjà des gens qui déchantent... et commencent à regretter la coopérative.

Eva Vichrova (Tchèque)

Avant ces réformes, la coopérative payait davantage de charges et les occupants étaient des sortes de locataires et étaient donc plus protégés. Les coopératives et les copropriétés sont gérées par des professionnels, des administrateurs de biens, mais avec un contrat de droit commun.

Thème 2 : Gestion

Bruno Dhont

En Europe, il y a trois modes de gestions: Celui de la France: avec assemblée générale, conseil syndical, syndic, Celui de la Grande Bretagne: avec assemblée et conseil d'administration Celui de l'Espagne: un modèle bicéphale avec un président de conseil syndicat très fort et un administrateur syndic.

Lionel Cividino (Italie)

En Italie, il n'y a pas de loi spéciale pour l'administrateur. Le code civil de 1942 régit le droit de la copropriété. Deux articles concernent l'administrateur.

Un mandat d'un an

La durée de son mandat est d'un an et la règle est impérative. Les mandats de moins d'un an sont nuls. Il est toutefois possible de révoquer l'administrateur pour « juste cause » ou motif grave, par exemple s'il n'a pas présenté les comptes. En dehors de ce cas, l'assemblée ne peut pas de son initiative, fixer un terme de moins d'un an. À la fin du mandat, il est possible soit de renouveler tacitement le mandat ou de le proroger. L'administrateur qui n'est plus en charge est tenu de gérer les activités ordinaires ou extraordi-

naires de la copropriété. L'assemblée suivante le renouvelle ou en nomme un autre.

Bruno Dhont

Le mandat est donc très court, contrairement à ce qui se pratique en Allemagne où les mandats sont le plus souvent de 5 ans.

Marianne Keranmbran et Alexandre Tauchert (Allemagne)

La moitié seulement des Allemands sont propriétaires.

La loi allemande prévoit un mandat de 5 ans maximum, ce qui est une règle respectée à 85 %. On peut le résilier avant, mais il faut payer le syndic jusqu'au terme du mandat. L'avantage du système est que le tarif n'augmente qu'à la fin du mandat.

Un mandat de 5 ans, ou de 3 ans pour le premier mandat

Une nouvelle réforme est entrée en vigueur en juillet 2007. La garantie sur les immeubles est de 5 ans. Pour le premier mandat après la construction, le mandat est obligatoirement de 3 ans seulement, pour éviter les conflits d'intérêt et permettre au syndic d'être

rigoureux pour un éventuel recours contre le promoteur.

Bruno Dhont

La position de l'ARC selon laquelle il ne faut jamais laisser en place le syndic de promotion est confortée par la loi allemande.

Michel Ginot (CSAB)

Les syndicats de promotion font effectivement problème en raison du conflit d'intérêt avec le promoteur. Il est intéressant de voir que la loi allemande a vu ce conflit.

Bruno Dhont

À noter que, désormais, en France les syndicats de promotion font tout pour se faire élire pour 3 ans dès la 1^{ère} année.

Marianne Keranmbran

En Allemagne, le syndic peut conclure un contrat d'une durée plus longue que celle de son mandat.

Eric Ruquier (Belgique)

En Belgique le mandat est d'une durée maximale de 5 ans et souvent d'une ou deux années mais le syndic ne peut pas conclure de contrat d'une durée supé-

GESTION

rieure à celle de son mandat, ce qui est en pratique impossible à respecter. Le contrat de syndic est un contrat de mandat, qu'on peut résilier ad nutum. Mais si on met fin au contrat par anticipation, sa rémunération lui est due, sauf en cas de faute. En cas de faute grave, il est impossible en pratique de faire appel au juge, car il faut 6 ans pour obtenir un jugement ! On met donc fin à son mandat et le syndic engage s'il le souhaite une procédure. Le plus simple est d'avoir un mandat court, ce qui évite de devoir révoquer le syndic en cours de mandat.

Bruno Dhont

Une organisation de syndicats français milite pour un mandat de 5 ans en France...

Lionel Cividino (Italie)

En Italie, il n'y a pas de barème d'honoraires, car l'administrateur n'est pas considéré comme un professionnel. Certaines régions ont adopté des propositions de loi pour réglementer cette jungle. Elles ont prévu des registres professionnels, des examens et des cas de révocation anticipée. Mais après la promulgation de ces lois, la Cour constitutionnelle a jugé en 2007 que la constitution d'un registre par une région n'était pas de la compétence régionale. Seul l'État a le pouvoir de légiférer dans ce domaine. Les législations régionales ont donc été déclarées nulles. Il n'y a donc pas de règles sur l'administrateur. Il n'y a pas de conditions d'accès à la profession. N'importe qui peut négocier ses honoraires.

Des lois régionales déclarées illégales

Néanmoins, en tant qu'avocat, je ne peux pas gérer un immeuble. En conclusion, il n'y a pas de règles dans ce domaine des honoraires. En 2006, la Cour de Cassation a autorisé les personnes morales à exercer l'activité d'administrateur

Dominique Aguilar (Espagne)

En Espagne, la loi énumère les organes de la copropriété : l'assemblée (organe décisionnel), le président, des vice-présidents, un administrateur, un secrétaire. La loi précise que les charges de prési-

dent, administrateur et secrétaire peuvent être cumulées. À noter que la personne désignée comme président ne peut pas refuser sa nomination.

Un exécutif bicéphale

Le copropriétaire peut toutefois demander au juge d'être déchargé de sa fonction. Le président a pour rôle de représenter la copropriété judiciairement et dans tous les actes de la copropriété. L'administrateur peut être un professionnel ou un copropriétaire bénévole. L'administrateur professionnel a un rôle subordonné par rapport au président. L'administrateur doit exécuter, mais sa capacité de décision est limitée. Il ne peut agir de lui-même qu'en cas de travaux urgents. Il doit appliquer les décisions de l'assemblée et jouer un rôle de conseil juridique et technique auprès du président.

C'est donc un exécutif bicéphale : président – administrateur.

Le président est mandaté par l'assemblée. Il doit souvent revenir devant l'assemblée pour se faire autoriser à prendre certaines décisions. Il n'est donc pas si puissant.

Bruno Dhont

L'administrateur est donc plus un prestataire qu'un mandataire. La Hollande connaît un système proche.

Dominique Aguilar (Espagne)

85 % des Espagnols sont propriétaires de leur logement. Et il n'y a pas d'associations représentatives de propriétaires. Deux problèmes apparaissent : le premier est le manque de professionnalisme des administrateurs. Ils doivent détenir un diplôme et appartenir à un ordre professionnel, ce qui garantit aux copropriétaires d'avoir un interlocuteur en cas de problème, avant d'aller voir le juge. Ils doivent aussi avoir une assurance. En pratique cependant, toutes les copropriétés ne recourent pas à un administrateur membre d'un ordre professionnel.

Le deuxième problème est l'obligation du copropriétaire d'accepter la présidence.

Lionel Cividino (Italie)

En Italie il y a des associations

d'administrateurs qui organisent des cours de formation, mais sans valeur légale. C'est l'anarchie. Il n'y a pas d'associations de copropriétaires.

Marianne Keranmbran (Allemagne)

En Allemagne, il y a une assemblée, un syndic et un conseil syndical mais qui n'est pas obligatoire. Aucune aptitude professionnelle n'est requise pour les syndicats bénévoles. Pour les honoraires, les syndicats facturent des honoraires de base et demandent à titre exceptionnel des frais liés aux assemblées extraordinaires ou à des travaux exceptionnels.

Bruno Dhont

En dehors de la France, il y a peu d'obligations qui pèsent sur les syndicats. Mais en réalité, en France, la carte de 10 ans et la responsabilité civile professionnelle qui joue peu sont des garanties insuffisantes.

À l'étranger, la situation qui résulte d'une organisation des professionnels par la profession elle-même n'est pas pire qu'en France. Nous lançons actuellement une campagne contre la carte à 10 ans.

Jean Marc Samedi (Fnaim)

Au plan européen, peu de pays ont des réglementations comparables à celle de la France, mais elles tendent vers des exigences d'honorabilité. Le plus de la France est l'obligation de détenir une garantie financière, une assurance de RCP. Le montant des garanties est sûrement insuffisant. On tente de se rapprocher de Bruxelles pour obtenir une directive minima qui exigerait des compétences professionnelles, une garantie financière et une assurance RCP.

Bruno Dhont

On a parfois une garantie illusoire, le système français paraît très efficace mais il ne l'est parfois pas davantage qu'à l'étranger.

Marianne Keranmbran

En Allemagne, les fonds sont déposés dans un compte séparé, il n'y a pas d'obligation de garantie.

GESTION

Olivier Safar (CSAB)

Quand on est malhonnête, on peut toujours partir avec la caisse, qu'il y ait ou non un compte séparé. La question est surtout celle de l'honorabilité. Il n'est pas normal en effet que ce soit les fonds déclarés et non les fonds détenus qui soient garantis.

Dominique Aguilar (Espagne)

En Espagne, le président, comme copropriétaire est bénévole, il est simplement défrayé. Il n'y a pas de garantie financière. Le président n'est pas forcément élu, il peut être désigné à tour de rôle, voire tiré au sort.

Elena Szolgayova (Slovaquie)

La copropriété est assez nouvelle en Slovaquie, elle est apparue dans les années 1990. Certains anciens locataires sont de-

venus propriétaires en payant

D'anciens locataires devenus propriétaires : un choc

10 % de la valeur marchande du bien. Ces nouveaux propriétaires espéraient n'avoir plus rien à payer. Cela a été un choc pour eux.

Une loi a été mise en place depuis 1993 qui traite de la gestion des copropriétés et elle a été souvent modifiée. La loi a récemment introduit des éléments importants comme l'élection du président, les assemblées générales. Pour la gestion, il y a plusieurs options : soit constituer une association qui dispose de la personnalité juridique soit signer un contrat avec une société de gestion immobilière professionnelle.

Il n'y a pas d'obligation quant à la compétence professionnelle du gestionnaire. Les gens manquent d'expérience. La plupart des bâtiments datent de l'après-guerre et sont des structures qui regroupent souvent de 60 à 100 logements. Lorsqu'on crée une association de propriétaires, c'est souvent un non-

professionnel qui en assure la présence, mais la disparité de revenus entre les copropriétaires rend difficile la gestion de l'association de propriétaires. On se demande si les gens sont conscients de ce que signifie d'être propriétaires. Les besoins de financement des réparations sont très importants. Si un contrat est signé avec une société de gestion, il n'y a pas de limite de durée pour le contrat. Ce contrat peut être résilié avec un préavis de six mois. Mais même si personne n'est satisfait de la gestion, si les copropriétaires souhaitent nommer une autre personne, ils n'ont pas d'expérience. Il n'y a aucune réglementation qui gouverne cette profession. N'importe qui peut décider de devenir syndic. Une organisation essaie de mettre en place des cours. Il y a une obligation de provisionner un fonds pour les réparations de l'immeuble.

Bruno Dhont

Il faut quitter l'idée que la copropriété est simple ; on ne s'improvise pas copropriétaire. L'ensemble de la Slovaquie est une copropriété en difficulté ! Attention, chez nous, à la vente HLM qui peut poser des problèmes. Attention aux dégâts que peut provoquer une copropriété trop sociale.

Un participant

Une expérience pratiquée en France en 1971 à l'occasion de vente HLM avait consisté à mettre en place des mécanismes pour éviter les difficultés : Il s'agissait notamment d'un compte bancaire séparé obligatoire, d'un fonds de réserve obligatoire pour travaux et d'une formation des bailleurs sociaux qui, après les ventes, deviennent syndic. Il existait une « charte de syndic solidaire ».

Martti Lujanen (Finlande)

En Finlande, un conseil des directeurs est élu par l'assemblée générale. Les

copropriétaires maîtrisent tout et cela se passe bien. Les membres de ce conseil élisent un gestionnaire. Le président a des contacts réguliers avec le gestionnaire, au moins tous les mois. Il assure un contrôle politique substantiel et un contrôle comptable. Le secteur doit être transparent. Par exemple, les comptes bancaires séparés sont nécessaires. Il y a parfois des gens malhonnêtes mais si les règles sont simples on les détecte rapidement.

Bruno Dhont

Nous nous apercevons que dans les autres pays, le compte bancaire séparé va de soi. Il faudrait que, en France, la dérogation pour ne pas adopter le compte séparé, passe à la majorité de l'article 26.

Il faudrait par ailleurs mettre en place un fonds de réserve obligatoire pour la réalisation des travaux car la gestion de la copropriété n'est pas annuelle comme cela se passe dans de nombreux pays. Plus les populations sont modestes et plus il faut les inciter à épargner. Enfin, on constate que pour les honoraires, dans les pays autres pays d'Europe, le syndrome de l'honoraire supplémentaire n'existe pas. En Allemagne, le professionnel fixe un prix pour tous les actes de gestion et les honoraires supplémentaires sont exceptionnels. Il faut définir les tâches du forfait de base.

Bruno Dhont

Le prochain colloque organisé par l'Arc pourrait être consacré au thème « les copropriétés et l'énergie ». Le DPE est un exemple de question qui pourrait être étudiée : réaliser un DPE dans un appartement alors qu'il y a dans l'immeuble un chauffage collectif est une absurdité.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Thème 3 : Assemblées générales

Marianne Kerampran – Alexandre Tauchert (Allemagne)

En Allemagne, le syndic établit une convocation à l'assemblée générale par lettre simple, deux semaines avant la tenue de l'assemblée. L'administrateur établit le quorum. Le vote a lieu par tête et par appartement. Ainsi une personne qui possède trois appartements a trois votes. Le nom des votants n'est pas repris dans le procès-verbal. Le PV est envoyé par lettre simple. Pour contester l'assemblée, les copropriétaires disposent d'un délai d'un mois, à partir de la date de l'assemblée et même s'ils n'ont pas reçu le PV.

Bruno Dhont

Il n'y a presque pas de pays qui imposent la rédaction du PV le jour même de l'assemblée comme en France. En Espagne, les abstentionnistes non représentés sont considérés comme votant pour.

Marianne Kerampran – Alexandre Tauchert (Allemagne)

En Allemagne, le syndic doit tenir un registre des PV d'assemblée et des décisions de justice concernant l'immeuble. La réforme qui a supprimé le juge de paix impose de recourir à un avocat et a rendu plus difficile l'accès à la justice.

Bruno Dhont

Nous demandons au contraire de redonner au tribunal d'instance ce qui relève aujourd'hui de la compétence du tribunal de grande instance.

Éric Riquier (Belgique)

La loi belge ne contient presque aucun texte sur l'assemblée générale. La loi pose comme principe que le nombre de voix doit être lié au nombre de quotités de l'immeuble.

La loi fixe des règles de majorité, en général

la majorité simple. Le système français, qui est très formaliste, crée de nombreux problèmes. La loi belge ne prévoit rien sur le mode de convocation (ce

Une loi très peu formaliste

peut être une lettre simple ou un dépôt dans la boîte aux lettres). La convocation doit être forcément écrite.

Pour les recours, les copropriétaires disposent d'un délai de trois mois pour contester en justice à partir du moment où ils ont eu connaissance de la décision et, s'ils ont été régulièrement convoqués, le délai court à compter de l'assemblée générale. En Belgique, il n'y a pas de procès sur les questions de convocation. En pratique, le syndic connaît les copropriétaires à qui il faut envoyer une convocation par lettre recommandée, pour éviter une contestation.

Pour la rédaction du PV, la loi ne traite pas de cette question mais impose une obligation: la tenue d'un registre des décisions.

Le PV devrait être un peu plus réglementé car c'est le seul document écrit dont on peut disposer.

Il y a trois cas de figures:

- la décision est abusive (abus de droit),
- la décision est irrégulière (copropriétaire non convoqué ou avec un délai insuffisant),
- la décision est frauduleuse (convocation au mois d'août).

Or la doctrine et la jurisprudence considèrent que le copropriétaire doit démontrer que la décision aurait été différente si l'irrégularité n'avait pas été commise. Cette solution est un peu dangereuse car si on ne convoque pas un minoritaire en sachant qu'il sera opposant, il ne pourra rien faire. Le formalisme est donc protecteur des minorités.

Bruno Dhont

Ce n'est pas à la loi de donner raison au minoritaire contre tout le monde, mais il faut, il est vrai, un peu de formalisme: le formalisme a du bon, à condition qu'il n'y en ait pas trop.

Un participant

Le formalisme est souvent un moyen pour accéder à un débat sur le fond.

Bruno Dhont

À propos de l'obligation de transmission de la feuille de présence prévue désor-

mais par le droit français, en pratique, il est difficile de l'obtenir car le syndic y oppose la règle de la confidentialité.

Jane Ball (Angleterre)

L'assemblée générale relève d'une question de droit des sociétés. En Grande Bretagne, il y a six types de sociétés possibles. C'est le directeur qui convoque l'assemblée, mais 5 % des copropriétaires peuvent aussi convoquer l'assemblée. Les résolutions sont envoyées à l'avance. À l'assemblée, on élit les directeurs, on décide des charges (l'énergie et l'eau sont facturées individuellement). Le secrétaire doit respecter des conditions de compétence, les comptes doivent être certifiés par un comptable. Si on ne tient pas d'assemblée, la société peut être radiée du registre. Les directeurs ont des devoirs particulièrement lourds.

Le copropriétaire considéré comme un consommateur

Il y a beaucoup de recours sur les assemblées. On dispose de six ans pour

intenter une action. Mais si on n'agit pas assez vite, le juge peut sanctionner. En principe, le copropriétaire ne peut pas contester ses charges, mais il dispose d'un recours en cas de fraude, d'injustice, d'illégalité ou d'oppression d'une minorité. Avant de lancer un recours, il faut effectuer une médiation. Il est possible d'engager une action en justice par internet.

Le copropriétaire en droit anglais est considéré comme un consommateur.

Bruno Dhont

En droit français, le copropriétaire n'est pas considéré comme un consommateur, pas plus qu'en Allemagne.

Wolfgang Amann (Autriche)

En Autriche, la loi de 1998 a été renouvelée en 2002. Il existe des copropriétés mixtes où les résidents locataires ont eu le droit d'acheter leur logement.

Lorsque l'appartement est vendu, l'ensemble du bâtiment devient une copropriété.

La loi couvre aussi bien les grandes que

GESTION FINANCIÈRE ET TRAVAUX

les petites copropriétés ou les mixtes. Les copropriétaires sont considérés comme des consommateurs. La loi confère beaucoup de sécurité au consommateur quand il achète un logement.

La loi est très formelle. Elle régit par exemple la convocation de l'assemblée (délai de deux semaines). Le procès-verbal est envoyé par la Poste et affiché dans le bâtiment. On peut utiliser le mail si le copropriétaire l'a explicitement accepté.

Les décisions sont prises sur la base des tantièmes. Par exemple, si 60 % des copropriétaires sont présents, il faut 50 % de votants en faveur de la décision. Le secteur HLM, qui réalise 60 % de la construction de logements à loyers accessibles, fait à la fois la promotion et la gestion. En conséquence une bonne partie des copropriétés est gérée par les HLM, qui sont très performants.

Pour l'accès à la profession, il faut détenir certains diplômes et faire la preuve de sa compétence.

Le « *droit d'acheter* » date du début des années 1990. Un nouveau schéma a été prévu : après dix ans de location, le locataire dispose d'une option. Il est obligatoire de proposer l'achat au locataire et la vente est souvent faite à un prix inférieur au marché. Ce système est une source d'augmentation du nombre de copropriétaires.

Si l'Union européenne est réticente à intervenir dans le domaine du bâtiment, il existe une charte du logement social. L'Europe ne devrait pas intervenir par le

biais du droit civil, mais plus par les règles de protection du consommateur.

Bruno Dhont

Le secteur HLM contrôle 60 % des copropriétés en Autriche ?

Wolfgang Amann (Autriche)

Le financement du logement est largement subventionné. L'État cofinance une partie des logements nouveaux (de l'ordre de 30 à 40 % du coût de construction). Avec ce cofinancement, on fait confiance à ces sociétés bien contrôlées. Certains organismes de supervision font un rapport approuvé par les collectivités locales. Ce système est devenu prépondérant et il a permis l'émergence d'un acteur fiable sur le marché. Il est difficile au secteur privé d'y faire concurrence.

Dominique Aguilar (Espagne)

Le formalisme espagnol est comparable à celui de la France. D'après la loi, tous les copropriétaires doivent avoir une résidence en Espagne où faire les notifications. Donc si le logement est une résidence secondaire, la convocation est remise au locataire. Il y avait un texte similaire en France, mais la Commission européenne a considéré qu'il était contraire à la libre circulation. Cela pourrait se passer également en Espagne.

L'obligation du domicile élu en Espagne

Bruno Dhont

La France a en effet modifié le décret de 1967 en ce qui concerne les convocations. On ne peut plus exiger de domicile élu en France. Mais c'est une mauvaise chose car il faut désormais respecter un délai de convocation allongé y compris pour les envois à l'étranger. Il faudrait ne plus décompter les délais à partir de la réception, mais à partir de la date de dépôt à la Poste.

Un intervenant

Un copropriétaire peut-il obtenir la liste des copropriétaires ?

Réponse positive pour la Grande Bretagne, l'Allemagne, l'Autriche et la Grèce.

Réponse négative pour l'Espagne.

Bruno Dhont

Le décret de 1965 a été modifié pour indiquer que la liste de présence est une annexe du PV, mais les syndicats le refusent au nom du respect de la vie privée. Mais cela n'est pas normal car on a le droit de savoir qui est copropriétaire.

Olivier Safar (CSAB)

Je confirme que certains syndicats refusent de transmettre les adresses des copropriétaires non-résidents. Par ailleurs, il faut mettre en place la transmission d'information par mail, sur demande. La difficulté toutefois est que les adresses mail changent fréquemment.

Thème 4 : Gestion financière et travaux

Wolfgang Amann (Autriche)

La question la plus importante est celle du financement des gros travaux.

Pour les gros travaux, à la suite du protocole de Kyoto, des engagements ont été pris pour réduire les émissions de CO2. Pour les logements, cela va se traduire d'ici 2015

par la construction de 60 % des constructions nouvelles

sans émission de carbone. Pour les bâti-

Un fonds de réserve obligatoire pour gros travaux

ments existants, des exigences vont être instituées. On va devoir engager de gros travaux de rénovation.

La question de savoir comment assurer le financement de ces travaux. La question est délicate pour les copropriétés. Un système de subvention a été introduit à Vienne.

Pour la copropriété, il faut un fonds de réserve pour les travaux. Mais si le fonds est obligatoire, son niveau n'a pas été fixé par la loi. Pour décider des travaux, il suffit maintenant d'une majorité qualifiée.

La subvention est demandée par la copropriété et elle lui est attribuée.

Bruno Dhont

Ce que nous demandons, c'est aussi que les subventions sont accordées à la copropriété.

Martti Lujanen (Finlande)

Il est très important que les copropriétaires comprennent pourquoi les gros travaux doivent être faits. Il faut que les copropriétaires et les gestionnaires aient des éléments suffisants pour décider.

TRAITEMENT DES LITIGES ET DES IMPAYÉS

De même que les utilisateurs de voitures disposent d'un guide d'utilisation, on a estimé que chaque copropriétaire devait avoir un manuel d'entretien, que le promoteur doit remettre à la copropriété. Ce système se met en place progressivement.

Pour le secteur existant, les propriétaires n'ont pas la capacité d'analyse du bâtiment. Depuis 30 ans, il existe des évaluateurs des bâtiments, comme un contrôle technique automobile.

Au départ, le Gouvernement a subventionné les évaluateurs pour que les syndicats prennent l'habitude d'y

recourir. Ce n'est pas encore obligatoire mais la pratique est largement partagée. C'est à partir de cette évaluation qu'est fait le programme de travaux.

Le système vise d'une part à garantir que les bonnes mesures sont prises au bon moment et d'autre part à convaincre les copropriétaires qu'il est important de faire des travaux.

De la connaissance, pas de subvention

Cette évaluation est considérée comme une protection du consommateur. Si on achète un logement, il faut savoir quel est son état.

Pour les économies d'énergie, il n'est pas évident de savoir par où commencer. Mais la chance de ces dernières années est qu'on a connu une hausse des prix de l'énergie et un niveau bas des taux d'intérêt. Il est donc de plus en plus rentable de faire des dépenses d'économie d'énergie. Il y a actuellement des incitations gouvernementales aux économies d'énergie, mais nos propriétaires ont en général peu de subventions.

Il faut que les gens comprennent qu'il s'agit de leur patrimoine.

En résumé : la connaissance, pas de subvention.

Bruno Dhont

En France, nous demandons qu'un bilan soit fait du carnet d'entretien, car aujourd'hui, il ne sert à rien. Amélioré, celui-ci pourrait être un outil de « programmation » comme en Finlande.

Martti Lujanen (Finlande)

Il n'y a pas en Finlande de fonds de réserve obligatoire car il s'agit d'abord de faire comprendre aux gens la nécessité des travaux.

Un intervenant

Les syndicats perçoivent-ils des honoraires sur les gros travaux ?

Réponses :

En Allemagne, il y a une rémunération supplémentaire pour gros travaux, à la vacation et non en pourcentage. En Autriche, les travaux font en principe partie du contrat de base, mais les gros travaux donnent lieu à des honoraires supplémentaires en pourcentage. Par ailleurs, la loi régleme les dépassements d'honoraires.

@

Bruno Dhont

En France, il faudrait parvenir à :

- un vrai carnet d'entretien,
- obliger à provisionner pour ces travaux et
- disposer d'experts indépendants pour conseiller sur les travaux.

Thème 5 : Traitement des litiges et des impayés

Bruno Dhont

Quelles solutions faut-il retenir en cas de litiges ? Faut-il retirer le droit de vote aux copropriétaires défaillants, comme cela se pratique au Québec ou en Espagne ? En France, le superprivilège ne fonctionne pas bien. La solidarité entre le vendeur et l'acquéreur serait une bonne solution.

Martti Lujanen (Finlande)

Si en Europe centrale ou de l'est, les propriétaires sont pauvres, dans nos pays, le problème est surtout celui de ceux qui ne veulent pas payer.

L'appartement loué au profit de la copropriété

Il existe aussi un système spécifique à l'immobilier. La société immobilière peut prendre possession de l'appartement. La personne doit vider les lieux pour que la société puisse louer le bien

Les sanctions doivent être claires. On peut utiliser les méthodes habituelles mais

à quelqu'un d'autre et se payer sur le loyer. Les propriétaires savent donc qu'ils doivent payer. Une fois que le propriétaire est averti, la décision est mise en application, mais il est rare d'en arriver à cette extrémité.

Si la famille est pauvre, elle peut obtenir une aide de la collectivité. La copropriété n'est pas un organisme d'aide sociale.

Elena Szolgayova (Slovaquie)

Le gestionnaire doit s'assurer que les charges sont payées. Sinon, il adresse une mise en demeure. Mais il n'y a pas trop d'impayés. Notre code civil est très protecteur vis-à-vis du locataire. Par exemple ; le locataire qui a détruit un appartement a tout de même droit à un autre logement. Mais quand ils sont devenus propriétaires, leur comportement a changé du tout au tout.

Martti Lujanen (Finlande)

Avec l'Arc qui connaît très bien les problèmes, il serait intéressant, pour un

prochain colloque, de reprendre certains points et d'aller plus loin.

Bruno Dhont

Nous avons besoin d'un tour de table large, mais nous pourrions l'an prochain étudier les questions spécifiques d'économie d'énergie.

Éric Riquier (Belgique)

Les défauts de paiement deviennent de plus en plus importants. Le législateur a soumis les litiges au juge de paix. Il y a un problème de lenteur judiciaire. Il faut des années pour obtenir un jugement. Il est difficile à prouver que les comptes sont clairs. L'exécution du jugement pose également des difficultés. Il y a un travail législatif important à faire car les copropriétaires ne disposent d'aucun privilège.

Pour le règlement des frais de justice, à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation, le législateur est intervenu. Il a majoré les indemnités de procédure,

TRAITEMENT DES LITIGES ET DES IMPAYÉS

tout en conservant leur caractère forfaitaire. La copropriété pourra désormais obtenir une indemnisation des frais d'avocat engagés.

Il y a actuellement une tendance à favoriser l'arbitrage. Son intérêt est davantage celui de la rapidité que celui du coût. On peut aussi autoriser des clauses de délégation de loyer : en cas de défaillance du copropriétaire, le loyer peut être payé au syndicat. Mais il faut que le locataire ait bien compris le mécanisme. À Bruxelles, il est fréquent que des fonctionnaires européens achètent des appartements quand ils y résident puis, une fois partis, les louent, mais négligent de régler leurs charges.

Me Karnachorit (Grèce)

Les impayés sont un problème important en Grèce. Les litiges relèvent plus des problèmes de voisinage. Il existe une procédure spéciale rapide assortie d'une inscription hypothécaire ou de

saisie. Une procédure existe aussi en cas de différend entre le syndic et un copropriétaire à propos des honoraires. La loi ne prévoit pas de suspension du droit de vote en cas d'impayés, alors que cela existe pour les associations. Le débiteur a un délai de 15 jours pour contester la procédure d'injonction de payer.

Bruno Dhont

La procédure d'injonction de payer fonctionne bien, surtout pour des petits montants (1 500 euros par exemple) car, pour des montants plus importants (10 000 euros par exemple), le débiteur conteste plus souvent la procédure en formant opposition. La clause d'arbitrage existait en France, puis elle est devenue illégale.

Éric Riquier (Belgique)

On a pu dire que les clauses d'arbitrage seraient devenues illégales car

contraires à la loi qui donne compétence au juge de paix.

Jane Ball (Angleterre)

L'arbitrage est une tradition très ancienne. En cas de vente, on déduit du prix de vente les arriérés de charges.

Dominique Aguilar (Espagne)

Avant de recourir au juge, il existe plusieurs méthodes pour inciter le copropriétaire à payer.

– Le priver de son droit de vote et de son droit de contester les assemblées générales,

– Lui rappeler que, lors de la convocation en assemblée générale, la convocation donnera la liste des personnes qui ne sont pas à jour de leurs charges.

Par ailleurs, il existe une solidarité entre vendeur et acquéreur et il s'agit d'une créance privilégiée.

Le copropriétaire débiteur privé de son droit de vote

EN BREF

Marchés

✓ Les **prix des logements** devraient être stables au 2^e semestre 2007 et connaître une **baisse de 3 % au 1^{er} semestre 2008**, selon une étude HSBC. Le service étude économique de la banque exclut toutefois un retournement brutal du marché. Car le marché se caractérise par un déficit de logements et une politique publique qui soutient la construction. HSBC estime à 3,3 % la baisse prévisible des prix pour l'ensemble de l'année 2008 et juge que « l'ajustement du marché devrait être temporaire ».

✓ Pour le secteur des **bureaux**, Knight France considère que le bilan de santé des marchés européens de bureau ne révèle aucun symptôme lié à la crise financière des subprimes. Le conseil ajoute : « il semble permis d'écarter les discours catastrophiques annonçant un retournement radical ». Il constate que le marché a **gagné en vitalité** avec hausse des loyers et baisse des taux de vacance.

Acteurs

✓ **Agathissimo** : c'est le nom de la 1^{re} SCPI loi Girardin commercialisée en France. Elle est développée par le groupe HSBC.

✓ **Cequami**, qui délivre la certification NF Maison individuelle, et le groupe d'assurance **CEGI** ont conclu un **partenariat**. Il permet aux constructeurs clients de CEGI de bénéficier d'une diminution du coût de la certification NF de 15 % et d'obtenir une réduction de la franchise RC décennale du contrat d'assurance construction de CEGI de 30 %.

✓ **Constructa** a signé avec **Viveris** un accord pour créer la société Viveris Real Estate Investment Management, société de gestion d'OPCI. Viveris Management a été créé en 2000, il est détenu à 60 % par le groupe Caisse d'Épargne. Viveris REIM est basé à Marseille et investira en priorité dans le sud de la France.

✓ **Mikit**, constructeur de maison en « prêt-à-finir » a franchi le cap des **200 agences**. Il se prépare à l'entrée en vigueur de la réglementation thermique RT 2010 et opte pour des matériaux qui réduisent la consommation d'énergie. Les DPE des maisons sont situés en classes A ou B.

✓ **In & FI Crédits**, réseau de courtage en crédits pour les particuliers a franchi le cap

des **100 agences franchisées**. La première agence avait été créée à Béthune en 2005.

✓ Tagerim a créé **Tagerim Patrimoine**, filiale dédiée principalement au service des institutionnels, qui interviendra dans le conseil à l'arbitrage, la vente d'immeubles en bloc ou par lots et la gestion déléguée de patrimoines importants.

Sur votre agenda

Deux matinées-débats sont organisées prochainement à Paris par la Lettre des juristes d'affaires.

✓ **10 décembre 2007** : « Acquisition, construction, transformation, gestion...

Tout ce que vous devez connaître sur les bureaux », avec Jean-Pierre Forestier et Antoine Hinfray (avocats) et Michèle Raunet, notaire, Etude Cheuvreux. Débats animés par Pascal Mendak (Lamy).

✓ **12 décembre 2007** : « **les transmissions de patrimoine après la loi TEPA** ».

Tél. Laure Flema (0 825 08 08 00).

LA VENTE D'IMMEUBLES À RÉNOVER

La vente d'immeubles à rénover

Pourquoi une réforme ?

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour le logement, il n'existait aucun cadre législatif légal concernant la vente d'immeubles à rénover. La vente d'immeubles neufs était régie par le code civil. Quant à la vente d'immeubles à construire, elle était régie par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ainsi que par le code civil. Le particulier qui désirait acheter en rénovation était obligé de conclure deux conventions : l'une portant sur la vente de l'immeuble proprement dit et la seconde pour les travaux. Cette seconde convention consistant en un contrat d'entreprise avec descriptif, délai de réalisation et coût des travaux.

Or, compte tenu de la présence sur la place de quelques individus peu représentatifs de l'ensemble de la profession mais dénués de scrupules, ayant choisi le statut de marchand de biens, ce mécanisme rencontrait un certain nombre de difficultés. Sur le plan juridique, les descriptifs étaient plus ou moins précis, la réglementation des versements nulle, aucune garantie d'achèvement n'existait, les changements d'affectation non régularisés, les certificats de conformité inexistantes. Sur le plan économique, les prestations étaient bâclées et certains marchands de bien veillaient à organiser leur insolvabilité.

De toute évidence, une réforme visant à donner un statut juridique clair et protecteur à la vente d'immeubles à rénover s'imposait et fut le fait de l'article 80-V de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Paradoxalement, cette mesure ne figurait pas dans le texte initial et fut l'objet d'un amendement en première lecture par le Sénat. D'autres courtes mesures législatives ont été votées (voir encadré à la fin de cet article). Pour les promoteurs de cet amendement, un tel régime va permettre de simplifier et de faciliter la réalisation de nombre de logements puisque cela nécessitera non pas plusieurs contrats comme actuellement, mais un seul (cf. débats, Sénat, 1ère lecture, séance du 26 novembre 2005). ■ **Nicolas Villasforza**

1) Les textes et principes à connaître

Les textes

L'article 80-V susvisé a rajouté dans le code de la construction et de l'habitation au livre II titre VI un chapitre II intitulé « Ventes d'immeubles à rénover » suivant immédiatement les dispositions du chapitre Ier sur la « vente d'immeubles à construire » dont elle apparaît comme la filleule spirituelle bien que des différences de régimes existent dans les détails. Un chapitre III comporte au demeurant des dispositions communes aux deux types de vente dont des sanctions pénales. La vente d'immeubles à rénover est désormais régie par les articles L.262-1 à L.262-11.

Cette réglementation n'entrera en vigueur que lors de la parution d'un décret non paru à ce jour. Le décret précisera notamment le déroulement de la procédure contradictoire de livraison des travaux et la procédure de déblocage des fonds en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Ordonnancement des textes.

Le contrat mentionné de vente d'immeuble à rénover est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L.262-2 à L.262-11 du code de la construction et de l'habitation.

L'essentiel de la réglementation

Les principes fondamentaux de la réglementation sont les suivants :

- Définition extensive des conditions d'application du contrat ;
- Limitation au secteur protégé de l'habitation ou au secteur mixte professionnel et habitation ;
- Possibilité de faire précéder la vente par une promesse de vente reprenant certains éléments ;
- Obligation de conclure un acte authentique reprenant certaines mentions ;

- Obligation pour le vendeur d'obtenir une garantie financière extrinsèque pour garantir l'achèvement des travaux ;
- Garanties sur les travaux des vices de construction et des défauts de conformité apparents ;
- Réglementation d'ordre public.

Interdictions préalables

Selon l'article L.263-3 du code de construction et de l'habitation, ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre les personnes condamnées en application des articles L.263-1 et L.263-2 du CCH (voir « connaître le risque pénal »), ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L.241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L.214-6 à L.214-9.

QUAND APPLIQUER LE STATUT ?

2) Quand appliquer le statut ?

La question est d'importance car on rappellera que la réglementation est d'ordre public.

Les conditions d'application du statut.

Selon l'article L.262-1 alinéa 1er, « Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre. »

Il s'avère donc que les conditions d'application du statut sont au nombre de trois.

1ère condition : « Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages... ». On notera que le législateur ne distingue pas entre le vendeur professionnel et le vendeur particulier. Un vendeur particulier pourra parfaitement se retrouver sou-

mis au statut parce que, à la suite du dossier de diagnostic technique, il aura pris l'engagement de se livrer à des travaux d'éradication de tel risque comme le risque plomb par exemple.

Le secteur visé est le secteur protégé de l'habitation ou mixte professionnel habitation/professionnel. On sait que selon l'article L.242-1 du CCH, un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Il n'est pas nécessaire que les locaux soient à usage exclusif d'habitation. En revanche, cela ne comprendra pas les immeubles commerciaux.

L'immeuble doit être bâti : aussi on notera qu'en application de l'article L.262-1 alinéa 3, les dispositions légales ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction. Dans ces deniers cas, il s'agit d'opérations qui doivent être menées en vente d'immeubles à construire.

2e condition : «... qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble... ». On notera que la loi n'a pas prévu de seuil minimal en ce qui concerne la notion de travaux. Par exemple des travaux de peintures suffi-

ront à déclencher la protection légale. Il pourra aussi s'agir de travaux plus lourds comme ceux touchant au clos et au couvert, aux aménagements intérieurs. La seule limite, rappelons-la, est la suivante : travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction. On peut dire qu'il y a un plafond alors qu'en revanche, il n'y a pas de plancher.

3ème condition : «... et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux... ». Ainsi, si les travaux sont de faible valeur, le vendeur les financera et fera une vente classique. Si, au contraire, il s'agit de travaux plus lourds, il les fera financer par l'acquéreur et sera soumis au statut.

Pouvoirs du vendeur et propriété des ouvrages

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux (article L.262-1 alinéa 2).

Enfin le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (article L.262-2 alinéa 1^{er}).

3) Signer un avant-contrat

Le législateur n'a pas voulu utiliser la technique souple du contrat de réservation tel que celui-ci est réglementé dans la vente d'immeubles à construire, contrat aux termes par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat, on le sait, permet au vendeur d'immeubles à construire de prospecter le marché et

éventuellement ne pas donner suite au projet si les circonstances économiques sont défavorables.

Rien de tel avec la vente d'immeubles à rénover puisque le seul contrat permis est celui de la promesse unilatérale de vente, c'est-à-dire le contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier confère à un bénéficiaire un droit d'option moyennant le paiement d'une indemnité d'immobilisation qui représente le prix de l'immobilisation. Depuis

une récente réforme, le bénéficiaire de la promesse bénéficie d'un droit de rétractation, que la promesse ait été conclue par acte sous seing privé ou par acte authentique. Passé un délai stipulé à la promesse, le vendeur peut garder l'indemnité d'immobilisation si le bénéficiaire ne lève pas l'option. Or, si le bénéficiaire lève l'option, la vente doit être faite et le vendeur d'immeubles à construire se retrouve irrémédiablement engagé.

SIGNER LE CONTRAT DÉFINITIF

De plus, la promesse de vente dans la vente d'immeubles à rénover doit contenir aux termes de l'article L. 262-9 du CCH, à peine de **nullité** :

1. les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son

prix. On remarquera que le législateur utilise la formule réductrice des indications essentielles allant en deçà de l'article L. 262-4 qui est beaucoup plus détaillé. Cela laisse sous-entendre que le vendeur pourra apporter des précisions à son projet, mais celles-ci devront, dans le cas de la promesse faire l'objet d'un

nouveau délai de rétractation. 2. ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

4) Signer le contrat définitif

Aux termes de l'article L. 262-4 du CCH, tout contrat de vente d'immeubles à rénover doit, à peine de nullité, être conclu par **acte authentique**. Il sera donc nécessaire de passer devant cet officier ministériel ce qui permettra de bénéficier de son devoir d'information et de conseils.

Contenu

Le contrat doit alors préciser :

a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il s'agit ici de l'application de la fameuse « loi Carrez » ;
b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives. À cet égard, il est prévu que le contrat doit en outre comporter **en annexe**, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Ces documents descriptifs feront l'objet du

décret. On ose espérer que ces documents seront plus précis que l'actuelle notice descriptive qui existe en matière de VEFA.

c) Le prix de l'immeuble ;
d) Le délai de réalisation des travaux ;
e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances (voir ci-après).

Révision

Le contrat doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision. À cet égard, l'article L. 262-5 précise que la révision du prix ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation. La révision ne peut être faite sur chaque

paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus seront définis par décret en Conseil d'Etat. L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il conviendra pour les praticiens de vérifier, en relation avec le notaire, que les candidats à la rénovation ont bien reçu en temps utile le règlement de copropriété. Cela évitera les difficultés postérieures résultant d'un manque d'information.

Sanction

En cas d'inobservation des dispositions de l'article L. 262-4, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

5) Céder le contrat

Selon l'article L. 262-6, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les

obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et

le cessionnaire. Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

BÉNÉFICIER DE GARANTIES AU NIVEAU DES PAIEMENTS

6) Bénéficiaire de garanties au niveau des paiements

L'échelonnement des paiements

Selon l'article L. 262-8 du CCH, l'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux. Il est fondamental de noter que le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le système est ici inspiré de la VEFA et la grille des paiements fera partie des questions que le décret devra trancher. Il est à craindre que la matière soit difficile et qu'elle devienne un nid à contentieux en raison de l'hétérogénéité et de la diversité des travaux de rénovation.

La garantie extrinsèque d'achèvement

Selon l'article L. 262-7, la garantie d'achèvement des travaux est constituée

par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Ainsi la garantie ne saurait être qu'extrinsèque et non intrinsèque. Le législateur n'a pas voulu imiter le système adopté dans la vente d'immeuble à construire lorsque l'opération présente certaines caractéristiques propres. On peut noter aussi qu'il s'agit d'une caution solidaire, c'est-à-dire avec renoncement au bénéfice de discussion et au bénéfice de division. Le principal désavantage de la caution est qu'en cas de procédure collective à l'encontre du vendeur, les sommes versées par l'acquéreur seront perdues si ce dernier, omettant de les déclarer dans le délai légal, se voit opposer la forclusion. On peut espérer que le décret, et à défaut la jurisprudence, feront de cette garan-

tie extrinsèque une véritable garantie autonome.

Il est précisé que la garantie porte sur l'achèvement des travaux, or cette notion n'est pas définie par la loi. On sait que dans la vente d'immeuble à construire il existe un système spécifique régi par l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation basé sur le permis de construire.

Or d'une part ce système est réducteur et d'autre part la rénovation ne donnera pas nécessairement lieu à un permis de construire.

Le décret aura à résoudre cette notion. Sans doute peut-on penser qu'en bonne logique juridique, la garantie d'achèvement doit être une garantie de livraison et doit alors porter sur un immeuble terminé conforme aux contrats et à ses annexes.

7) Bénéficiaire d'un régime de garanties des vices et défauts

Réception et livraison

La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties (article L. 262-2 alinéa 2). De plus, selon l'article L. 262-3 alinéa 1^{er}, la livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur. Comme le vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, cela implique qu'il conserve la jouissance de l'existant. Dans ces conditions, la livraison susvisée porte à la fois sur l'existant et sur les travaux. Le droit pour le syndic d'assister à cette réception et de se prévaloir des vices apparents et des défauts de conformité a été supprimé en cours de discussion parlementaire.

Garanties de droit commun sur l'existant

Le vendeur sera tenu sur l'existant de la garantie des vices cachés. S'il est un ven-

deur non professionnel, il pourra exonérer sa responsabilité ce qui n'est pas possible au vendeur professionnel. En pratique se posera alors le problème de l'interaction entre les travaux réalisés et l'état des existants.

Garanties sur les travaux

À compter de la réception, le vendeur est tenu, pour les travaux, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L.111-15 et L.111-16 du code de la construction et de l'habitation dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles. Il sera donc tenu :

- responsable de plein droit, envers l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Il s'agit ici de la responsabilité de l'article 1792 du

code civil. La garantie est décennale ;

- responsable des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Là encore, la garantie est décennale ;
- responsable des autres éléments d'équipement de l'ouvrage qui font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Vices apparents et défauts de conformité

Selon l'article L. 262-3 alinéa 2, les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénon-

CONNAÎTRE LE RISQUE PÉNAL

cés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Obligation d'assurance

En raison des responsabilités dont il est tenu et du fait qu'il conserve les pou-

voirs de maître de l'ouvrage, le vendeur doit souscrire une police constructrice non-réalisateur (CNR) (article L. 241-1 du code des assurances) ainsi qu'une assurance de dommages obligatoire (article L. 242-1 du même code).

De plus, si le vendeur est un professionnel, il doit justifier d'une assurance de responsabilité professionnelle en application de l'article L. 111-6-2-1 du code de la construction et de l'habitation (voir encadré ci-dessous).

Des règles générales en cas de rénovation

Par la loi ENL, susvisée, le législateur a instauré diverses règles existant, applicables en dehors de tout contrat de vente d'immeubles à rénover, pour protéger les acheteurs par une obligation d'assurances ainsi que par une protection des locataires ou occupants en place. Elles sont les suivantes :

Obligation d'assurance

Le législateur de la loi ENL a inséré au CCH un article L. 111-6-2-1 selon lequel le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

En cas de violation de cet article, les sanctions de l'article L. 111-34 sont applicables, c'est-à-dire un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 € ou l'une de ces deux peines seulement.

On notera que cette mesure ne concerne que le vendeur professionnel.

L'interruption des travaux abusive et vexatoire

Selon le nouvel article L. 11-6-2-3 dû à la loi ENL, lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux de rénovation effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €.

Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

Le législateur reprend ici une procédure exposée aux articles 14 et 59 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

8) Connaître le risque pénal

Versement irrégulier

En application de l'article L. 263-1 du CCH, toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions de l'article L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement. Ne sont pas considérés comme des versements au sens de cet article les dépôts de fonds effectués sur un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte. Il s'agit d'une règle pénale analogue à

celle qui existe pour la vente d'immeuble à construire. Bien sûr, il conviendra d'attendre la parution du décret pour savoir si le seuil de versement a été dépassé.

Détournement de fonds

Selon l'article L. 263-2 du CCH : « Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et

314 10 du code pénal ». L'article L. 314 1 réprime l'abus de confiance (puni de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende) et l'article L. 314 10 édicte une peine complémentaire. En matière de vente d'immeubles à construire, pour la Cour de cassation, le détournement nécessaire a la caractérisation de cette infraction consiste dans le fait même d'employer des fonds reçus a une fin autre que celle convenue entre les parties (Cass. crim. 3 janvier 1985, pourvoi n° 83-94530, Bull. crim. n° 5). (voir encadré en page 18)

CONCLUSION

Peines complémentaires de l'article L. 314-10

Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus aux articles 314-1, 314-2 et 314-3 encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° L'interdiction des droits civiques, civils et de famille, suivant les modalités prévues par l'article 131-26;

2° L'interdiction, suivant les modalités prévues par l'article 131-27, d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, pour une durée de cinq ans au plus;

3° La fermeture, pour une durée de cinq ans au plus, des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés;

4° L'exclusion des marchés publics pour une durée de cinq ans au plus;

5° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés;

6° La confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit, à l'exception des objets susceptibles de restitution;

7° L'affichage ou la diffusion de la décision prononcée dans les conditions prévues par l'article 131-35.

Pour conclure, on dira que le nouveau contrat de vente d'immeubles à rénover apparaît plutôt déséquilibré. C'est un contrat assez contraignant pour le vendeur qui se voit appliquer les règles les plus dures de la VEFA sans pouvoir bénéficier des quelques dispositions souples de ce système.

Ajoutons à cela que la notion de travaux est hétérogène et risque de poser problème. Les praticiens devront donc avoir présent à l'esprit que ce contrat d'ordre public impose une grande rigueur dans sa conclusion et dans son déroulement.

On peut penser qu'en pratique sur le plan économique, le contrat concernera les rénovations moyennes, les lourdes étant traitées en VEFA et les plus simples dans le cadre d'une vente d'immeuble rénové.

BULLETIN D'ABONNEMENT « PRIVILEGE »

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

**UNE OFFRE
EXCEPTIONNELLE**
Réservée aux nouveaux abonnés

20 %
de réduction sur l'abonnement
JURIShebdo
immobilier

ns17
† **OUI**, je souhaite bénéficier de l'offre de souscription à JURIShebdo qui m'est réservée soit un an d'abonnement (41 numéros de la lettre + 5 numéros spéciaux consacrés au droit immobilier) au prix de 599 € TTC dont 2,1 % de TVA au lieu de 769 € TTC, **soit 20 % de réduction.**
Ci-joint mon chèque de 599 € TTC à l'ordre de JURIShebdo
Je recevrai une facture acquittée dès paiement de ma souscription

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

RENCONTRE

La réforme des autorisations d'urbanisme

Une journée de formation était organisée le 2 octobre par le groupe Moniteur au lendemain de l'entrée en vigueur de la réforme. Quelques échos de cette journée. On relèvera notamment que la réforme a incité la Ville de Paris à revoir le circuit d'information de ses services pour l'instruction du permis de construire. C'est une conséquence de la réduction drastique du nombre d'exemplaires requis du pétitionnaire et de la nécessité de respecter les délais d'instruction.

Pour Philippe Pelletier, qui avait présidé le groupe de travail préalable à la mise en œuvre de la réforme, il aurait été une impasse de vouloir lutter contre les recours abusifs. La solution est, estime l'avocat, dans « l'accélération du temps juridictionnel, par des moyens qui sont déjà engagés par les juridictions ». Il indique à ce propos que personne ne voulait d'un système à l'allemande, où l'on purge les recours dans la phase de l'instruction. La solution est donc dans l'amélioration de la qualité de la règle d'urbanisme, même si la décentralisation ne facilite pas les choses. L'accélération du traitement des contentieux peut se faire à droit constant. En effet, dans certains tribunaux administratifs, les choses vont beaucoup plus vite que dans d'autres, par exemple grâce à la fixation d'un **calendrier de procédure**. La réforme a permis aussi de modifier les règles de prescription, ce dont se félicite Philippe Pelletier car pour les constructions irrégulières, « il faut que le temps fasse son œuvre », même si le texte voté par les parlementaires est plus restrictif que celui qui était prévu dans le projet initial.

À propos des certificats d'urbanisme, David Guillot (DS Avocats) souligne qu'on est revenu à une situation antérieure à celle de la loi SRU, avec un certificat a, informatif et un certificat b, opérationnel. Il ajoute qu'il est créé un certificat tacite. Le certificat nouveau a une durée de validité de 18 mois et non plus d'un an. Le délai d'instruction est d'un mois pour le certificat a, mais il est de deux mois pour le certificat b. L'avocat estime que le certificat b présente l'avantage de comporter des indications sur l'état des équipements publics et d'indiquer si le projet peut être autorisé. Le CU peut désormais être tacite, mais ses effets sont limités à ceux du CU informatif, c'est-à-dire que le CU b ne peut pas réellement être tacite. Le permis d'aménager, grande innovation de la réforme, marque la fin du permis de lotir. Une nouveauté est qu'il est possible d'obtenir une autorisation qui porte sur des propriétés différentes,

appartenant à des propriétaires différents. Quant au permis de démolir, il avait deux objectifs: celui de la **protection du patrimoine** et celui de la protection du logement. Ce deuxième objectif a disparu.

Par ailleurs, le champ d'application du permis de démolir ne s'étend pas à tout le territoire national: il ne s'applique que sur décision de la commune, sur tout ou partie de son territoire. Le permis de démolir s'applique aussi dans des cas particuliers (PRI, immeuble classé monument historique...). Certaines opérations sont dispensées de permis de démolir, par exemple les bâtiments menaçant ruine ou ceux pour lesquels une décision de justice a prescrit la démolition.

Laurent Ducroux (Charrel & associés, avocats) estime que le passage de 11 à 3 du nombre d'autorisations d'urbanisme est un peu une vue de l'esprit car les travaux ne sont pas les mêmes lorsqu'on crée un camping ou un lotissement et qu'il y a donc des dossiers spécifiques. Il souligne un autre élément de nouveauté: la faculté de grouper des demandes portant sur des objets distincts. Cette faculté a toutefois des limites. Le permis d'aménager peut inclure des constructions mais à condition qu'elles soient accessoires.

■ Une réforme efficace

Francis Polizzi, sous-directeur du permis de construire à la ville de Paris, service qui comporte 120 personnes, reconnaît avoir été associé à la réforme. Il souligne les mesures de simplification:

– **La fin du titre habilitant:** l'administration n'a plus à s'immiscer dans les rapports de droit privé. Par exemple, elle n'a pas à se demander si le pétitionnaire dispose d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Il confirme que l'autorisation ne peut pas être subordonnée à la production de l'autorisation d'assemblée. C'est donc à chacun de prendre ses responsabilités.

– **La réduction drastique du nombre d'exemplaires** de demande de permis. Alors que le pétitionnaire devait fournir 20

exemplaires, la réforme qui prévoit désormais 4 exemplaires, a conduit la Ville de Paris à revoir le circuit d'information de ses services. Si certains services reçoivent désormais un exemplaire du dossier (l'ABF, le maire d'arrondissement ou le préfet de police pour les IGH), les autres services ne reçoivent qu'un dossier simplifié. Francis Polizzi souligne que, grâce à cela, les services instructeurs « redevennent le cœur de la procédure ».

– **Le caractère limitatif de la « complétude réglementaire »**, c'est-à-dire de la liste des pièces qui peuvent être exigées du pétitionnaire. Le sous-directeur observe toutefois que le « projet architectural » est plus exigeant pour le pétitionnaire que le « volet architectural » du passé.

– La faculté de **lier le permis de construire et le permis de démolir**. La Ville de Paris a délibéré pour maintenir le permis de démolir. Le pétitionnaire a donc le choix de déposer deux dossiers (permis de démolir puis permis de construire) ou un seul. Francis Polizzi explique que le permis de démolir étant désormais exclusivement tourné vers la protection du patrimoine, les services vont avoir un regard plus poussé envers cet objectif. Francis Polizzi indique aussi que le cœur de la réforme est d'avoir pris des mesures pour **rendre l'instruction plus rapide**.

L'administration ne peut plus en effet rallonger les délais en cours d'instruction. Pour Francis Polizzi, la réforme « met fin de façon efficace à la prolongation des délais », ce qui conduit à une juste rigueur dans la tenue des dossiers. L'administration dispose désormais d'un mois pour vérifier la complétude réglementaire. Toutefois, Francis Polizzi reconnaît que la complétude réglementaire n'est pas exhaustive car dans certains cas l'administration pourrait « suggérer » une pièce complémentaire, par exemple en cas de construction sur carrière et que, si elle n'est pas produite, l'administration ne délivrera pas le permis.

À propos de la conformité, Michel Huet indique que la réforme **accentue le rôle de l'architecte**. La DAT devient une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Il s'agit d'attester la conformité des travaux, ce qui renforce la responsabilité des acteurs du privé et diminue celle de l'administration, analyse l'avocat.

Patrick Wallut enfin présente les modifications des règles de l'urbanisme apportées par la loi ENL: unification à trois mois du délai de retrait des autorisations par exemple, ou annulation partielle d'un permis et restriction de l'action en démolition.

DÉBAT

Faut-il modifier la loi de 1989 ?

L'UNPI réclame une modification de la loi de 1989 sur les rapports locatifs. Christine Boutin reste prudente et en appelle à la concertation.

Faut-il modifier la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs ? La question était au cœur des débats du 97^e congrès de l'UNPI à Lille ce 26 octobre. Les propriétaires privés, dont Jean Perrin aime à indiquer qu'il est le seul représentant, étaient réunis à Lille sur le thème « propriétaires : le devenir, le rester ». Ils revendiquent un assouplissement des rapports locatifs. Selon la thèse prônée par l'UNPI, c'est la liberté contractuelle qui redonnera confiance aux bailleurs et qui les incitera à mettre davantage de logements sur le marché.

■ Un « droit au paiement »

Jean Perrin, dans son discours adressé à Christine Boutin, a revendiqué pour les bailleurs « un droit au paiement », ainsi que la faculté de pouvoir récupérer le logement en fin de bail, une application des décisions de justice et un statut du bailleur privé.

Tout en insistant sur l'importance du parc privé dans la mise en œuvre du DALO, il a par ailleurs défendu l'idée de la complémentarité du parc public et privé en rappelant sa proposition, qui a donné lieu à signature d'une convention avec le ministre du logement, de cession temporaire d'usufruit par un propriétaire privé, au profit d'un organisme HLM.

En revanche, à propos des conclusions du Grenelle de l'environnement, l'UNPI a fait preuve de quelques réserves : « attention à ne pas aller trop vite » a prévenu Jean Perrin. Car si la charge est trop lourde, l'UNPI craint que les propriétaires ne louent plus ou ne vendent plus et que les entreprises ne puissent pas répondre à la demande.

Les travaux de mise aux normes énergétiques devraient être compris dans une fourchette de 20 000 à 40 000 € par logement. L'UNPI a émis deux propositions pour aider à leur financement. Elle propose que l'économie de charges qui en résulte soit partagée par moitié entre le locataire (par diminution de sa facture de charges) et le bailleur (par hausse de loyer). Elle propose aussi de prévoir une ouverture de crédit bancaire donnerait lieu à un remboursement du capital lors de la vente du bien ou de la succession du propriétaire, garantie par une promesse d'affectation hypothécaire.

■ La prudence de Christine Boutin

Face à cette demande de libéralisation de la loi sur les rapports locatifs, Christine Boutin a fait preuve de très grande prudence. Elle a d'abord indiqué sa « détermination poli-

tique absolue » pour mettre en œuvre le droit au logement opposable. Sur les rapports locatifs, elle a conclu « j'ai le souci de préserver l'équilibre bailleur locataire » et précisé que « rien ne serait fait sans concertation ». Elle confirme que l'obligation légale du DALO, loi qui a été votée à l'unanimité, doit se traduire dans les faits. Christine Boutin a évoqué d'autres sujets. Elle a notamment indiqué qu'il fallait « mettre l'accent sur la lutte contre l'habitat indigne » en rappelant qu'elle avait obtenu une augmentation de la dotation de l'Anah pour 2008. Quant au Grenelle de l'environnement, le ministre a évoqué la contradiction entre l'objectif de construire 500 000 logements et la mise en place de nouvelles contraintes, comme le diagnostic plus précis qui devrait être demandé lors des ventes. Elle insiste sur le fait que ces orientations risquent de mettre en difficulté les plus fragiles et prévient : « je vais veiller à ne pas créer une nouvelle précarité énergétique ». À propos des régimes Robien et Borloo, le ministre a précisé qu'elle n'avait pas « pour l'instant » l'intention de les modifier.

■ Le parc locatif est le parc de la mobilité

Au cours des débats, Bernard Vorms (Anil) souligne que la montée des propriétaires est un phénomène mondial. Il indique que les pays qui ont connu les modifications les plus brutales de leur statut d'occupation sont les pays de l'Est où le taux global de propriétaires est passé de 10 % à 90 % de la population. Bernard Vorms souligne que le parc locatif est celui de la mobilité.

Marie-Christine Caffet (Crédit Mutuel) relève que les trajectoires d'investissement immobilier deviennent très hétérogènes et que si en moyenne, les Français sont à 57 % propriétaires, ce taux est beaucoup plus élevé dans l'ouest par exemple et bien plus faible en région parisienne. Elle indique aussi que le calcul des aides à l'accession ne tient pas compte des phénomènes nouveaux comme l'acquisition par des ménages d'une personne (36 % des ménages) ou par des seniors.

Michel Moullart (professeur à Nanterre) relève que la propriété n'est pas forcément associée à la richesse ; sur les 7 millions de ménages pauvres, 3 millions sont propriétaires. Il souligne par ailleurs que parmi les personnes qui investissent actuellement, il y a une proportion importante (un tiers) de moins de 40 ans.

Pour Dominique de Lavenère (SNAL), le

problème de l'étalement urbain est politique. Si la population s'installe à l'extérieur des villes, c'est que les élus ont adopté des politiques de restriction du foncier. Auguste Lafon (UNPI) indique que l'avantage de l'investissement immobilier est qu'il est possible de le pratiquer sans mise de fond de départ, car le banquier accepte de prêter à des personnes qui n'ont pas de patrimoine.

■ Vif plaidoyer pour la liberté contractuelle

De nombreux intervenants ont vigoureusement défendu la thèse de la liberté contractuelle dans les rapports locatifs. L'avocat Gérard Weber (UNPI) estime que le problème de la loi de 1989 est qu'elle est défavorable au bailleur et il insiste sur la difficulté d'exécution des jugements d'expulsion. France Gauvin (UNPI) abonde en affirmant que le « déséquilibre de la loi de 1989 est total » et elle réclame que le bailleur puisse donner congé en fin de bail sans motif.

L'avocat Mathieu Laine est encore plus net : « il faut repenser le lien entre le propriétaire et le locataire » et en revenir à une relation purement contractuelle, sans intervention de l'état. Il estime qu'un système libre permettra de louer plus facilement. Il stigmatise le droit au logement, car « le droit à... crée la pénurie du droit ». Il considère que le droit au logement pousse les gens qui sont au-dessous du seuil de ressources à s'y maintenir ou à faire pression sur les politiques pour obtenir que le seuil soit relevé. Il y voit un outil qui incite au combat social. Il préconise que les expulsions puissent se faire au plus tard au 4^e mois d'impayé.

Face à ces arguments, Alain Lecomte (DGHUC) reconnaît le problème de l'exécution des jugements d'expulsion, mais il indique d'emblée que remettre en chantier la loi sur les rapports locatifs « poserait de graves difficultés ». Il explique que la loi DALO a eu pour objectif de mettre en valeur le déséquilibre entre l'offre et la demande et de prendre les moyens d'agir sur ce déséquilibre. Il récuse l'idée qu'on puisse, notamment pour les zones tendues, faire totalement confiance au marché.

Marc-Philippe Daubresse soutient la thèse de l'UNPI : il estime qu'il faut revoir complètement la loi de 1989 qui « est une loi perdant perdant ». L'ancien ministre indique par ailleurs qu'il faut « changer la gouvernance de l'Anah », évoquant sa structure trop décentralisée. À propos du Grenelle de l'environnement, il reconnaît que les exigences de performance énergétique représentent un surcoût, mais qu'il faut mettre l'accent sur l'ancien. Il propose de rendre obligatoire le COS énergétique.