

## La réglementation urbanisme et consommation



### Loi Scrivener

La **loi Scrivener** est destinée à protéger le particulier qui contracte un crédit auprès d'un prêteur professionnel pour l'achat d'un terrain à construire, d'un logement, d'un local mixte ou pour réaliser des travaux de construction, d'aménagement et d'entretien supérieurs à 21.000 euros.

Grâce à cette loi tout compromis de vente est conclu sous la **condition d'obtention de son ou ses crédits**. On parle de condition suspensive. En effet, en cas de non obtention des prêts, la vente est suspendue sans pénalité. Si l'acquéreur sait qu'il n'a pas besoin d'emprunter, il doit rédiger, de façon manuscrite, une mention où il reconnaît qu'il n'utilisera pas cette possibilité.

La loi institue aussi la possibilité de **remboursement par anticipation** et un délai de réflexion de dix jours, pour l'emprunteur, à compter de la réception de l'offre de prêt.

### Loi Neiertz

#### Premières dispositions face au surendettement

La première loi relative à la prévention et au règlement des problèmes liés au **surendettement** date de 1989. C'est la **loi Neiertz**.

A la fin des années 80, on observe une recrudescence des cas de **surendettement**. La situation inquiète professionnelle et politique. Un texte est voté. Il regroupe 3 objectifs pour lutter contre le **surendettement** :

- développer la **prévention du surendettement**
- responsabiliser les prêteurs et les emprunteurs
- organiser une procédure de règlement des problèmes de **surendettement**

Cette loi vise surtout à apporter des **solutions au surendettement** via des négociations amiables entre débiteurs et créanciers. Elle stipule déjà la possibilité de déposer un dossier devant la **commission de surendettement** pour bénéficier d'un traitement de ses difficultés et d'obtenir notamment des délais de paiement. La loi Neiertz prévoit également une **procédure de redressement judiciaire** pour régler le surendettement.

La loi a en outre prévu la création du **FICP** (Fichier national des Incidents de remboursement de Crédit aux Particuliers), géré par la **Banque de France** et permettant aux organismes de crédit de prévenir le **surendettement**.

## Bilan

- La loi Neiertz a répondu aux objectifs de lutte contre le **surendettement**, sans toutefois parvenir à endiguer le phénomène. Le **surendettement** s'est non seulement développé mais il a en plus changé de nature. Du **surendettement** actif, on est passé à une majorité de cas en but au **surendettement** passif.
- Au seul problème de surendettement s'est ajoutée une paupérisation générale de la population et une précarisation des emplois qui complexifient la situation. Le surendettement devient un problème social.
- La loi Neiertz s'est attachée à corriger les effets du surendettement. Elle n'a pas remis le principe de la distribution du crédit en cause.

### Révision de 1995

#### **Pour une meilleure efficacité de la loi contre le surendettement**

Le 8 février 1995, une réforme de la loi relative au **surendettement** des particuliers est votée. Elle se justifie par l'amélioration de l'efficacité de la procédure en répartissant les charges entre la commission de **surendettement** (rôle économique) et le juge de l'exécution (rôle juridique). La procédure est désormais unique. On espère ainsi améliorer le traitement du **surendettement**.

### Révision de 1998

#### **Lutte contre les exclusions liées au surendettement**

Le nouveau dispositif se penche sur les situations des personnes surendettées pour lesquelles aucun plan de redressement n'est applicable. Leur surendettement est trop important, leur situation inextricable.

Le rôle des commissions de **surendettement** s'accroît. Elles ont la possibilité de proposer des mesures de moratoire puis d'effacement des dettes.

## Loi Lagarde

### **Réformer le crédit et l'assurance de prêt, venir en aide aux victimes du surendettement**

La loi (n° 2010-737) du 1er Juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, dite « loi Lagarde », est en application depuis Septembre 2010. Cette réforme entend assainir la distribution du crédit à la consommation et aussi faciliter le rebond des personnes surendettées.

#### Les mesures phares de la loi Lagarde :

##### **1. Assurance de prêt : des emprunteurs libres de choisir**

- Le client peut souscrire l'assurance de prêt de son choix. La loi supprime la disposition législative autorisant les banques à obliger le consommateur à adhérer à leur propre contrat d'assurance (souvent appelée « assurance groupe »).
- Les publicités liées à l'assurance doivent systématiquement renseigner le montant des mensualités des assurances proposées, en plus du coût global.

##### **2. Crédit à la consommation : des consommateurs mieux informés**

- La fonction « paiement à crédit » qui serait associée à une carte de fidélité ne peut plus être activée par défaut. Les fonctions « fidélité » et « crédit » des cartes de fidélité doivent être clairement présentées et dissociées.
- Toute publicité, qu'elle présente des éléments chiffrés ou non, doit se montrer informative et comporter des mentions spéciales telles que : « Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifier vos capacités de remboursement avant de vous engager ».

- Les publicités présentant des éléments chiffrés doivent obligatoirement porter le détail des calculs, l'explication du résultat présenté et les mentions légales en vigueur.
- Les termes « revolving », « réserve d'argent », etc..., n'ont désormais plus droit de cité. Le « crédit renouvelable », que la loi interdit de nommer autrement, devient responsable : relevés mensuels, durée limitée selon le montant emprunté.
- De nouvelles obligations et responsabilités s'imposent aux producteurs-distributeurs de crédits à la consommation : avant d'accorder un prêt, ils doivent vérifier de façon systématique la solvabilité des emprunteurs (en demandant toutes les pièces justificatives nécessaires) et leur fichage éventuel, présenter une fiche de dialogue à quatre mains (une sorte de point budget) et expliquer en détail le fonctionnement d'un crédit renouvelable. De plus, le délai de rétractation accordé aux clients passe de 7 jours à 14 jours. Enfin, les conseillers sur les lieux de vente ont l'obligation d'être formés au fonctionnement de ces crédits afin d'apporter une information transparente aux consommateurs.
- Le rachat de crédit devient une activité réglementée. Les professionnels de la restructuration de crédits doivent systématiquement proposer aux clients de clôturer l'ensemble des crédits renouvelables présents sur leur compte.

### 3. Surendettement : des procédures assouplies

- Les durées raccourcissent : c'est le cas du fichage au FICP, qui passe de 8 à 5 ans, et du plan de **surendettement**, qui passe de 10 à 8 ans.
- Les procédures s'accélèrent à la Banque de France qui n'a plus qu'un trimestre pour statuer sur l'orientation des dossiers de **surendettement** déposés (alors qu'aucune limite de temps n'était imposée auparavant).
- Il est interdit pour toute banque de fermer des comptes bancaires sous le seul prétexte que le client est surendetté ; cette disposition afin d'assainir le climat entre ces deux acteurs lorsqu'une situation de **surendettement** émerge.

## Loi Chatel

### Protéger le consommateur du surendettement en l'informant

C'est en renforçant l'information du consommateur que la loi Chatel entend limiter le **surendettement**. En janvier 2005, les législateurs cherchent à limiter le **surendettement** en encadrant le **crédit renouvelable**. Il est en effet avéré que ce type de crédit est l'une des causes majeures du **surendettement**. On le trouve notamment dans le secteur de la grande distribution où son accès est facilité par diverses cartes de paiement.

Les mesures anti **surendettement** de la loi Chatel :

- L'organisme de crédit renouvelable doit prévenir le consommateur par courrier entre 1 et 3 mois avant la reconduction de son contrat de crédit renouvelable.
- Si le montant de la réserve d'argent du consommateur augmente, l'organisme de crédit doit adresser sa nouvelle offre par courrier.
- L'emprunteur peut plus facilement résilier son contrat.
- L'assureur du crédit est soumis aux mêmes contraintes d'informations que l'émetteur du crédit.



## La loi SRU



Elle fait l'objet d'une publication au Journal Officiel du 14 décembre 2000. Au-delà de sa disposition emblématique, qui prévoit que chaque commune d'une certaine importance doit disposer au moins de 20 % de logements sociaux, ce texte comporte plusieurs mesures susceptibles de vous intéresser, que vous soyez locataire, propriétaire, ou à la recherche d'un logement. Revue de détail.

### 7 jours pour réfléchir

Tout acquéreur d'un logement ancien disposera d'un délai de réflexion de 7 jours après la signature de la promesse ou du compromis de vente, délai pendant lequel il pourra se rétracter, sans aucune pénalité.

Cette disposition s'appliquait déjà pour l'achat dans le neuf, notamment dans le cadre d'un achat sur plan ; elle est donc désormais étendue à l'ancien. La loi nouvelle prévoit en plus qu'aucune somme ne pourra être versée par l'acquéreur avant l'expiration de ce délai de 7 jours, sauf si l'opération est négociée par un professionnel disposant d'une garantie financière (notamment un **agent immobilier**) : mais dans ce cas, si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, les sommes devront lui être impérativement remboursées dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

### Interdiction des offres d'achat avec versement d'une somme d'argent

Toujours à compter du 1er juin 2001, seront interdites les offres d'achat (parfois également dénommées "promesse unilatérale d'achat", "promesse d'achat", voire même simplement "offre de prix") pour lesquelles il sera exigé ou reçu de l'acquéreur un versement quelconque. Cette disposition est destinée à mettre fin à la pratique d'enchères sur la vente d'un bien, qui peut parfois favoriser une certaine spéculation.

### Le droit à un logement décent

Sont désormais insérées dans la loi du 6 juillet 1989 (celle qui s'applique à la grande majorité des locataires hors meublés notamment), des dispositions qui obligent le propriétaire à fournir à son locataire un logement décent, répondant à des normes minimales de confort le rendant conformes à l'usage d'habitation.

Si le logement ne répond pas à ces normes, le locataire pourra demander au propriétaire la mise en conformité ; à défaut d'accord, il pourra demander l'arbitrage du juge qui pourra, le cas échéant, fixer les travaux à faire exécuter. Si cela n'est pas fait, le juge pourra alors même **réduire le montant du loyer**. Le tout évidemment, sans que cela remette en cause le contrat de location en cours. Cette disposition sera applicable dès que le décret précité aura été publié.

### Favoriser la concertation locataires-propriétaires

Jusqu'à présent, la commission départementale de conciliation pouvait intervenir pour régler les différends entre locataires et propriétaires, en matière de hausse de loyer. Cette commission voit sa compétence élargie au règlement des petits litiges individuels portant sur l'état des lieux, le **dépôt de garantie**, les charges et les réparations locatives.

L'idée est de tenter de régler les problèmes sans avoir à aller devant les juges. Rappelons que cette commission, composée de représentants des bailleurs et des locataires, siège à la préfecture et peut être saisie aussi bien par le **locataire** que par le **propriétaire**.

### **Protéger les locataires en cas de vente par lots**

Cette disposition concerne les locataires dont le logement appartient à un bailleur dit institutionnel (du type banque, compagnie d'assurance, mutuelle, ...). Si un tel bailleur décide, dans un même immeuble, de mettre en vente plus de 10 logements, et donne congé pour cela à ses locataires, ceux-ci pourront proposer à leur bailleur de conclure un nouveau bail d'une durée inférieure à celle normalement applicable, c'est-à-dire 6 ans. Ce nouveau contrat devra être conclu au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours. Lorsqu'il arrivera à expiration, il sera résilié de plein droit.

Jusqu'à présent, dans une telle situation, les locataires avaient seulement le choix entre se porter acquéreur de leur logement (ce qu'ils peuvent toujours faire) ou partir. Ils ont désormais un choix supplémentaire.

### **Améliorer le fonctionnement des copropriétés**

Plusieurs dispositions de la loi SRU visent à permettre un meilleur fonctionnement des copropriétés. On signalera notamment la mise en place d'une procédure simplifiée de recouvrement des charges impayées (avec notamment la possibilité de saisir les loyers des copropriétaires-bailleurs qui ont des dettes vis-à-vis de la copropriété), l'obligation faite au syndic de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, et enfin, l'obligation de mettre en concurrence des entreprises au-delà d'un certain montant de travaux voté par l'assemblée générale.

### **Congé pour vente et loi Carrez**

Sur ce point, la loi SRU met fin à une question qui était la suivante : ainsi que le prévoit la loi Carrez, le propriétaire qui donne congé à son locataire afin de mettre en vente son logement doit-il mentionner dans ce congé la superficie du logement ? Autrement dit, est-ce une condition de validité du congé ?

La réponse est enfin claire, et elle est négative : le propriétaire qui donne un congé pour vente n'a pas l'obligation d'indiquer dans ce congé la superficie du logement mis en vente. Cette superficie sera donc mentionnée dans les actes qui suivront, c'est-à-dire soit la **promesse de vente**, soit l'**acte notarié**. Rappelons que la loi Carrez ne s'applique qu'aux logements qui sont situés dans une copropriété.



## Loi Alur

Publiée le 26 mars 2014, la loi "Alur" entre en vigueur dès le 27 mars pour bon nombre de ses dispositions. Véritable "loi fleuve", elle réforme en profondeur tous les domaines de l'immobilier : et en particulier la location et la vente.



Publiée le 26 mars, la loi Alur entre en vigueur le 27 mars 2014 © Marc Loiseau

### La décision du conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel avait été saisi sur plusieurs dispositions de la loi Alur. On attendait donc son verdict pour que la loi puisse être publiée. Dans la décision qu'il a rendu le 20 mars sur la loi Alur, le [Conseil constitutionnel valide les principales dispositions](#) sur lesquelles il avait été saisi, et en particulier les mesures phares que sont : l'encadrement des loyers, la GUL (garantie universelle des loyers) et les modèles-types de contrats de location d'habitation.

### Logement loué vide ou meublé : ce qui change

Pour les logements loués à titre de résidence principale, cohabitent jusqu'à maintenant deux cadres juridiques distincts selon que le logement est loué vide ou meublé. Pour ceux qui sont loués "vides", les modalités de la location sont précisées dans une vaste loi de 1989. En revanche, pour les meublés, seules quelques dispositions en organisent les modalités.

### Similitudes entre la location vide et la location meublée

La loi Alur modifie la donne en intégrant de nombreuses dispositions des locations "vides" aux meublés. Ainsi, par exemple, sont alignés selon les mêmes règles : la liste des clauses interdites, la liste des documents que l'on ne peut demander au locataire ou à son garant, les modalités de décompte du délai de préavis, la prise en charge de la vétusté par le bailleur... Une grille de vétusté sera établie, permettant d'évaluer la quote-part imputable à la vétusté restant à charge du bailleur dans les travaux de remise en état du logement, et celle imputable au locataire.

## **Des modèles types de bail et d'état des lieux**

Des modèles types de bail et d'état des lieux seront établis par décret (non encore publiés à ce jour) pour ces deux types de location : vide et meublé ainsi que pour la [colocation](#). Une fois établi, l'état des lieux pourra être complété dans un délai de 10 jours. Il pourra également être complété en cours de bail pendant la période de chauffe, en ce qui concerne les éléments de [chauffage](#). Si le logement comporte une installation individuelle de chauffage et de production d'eau chaude ou un compteur individuel pour une installation collective, l'état des lieux sera complété avec les index pour chaque type d'énergie utilisée.

Le Conseil constitutionnel n'a donc pas remis en question la création de modèles-types pour la location de logements. On est dans l'attente des modèles-types qui devraient être publiés par décret.

## **La surface des logements dans le bail**

Le décret sur le logement décent fixe les normes de confort auxquelles un logement loué doit répondre. Il fixe, en particulier, la surface minimale des logements loués, dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire. Dans l'état actuel de ce texte, il indique que le logement doit disposer au moins d'une pièce principale mesurant 9 m<sup>2</sup>, ou 20 m<sup>3</sup>. Cette surface devrait être redéfinie ultérieurement, selon la loi Alur. En tout état de cause, la surface des logements devra être précisée dans le bail aussi bien pour les locations vides que meublées. S'il s'avère que cette surface est, en réalité, inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans le bail, le locataire pourra obtenir une diminution de son loyer proportionnelle au nombre de mètres carrés manquants.

## **Conditions de la rémunération des professionnels**

La rémunération des professionnels qui était, en location vide, limitée à la moitié des frais seront également limitée à cette quote-part pour les locations meublées. Cette rémunération sera définie selon des grilles tarifaires établies chaque année par voie réglementaire selon un plafond par mètre carré de surface habitable. Seuls pourront être facturés au locataire : la rédaction du bail, les visites et le montage du dossier, ainsi que l'état des lieux.

## **Encadrement des loyers dans les grandes villes**

Les loyers seront encadrés dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants dans lesquelles il y a de sérieuses difficultés d'accès au logement, aussi bien pour les locations meublées que pour les locations vides. C'est le préfet qui fixera une fourchette de loyers d'après les niveaux de loyers observés par les observatoires locaux. Les bailleurs devront fixer leur loyer dans la limite de la fourchette haute, avec la possibilité d'un complément de loyer.

La loi Alur prévoyait que les bailleurs de logement aux caractéristiques "exceptionnelles" pourraient demander un complément de loyer "exceptionnel" à leur locataire : le Conseil constitutionnel vient d'invalidé cette notion d'"exceptionnel" à la fois concernant les caractéristiques du logement permettant une majoration de loyer, et à la fois à la notion de complément de loyer. Reste désormais à savoir comment sera prise en compte cette mesure dans les décrets qui devront fixer les modalités d'application de ce complément de loyer ?

L'encadrement des loyers ne va pas s'appliquer immédiatement car il nécessite la mise en place d'un important dispositif le permettant. L'encadrement pourrait intervenir en Ile-de-France à l'automne 2014, et contraindre un tiers des bailleurs franciliens à baisser leur loyer. Dans les autres agglomérations, la mesure s'appliquera dès que les observatoires seront opérationnels.

## **Conditions pour réviser le loyer et délais de prescription**

Une fois le locataire en place, le loyer sera ensuite révisé chaque année, [comme actuellement, à l'aide de l'IRL](#), mais les bailleurs qui laisseront passer plus d'un an sans réclamer l'indexation à leur

locataire ne pourront plus réviser rétroactivement le loyer plus d'un an en arrière. Quant à la prescription pour réclamer des arriérés de loyer ou de charges, elle sera réduite de 5 à 3 ans.

### **Les délais et conditions des congés**

Côté locataires, dans ces zones où le marché locatif est "tendu" (agglomérations de plus de 50.000 habitants), les locataires verront leur délai de préavis réduit à un mois au lieu de trois en location vide, sans avoir à justifier d'un des motifs de préavis réduit (mutation, perte d'emploi...). En dehors de ces zones, les possibilités de préavis réduit pour le locataire, en location vide (délai de un mois au lieu de trois), sera étendu à tout locataire dont l'état de santé justifierait de quitter le logement, sans condition d'âge comme c'est le cas jusqu'à maintenant. Pourront aussi bénéficier du préavis réduit les adultes handicapés ou encore les locataires qui obtiendront un logement social. Enfin, les locataires aux faibles ressources pourront, dès 65 ans contre 70 ans actuellement, demandé à leur bailleur de les aider à se reloger. Pour être exemptés de cette obligation, les bailleurs devront soit justifier de leurs faibles ressources, soit faire valoir qu'ils ont eux-mêmes atteint l'âge de 65 ans (alors que jusqu'à présent ils en étaient exemptés à compter de 60 ans) ! Côté bailleur, les congés seront plus encadrés, avec des précisions à apporter sur le caractère réel et sérieux du motif invoqué et une notice remise au locataire sur les voies de recours et l'indemnisation possible, le cas échéant.

### **Sanction des congés frauduleux**

Gare à ceux qui seraient tentés de délivrer un congé frauduleux, en invoquant un motif qui ne serait pas fondé, ils encourent une amende de 6.000 € (et de 30.000 € pour les personnes morales), ainsi que la réparation du préjudice subi par leur locataire.

### **Montant du dépôt de garantie**

En meublé, il n'y avait jusqu'à présent pas de plafond au montant du dépôt de garantie. La loi Alur en fixe un en reprenant ce qui se pratiquait jusque-là pour le meublé : un dépôt de garantie représente, au maximum, deux mois de loyer hors charges.

En location vide, il reste plafonné, en revanche, à un mois de loyer hors charges.

### **Délai pour rendre le dépôt de garantie**

En l'absence de réserves sur l'état des lieux, le dépôt de garantie devra être restitué au locataire dans un délai d'un mois, au lieu de deux. Le bailleur qui tarderait à le rendre au locataire encourt une pénalité fixée de 10% du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette solution s'avérera sans doute incitative plutôt que le taux (dérisoire) de l'intérêt légal qui s'appliquait jusque-là en cas de retard dans sa restitution.

### **Assurance du logement**

Pour les locataires qui n'auraient pas pris soin de souscrire une [assurance multirisque habitation](#) pour le logement, comme ils en ont l'obligation, le bailleur pourra désormais la souscrire à leur place, et en récupérer la charge auprès des locataires.

### **Nouveaux diagnostics à fournir aux locataires**

D'autres diagnostics viendront compléter le dossier à annexer au bail (électricité, gaz, amiante), au cours des années à venir.

### **La colocation sera plus encadrée**

Outre le contrat qui devra être établi selon un modèle type, la solidarité du locataire prendra automatiquement fin à l'arrivée d'un locataire entrant, et, à défaut de nouvel entrant, dans un délai



maximal de six mois après son départ. Les charges pourront être proposées par le bailleur sous forme de provisions ou de forfait, à condition, dans ce dernier cas, que le forfait soit le reflet de la réalité des charges récupérables.

### **La GUL : "garantie universelle des loyers"**

Elle sera mise en place en 2016. Cette assurance contre le risque d'impayé de loyer sera gratuite et pas obligatoire. Les bailleurs qui le préféreront pourront toujours lui privilégier la caution d'un tiers, c'est-à-dire qu'une personne, le plus souvent un parent du locataire, se porte garant du paiement de son loyer. Ceux qui opteront pour la Gul verront leur loyer couvert à hauteur du loyer médian, mais pas du loyer majoré. Ils pourront alors, s'ils le souhaitent, compléter cette couverture contre le risque d'impayé de loyer par une assurance privée complémentaire.

La loi Alur instaure, par ailleurs, une plus grande répression des marchands de sommeil et met en place un encadrement plus sévère des marchands de liste.

Pour renforcer l'information des acheteurs d'un logement, ou de tout lot situé dans un immeuble en copropriété, le vendeur devra préciser dès son annonce :

- que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- le nombre de lots que comprend l'immeuble ;
- le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel ;
- et, pour les copropriétés en difficulté, l'exercice ou non d'une procédure d'alerte ou de redressement du syndicat de copropriété.

Le vendeur devra ensuite joindre au compromis de vente une liste de documents permettant à l'acheteur d'avoir une parfaite connaissance de l'état de la situation financière de la copropriété dans laquelle il achète, avec, par exemple :

- une fiche synthétique de la copropriété établie par le [syndic](#) qui regroupe les données financières et techniques de l'immeuble ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges de travaux payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédant la vente ;
- la part du fond de travaux du vendeur pour les copropriétés en disposant ;
- les sommes qui seront dues par l'acquéreur ;
- un état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- une notice informant l'acheteur sur les acteurs de la copropriété et sur les droits et obligations des copropriétaires.

ODYSSEA