



Des Vœux pour 2007 et pour tous les acteurs des professions immobilières.

Parce que nous sommes en bonne santé et heureux,
nous serons capables de créer un équilibre entre ceux qui
recherchent une rentabilité locative et ceux qui recherchent un toit
confortable pour vivre ;

entre ceux qui souhaitent vendre et ceux qui souhaitent acheter un bien immobilier ;

entre ceux qui aiment vivre en copropriété et ceux qui n'aiment pas leurs voisins.

Que cette année soit longue pour nous permettre de réaliser tous ces vœux,
et que nous restions heureux et en bonne santé.

Chantal Coste
Président

Sommaire

Études P.2

Les grands axes de la réforme des autorisations
administratives en matière d'urbanisme

Jurisprudence P.11

Spéciale copropriété

Indices et repères P.13

Réponses ministérielles P.17

Banque P.21

Nouveau toit, la solution d'achat revente UCB
qui permet d'acheter vite, sereinement et sans crédit relais

CEI/Europe P.22

L'Irlande

Assurances P.24

« Loyers impayés »

Régions UNIT P.26

Congrès CEI P.27

Formations UNIT P.29

Infos P.32

Lois - Décrets - Ordonnances - Arrêtés
Circulaires - Conventions collectives

Le Journal de l'UNIT - ISSN 1258 - 8342

Union Nationale de l'Immobilier - Syndicat professionnel
2, rue de Sèze - 75009 PARIS

Tél. : 01 42 93 79 86 - Fax : 01 42 93 79 90 - www.unit.fr - unit@unit.fr - Revue des agents
immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens et marchands de biens -
Dépôt légal : JANVIER 2007 - Directeur de la publication : Chantal Coste - Comité de rédaction :
Maîtres Laurence Guégan, Jean-Maurice Gelinnet, Philippe Rézeau (Avocats), Bernard
Perrin (Expert-comptable), Jean-Luc Boizard, Jean Delahaye (Groupe Verspieren),
Delphine Gottri (UCB), UNIT - Crédit photos : Christophe Maurisset Latour - Conception et
impression : Imprimerie LA RENAISSANCE TROYES - TÉL. 03 25 70 44 70 - Bimestriel

LES GRANDS AXES DE LA REFORME DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES EN MATIERE D'URBANISME

INTRODUCTION

La complexité du droit de l'urbanisme s'est avérée être une source d'insécurité juridique susceptible de freiner des opérations nécessaires au développement de l'économie locale. C'est dans ce contexte qu'a été initiée, puis adoptée, une réforme des autorisations d'urbanisme.

L'Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, que la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 vient de ratifier, intervient en application de l'article 20 de la Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 autorisant le gouvernement à simplifier le droit.

La Loi ENL du 13 juillet 2006 s'est efforcée de compléter davantage le dispositif mis en place par le Gouvernement pour accroître la sécurité juridique en matière de construction. Ces apports visent notamment à protéger les constructions existantes réalisées dans des conditions irrégulières,

mais également à protéger les autorisations de construire contre l'aléa contentieux.

Le but avoué de l'Ordonnance du 8 décembre 2005 n'est pas de réformer l'économie générale des règles d'urbanisme mais de clarifier, simplifier et sécuriser le régime des autorisations d'urbanisme afin de faciliter l'acte de construire et de favoriser la construction de nouveaux logements.

Les dispositions de cette Ordonnance, qui devraient engendrer la réécriture de plus d'un quart du Code de l'Urbanisme, rentreront en vigueur aux dates qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 2007. A ce jour, seul le Décret n° 2006-1220 du 4 octobre 2006 relatif au permis délivré à titre précaire est entré en vigueur et est inséré aux articles L 433-1 à L 433-7 du Code de l'Urbanisme.

Sans être révolutionnaire, cette réforme apporte néanmoins de nombreux changements qui visent à réduire le nombre des autorisations d'urbanisme, limiter les sources de

contentieux, simplifier les procédures pour les usagers et les instructeurs, garantir les délais d'instruction, clarifier les responsabilités et favoriser le développement de la qualité architecturale et urbanistique.

1) LES PIECES D'INFORMATION

Le dispositif actuel prévu à l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme prévoit deux certificats : le certificat de simple information et le certificat opérationnel.

Le certificat de simple information permet d'interroger l'administration pour connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent à un terrain déterminé. Ces règles peuvent être, selon la commune, celles du Plan local d'Urbanisme ou celles de la Carte Communale ou du Règlement National d'Urbanisme. Le certificat mentionne également le régime des taxes d'urbanisme en vigueur et les équipements publics existants ou prévus.

Le certificat opérationnel va plus loin en ce qu'il permet d'interroger l'administration sur la faisabilité d'un projet sur une parcelle. En général, le projet est connu essentiellement dans ses grandes lignes : destination du bâtiment, surface hors œuvre nette, dimensions...

Mais ces deux certificats ne constituent pas une autorisation de construire et ne dispensent donc pas de l'obtention d'un permis. Ils permettent cependant de garantir le demandeur contre les changements de réglementation postérieurs à sa délivrance sous deux conditions. D'une part cette garantie ne vaut pas pour les règles administratives relatives à la sécurité et à la salubrité publique (PPR, installations classées...). D'autre part la demande de permis de construire doit être déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance du certificat de simple information et dans un délai de 18 mois pour les certificats opérationnels.



L'Ordonnance du 8 décembre 2005 a maintenu ces deux certificats d'urbanisme dans leur principe, tout en améliorant leur efficacité.

En effet, le certificat de simple information ne porte plus que sur les règles d'urbanisme et les taxes d'urbanismes applicables. Il ne mentionnera donc plus l'état des équipements publics existants ou prévus dans la mesure où cette information nécessite la consultation des divers concessionnaires et retarde ainsi sa délivrance. En effet, l'objectif de l'Ordonnance est de rendre l'instruction du certificat plus aisée et donc sa délivrance plus rapide.

Concernant le certificat opérationnel, la demande n'a plus à préciser la surface de plancher hors œuvre des bâtiments projetés, autorisant ainsi le pétitionnaire à faire varier cette surface au moment de sa demande d'autorisation sans que la validité de son certificat en soit affectée.

La demande devra également préciser la nature de l'opération envisagée, l'implantation approximative et la destination des bâtiments projetés, et les équipements publics existants ou prévus.

La durée de validité des deux certificats est unifiée à 18 mois à compter de leur délivrance à condition qu'une demande d'autorisation de construire ou une déclaration de travaux soit déposée dans ce délai. En ce cas, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

En outre, le certificat devra mentionner l'éventualité d'un sursis à statuer qui serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis ultérieure. A défaut, le sursis ne pourra être opposé au pétitionnaire.

Un sursis à statuer ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive. L'autorité compétente refuse temporairement d'examiner la demande dans le souci de préserver des décisions ou opérations futures. Il permet donc à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au

moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée. Le sursis ne peut excéder deux ans, au bout desquels un nouveau sursis ne peut plus être opposé pour le même motif. En cas de motif différent, le sursis global ne peut excéder trois ans.

A titre d'exemple, l'autorité compétente peut, de façon discrétionnaire, surseoir à statuer dans les cas suivants (L 111-7) :

- ▶ ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération déterminée,
- ▶ prise en considération d'un projet de travaux public par l'autorité administrative, dans un terrain délimité à cet effet, si les constructions projetées sont susceptibles d'en compromettre l'exécution ou de le rendre plus onéreux,
- ▶ prescription d'un PLU, si le projet soumis à autorisation est de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur plan...

L'Ordonnance du 8 décembre 2005 n'a pas retenu le projet consistant en la création d'un certificat d'urbanisme valant pré-autorisation assorti d'une publicité, à mi-chemin entre le certificat d'information et l'autorisation. Les recours des tiers auraient été ainsi purgés sur les caractéristiques essentielles d'un projet (implantation, volume, hauteur, surface, destination).

2) LA SIMPLIFICATION DES RÉGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION

Les articles L 421-1 et L 422-1 du Code de l'Urbanisme donnent actuellement une répartition quelque peu confuse des constructions, installations, ouvrages et travaux soumis à permis de construire, à déclaration préalable ou exemptés de toutes formalités.

En effet, jusqu'à présent le Code de l'Urbanisme comprenait :

- ▶ onze régimes différents d'autorisation : le permis de construire, le permis de démolir, l'autorisation pour les installations et



travaux divers, l'autorisation d'aménager un terrain de camping, l'autorisation de stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs, l'autorisation de coupe et abattage d'arbres, l'autorisation de lotir, l'autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés, l'autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière et l'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski ;

- ▶ quatre régimes différents de déclaration : la déclaration de travaux, la déclaration de clôture, la déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir, la déclaration en cas de division de terrains non destinés à l'implantation de bâtiments.

2.1) Le régime des autorisations

Désormais, ces différents régimes sont regroupés en trois permis concernant les trois formes principales d'utilisation des sols : le permis de construire (L 421-1), le permis d'aménager (L 421-2) et le permis de démolir (L 421-3). L'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski (L 472-1) est maintenue compte tenu de son caractère spécifique.

2.1.1) Les travaux soumis à permis de construire

Pour les constructions neuves, le permis de construire est la règle (L 421-1 alinéa 1^{er}). Il n'est obligatoire que pour les constructions de 20 m² et plus.

Pour les constructions existantes, un Décret en Conseil d'Etat fixera expressément la liste des travaux ou des changements de destinations qui seront soumis à déclaration préalable ou à permis de construire.

Les dispositions relatives aux constructions saisonnières (L 433-1 et L 433-2) et celles concernant les permis délivrés à titre précaire (L 433-1) sont reconduites.

Le nouveau régime du permis de construire à titre précaire est entré en vigueur suivant les termes du décret n° 2006-1220 du 4 octobre 2006, prévoyant de nouvelles dispositions insérées aux articles L 433-1 à L 433-7 du nouveau Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'un permis qui peut être délivré pour une construction qui ne rentrerait ni dans le champ d'application du régime du permis de construire ou d'aménager en raison de la non-conformité des constructions avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (L.421-6), ni dans le cadre des exemptions au permis de construire (L.421-5).

Ces nouvelles dispositions prévoient que l'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte nécessairement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- ▶ lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- ▶ ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière, dans un site inscrit ou classé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

2.2.2) Les travaux soumis à permis d'aménager

Actuellement, de nombreux travaux font l'objet d'une déclaration préalable. On peut citer les autorisations de terrains de

camping, les résidences mobiles de loisir, les golfs, les lotissements, les parkings, les remontées mécaniques... Pour chaque type d'autorisation, il existe des procédures très différentes et un dossier particulier comprenant des pièces spécifiques, un processus d'instruction et des délais d'instruction particuliers. Ces dispositions peu compréhensibles et complexes sont des sources d'insécurité juridique.

Le permis d'aménager prévu par l'Ordonnance regroupera ces autorisations en créant un régime unifié instaurant des procédures d'instruction identiques, notamment en matière de délai.

Un décret en Conseil d'Etat établira une liste des aménagements qui feront l'objet d'un permis d'aménager (L 421-2). Toutefois, sont déjà concernées la création d'un lotissement (L 442-2), de zones de caravanes (L 444-1) ou celle d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir (L 443-1).



LE CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS

L'Ordonnance du 8 décembre 2005 intègre l'actuelle autorisation de lotir dans le permis d'aménager.

Pour l'essentiel, les critères du lotissement issus de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme sont maintenus mais le support de la division et le nombre de terrains issus de la division sont modifiés. Désormais, l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme retient le critère de la division *"d'une ou plusieurs propriétés foncières"*,

autorisant ainsi la réalisation d'un lotissement sur la base d'une procédure unique lorsque plusieurs propriétés foncières distinctes sont concernées. Jusqu'à présent, il était nécessaire d'obtenir autant d'autorisations de lotir qu'il existait de propriétés foncières distinctes à diviser, même appartenant à un même propriétaire, mais ne formant pas un tènement unique en raison de leur absence de contiguïté.

Par ailleurs, l'Ordonnance ne détermine pas le nombre de terrains issus de la division, ce qui laisse une grande latitude au pouvoir réglementaire pour déterminer le nombre en fonction duquel il y aura permis d'aménager (L 442-2) ou déclaration préalable (L 442-3).

Un décret fixera donc les cas dans lesquels le permis d'aménager est requis, en fonction du nombre de lots issus de la division, de la création de voies, d'équipements communs et de la localisation. Les conditions relatives à l'exigence d'un projet architectural et paysager seront également déterminées par décret.

Enfin, l'Ordonnance renforce la protection des acquéreurs et de futurs colotis. L'article L 442-4 du Code de l'Urbanisme précise qu'aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager ou avant l'expiration du délai de réponse à la déclaration préalable.

2.2.3) Les travaux soumis à permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire lorsque le conseil municipal le décide, mais également dans les agglomérations de plus de 10.000 habitants et à leur périphérie. Dans ces communes, la décision du Maire est subordonnée à l'avis conforme du Préfet, ce qui entraîne des lourdeurs administratives.

L'Ordonnance de 2005 précise que le permis de démolir sera obligatoire lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (bâtiment inscrit au titre des monuments historiques) ou lorsqu'elle est située dans les secteurs à enjeux (secteurs sauvegardés

ZPPAUP). Pour le reste du territoire, les conseils municipaux sont libres d'instituer ou non un permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal (L 421-3).

Enfin, la demande de permis de construire ou de permis d'aménager pourra désormais inclure la demande de démolition. La délivrance d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager tiendra alors lieu de permis de démolir.

2.2) Le régime de déclaration

Un décret en Conseil d'Etat fixera, sur la base de critères tirés des dimensions, de la nature ou de la localisation des aménagements des installations et travaux, une liste des travaux qui seront soumis à déclaration préalable.

En vertu de l'Ordonnance de 2005, les clôtures (L 421-4), les coupes et abattages d'arbres dans le cadre des espaces boisés classés (L 130-1), et les divisions de propriétés foncières à l'intérieur du périmètre de protection d'un secteur naturel préalablement défini par le conseil municipal (L 115-5-2) devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

2.3) Les exemptions

L'Ordonnance reconduit le régime antérieur d'exemption de contrôle préalable au titre du droit de l'urbanisme pour certains aménagements, installations et travaux (AIT) dont la liste doit être fixée par décret en Conseil d'Etat.

La liste de ces AIT, pour lesquels le permis de construire ou la déclaration ne sera pas exigé, sera fixée par décret en Conseil d'Etat en fonction :

- ▶ de leur très faible importance,
- ▶ de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- ▶ du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûretés,
- ▶ du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Par ailleurs le nouveau dispositif ne reprend pas la mention de l'article L 422-1 du Code de

TABLEAU RECAPITULATIF

Opérations concernées	Régime antérieur	Nouveau régime
Constructions, de droit commun	Permis de construire (L 421-1)	Permis de construire (L421-1)
Démolition	Permis de démolir (L 430-1)	Permis de démolir (L 421-3) ou Permis de construire et Permis d'aménager pourront autoriser la démolition (L 451-1)
Lotissement	Permis de lotir (L 315-1)	Permis d'aménagement (L 442-2) ou Déclaration préalable (L 442-3)
Aménagement de parc résidentiel et de loisirs	Autorisation (L 443-1)	Permis d'aménagement (L 443-1)
Aménagement de terrain de camping	Autorisation (L 443-1)	Permis d'aménagement (L 443-1)
Installation de travaux divers	Autorisation (L 442-2)	Permis d'aménagement (L 442-2)
Stationnement de caravanes	Autorisation (L 443-3)	Permis d'aménagement ou Déclaration préalable (L 444-1)
Travaux dans les périmètres de restauration immobilière	Autorisation (L 313-4)	Permis d'aménagement (L313-4)
Travaux dans les secteurs sauvegardés	Autorisation (L 313-2)	Permis d'aménagement (L 313-4)
Remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski	Autorisation (L 445-1)	Autorisation spéciale (L 472-1)
Clôture	Déclaration préalable (L 441-2)	Déclaration préalable ((L 421-4)
Constructions mineures	Déclaration préalable (L 422-2)	Déclaration préalable (L 421-4)
Coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé	Autorisation (L 130-1)	Déclaration préalable (L 130-1)
Division de terrain non soumise à autorisation de lotir	Déclaration préalable (R 315-54)	Déclaration préalable (L 111-5-2)
Division de terrain non destinée à l'implantation de bâtiments	Déclaration préalable (L 111-5-2)	Déclaration préalable (L 111-5-2)



l'Urbanisme, selon laquelle ces exemptions ne dispensent pas du respect des dispositions relatives à l'occupation des sols de l'article L 421-3 (règles de sécurité, assainissement, architecture...)

2.4) L'articulation entre les différentes autorisations

L'Ordonnance de 2005 a souhaité instaurer une meilleure articulation entre les différents régimes d'autorisation touchant à l'occupation des sols, soit au titre du Code de l'Urbanisme lui-même, soit au titre d'autres législations.

Ainsi, l'un des objectifs est de rénover les liens entre les différentes autorisations de construire (permis de construire, permis d'aménager et déclaration) afin de limiter les problèmes de lenteur et d'insécurité juridique. En poursuivant ce même objectif, l'Ordonnance a facilité l'articulation des autorisations requises au titre du Code de l'Urbanisme avec celles exigées sur le fondement d'autres législations.

2.4.1) Une coordination entre les autorisations d'urbanisme

Il arrive que des opérations soient liées notamment lorsque des travaux d'aménagement appellent la démolition de constructions dans un secteur où le permis de démolir est obligatoire. Pour éviter au pétitionnaire d'obtenir deux autorisations, la demande de permis d'aménager pourra désormais porter sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition (L 441-1).

Il en est de même lorsque des aménagements impliquent la réalisation accessoire de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé. Dans ce cas, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction (L 441-2).

Enfin, si les démolitions sont un préalable nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Le permis de construire ou d'aménager autorisera alors la démolition (L 451-1).



2.4.2) Une coordination avec les autres législations

◆ Equivalence

Pour certaines opérations, la décision prise au titre des autorisations d'urbanisme tient lieu de l'autorisation prévue au titre d'une autre législation ou réglementation dès lors qu'elle a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente (L 425-1). A ce titre, nous pouvons évoquer le cas des établissements recevant du public (L 425-2) et des immeubles de grande hauteur (L 425-3). Un décret en Conseil d'Etat viendra préciser le champ d'application de cette disposition.

◆ Subordination

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à une autorisation au titre d'une autre législation. En ce cas, préalablement à l'obtention d'une autorisation de construire, il convient de solliciter une autorisation spéciale, par exemple, lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique (L 425-4).

Il en est de même concernant les autorisations de défrichement (L 425-6), de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation (L 425-9), d'exploitation commerciale

(L 425-7) ou de création d'une salle de spectacles (L 425-8), qui doivent être obtenues préalablement à la délivrance du permis de construire.

◆ Dispense

L'autorisation d'urbanisme n'est pas requise lorsqu'une autorisation a été délivrée au titre d'une autre législation. Il en est ainsi lorsque le projet concerne des travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques (L 425-2).

◆ Indépendance

L'autorisation n'est pas conditionnée par une autorisation au titre d'une autre législation, mais ne peut être mise en œuvre avant l'exécution de procédures spécifiques :

- installations classées, mais construction postérieure à la clôture de l'enquête publique (L 426-10),
- opération d'archéologie préventive, mais travaux postérieurs à l'achèvement des opérations (L 421-11).

3) UNE PLUS GRANDE SECURITE JURIDIQUE LORS DE L'INSTRUCTION

La loi de simplification du droit autorisait le gouvernement à prendre les mesures nécessaires

pour simplifier les règles de délivrance des autorisations d'utiliser le sol. L'Ordonnance a ainsi adopté certaines dispositions pour améliorer les rapports entre les pétitionnaires et les services instructeurs.

Les principales modifications apportées par l'Ordonnance portent sur l'instruction et notamment sur la garantie du respect desdits délais. Mais elles concernent également le régime de la décision prise au terme du délai d'instruction imparti à l'administration.

3.1) La demande d'une autorisation de construire

Le dispositif actuel prévoit que, si le service instructeur considère que le dossier est complet lors de la réception de la demande, il doit le faire savoir au pétitionnaire dans les 15 jours de la réception de la demande. Si le dossier est incomplet, le service compétent en informe le pétitionnaire dans ce même délai de 15 jours et le délai d'instruction court à compter de la réception des pièces manquantes.

Ces notifications de l'administration sont déterminantes pour déclencher le délai de l'instruction et en conséquence, le processus d'obtention du permis de construire. Mais actuellement, l'absence de sanction en cas de non respect par l'administration du délai de 15 jours, prolonge la procédure dans la mesure où le processus de permis tacite ne peut être déclenché.

L'Ordonnance a donc pris en compte la principale critique adressée à l'instruction des autorisations, à savoir l'imprévisibilité des délais d'instruction.

Ainsi pour remédier à une éventuelle inertie de l'administration, l'Ordonnance prévoit de supprimer le délai de recevabilité de 15 jours. En conséquence, lorsqu'un dossier s'avère incomplet, le service compétent disposera d'un délai d'un mois pour réclamer les pièces manquantes.

Si la commune laisse passer ce délai d'un mois sans réclamer les pièces manquantes, rien ne l'empêchera de les réclamer mais cette demande n'aura aucun effet sur le délai d'instruction. Cependant, le pétitionnaire aura intérêt à communiquer les pièces réclamées par la commune pour éviter que le

juge éventuellement saisi sanctionne une autorisation délivrée au vu d'un dossier incomplet.

Enfin, un décret fixera la liste exhaustive et limitative des pièces pouvant être demandées au titre d'une demande d'autorisation.

3.2) Délai d'instruction et prorogation

Actuellement les délais d'instruction ne sont pas uniformes.

L'Ordonnance pose donc le principe d'une procédure unique d'instruction des demandes, communes aux différentes autorisations et déclarations préalables (L 423-1). Les délais d'instruction seront fixés par décret en Conseil d'Etat de manière uniforme pour les autorisations et les déclarations. Ils figureront dans le formulaire de la demande d'autorisation ou de la déclaration. Lors du dépôt de la demande, le pétitionnaire sera ainsi informé du délai dans lequel la décision devra intervenir.

Ces délais devraient être de un mois pour les déclarations, deux mois pour les maisons individuelles et trois mois pour les autres constructions. La nouveauté est qu'aucune prolongation du délai d'instruction ainsi notifié ne sera possible en dehors des cas et conditions prévus par le décret (L 423-1). Les cas visés se rapportent essentiellement à la

consultation d'un service ou d'une commission (cas de consultations d'autres autorités comme l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité). Mais ces majorations de délai ne seront opposables aux demandeurs que si elles sont notifiées dans le mois suivant le dépôt de la demande de dossier complet. Elles ne pourront être notifiées ultérieurement.

L'administration dispose donc d'un temps limité pour faire connaître les délais précis dont elle a besoin pour instruire la demande. Le demandeur connaîtra ainsi précisément le délai dans lequel une décision devra intervenir. En cas de silence de l'administration, le délai figurant dans le dossier de la demande s'imposera.

3.3) Sort des demandes

L'efficacité du dispositif exposé repose évidemment sur une sanction de l'écoulement du délai d'instruction annoncé par l'administration sous la forme de l'intervention d'une décision tacite.

Selon l'Ordonnance, à l'expiration du délai d'instruction, si aucune décision expresse relative à une demande d'autorisation n'est intervenue, celle-ci est tacitement accordée. Le demandeur pourra alors obtenir un certificat attestant l'existence d'un permis tacite. Le décret fixera les cas dans lesquels aucun permis tacite ne pourra être invoqué (L 424-2).



Par ailleurs, l'Ordonnance prévoit que dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations d'urbanisme exigibles (réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement d'urbanisme) du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable (L 424-6).

3.4) Sur la mise en œuvre des autorisations

3.4.1) Durée de validité du permis

Actuellement, aux termes de l'article R 421-32 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter de sa délivrance ou s'ils sont interrompus pendant plus d'un an. Le délai est suspendu en cas de prononcé juridictionnel d'un « référé suspension » ou d'annulation du permis par un jugement du Tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à décision définitive. En revanche, il ne l'est pas en cas de simple dépôt d'un recours, ce qui pénalise gravement le constructeur, privé de permis au terme de la procédure, dont la durée est la plupart du temps supérieure aux délais de péremption, alors qu'au final, la validité du permis peut être reconnue par le juge.

Le Décret n°2006-958 du 31 juillet 2006 a modifié l'article R 421-32 du Code de l'Urbanisme en introduisant la suspension du délai de péremption du permis en cas de recours juridictionnel :

"Lorsque le permis de construire fait l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative ou d'un recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, le délai de validité de ce permis est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle irrévocable."

Le délai de validité de ce permis sera ainsi prorogé jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle irrévocable.

3.4.2) Retrait du permis

Auparavant, il faut rappeler qu'une décision administrative pouvait faire l'objet de retrait sous deux conditions :

- ▶ que la décision soit illégale,
- ▶ que le retrait intervienne dans le délai de recours contentieux, soit deux mois en l'absence de recours ou pendant toute la durée de la procédure si la décision a fait l'objet d'un recours.

Depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 octobre 2001 (arrêt TERNON), le retrait d'une décision individuelle explicite créatrice de droits ne pouvait intervenir, si elle était illégale, que dans le délai de 4 mois suivant cette décision. Il convenait de prendre en considération ce



délai dans le cadre du montage d'opération où il existe des conditions suspensives d'obtention d'un permis définitif, pour pouvoir tabler sur un permis définitif.

Depuis la loi ENL n°2006-872 du 13 juillet 2006, le permis de construire, d'aménager ou de démolir, ne peut être retiré que sous deux conditions :

- ▶ s'il est illégal
- ▶ et dans le délai de 3 mois suivant la date de cette décision.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

3.4.3) Sur le contrôle de l'achèvement des travaux et le certificat de conformité

Le certificat de conformité est l'acte par lequel l'autorité administrative vérifie que les travaux ont été réalisés dans le respect des règles et conditions prescrites par le

permis de construire. Il a pour seul but de vérifier la conformité des travaux au regard des critères posés par l'article R 460-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords.

En l'état actuel du droit positif, à l'achèvement des travaux, le constructeur adresse au maire une déclaration dans les 30 jours. En cas de silence de l'autorité, le bénéficiaire requiert de l'administration la délivrance du certificat, et si le silence se poursuit pendant un délai d'un mois, le certificat est réputé tacitement obtenu.

En pratique, l'obtention du certificat de conformité joue un rôle important en matière de vente d'immeuble. Il atteste du fait que la construction a été réalisée en vertu et conformément à un permis de construire. Il est ainsi jugé que le vendeur d'immeubles à construire devant se conformer aux prescriptions des autorisations administratives, notamment du permis de construire, et délivrer aux acquéreurs un immeuble respectant ces autorisations a, à ce titre, l'obligation de délivrer un certificat de conformité (CA PARIS, 18 novembre 2004, Synd. Copr. Le Grand Pavois c/ SCI Lecourbe Lourmel).

Cependant, le certificat de conformité actuel n'étant pas publié, le recours des tiers n'est enfermé dans aucune condition de délai, et la contestation de la conformité n'est donc pas limitée dans le temps.

L'Ordonnance a réformé le régime du certificat d'urbanisme. Si l'administration ne le délivre pas dans le délai de trois mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis peut mettre en demeure l'autorité compétente de délivrer ce certificat. A défaut de délivrance dans le mois suivant, le certificat est réputé obtenu tacitement, et l'administration ne pourra plus contester la conformité des travaux (L 462-1). Il convient de noter que le retrait de la conformité tacite n'est pas possible.

En revanche, si l'administration procède au récolement dans le délai de trois mois et relève des non conformités, elle peut mettre le maître d'ouvrage en demeure de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité (L 462-2).

Un décret imposera à la collectivité de procéder à une vérification sur place de cette conformité dans les secteurs à enjeux nationaux (sites, secteurs sauvegardés...).

Par ailleurs, il convient de préciser que la loi ENL réforme également le régime du contrôle de l'achèvement des travaux. Le titulaire du permis aura l'obligation de faire une déclaration d'achèvement de travaux par laquelle il s'engage sur la conformité avec le permis.

Ainsi, la déclaration d'achèvement de travaux donnera de réelles garanties au bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, car elle permettra de clore les délais de recours contentieux devant les tribunaux administratifs. Elle ne fera cependant pas obstacle à l'exercice de poursuites pénales en cas d'infraction.

L'entrée en vigueur de ces dispositions interviendra au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

3.4.4) Sur l'absence de permis

La réalisation de travaux sans permis alors qu'ils entrent dans le champ d'application de cette autorisation, ou la réalisation de travaux non conformes au permis de construire, constituent des infractions pénales susceptibles d'amende mais pouvant surtout entraîner une obligation de remise dans l'état initial.

Le juge administratif accepte qu'une construction édifiée sans permis puisse faire l'objet d'une régularisation a posteriori par un permis de régularisation, si la construction ou les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme applicables. En revanche, ce permis de régularisation ne fait pas disparaître l'infraction sur le plan pénal.

Cette infraction se prescrit, sur le plan pénal, par 3 ans à compter de l'achèvement des travaux, c'est à dire à partir du moment où l'immeuble peut être affecté à l'usage auquel il est destiné.

L'exécution des travaux sans obtention préalable de permis de construire ou non conforme à l'autorisation délivrée, peut



entraîner des sanctions civiles. L'action civile en réparation se prescrit quant à elle par 10 ans. Ce n'est donc qu'à l'expiration de ce délai que la construction ne peut plus être remise en cause.

La loi ENL apporte une nouvelle disposition. Il s'agit d'un délai de "prescription administrative". Lorsqu'une construction à l'origine irrégulière est achevée depuis plus de dix ans, en cas de nouveaux travaux, il ne sera plus possible de refuser le permis de construire ou la déclaration de travaux sur le fondement de l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

4) LES AUTRES MODIFICATIONS DU CODE DE L'URBANISME

4.1) Les modifications relatives aux participations d'urbanisme

4.1.1) Sur la réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions relatives à la participation financière pour non réalisation d'aires de stationnement figureront désormais dans le chapitre du Code de l'Urbanisme relatif aux régimes de participations financières (L 123-

1-2), et non plus dans le chapitre concernant le permis de construire.

Outre cette modification de pure forme, l'Ordonnance apporte quelques innovations en distinguant "l'environnement immédiat du terrain d'assiette" de "la proximité".

Ainsi, lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci devront être réalisées dans le terrain d'assiette du projet, et en cas d'impossibilité, le pétitionnaire pourra justifier de la réalisation de cette obligation par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité du terrain d'assiette.

Il pourra également s'affranchir de cette obligation par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ce n'est qu'après avoir constaté l'impossibilité de réaliser des aires de stationnement dans l'environnement immédiat, et à défaut, l'absence de parc de stationnement à proximité du terrain d'assiette, que la personne intéressée pourra être tenue de verser la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

4.1.2) Sur la réalisation d'aménagement d'urbanisme

L'article L 332-12 du Code de l'Urbanisme qui met à la charge de certains aménageurs des participations d'urbanisme voit son champ d'application étendu par l'élargissement des personnes redevables de ces participations.

En effet, l'Ordonnance prévoit le remplacement du terme "lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitation légères de loisirs" par le terme "bénéficiaires du permis d'aménager".

Or, en raison des régimes que réunit désormais le permis d'aménager, les participations d'urbanisme sont étendues à des opérations qui en étaient antérieurement exclues.

4.2) la réforme du régime des opérations de restauration immobilière

Les opérations de restauration immobilière (ORI) font désormais l'objet d'une définition à l'article L 313-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de "travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles".

Les ORI sont engagées soit à l'initiative des collectivités publiques, soit à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale. La référence à l'autorisation spéciale des propriétaires précisant les engagements exigés de chacun d'eux quant à la nature et l'importance des travaux est supprimée : après déclaration d'utilité publique, les travaux font désormais uniquement l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Toutefois, les ORI qui ne sont pas prévues dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé d'un secteur sauvegardé restent distinctes, elles doivent être préalablement déclarées d'utilité publique.

L'Ordonnance supprime dans son principe le périmètre de restauration immobilière et abroge les distinctions qui existaient entre les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale approuvée et les autres, les mettant ainsi sur un pied d'égalité pour décider

« Dernière minute »

Le décret d'application de la réforme des autorisations d'urbanisme, résultant de l'Ordonnance du 8 décembre 2005, vient d'être publié le 5 janvier 2007. (Décret n° 2007-18, JO 6 janvier 2007).

Il confirme les grandes orientations qui viennent d'être décrites.

La réforme devait en principe entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2007. Toutefois, lors de l'adoption par le Sénat du projet de loi relatif à "la fonction publique territoriale", un amendement prévoyant de reporter la date d'entrée en vigueur de cette réforme à la date du 1^{er} octobre 2007 a été voté par les Sénateurs.

Ce report n'est pas définitivement voté, mais il révèle la volonté du législateur de laisser un délai supplémentaire.

Les dispositions de ce décret feront donc l'objet d'une prochaine étude spécifique complémentaire lors de la mise en place de la réforme.

Ph. R.



des ORI, sans que ces dernières communes soient désormais tenues de passer par la tutelle de l'Etat pour en décider.

CONCLUSION

L'Ordonnance du 8 décembre 2005 a répondu au cadre fixé par la Loi de simplification du droit : réunir, simplifier, regrouper.

Elle avait été présentée comme une grande réforme des autorisations d'urbanisme, et a pu apparaître décevante en ce qu'elle s'est cantonnée à clarifier et à perfectionner les mécanismes existants des autorisations

d'urbanisme. Il convient aujourd'hui d'attendre la parution des décrets d'application, et l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, pour juger de l'efficacité de cette réforme.

Quoiqu'il en soit, ces mesures devraient réellement apporter des garanties accrues aux constructeurs, et favoriser l'acte de construire.

Philippe RÉZEAL
Avocat à la Cour





SPECIAL COPROPRIETE DERNIERS ARRÊTS IMPORTANTS

ASSEMBLEES GENERALES

Cass. 3^e civ., 25 octobre 2006, pourvoi n° 05-17.278

RESUME

Une décision d'assemblée générale confirmant une décision prise antérieurement peut être annulée.

COMMENTAIRE

La Cour de cassation revient sur sa jurisprudence par laquelle elle considérait qu'il ne pouvait être admis de contester une résolution d'assemblée générale qui ne faisait que réitérer une décision antérieure et ne comportait pas d'éléments nouveaux.

En effet, par cette nouvelle décision, la Cour de cassation censure un arrêt de la Cour d'appel qui avait décidé qu'une résolution, confirmant de multiples décisions antérieures non contestées dans le délai de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et donc devenues définitives, ne pouvait elle-même être contestée.

Cette jurisprudence mérite d'être approuvée.

On voit mal, en effet, la raison pour laquelle on introduirait une dérogation à la règle selon laquelle toute résolution d'assemblée générale peut être contestée dans le délai prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le fait que les résolutions antérieures soient devenues définitives en raison de l'absence de contestation dans le délai précité a pour effet de rendre définitives les résolutions en cause.

Cependant, le fait de prendre une décision de confirmation ne saurait faire échapper celle-ci aux dispositions impératives de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet à tout opposant ou défaillant de contester une décision d'assemblée générale dans le délai requis.

En conséquence, il convient d'être extrêmement vigilant et de ne pas mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale la confirmation de décisions antérieures.

En effet, l'adoption d'une nouvelle décision confirmant les anciennes résolutions aurait pour effet de faire revivre le délai de recours à l'encontre de décisions qui, auparavant, étaient définitives.

On peut même s'interroger sur les conséquences de l'annulation de la nouvelle résolution confirmant les décisions antérieures.

Cette annulation est-elle limitée à la nouvelle résolution ou atteint-elle les décisions antérieures pourtant définitives ?

La question reste posée.

On peut cependant considérer que l'annulation de la résolution nouvelle ne saurait atteindre les décisions antérieures devenues définitives.

*

ASSEMBLEES GENERALES

Cass. 3^e Civ., 21 juin 2006, pourvoi n° 05-15.752

RESUME

Le nombre de membres du Conseil syndical fixé par le règlement de copropriété ne peut être modifié par l'assemblée générale les désignant, à peine de nullité de cette désignation.

COMMENTAIRE

Il s'agit d'un arrêt de principe sur ce point puisque c'est la première fois que la Cour de cassation tranche un tel litige.

Cette décision, très importante, rappelle que si en principe, dans le silence du règlement de copropriété, le nombre de membres du conseil syndical peut être déterminé par l'assemblée générale qui procède à cette désignation, il n'en va pas de même lorsque le règlement de copropriété fixe le nombre de membres du conseil syndical.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires reconnaissait la désignation en surnombre de plusieurs membres du conseil syndical mais répliquait que la résolution les désignant ne saurait pour autant être annulée puisqu'aucun texte législatif ne prévoyait cette sanction.

C'était ignorer les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, lequel prévoit en son article 22 qu'à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, et si le règlement de copropriété est muet, l'assemblée générale est libre de procéder à la désignation du nombre de membres du Conseil syndical.

En revanche, si le règlement de copropriété prévoit un nombre précis de membres du conseil syndical, on pouvait s'interroger sur la sanction en cas de dépassement du nombre prévu, ce qui était le cas de l'espèce, ou même d'insuffisance par rapport au chiffre requis, ce qui est malheureusement l'hypothèse la plus fréquente.

Or, il s'agit, dans l'un ou l'autre cas, d'une absence de respect des dispositions du règlement de copropriété.

Cette absence de respect doit donc normalement être sanctionnée par la nullité de la désignation effectuée en infraction avec les règles dudit règlement.

Cette sanction est donc parfaitement logique.

On rappellera en effet que si l'assemblée générale souhaitait modifier le nombre de membres du conseil syndical, il lui appartenait de voter cette modification à la majorité nécessaire pour modifier le règlement de copropriété lui-même, soit à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

*

ASSEMBLEES GENERALES

Cass. 3^e Civ., 21 juin 2006, pourvoi n° 05-12.278

RESUME

Les tantièmes afférents à un lot dont le syndicat est propriétaire ne doivent pas être pris en compte pour le vote des délibérations des assemblées générales, et ce, à peine de nullité des décisions intervenues.

COMMENTAIRE

La Cour de cassation se prononce pour la première fois sur ce point et confirme l'analyse doctrinale majoritaire qui a toujours considéré qu'en application de l'article 16 alinéa 2 in fine de la loi du 10 juillet 1965 qui permet au syndicat d'acquérir un ou plusieurs lots de l'immeuble en copropriété, le syndicat ne dispose pas de voix aux assemblées générales, au titre des parties privatives par lui acquises.

La doctrine en conclut généralement qu'il n'y a donc pas lieu de convoquer le syndicat ni de le faire participer au vote.

De surcroît, elle en déduit que les voix qui correspondent aux lots dont le syndicat des copropriétaires est titulaire doivent être soustraites du nombre total des voix pour le calcul des majorités.

A défaut de procéder à cette soustraction, les décisions d'assemblée générale adoptées sans procéder à ce calcul de majorité doivent être annulées.

Cette analyse avait été, en son temps, reprise par une décision de la Cour d'appel de PARIS du 13 mai 1980 qui était demeurée isolée.

Cependant, cette solution n'avait jamais été jusqu'à présent confirmée par la Cour de cassation.

Il s'agit donc d'un arrêt de principe.

* * *

ACTION EN REVENDICATION JOUISSANCE PRIVATIVE D'UN JARDIN

Cass. 3^e civ., 21 juin 2006, pourvoi n° 05-14.441

RESUME

Tant que le règlement de copropriété mentionne la jouissance privative d'un jardin, le copropriétaire, qui ne s'est jamais vu délivrer cette jouissance du fait de l'absence de construction dudit jardin, peut agir à l'encontre du syndicat des copropriétaires en revendication.

COMMENTAIRE

En l'espèce, le constructeur avait obtenu la renonciation du premier acquéreur à la jouissance exclusive du jardin figurant à l'origine sur l'état descriptif de division.

Cependant, cet état descriptif de division n'avait pas été modifié consécutivement à cette renonciation du premier acquéreur.

Or, le deuxième acquéreur se fondant sur l'état descriptif de division inséré dans le règlement de copropriété publié au Bureau des hypothèques a engagé une action en revendication à l'encontre du syndicat des copropriétaires pour obtenir la jouissance exclusive du jardin qui était indiqué comme étant annexé à son lot du rez-de-chaussée.

Cependant, ce jardin privatif n'avait jamais été matérialisé.

En son lieu et place, un accès moins dangereux aux garages avait pu être construit et c'était la raison pour laquelle le jardin n'avait jamais été créé.

Les premiers juges ont rejeté l'action en revendication en se fondant sur la renonciation du précédent propriétaire.

Cependant, et dans la mesure où cette renonciation n'avait pas été suivie d'une modification consécutive de l'état descriptif de division auprès du Bureau des hypothèques, modification que seul le copropriétaire intéressé pouvait effectuer (en application de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955) et non l'assemblée générale, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel qui avait confirmé la décision des premiers juges.

Il convient, en conséquence, d'être extrêmement vigilant sur les modificatifs à effectuer auprès du Bureau des hypothèques de l'état descriptif de division dès lors qu'une modification intervient puisqu'aucun accord des parties ne peut être opposable aux tiers s'il n'est pas publié.

Or, le sous-acquéreur, ce qui était le cas en l'espèce, est considéré comme tiers à l'accord intervenu.

DOCUMENTS JURIDIQUES ET IMMOBILIERS



tissot



Indices et repères

UNIT
UNION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DROITS D'ENREGISTREMENT

Droit de timbre	Disparition depuis le 1 ^{er} janvier 2006
Vente d'immeuble	Imposition globale à 5,09 % Vente d'immeuble à régime spécial [1] : 0,715 %
Cession de fonds de commerce	Imposition à 5 % sur la fraction du prix excédant 23.000 €
Droits intéressant les sociétés	Imposition à 5 %
- Apports à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers, apports purs et simples d'immeubles ou de biens assimilés, apports de fonds de commerce faits à une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés par une personne non soumise à cet impôt	
- Cession de parts sociales	Imposition à 5 %
- Cession de droits sociaux soumise à la TVA immobilière	Droit fixe de 125 €
- Cession d'actions	Imposition à 1,10 % plafonné à 4.000 €
Acquisition de terrains à bâtir, soumise à la TVA immobilière	Droit fixe de 125 €
Droits fixes	
- Enregistrement des baux et conventions de mise à disposition [2]	Droit de 25 €
- Actes innommés et opérations diverses	Droit de 125 €
- Droit fixe des actes de sociétés [3]	Droit de 375 € pour les sociétés dont le capital est inférieur à 225.000 € Droit de 500 € (capital des sociétés égal ou supérieur à 225.000 €)
Taux du droit de partage	Imposition à 1 %
Taxe de publicité foncière	Imposition à 0,715 %

[1] Notamment : baux d'immeuble à durée limitée, actes de fonds de commerce ou convention de clientèles présentés volontairement à la formalité, certaines attestations immobilières, procurations, actes de notoriété, mainlevées d'hypothèque...

[2] Notamment : acquisitions d'immeubles dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, achats d'immeubles donnant lieu à paiement de la TVA autres qu'un terrain à bâtir...

[3] Notamment : augmentation de capital, apports passibles de TVA, changement de régime fiscal...

TAUX DE L'INTERET LEGAL

Années	Taux ordinaire	En cas de condamnation*
2007	2,95 %	7,95 %
2006	2,11 %	7,11 %

*Taux applicable deux mois après que la décision soit devenue exécutoire.

SECURITE SOCIALE

Année 2007

Plafond mensuel : 2 682 €

CHARGES SOCIALES (modifications au 01/01/07)

- Cotisation chômage :
- part patronale : 4,00 %
- part salariale : 2,40 %
- FNGS : 0,15 %

SMIC

MONTANT DU SALAIRE MINIMUM INTERPROFESSIONNEL DE CROISSANCE (SMIC)				
	SMIC horaire brut en euros	SMIC mensuel brut en euros pour 151,67 h de travail	SMIC mensuel brut en euros pour 169 h de travail	Date de parution
2006	8,27	1254,31	-	30/06/06
2005	8,03	1217,88	1357,07	30/06/05

SALAIRES

- Convention Collective Nationale de l'Immobilier n° 3090 :

Valeur du point au 01.01.2005 4,35 €

(Avenant salaire N°28 du 6 juillet 2005

- Annexe II à la CCNI)

Grille des salaires (voir tableau page 15)

- Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et employés d'immeubles n°3144 :

Valeur du point au 01.01.2004 3,61 €

(Avenant salaires n°59 du 4 octobre 2004 -

Annexe II à la CC)

Indices et repères

INDEX BATIMENT NATIONAL BT 01

Base 100 en 1974 (hors TVA)

octobre 2005	695,6
novembre 2005	696,3
décembre 2005	697,0
janvier 2006	707,2
février 2006	709,8
mars 2006	713,7
avril 2006	717,3
mai 2006	721,6
juin 2006	723,0
juillet 2006	728,5
août 2006	731,9
septembre 2006	732,7

INDICES MENSUELS DES PRIX A LA CONSOMMATION

Base 100 en 1998 - « France entière » - Ensemble des ménages

	Hors tabac	Avec tabac
janvier 2006	111,78	112,94
février 2006	112,21	113,36
mars 2006	112,54	113,69
avril 2006	113,02	114,16
mai 2006	113,52	114,66
juin 2006	113,51	114,65
juillet 2006	113,32	114,46
août 2006	113,71	114,85
septembre 2006	113,45	114,59
octobre 2006	113,20	114,34
novembre 2006	113,33	114,47
décembre 2006	113,59	114,73

COUT DU CREDIT IMMOBILIER ET TAUX D'USURE

Catégories	Taux sur 15 ans pratiqués par le marché (Janvier 2007)*		Seuil de l'usure applicable au 1 ^{er} janvier 2007 **
	mini - maxi	Taux moyen	
prêts à taux fixe	3,65 % - 4,36% ↗	3,95 %	6,39 % ↗
prêts à taux variable	3,10 % - 4,34 % ↗	3,70 % ↗	6,12 % ↗
prêts relais	-	-	6,21 % ↗
Prêts aux particuliers entrant dans le champ d'application des articles L 312-1 à L 312-36 du code de la consommation (prêts immobiliers)			

* Source Empruntis ** Avis publié au JO du 04.01.2007

COEFFICIENTS D'EROSION MONETAIRE (instruction du 18 janvier 2006)

Année	Coefficient	Année	Coefficient
2005	1,000	2000	1,090
2004	1,018	1999	1,107
2003	1,035	1998	1,113
2002	1,055	1997	1,120
2001	1,073	1996	1,132

INDEMNITE KILOMETRIQUE (B.O.I. du 6 mars 2006)

Puissance fiscale	jusqu'à 5 000 km	de 5 001 à 20 000 km	au-delà de 20 000 km
3 CV ou -	d x 0,364	(d x 0,219) + 723	d x 0,255
4 CV	d x 0,439	(d x 0,247) + 960	d x 0,295
5 CV	d x 0,483	(d x 0,270) + 1 063	d x 0,323
6 CV	d x 0,505	(d x 0,285) + 1 100	d x 0,340
7 CV	d x 0,528	(d x 0,300) + 1 140	d x 0,357
8 CV	d x 0,558	(d x 0,318) + 1 200	d x 0,378
9 CV	d x 0,572	(d x 0,332) + 1 200	d x 0,392
10 CV	d x 0,602	(d x 0,354) + 1 240	d x 0,416
11 CV	d x 0,614	(d x 0,369) + 1 223	d x 0,430
12 CV	d x 0,645	(d x 0,385) + 1 300	d x 0,450
13 CV et +	d x 0,656	(d x 0,400) + 1 280	d x 0,464

(d représente la distance parcourue)

B.O. DES IMPOTS - DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPOTS - 5 F-9-06 / N° 41 du 6 mars 2006

Prix de revient kilométrique (frais de garage exclus) exprimé en €.

Indices et repères

GRILLE DES SALAIRES EN APPLICATION DEPUIS LE 30/06/2006, HORS DOM TOM (*) AVENANT "SALAIRES" n° 28 du 6 JUILLET 2005 (Annexe II à la CCNI - N° 3090)

La valeur du point "Salaires" prévue à l'article 37 alinéa 1 de la CCN de l'Immobilier est de 4,35 € (secteurs autres que "résidences de tourisme").

Catégorie	Niveau	Coefficient hiérarchique	Salaire minimum conventionnel au 01/03/2006 pour 35 h
Employés	I	241	1 048,35 (1)
	II	255	1 109,25 (2)
	III	270	1 174,50 (3)
	IV	290	1 261,50
Agents de Maîtrise	V	315	1 370,25
	VI	335	1 457,25
Cadres	VII	380	1 653,00
	VIII	440	1 914,00
	IX	510	2 218,50
	X	600	2 610,00

(*) SMIC pour 151,67 h : 1 254,31 € - Smic horaire : 8,27 € (JO du 30/06/06)

(1) en incluant un différentiel de 205,96 € pour atteindre le niveau du SMIC.

(2) en incluant un différentiel de 145,06 € pour atteindre le niveau du SMIC.

(3) en incluant un différentiel de 79,81 € pour atteindre le niveau du SMIC.

LOYERS loi 1948

Le décret n° 2006-762 du 30 juin 2006 paru au Journal Officiel du 1^{er} juillet a fixé les hausses des loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 à compter du 1^{er} juillet 2006.

L'augmentation de ces loyers doit, si elle a lieu, répondre aux conditions suivantes :

- dans l'agglomération parisienne : 6 % pour les catégories II A, II B et II C et III A, III B
- hors agglomération parisienne : 4 % pour les mêmes catégories

Les logements de la catégorie IV ne subissent aucune augmentation

CATÉGORIE	VALEUR LOCATIVE MENSUELLE EN EUROS			
	AGGLOMÉRATION PARISIENNE		HORS AGGLOMÉRATION PARISIENNE	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée	Prix de base des m ² suivants	Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée	Prix de base des m ² suivants
II A	9,65	5,73	8,28	4,92
II B	6,65	3,59	5,71	3,09
II C	5,08	2,72	4,36	2,35
III A	3,07	1,65	2,64	1,47
III B	1,83	0,95	1,57	0,81
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

BARÈME ISF 2007

Pour chaque fraction de la valeur nette taxable du patrimoine, le barème pour l'impôt est indiqué ci-dessous. (Art 885 U du code général des impôts)

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 760 000 €	0%
Comprise entre 760 000 € et 1 220 000 €	0,55%
Comprise entre 1 220 000 € et 2 420 000 €	0,75%
Comprise entre 2 420 000 € et 3 800 000 €	1%
Comprise entre 3 800 000 € et 7 270 000 €	1,30%
Comprise entre 7 270 000 € et 15 810 000 €	1,65%
Supérieure à 15 810 000 €	1,80%

Les limites des tranches du tarif ci-dessus sont actualisées chaque année dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu et arrondies à la dizaine de milliers d'euros la plus proche.

Indice INSEE coût de la construction (ICC) (Base 100 au 4^e Trimestre 1953)

Indice de référence des loyers (IRL) (Base 100 au 2^e Trimestre 2004)

			BAUX COMMERCIAUX et MEUBLES				BAUX D'HABITATION	
Année	Trimestre	Date de parution	Indice ICC	Variation (%) sur 1 an	Variation (%) sur 3 ans	Variation (%) sur 9 ans	Concerne les baux soumis à la Loi du 6 juillet 1989	
1996	4 ^e	18 avril	1046	3,26	2,95	17,53	<p>Le décret n°2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 a été publié le 23 décembre 2005 au Journal Officiel.</p> <p>Ce nouvel Indice de Référence pour la révision des Loyers (IRL), prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005, vient remplacer l'indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 (Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006)</p>	
1997	1 ^{er}	16 juillet	1047	0,87	3,05	15,31		
	2 ^e	22 octobre	1060	3,01	4,12	16,23		
	3 ^e	13 janvier	1067	3,59	4,61	16,10		
	4 ^e	11 avril	1068	2,10	4,81	16,21		
1998	1 ^{er}	11 juillet	1058	1,05	4,65	13,89		
	2 ^e	15 octobre	1058	0,19	3,42	14,50		
	3 ^e	14 janvier	1057	0,95	3,22	13,78		
	4 ^e	18 avril	1074	0,56	6,02	15,86		
1999	1 ^{er}	14 juillet	1071	1,23	3,18	14,06		
	2 ^e	16 octobre	1074	1,51	4,37	12,93		
	3 ^e	16 janvier	1080	2,18	4,85	12,97	Valeur de l'indice IRL	Variation (%) sur 1 an
	4 ^e	13 avril	1065	0,84	1,82	11,87	90,66	-
2000	1 ^{er}	18 juillet	1083	1,12	3,44	11,42	90,99	-
	2 ^e	18 octobre	1089	1,40	2,74	9,78	91,40	-
	3 ^e	18 janvier	1093	1,20	2,44	9,74	92,06	-
	4 ^e	14 avril	1127	5,82	5,52	12,48	92,66	2,21
2001	1 ^{er}	17 juillet	1125	3,88	6,33	11,83	93,35	2,59
	2 ^e	12 octobre	1139	4,59	7,66	13,67	94,02	2,87
	3 ^e	11 janvier	1145	4,76	8,33	13,59	94,45	2,60
	4 ^e	12 avril	1140	1,15	6,15	13,43	95,02	2,55
2002	1 ^{er}	12 juillet	1159	3,02	8,22	13,41	95,52	2,32
	2 ^e	15 octobre	1163	2,11	8,29	14,92	96,00	2,11
	3 ^e	10 janvier	1170	2,18	8,33	15,04	96,55	2,22
	4 ^e	11 avril	1172	2,81	10,05	15,35	97,10	2,19
2003	1 ^{er}	16 juillet	1183	2,07	9,23	16,44	97,69	2,27
	2 ^e	14 octobre	1202	3,35	10,38	18,07	98,21	2,30
	3 ^e	14 janvier	1203	2,82	10,06	17,94	98,79	2,32
	4 ^e	09 avril	1214	3,58	7,72	19,14	99,33	2,30
2004	1 ^{er}	09 juillet	1225	3,55	8,89	21,17	100,00	2,36
	2 ^e	15 octobre	1267	5,41	11,24	23,85	100,75	2,59
	3 ^e	12 janvier	1272	5,74	11,09	24,22	101,45	2,69
	4 ^e	8 avril	1269	4,53	11,32	25,27	102,10	2,79
2005	1 ^{er}	08 juillet	1270	3,67	9,58	22,35	102,60	2,60
	2 ^e	14 octobre	1276	0,71	9,72	24,00	103,07	2,30
	3 ^e	12 janvier 06	1278	0,47	9,23	24,08	103,78	2,30
	4 ^e	7 avril 06	1332	4,96	13,65	27,34	104,61	2,46
2006	1 ^{er}	11 juillet 06	1362	7,24	15,13	30,09	105,45	2,78
	2 ^e	13 octobre 06	1366	7,05	13,64	28,87	106,36	3,19
	3 ^e	12 janvier 07	1381	8,06	14,80	29,43		

Les Indices pour le 4^e trimestre 2006 seront publiés le 4 avril 2007

Réponses ministérielles

Les réponses ministérielles n'ayant pas la qualification « d'acte juridique », elles ne peuvent lier les juridictions judiciaires ; cependant elles ont une valeur juridique qui se rapproche de celle des interprétations doctrinales, c'est-à-dire qu'elles servent à clarifier une situation, donner une interprétation aux administrations ou professions concernées.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement

COPROPRIÉTÉ

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES - RÉGLEMENTATION

Question n° 59977 - 15 mars 2005 - M. Patrick Bloche appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur l'application des articles 21 et 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces articles régissent les mandats de gestion et les mandats aux assemblées générales de copropriétaires. Il semblerait que des abus existent et qu'ils prennent parfois des dimensions inquiétantes remettant ainsi en cause une juste représentation des copropriétaires. Une plus grande transparence paraît indispensable pour améliorer la mise en œuvre des articles 21 et 22. Aussi, il lui demande si le Gouvernement entend prendre des mesures pour garantir cette transparence nécessaire.

Réponse : L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis régit les mandats aux assemblées générales et le mandat de gestion dans la mesure où ses 3^e et 4^e alinéas disposent que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire mais que le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, le 3^e alinéa limite à trois mandats le nombre de délégations de vote d'un mandataire, sauf si le total des voix du mandataire et de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ou si le mandataire participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal, à condition que ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Certes, une cour d'appel a considéré que les mandats d'administration générale, confiés à un administrateur de biens pour l'exercice de tous les droits et obligations attachés à la propriété du lot et à ses modalités de jouissance, comprenaient le droit de représenter le mandant à l'assemblée générale et donc de voter, mais étaient soumis au régime juridique de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, et de son décret d'application, et non à la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, selon cette interprétation, les administrateurs de biens titulaires de mandats d'administration générale ne seraient pas soumis à la nécessité de justifier de la délégation spécialement établie pour chaque assemblée prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ni aux

règles limitant le cumul de mandats. Cependant, cette décision ne paraît pas constituer une jurisprudence établie. Si le principe de la juste représentation des copropriétaires venait à être gravement et fréquemment compromis du fait de la remise en cause des limitations posées par l'article 22, il pourrait être envisagé de préciser notamment que ces dernières concernent aussi les mandats d'administration générale.



JOAN du 17 mai 2005, page : 5163



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

IMPÔTS LOCAUX - TAXE PROFESSIONNELLE ASSUJETISSEMENT - LOCATION DE MEUBLES RÉGLEMENTATION

Question n° 92787 - 25 avril 2006 - M. Joël Giraud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime de la taxe professionnelle pour la location de meublés. En effet, l'article 1459 du code général des impôts exonère de la taxe professionnelle la location de locaux faisant partie de l'habitation personnelle du loueur alors qu'aucune exonération n'est possible pour des locaux indépendants. Il est manifeste que cette distinction crée une inégalité devant l'impôt entre des contribuables qui ont un patrimoine immobilier permettant d'effectuer des aménagements ou un agrandissement dans la continuité de l'existant et ceux qui n'en disposent pas. Compte tenu du rôle important d'une offre d'accueil touristique diffuse dans nos zones rurales et plus particulièrement en montagne, il le remercie de lui préciser ses intentions sur ce point.

Réponse : Conformément à l'article 1447 du code général des impôts, la taxe professionnelle est due chaque année par les personnes physiques ou morales qui exercent, à titre habituel, une activité professionnelle non salariée. Par un arrêt du 24 mars 2006 (M. Denis), le Conseil d'État a confirmé, en ce qui concerne les locaux d'habitation meublés, que, sous réserve des cas d'exonération prévus par l'article 1459 du même code, le redevable de la taxe professionnelle est le propriétaire ou le locataire principal de tels locaux, dont l'activité consiste à fournir une prestation d'hébergement à des preneurs, locataires ou sous-locataires. Cela étant, par la même décision, la haute juridiction administrative a considéré que n'est pas redevable de la taxe professionnelle le donneur à bail, propriétaire ou locataire, dont l'action se limite à fournir un logement garni de meubles à un preneur, locataire ou sous-locataire. Dans cette hypothèse,

l'activité professionnelle, qui implique la mise en oeuvre de moyens matériels ou intellectuels, est exercée par le preneur lui-même qui dispose du local en vue de le sous-louer à des tiers et pour son propre compte. À ce titre, le preneur à bail est, seul, redevable de la taxe professionnelle. Des instructions ont été données aux services afin que les litiges en cours soient réglés conformément à cette solution à laquelle l'administration a décidé de se conformer.



JOAN du 28 novembre 2006, page : 12454.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

COPROPRIETE REGLEMENT DE COPROPRIETE

POSE D'UN DISPOSITIF D'OUVERTURE A DISTANCE

Question n° 103997 - 19 septembre 2006 - M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la difficulté d'application qui paraît résulter de la rédaction de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, après la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. En effet cette loi a transféré les dispositions des articles 26-1 et 26-2 qu'elle abroge dans l'article 25 (n) ; de la loi du 10 juillet 1965. Or l'article 9 vise, dans ses alinéas 2 et 5, les travaux décidés en vertu de l'article 25-n et 30 continuant à mentionner l'article 26-1 abrogé, mais sans faire état de l'article 25 (n). Il lui demande, en conséquence, si, dans ces conditions, il est possible de réaliser à l'intérieur des parties privatives d'un lot des travaux régulièrement et expressément décidés en application de l'article 25 (n), notamment la pose d'un dispositif d'ouverture de l'immeuble à distance, comme un parlophone, un visiophone ou un interphone.

Réponse : Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a transféré les dispositions des articles 26-1 et 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui sont relatifs aux travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens, dans l'article 25 (n) de cette même loi. La loi du 13 juillet 2006 a omis de faire une coordination avec l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux travaux à effectuer sur les parties privatives en raison des travaux réalisés sur les parties communes, qui continue de viser en son alinéa 2 l'article 26-1 abrogé et ne fait pas mention en ses alinéas 2 et 5 de l'article 25 (n). Sous réserve de l'interprétation des tribunaux, il apparaît que l'intention du législateur n'a pas été de revenir sur la possibilité prévue par l'article 9 de permettre la réalisation, à l'intérieur des parties privatives d'un lot, des travaux régulièrement et expressément décidés en application de l'article 25 (n). En tout état de cause, le ministère de la justice entreprend de remédier à cette situation



JOAN du 5 décembre 2006, page : 12782.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement

COPROPRIETE CHARGES COMMUNES - MONTANT RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES

Question n° 105826 - 3 octobre 2006 - M. Didier Julia attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur une difficulté particulière d'application de la loi portant « Engagement national pour le logement » (ENL) qui va prochainement être promulguée, relative au statut des « résidences services » ou « copropriétés avec services ». Cette loi envisage de clarifier le statut des résidences-services pour personnes âgées en copropriété, en précisant que les copropriétaires, qu'ils utilisent ou non les services, devront contribuer à leurs charges, quitte à faire supprimer certains services très onéreux mais qui font l'intérêt de ces résidences, en particulier la restauration. Ces dispositions seraient tout à fait désastreuses pour les héritiers qui n'occupent pas l'appartement et doivent continuer à payer de très lourdes charges (900 euros) par mois pour les services non utilisés et un simple studio vide. À la vente, ces appartements perdent toute valeur du fait de la lourdeur extrême des charges. Les héritiers sont obligés de brader ces studios à hauteur de 3 500 euros. Cette loi semble ignorer l'existence - pourtant citée par le mémento pratique de Francis Lefebvre, articles 7843 et 7844 - de résidences avec services où les services de restauration, de blanchisserie, etc. sont autonomes et gérés en général par une société commerciale de gestion, soit par une société coopérative de consommation, comme c'est le cas pour les Hespérides de Fontainebleau. Le règlement de propriété de cette résidence précise bien que la copropriété mettra à la disposition de la coopérative de consommation les locaux du service alimentaire, des services de loisir, etc., sans loyer mais à charge pour celle-ci de supporter les frais de son personnel d'administration ou d'exécution. Il est évident que les copropriétaires de ce type de résidences souhaitent que soit maintenue une organisation qui distingue la copropriété proprement dite des sociétés autonomes de services et que, par exemple, les charges de restauration ne soient pas assimilées à celles des équipements comme les ascenseurs ou l'entretien des locaux. Si un tel garde-fou n'est pas prévu, l'application de ces dispositions de la loi ENL irait à l'encontre du règlement de copropriété de ce type de résidence, plus apprécié, car les charges obligatoires sont moins lourdes et permettent à des retraités relativement modestes mais prévoyants de s'y installer dès l'âge de la retraite et non à quatre-vingts ans et plus. Il lui demande s'il ne serait pas opportun de maintenir ce type de résidence, ce qui permettrait à des retraités encore valides d'y accéder et éviterait de faire supporter aux héritiers des charges considérables pour des services non utilisés leur permettant ainsi de revendre ces appartements à leur juste valeur.

Réponse : La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) répond, à son article 95, aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire. La loi ENL crée en effet un statut propre aux résidences services dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (articles nouveaux 41-1 à 41-5). Aux termes du nouvel article 41-1 de la loi de 1965 précitée, l'objet du syndicat des copropriétaires, jusqu'alors cantonné à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, peut être étendu à « la fourniture de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs ». Ces services spécifiques peuvent d'ailleurs être procurés en exécution d'une convention conclue par le syndicat des copropriétaires avec des tiers, prestataires de ces services. Le nouvel article 41-3 règle le sort des charges consécutives à ces services spécifiques en distinguant, d'une part, les dépenses courantes (répartition classique entre tous les copropriétaires) et, d'autre part, les prestations individualisées qui sont dues en cas d'utilisation uniquement (elles ne sont pas des charges de copropriété). L'institution d'un conseil syndical est rendue obligatoire pour les résidences services. L'assemblée générale des copropriétaires pourra dorénavant voter à la majorité qualifiée des deux tiers des voix (représentant la moitié au moins des copropriétaires) la suppression des « services spécifiques » déficitaires, et non plus à l'unanimité comme c'est la règle générale quand est modifié le règlement de copropriété. Et en cas d'échec de ce vote qualifié, si le maintien d'un ou plusieurs de ces services spécifiques est de nature à compromettre l'équilibre financier de la résidence services, les copropriétaires concernés (représentant au moins 15 % des voix) pourront néanmoins saisir le président du tribunal de grande instance, après décision de l'assemblée générale, pour obtenir la suppression ou la suspension de ce ou ces services déficitaires. Ce statut propre aux résidences services, qui prend place dans la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété et qui s'applique aux résidences existantes, mettra fin aux incohérences économiques rencontrées parfois dans le fonctionnement de ces résidences. L'équilibre trouvé dans le cadre de la loi ENL satisfera les héritiers, puisqu'ils n'auront plus à supporter des charges considérables pour des services non utilisés et que leurs appartements reprendront ainsi de la valeur. Simultanément, le droit légitime des propriétaires-occupants âgés à pouvoir bénéficier des services collectifs de restauration ou de surveillance sera bien préservé, puisque la suppression de ces services spécifiques est soumise à une règle de majorité qualifiée.



JOAN du 19 décembre 2006, page : 13318.



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

AGENCES IMMOBILIÈRES - AGENTS COMMERCIAUX - STATUT

Question n° 109609 - 7 novembre 2006 - M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés que risque de susciter l'appli-

cation de l'article 97 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 quant à l'exercice de l'activité des agents commerciaux statutaires dans le secteur de l'immobilier. En effet, ce texte a modifié l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 juillet 1970 - dite loi Hoguet - qui définit les dispositions législatives particulières s'appliquant à l'activité de gestion et de transaction immobilière, afin de rendre applicable à ce secteur d'activité les dispositions du code de commerce (chapitre IV du titre III du livre Ier, articles L. 134-1 et suivants) édictant le statut des agents commerciaux. Or l'article L. 134-1 al. 2 dudit code écarte du bénéfice de ces dispositions statutaires « les agents dont la mission de représentation s'exerce dans le cadre d'activités économiques qui font l'objet, en ce qui concerne cette mission, de dispositions législatives particulières », l'application stricte de cette disposition ayant été récemment confirmée à deux reprises par la Cour de cassation et notamment dans le secteur de l'immobilier. Ainsi, le texte de la loi nouvelle se contentant de poser que les dispositions ci-dessus rappelées du code de commerce concernant les agents commerciaux sont applicables aux négociateurs non salariés en immobilier alors pourtant que leur activité reste soumise à des dispositions législatives particulières, il apparaît une contradiction de textes qui inquiète vivement les professionnels concernés. Par ailleurs, des restrictions particulières sont créées par l'article 97 à l'activité des négociateurs non salariés en immobilier qui les écartent de la définition de l'agent commercial statutaire donnée par l'article L. 134-1 al. 1 du code de commerce. Cette différenciation s'ajoute à celle résultant de l'annexe III de l'arrêté du 16 mars 2006 « établissant le modèle... de l'attestation prévue par l'article 9 du décret n° 72-678 modifié », attestation devant être visée par les préfectures et remise à chaque négociateur, et qui dans sa version actuelle ne concerne que les personnes physiques alors que le code de commerce prévoit que l'agent commercial statutaire peut également être une personne morale. Enfin, la même annexe III définit la rubrique qualité exclusivement « suivant la qualification des emplois donnés par la convention collective », ce qui semble exclure que des agents commerciaux - par définition non soumis à la convention collective - puissent être titulaires de l'attestation concernée et donc être habilités à exercer dans la branche de l'immobilier. Ainsi, le traitement particulier instauré par le nouveau texte ne contribue pas à réduire les inquiétudes préexistantes. Par conséquent, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de clarifier les différents points soulevés, au besoin par une modification ou un complément des différents textes en cause, afin de mettre un terme à l'incertitude qui s'est fait jour et de permettre aux collaborateurs concernés de s'inscrire en toute sécurité juridique dans le cadre statutaire des agents commerciaux, tout en assurant une meilleure protection pour le consommateur.

Réponse : Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait savoir à l'honorable parlementaire que la disposition issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 qu'il évoque, portant modification de l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, a pour objet de conférer aux négociateurs immobiliers non salariés un statut complet et adapté à leur activité de mandataire indépendant. Elle consiste en une extension du champ d'application du statut des agents commerciaux contenu aux articles L. 134-1 et suivants du code de commerce. Elle déroge implicitement mais nécessairement, pour lui être postérieure, à la disposition restrictive du 2^e alinéa de l'article L. 134-1 du code du commerce qui faisait aupa-

ravant obstacle à ce que ces négociateurs puissent exercer sous le statut d'agent commercial. Il lui indique en deuxième lieu que, pour étendu qu'il soit, le statut des agents commerciaux, en tant qu'il s'applique aux négociateurs immobiliers, doit se combiner avec les règles propres à cette activité telle l'impossibilité d'exercer l'activité de négociateur sous une forme sociétaire. Enfin, le Gouvernement s'apprête à modifier celles des dispositions de l'arrêté du 16 mars 2006 devenues contraires à l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 tel que modifié par la loi du 13 juillet 2006, notamment celle de l'annexe III qui, évoquée par l'honorable parlementaire, exclut indirectement la prise du statut d'agent commercial par un négociateur non salarié.



JOAN du 19 décembre 2006, page : 13381.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'emploi,
de la cohésion sociale
et du logement

COPROPRIETE

CHARGES COMMUNES - FRAIS DE CHAUFFAGE - CALCUL

Question n° 95491 - 30 mai 2006 - M. Jean-Sébastien Vialatte attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'article 4 de l'arrêté du 30 septembre 1991 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. En effet, cet article prévoit que le seuil de référence de l'article R. 131-3, paragraphe b, du code de la construction et de l'habitation doit être corrigé des variations climatiques établies par département (coefficient c) et économiques (coefficient e). C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle est la valeur actuelle du coefficient c pour le département du Var et la valeur du coefficient e. Il lui demande aussi s'il est possible de lui communiquer le nom de l'agence publique chargée d'établir ces deux coefficients.

Réponse : Les dispositions réglementaires relatives à l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs sont définies dans les articles R. 131-1 à R. 131-8 du code de la construction et de l'habitation. En application du b de l'article R. 131-3, l'arrêté du 30 septembre 1991 du ministère de l'économie, des finances et du budget a fixé à 40 F/m² le seuil des frais annuels de combustible ou d'énergie nécessaire au chauffage au-delà duquel un dispositif permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif devait être mis en place pour les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 1988. Le respect de ces dispositions a été étendu (art. R. 131-4 du CCH) aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988. Dans ce cas, la mise en service du dispositif devait intervenir avant le 1er octobre 1991. Après cette date, l'obligation de respect de la réglementation thermique de 1988 était considérée comme conduisant à une consommation d'énergie dont le prix au mètre carré était situé en dessous du seuil fixé. Compte tenu de cette situation, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) n'a pas poursuivi au-delà de 1993 l'établissement des coefficients locaux et nationaux nécessaires à l'actualisation du seuil de 40 F/m² évoqué. Les coefficients correctifs actuellement disponibles ne sont donc plus adaptés à une utilisation en 2006. Pour les constructions

neuves, la mise en place des réglementations successives conduit à une forte réduction des consommations : la réglementation thermique RT 2005 qui vient d'être rendue obligatoire pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} septembre 2006, diminue encore de 15 % en moyenne les consommations par rapport à la RT 2000.



JOAN du 9 janvier 2007, page : 311.

COPROPRIETE

CHARGES COMMUNES - FRAIS DE CHAUFFAGE - CALCUL

Question n° 107485 - 24 octobre 2006 - M. Étienne Mourrut appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la mise en application du décret n° 91-999 du 30 septembre 1991 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs qui modifie le code de la construction et de l'habitation. Malgré que son application permette de réaliser une économie de 20 % de la consommation d'énergie il semble que ce texte soit tombé en désuétude. Aussi il lui demande de bien vouloir lui faire part des mesures qu'il entend prendre afin de rendre effective l'application de ce décret.

Réponse : Le décret n° 91-999 du 30 septembre 1991, codifié aux articles R. 131-2 à R. 131-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), prévoit pour certains immeubles collectifs disposant d'un chauffage collectif l'obligation d'équiper les logements d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage. Toutefois cette obligation ne s'impose pas dans les immeubles collectifs pour lesquels notamment les frais de chauffage sont inférieurs à un seuil fixé par arrêté (arrêté du 30 septembre 1991) ou, pour ceux « ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 31 décembre 1988 », ou encore s'il est techniquement impossible d'installer les appareils de mesure prévus dans le décret. En effet, dans ces immeubles exclus du champ d'application du décret, il a été estimé que les frais inhérents à l'installation de ces appareils et à leur relevé seraient supérieurs aux économies qu'ils pouvaient permettre. Lorsque l'immeuble entre bien dans le champ d'application du décret, tout syndicat de copropriétaires a l'obligation d'appliquer les dispositions des articles R. 131-2 à R. 131-7 du CCH et doit avoir voté à la majorité de l'article 25 e) « les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ». À défaut, le syndicat des copropriétaires peut voir sa responsabilité engagée et tout copropriétaire ou locataire est fondé à en demander l'application. L'obligation de fournir un diagnostic de la performance énergétique lors des ventes de logements (1^{er} novembre 2006) et lors des constructions ou locations de logements (2^e semestre 2007) permet aujourd'hui de mieux informer propriétaires et locataires de la performance énergétique des logements et des travaux pouvant conduire à des économies d'énergie.



JOAN du 9 janvier 2007, page : 313.

« FLASH INFOS » de l'UNIT

- ♦ Extension de 4 avenants de la CCN 3144 (dont journée de solidarité)
- ♦ Recommandation sur les salaires relevant de la Convention nationale collective de l'immobilier

NOUVEAU TOIT, la solution d'achat revente UCB qui permet d'acheter vite, sereinement et sans crédit relais

Avec des prix qui ont doublé en sept ans, les primo accédants tendent à laisser la place aux « secundo accédants » qui sont deux fois plus nombreux qu'en 1994.

Recherche d'un meilleur cadre de vie, agrandissement de la cellule familiale, mobilité professionnelle ou aspiration à un changement de résidence à l'heure du départ à la retraite sont quelques unes des motivations qui conduisent ces ménages propriétaires à vouloir acheter un nouveau bien. Mais comment faire avant d'avoir revendu l'ancien ? Vendre prend parfois du temps et sans le produit de la vente, ils n'ont pas assez d'apport pour envisager de financer la nouvelle acquisition. Et puis prendre un crédit relais inquiète et l'idée de ne pas vendre aussi.

Pionnier de l'achat revente depuis plus de 10 ans, UCB a donc conçu pour ces ménages une solution Nouveau Toit, un crédit qui prend en charge le projet dans sa globalité : jusqu'à 100% du montant du nouveau bien, plus les frais notariés et la commission d'agence si l'emprunteur le souhaite. Il peut même demander la reprise du prêt en cours sur le bien à vendre. Du coup, plus besoin de crédit relais, et tout devient plus simple et plus rapide, puisqu'il peut acheter tout de suite son nouveau bien, sans autre apport (c'est le bien à vendre qui est considéré comme apport, même s'il n'est pas encore vendu).

Un seul crédit veut dire aussi un seul taux, une seule mensualité à rembourser, une seule garantie à souscrire sur le bien acheté, et donc une gestion plus facile.

Rassurer sur la revente, c'est aussi l'un des objectifs de Nouveau Toit.

D'abord, UCB envoie ses propres experts visiter le bien à vendre pour en estimer sa valeur. L'emprunteur dispose ensuite de deux ans pour revendre son bien aux meilleures conditions. Il déterminera avec son conseiller UCB le montant de la vente qu'il souhaite verser quand elle sera réalisée, et donc le montant minimum de remboursement.

Il profite donc de la revente comme il l'entend. Si la revente du bien est supérieure aux attentes, l'emprunteur n'est pas obligé de tout consacrer au crédit. Il est libre de garder le solde pour financer des travaux ou se faire plaisir. Nouveau Toit lui donne aussi la possibilité d'effectuer un remboursement plus rapide ou plus important, sans aucun frais, et



On n'a pas fini d'inventer le crédit immobilier



jusqu'à 140% de la valeur attendue lors de la revente. L'emprunteur a alors le choix entre réduire sa mensualité ou diminuer la durée de son crédit, qui initialement peut aller jusqu'à 35 ans.

Delphine Gottri
Direction des partenariats
Tél. 01 41 42 04 16
delphine.gottri@ucb.fr





Dear Colleagues of UNIT

It is my honour to introduce you to the Institute of Professional Auctioneers and Valuers, the representative body for over 850 auctioneers and estate agents in Ireland. Although founded only in 1971, IPAV has thrived and grown beyond all recognition in those intervening years and we are now looking forward to reaching the 1,000 membership threshold in the near future.

Due to the success of the Celtic Tiger economy and soaring property prices, the estate agency professional has become very popular both with young and older people alike. IPAV has been helping to educate these new professionals by running specially designed courses at a number of venues throughout the country. At present we have over 400 full and part-time students participating in our courses.

Up to now the estate agency professional in Ireland has been largely a self-regulated one but all that is about to change. The Government is about to introduce legislation which will regulate many aspects of the profession and IPAV will be playing a major role in hammering out the detail of this regulatory framework over the next year.

IPAV has its own tailor-made website www.iapv.ie which gives full information on all our activities and a comprehensive list of our members on a county by county basis. Estate agents or members of the public from abroad are strongly urged to use the services of one of our members if planning to purchase residential or commercial property in Ireland.

IPAV is very proud of its association with CEI and we continually co-operate in any way we can to help build a better understanding among estate agents across Europe.

Fintan McNamara
Chief Executive
IPAV



IRELAND

Official Name: Ireland
Type of Government: Parliamentary Democracy
Area: Total Area 84,421 sq. km (32,595 sq. miles)
Neighbouring Country: Great Britain
Population: 4,234,925 (2006 Census)
Language: English and Irish
Capital: Dublin
EU Membership: Since 1973
Currency: Euro
Religions: Roman Catholic 88.4%
Ethnic Groups: Up to 10 years ago there were very few ethnic groups in Ireland. However, the advent of the Celtic Tiger economy and EU enlargement has seen many ethnic groups emerge in Ireland including Poles, Chinese and Muslims.

THE IRISH PROPERTY MARKET BOOM

Ireland has the highest per capita home ownership rate in the world at nearly 78%. The tradition in Ireland has always been to build or buy a home and live there all your life. Only since the 1990's has this "build for life" ethic started breaking down. For the first time, moving around to get better jobs in the fast-moving Celtic Tiger economy and trading up to get better homes has become common. Apartment living, something virtually unheard of in the past, has also become

the norm for many city-dwellers. 500,000 live in apartments. Ireland is in the aftermath of its greatest economic boom since the foundation of the State in 1921 when it secured its freedom from Great Britain. Over the past 10 years house prices boomed in line with the fast-growing economy. An annual immigration of thousands of well-skilled immigrants to Ireland boosted prices as did two income families. Dublin sprawled outward and any place within an hour's drive experienced significant inflation. The rest of the nation followed the upward path.

Since 1995, house prices have trebled or even quintupled. In 2005 the Republic built 80,000 houses and that is set to be equalled in 2006.

HOUSING BASICS

Average Dublin house price - €423,727 (November 06)

Average nationally - €309,963 (November 06)

Three key factors underpinned the rising market:

1. Excellent economy - two income families are feeling secure and buying in.
2. Low interest rates
3. Good demographics - 50,000 of us immigrants in the last year and loads of young people (often referred to as the Pope's Children - Pope John Paul II visited Ireland in 1979) hitting prime house buying age.

However, there are strong indications that the boom is now over and fingers are crossed for a 'soft landing' in house prices. Economists generally predict a 4% to 5% increase in prices for 2007.

The Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV)

The Institute of Professional Auctioneers and Valuers is a representative body for qualified, practising auctioneers, valuers and estate agents throughout Ireland.

Membership of the IPAV is a guarantee of a professional and reliable service from an auctioneer or estate agent.

EDUCATION

IPAV places a heavy emphasis on education. The Institute provides education courses both full and part-time, up to degree level, tailored to meet the needs of an ever-changing profession.

In addition, the Institute believes strongly in the need for practicing members to continually update themselves on ongoing changes and developments in the profession. In this regard, Continuous Professional Development (CPD) courses are run on a regular basis.

DEPOSIT SECURITY

All IPAV member firms subscribe to a Deposit Protection Fund, the purpose of which is to protect buyers' deposits.

COMPLAINTS

Complaints from purchasers, vendors or members of the public are handled by the Institute whose Disciplinary Committee includes outside independent experts.

EUROPE

IPAV is affiliated to the Confederation of European Estate Agents (CEI) which represents over 40,000 estate agents across Europe www.web-cei.com

SERVICES

The services offered by IPAV members includes:

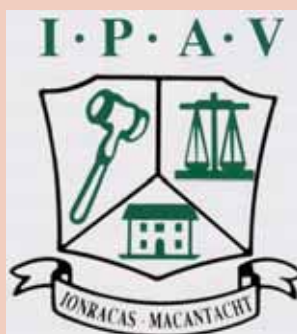
- Sale by auction, tender or private treaty of residential, industrial, commercial or investment properties
- Valuation for sale, purchase, estate duty, compulsory acquisition, mortgages, rating, insurance and other purposes
- Negotiations in relation to property acquisitions
- Residential lettings
- Short and long term lettings
- Sale and lease of quotas in accordance with the various EU regulations
- Valuation surveys
- Property Management
- Consultations in relation to planning regulations
- Valuation and sale of plant and machinery



Liam O'Donnell

Bien qu'il sache tout le bien que nous pensons de lui, sa retraite nous donne l'occasion de dire à l'Europe entière combien nous avons apprécié ses grandes qualités humaines, le respect de l'autre, sa bonne humeur, la profondeur de ses idées, son désir d'harmonie.
À ce qui fait de lui un grand Irlandais, et un grand européen.

The Institute of Professional Auctioneers and Valuers
129 Lower Baggot St.
Dublin 2



tel: + 353. 1.6785685

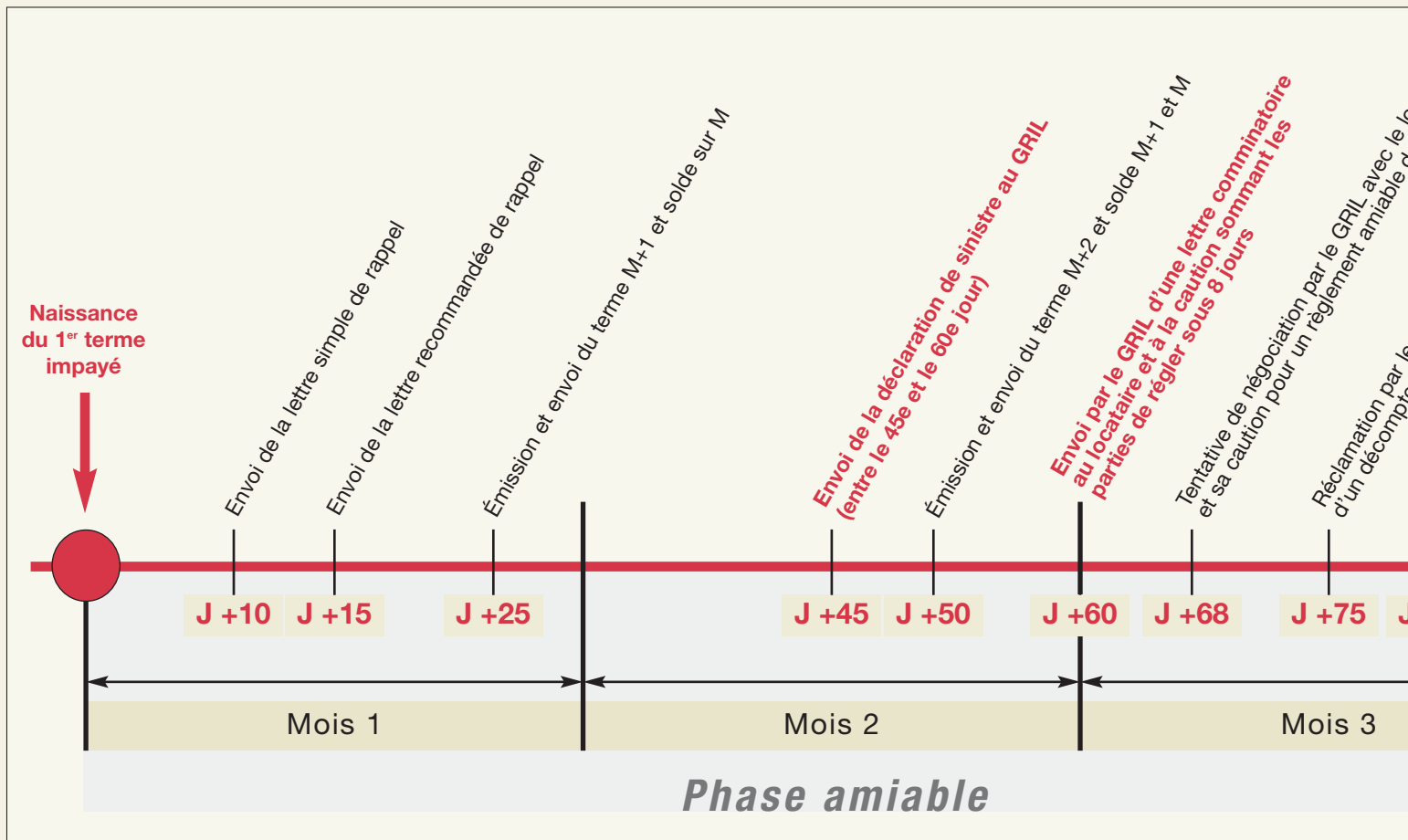
fax: + 353.1.6761940

e: info@ipav.ie

w: www.ipav.ie

Gestion d'un sinistre "loyers impayés" : qui fait quoi... et quand ?

Nous avons choisi ici de vous décrire les différentes étapes de la gestion d'un impayé de loyer dans le cadre de la garantie proposée par VERSPIEREN.



Les différentes phases en détail

La phase amiable

Le 25 du mois précédent, émission et envoi du terme M. Il est conseillé à l'administrateur de biens d'adresser une première lettre simple de rappel à J+10 ainsi que, le cas échéant, une lettre recommandée à J+15 à défaut de règlement du locataire.

À J+25, la deuxième quittance est émise faisant apparaître le 1^{er} terme impayé + le 2^e terme.

À J+45, constitution du dossier et envoi au GRIL avec la déclaration de sinistre avant le 60^e jour.

À J+50, émission et envoi du terme M+2 et solde M+1 et M.

Entre le 45^e et le 60^e jour suivant le premier terme impayé, le mandataire adresse le dossier au centre de recouvrement (GRIL) qui, dans un premier temps, va se charger de la phase de recouvrement amiable.

À J+60, envoi par le GRIL d'une lettre comminatoire au locataire et à la caution sommant les parties de régler sous 8 jours.

Au 68^e jour, relances du GRIL (téléphone + courrier).

Au 75^e jour, le GRIL réclame au mandataire un compte actualisé de la dette. Ce décompte est transmis à la compagnie pour déterminer le montant de la première indemnisation qui sera adressée au 4^e mois d'impayé.

Les phases contentieuses et judiciaires

Au 90^e jour, le GRIL fait délivrer un commandement de payer par huissier.

Entre le 90^e et le 150^e jour, le GRIL poursuit ses démarches en vue du recouvrement total ou partiel de la dette.

Au 150^e jour, le GRIL assigne au nom du propriétaire le locataire devant les tribunaux d'instance.

En parallèle de toutes les étapes judiciaires conduisant à l'expulsion du locataire, le GRIL continue ses actions visant le départ volontaire du locataire.



Le comman

Fait courir le délai de prescription (3 ans pour les baux commerciaux). Si le locataire ne règle pas ce délai, la résiliation

L'assignati

(Tribunal d'Instance pour les baux de moins de 18 ans, Tribunal de Première Instance pour les baux de plus de 18 ans). La clause de résiliation de la clause de résiliation du locataire et les cautionnements d'une indemnité d'occupation et ce jusqu'à libération du Préfet au moins deux

Vous souhaitez

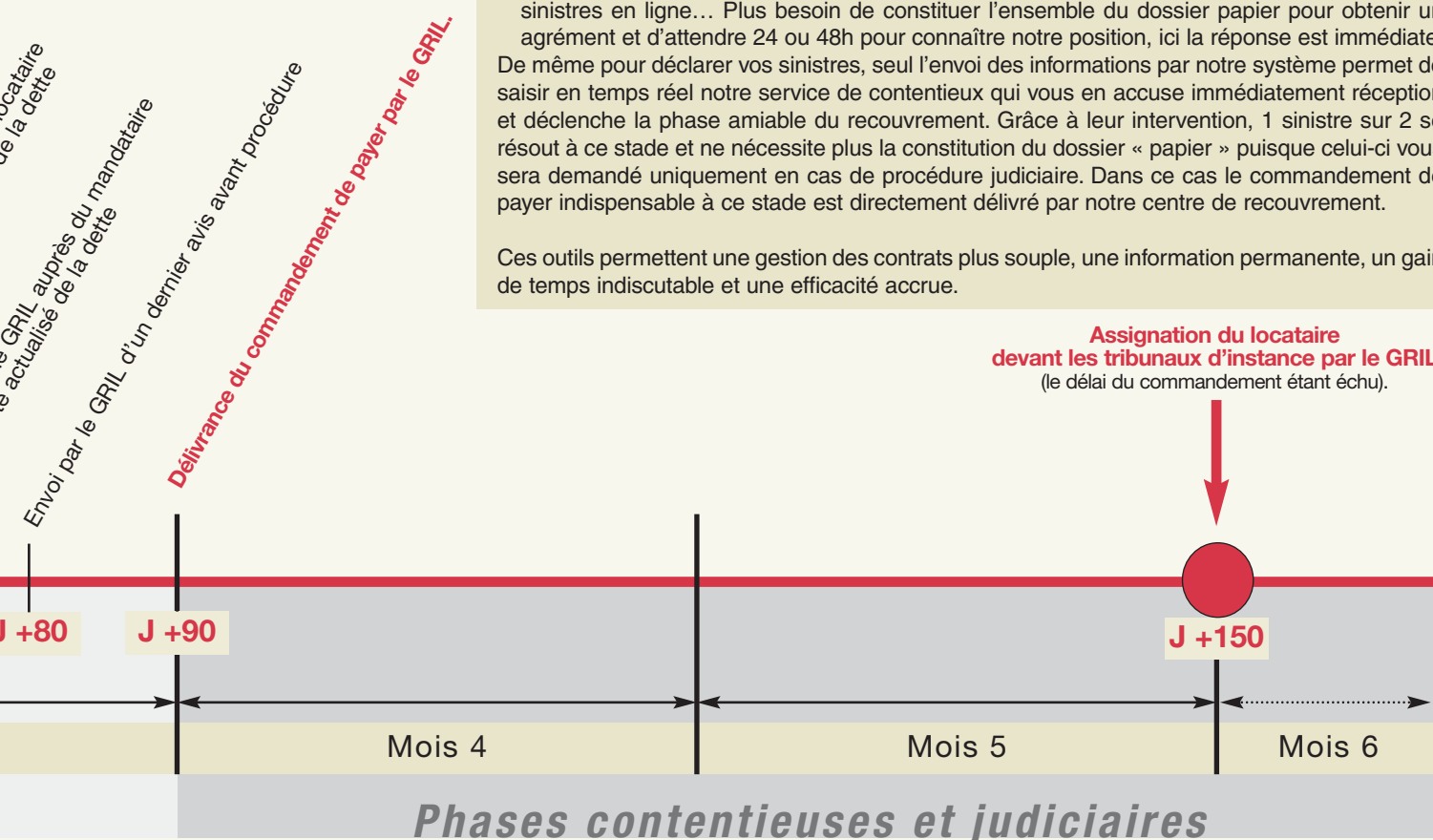
Stéphane Grand
Verspieren - Département
57, rue de Villiers

Partenaire de l'**UNIT** pour les garanties financières et les assurances de responsabilité civile et professionnelle liées à vos activités, **VERSPIEREN** a développé un contrat spécifique et dédié aux membres de l'**UNIT** pour la couverture des risques locatifs : Loyers impayés, dégradations immobilières, frais de contentieux, protection juridique etc...

Ce contrat répond à plusieurs objectifs, en s'inscrivant dans une démarche de partenariat qui dépasse le simple cadre d'un contrat Loyers Impayés. Il vise à la sécurité totale du propriétaire et par conséquent la responsabilité de l'administrateur de biens, propose des garanties supplémentaires inédites et s'accompagne de services et d'un fonctionnement unique pour le professionnel, tels que :

- un centre de recouvrement chargé du précontentieux et du contentieux judiciaire (**le GRIL**), qui assure pour le compte de l'administrateur de biens l'ensemble des procédures en vue du recouvrement des sommes dues et de la récupération du bien.
- l'agrément des locataires accessible par Internet ainsi que la déclaration et le suivi des sinistres en ligne... Plus besoin de constituer l'ensemble du dossier papier pour obtenir un agrément et d'attendre 24 ou 48h pour connaître notre position, ici la réponse est immédiate. De même pour déclarer vos sinistres, seul l'envoi des informations par notre système permet de saisir en temps réel notre service de contentieux qui vous en accuse immédiatement réception et déclenche la phase amiable du recouvrement. Grâce à leur intervention, 1 sinistre sur 2 se résout à ce stade et ne nécessite plus la constitution du dossier « papier » puisque celui-ci vous sera demandé uniquement en cas de procédure judiciaire. Dans ce cas le commandement de payer indispensable à ce stade est directement délivré par notre centre de recouvrement.

Ces outils permettent une gestion des contrats plus souple, une information permanente, un gain de temps indiscutable et une efficacité accrue.



Commandement de payer

2 mois, à compter du 60^e jour (1 mois pour les baux locataires s'acquitte de sa dette avant l'expiration de du bail ne peut être obtenue. ●●●

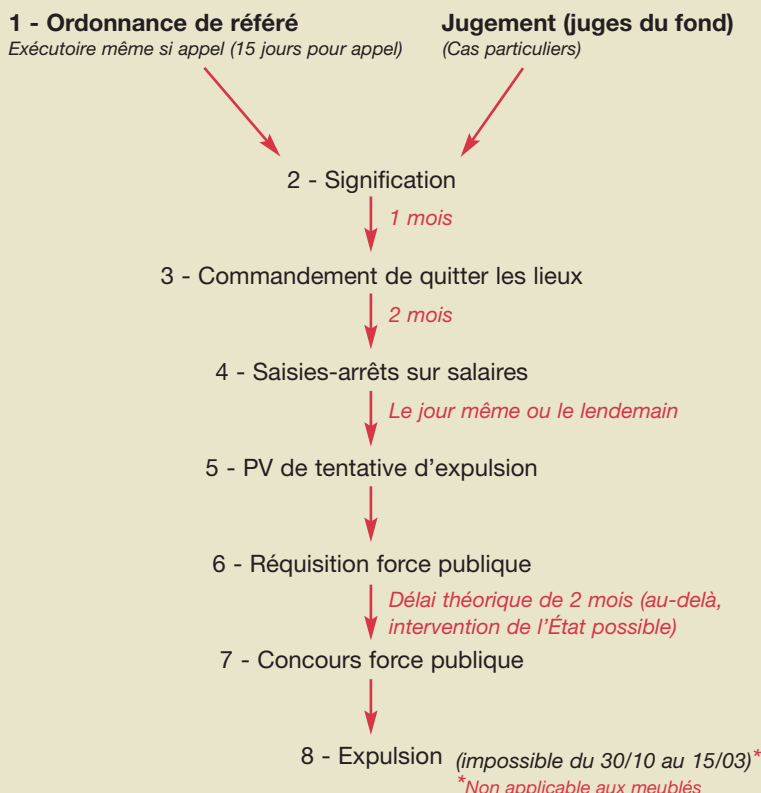
Assignation du locataire

pour les baux d'habitation et Tribunal de Grande (cas commerciaux) : elle permet de constater l'acquisition solutoire, d'ordonner l'expulsion, de condamner le locataire solidaire au paiement des loyers + au paiement de l'occupation souvent équivalents aux précédents loyers de ces lieux. L'assignation est toujours notifiée au locataire 2 mois avant la date d'audience. ●●●

Un complément d'information ? Contactez-nous !

Grandchamp 01 49 64 12 83 - sgrandchamp@verspieren.com
 Département des professionnels de l'immobilier
 92200 Neuilly-sur-Seine

L'audience



Régions UNIT

BREVES REGIONALES

2006

Strasbourg : Réunion : Invitation d'architecte dans un souci de clarifier les obligations d'urbanisme, permis construire et exemples de travaux avec autorisation ; renforcement du partenariat avec UCB avec présentation d'emprunts, du contrat SIMPLIMO et des hypothèques rechargeables.

Lyon : Réunion : Présentation d'une entreprise de communication et de diagnostic. Préparation Salon Immobilier de mars.

Les réunions régionales organisées en 2006 ont permis d'identifier de **nouvelles thématiques** de formation.

En 2007, l'UNIT met en place des modules de formation « spécial régions » en organisant soit des journées spécialisées (Fiscalité-défiscalisation, juridique, approche commerciale...), soit à partir de thèmes choisis pour une agence en particulier.

2007

L'UNIT réunira de nouveau les adhérents de Normandie, des Savoies (Annecy), des Charentes (Saintes) et de Bretagne. La réunion régionale de **Bordeaux** (jeudi 26 avril) sera élargie à l'Aquitaine et à la Corrèze.

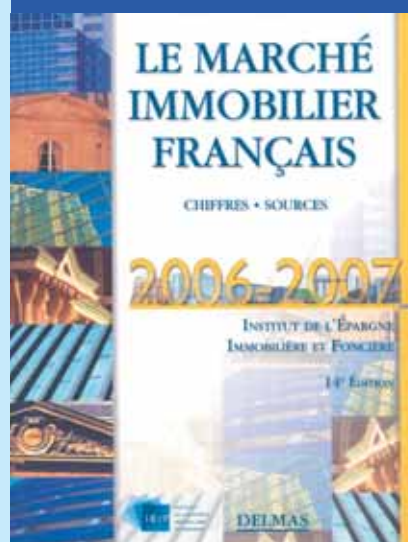
Des premières réunions sont également prévues en région PACA (**Toulon/Hyères**, vendredi 16 mars ; **Cannes/Nice**, vendredi 8 juin), Languedoc-Roussillon (**Montpellier**, mardi 27 mars), Midi-Pyrénées (**Pau**, vendredi 11 mai) et **Nancy/Épinal** (mardi 27 février) et sur **Nantes**.

Certaines dates restent à préciser, n'hésitez pas à nous contacter à l'UNIT (coordonnées ci-dessous)

Pour tout complément d'information à propos de ces réunions et pour y participer, n'hésitez pas à contacter Mme Brigitte CHERREAU, responsable Régions à l'UNIT (brigitte.cherreau@unit.fr) / Tél. 01 42 93 79 86



« VIENT DE PARAÎTRE »



"Le Marché immobilier français 2006-2007 - Chiffres et sources", 14^e édition d'un ouvrage annuel de référence publié par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). Pour le commander : www.ieif.fr ou 01 44 82 63 63. Le prix de l'ouvrage : 61 € + 3,50 € de participation aux frais d'envoi.

Congrès CEI

En mai prochain, la Confédération Européenne de l'Immobilier donne rendez-vous à ses membres en Espagne, à Madrid, dans le cadre du Salon Immobilier international qui se déroule du 29 mai au 2 juin.

Deux événements sont à distinguer :

- L'IPP (voir encadré) d'une part, co-organisé par la CEI pour ses propres membres européens, avec de nombreux rendez-vous, réunions et



conférences dont les thèmes seront arrêtés dans les prochaines semaines.

- Le SIMA d'autre part, qui accueillera des professionnels exposants. Le SIMA est particulièrement axé sur le marché de la résidence secondaire. Pour ses visiteurs européens, toutes les destinations françaises répondent potentiellement à cette cible.

Informations disponibles à partir du site internet de l'UNIT.

La **CEI** (Confédération Européenne de l'Immobilier) et la **NAR** (National Association of Realtors) collaborent au second Programme Professionnel International prévu dans le cadre du **Salón Inmobiliario de Madrid** du **29 mai au 2 juin 2007 (SIMA)**

SIMA07

La neuvième édition du Salón Inmobiliario de Madrid accueillera pour la troisième année consécutive l'IPP, un congrès qui s'adresse aux professionnels, aux investisseurs et aux agents nationaux et internationaux du secteur immobilier.

L'objectif de ces conférences est de favoriser le contact entre les entreprises, les associations, les professionnels et les investisseurs appartenant à différents marchés, et de faire connaître les opportunités d'affaires que présentent de nombreux pays par le biais de tables rondes et de séances informatives.

Le Programme Professionnel International du SIMA07 mettra tout spécialement l'accent sur les sujets liés au marché de la résidence secondaire l'un des marchés qui a suscité le plus d'intérêt

parmi les professionnels présents à la dernière édition du Salón Inmobiliario de Madrid.

L'IPP 2006

La seconde édition de ces journées professionnelles s'est déroulée lors du huitième SIMA ayant accueilli plus de 2.000 professionnels venus de 34 pays différents grâce à la collaboration des organismes les plus représentatifs d'Europe, d'Amérique Latine et des États-Unis.

Parmi les initiatives ayant été les mieux accueillies, on trouve l'International Business Center, un espace de réunion où les professionnels de différents pays ont pu partager de nombreuses heures de networking.

Parallèlement au Programme Professionnel International, le Salón Inmobiliario



de Madrid a également accueilli les journées consacrées aux marchés émergents, un programme de conférences où les autorités et représentants gouvernementaux et entrepreneuriaux du Mexique, du Brésil, du Maroc, d'Argentine et de Tunisie, ont eu l'occasion de présenter aux promoteurs espagnols les possibilités d'investissement de leurs pays.

De nombreux professionnels assistent à ces conférences.

SIMA07

Madrid Real Estate Exhibition

IPP International Professional Program

Grupo Planner, la CEI (Confédération regroupant associations de professionnels immobiliers dans 13 pays européens) and NAR (association de courtiers et d'agents regroupant plus de 1.000.000 de membres) organisent la troisième édition de l'IPP (INTERNATIONAL PROFESSIONAL PROGRAM) qui se tiendra durant le prochain Salon de Madrid (SIMA). Cet événement se déroulera du 29 mai au 2 juin 2007.

Après une deuxième édition couronnée de succès à laquelle plus de 2.000 professionnels de plus de 50 pays différents ont participé, la neuvième édition du SIMA, avec plus de 800 exposants et 156.000 visiteurs attendus, accueillera pour la troisième année consécutive le Programme Professionnel International, coordonnée par ECM (Conférence Européenne de Management). IPP est un congrès immobilier qui vise les professionnels,

promoteurs, investisseurs, courtiers et agents immobiliers directement impliqués sur le marché international.

L'objectif de ces séminaires et conférences est de promouvoir le contact entre le public et des sociétés privées, des associations, des professionnels et des investisseurs de marchés différents tant par l'organisation de tables rondes que par différentes sessions d'information organisées par de nombreux pays. En plus de cela, le Programme Professionnel International mettra l'accent sur des sujets liés aux résidences secondaires et aux marchés émergents

Cette année la caractéristique principale est que le programme sera encore plus complet et inclura l'accès au haut débit au sein du Centre d'affaires International, où les plus intéressantes occasions de développement, de partenariats et de commercialisation seront discutées.



LES « CONSEILS » DE L'UNIT



M^{re} Laurence GUEGAN
Avocate au Barreau de Paris
Spécialiste en Droit Immobilier



M^r Philippe REZEAU
Avocat au Barreau de Paris



M^r Benoît JORION
Avocat au Barreau de Paris



M. Bernard PERRIN
Expert-comptable



M^r Jean-Maurice GELINET
Avocat au Barreau de Paris
Spécialiste en Droit Immobilier

PROGRAMME DES FORMATIONS

1^{er} semestre 2007

JURIDIQUE

TRANSACTION

[réf : T1] – La vente d'un programme immobilier neuf

Nouveau

La VEFA

I - promotion immobilière.

II - contrat de réservation.

III - Vente à terme et garantie d'achèvement.

IV - la livraison.

VI - les recours.

T1 Paris 12 juin

Formateur : Maître REZEAU,
Avocat au barreau de Paris.

TRANSACTION

[réf : T2] – English/French Speaking Transaction

Nouveau

I - Appréhender la conception britannique de l'immobilier, savoir analyser et maîtriser les différences de raisonnement.

II - Les obligations de l'agent immobilier Français.

III - présenter en anglais les étapes d'une vente française.

IV - jeu de rôle : savoir présenter un bien en anglais, répondre aux arguments, conclure la vente.

V - Sécuriser les aspects juridiques et administratifs (client européen et non européen).

VI - Autres sujets, relations avec les banques, emprunts.

VII - La règle d'or : connaître son client, connaître ses biens.



I - Explanation of the British and French Estate Agency markets. History, effect and perception. How these differences influence attitude.

II - Briefly explain French law and the obligations relating to the French Estate Agent.

III - Learn how to sell in English (mandate, DTI, sale contract, final act).

IV - Learn how to present a property, answer to arguments of the client, closing the sale.

V - Understand legal and administrative aspects (EEC client and non EEC client).

VI - Other subjects bank mortgage, loans, capital gains tax.

VII - The Golden rule : know your client, know your properties.

T2 Limoges 5 avril
T2 Paris 22 mai

Formateur : Monsieur Alan Walker.

TRANSACTION

[réf : T3] – Les aspects juridiques de la transaction

I - les règles du mandat.

II - les compromis, les clauses suspensives, les diagnostics.

III - la loi SRU.

IV - la commission.

V - Cas pratique

T3 Paris 8 mars
T3 Strasbourg 18 avril
T3 Montpellier 28 mai

Formateur : Monsieur Claude-Olivier BONNET.

TRANSACTION

[réf : SCRAT] – Créer votre activité « TRANSACTION »

I - Application de la loi Hoguet.

II - Les obligations liées à l'exercice de la professions (registres, compte séquestre...).

III - La garantie financière, la Responsabilité Civile Professionnelle : Contenu et limites.

IV - Les différents mandats.

V - Les diagnostics.

VI - Les compromis de vente.

VII - La loi SRU.

VIII - Le droit à la commission

SCRAT Paris 15 mars
SCRAT Paris 15 juin

Formateur : Maître GUEGAN, Avocate au barreau de Paris, spécialisée en droit immobilier

GERANCE

[réf : G1] – Baux et Gestion Locative

I - Bail et état des lieux.

II - Caution et solidarité.

III - Résiliation du bail.

IV - Contenu des mandats de gestion.

V - Les charges, loyers impayés et assurances.

G1 Paris 25 janvier
G1 Paris 7 juin
G1 Marseille 15 mai

Formateur : Monsieur Claude-Olivier BONNET

Loi ENL

[réf : ENL] – Modifications apportées par la loi Engagement National pour le Logement.

- I – La réglementation.
- II – La copropriété.
- III – Les diagnostics.
- IV – les charges locatives.

ENL1 Paris 05 juin

Formateur : Maître GUEGAN Avocate au barreau de Paris, spécialisée en droit immobilier

COPROPRIETE

[réf : SCRACO] – Créer Votre activité « Copropriété »

- I – La loi 65 et son décret d'application.
- II – Préparation de l'assemblée générale, contenu et forme.
- III – Les règles de majorités.
- IV – Le budget, appels travaux.

SCRACO Paris 1^{er} mars

Formateur : Maître GUÉGAN, Avocate au barreau de Paris, spécialisée en droit immobilier.

COPROPRIETE

[réf : CO1] : Cas Particulier en copropriété

- I – Convocations particulières d'assemblée.
- II – Causes de nullité.
- III – Honoraires et recouvrements.
- IV – Cas pratiques de travaux votés aux articles 24, 25 et 26.
- V – Affectation et changement d'usage des lots.
- VI – Répartition des charges.
- VII – Compte bancaire séparé

CO1 Paris 27 mars

Formateur : Maître GELINET Avocat au barreau de Paris, spécialisé en droit immobilier.

COPROPRIETE

[réf : CO2] – Les nouvelles règles comptables applicables aux syndicats de copropriété.

Nouveau

- I – Les changements fondamentaux.
- II – Les principes comptables.
- III – Les opérations courantes.
- IV – Les travaux.
- V – Le suivi des comptes copropriétaires.
- VI – Les arrêtés de comptes.
- VII – Les états de synthèse

CO2 Paris 02 avril

Formateur : Monsieur PERRIN, Expert Comptable

COMMERCIAL

[réf : C1] – Les Nouvelles Techniques commerciales

- I – Optimiser la prospection publicitaire.
- II – Savoir mener l'entretien client.
- III – Savoir conclure l'entretien.
- IV – Etre professionnel, mieux vendre sa commission.
- V – Mener une relation commerciale durable et signer un mandat.

C1 Paris 03 avril
C1 Lyon 27 avril
C1 Marseille 10 mai

Formateur : Monsieur Claude-Olivier BONNET

[réf : C2] – Augmenter vos mandats exclusifs

Nouveau

- I – Le cadre juridique des mandats.
- II – Le mandat exclusif : contenu et durée.

- III – L'engagement des parties.
- IV – Avenants et fin de mandat.
- V – Les effets juridiques d'un mandat exclusif et semi – exclusif.
- VI – Dans quelles conditions Impératives doit-on demander l'exclusivité.
- VII – Remise d'un argumentaire pour le mandat exclusif.
- VIII – Jeu de rôle.

C2 Paris 20 mars
C2 Lyon 17 avril
C2 Nancy 19 avril
C2 Marseille 05 juin

Formateur : Monsieur Alain MILLET

FISCALITE

[réf : F1] – Fiscalité et défiscalisation de la location

Nouveau

- I – Location vide et meublée, saisonnière.
- II – La déclaration 2044 et les revenus foncier.
- III – Loueur meublé professionnel et non professionnel.
- IV – Investissement locatif, Besson, Robien...
- V – Les SCI (familiales ou de sociétés).
- VI – La TVA

F1 Paris 22 janvier
F1 Paris 19 mars
F1 Bordeaux 11 mai

Formateur : Monsieur PERRIN, Expert Comptable

MARCHAND DE BIENS

[réf : AMB2] – La réalisation des travaux

- I – Les Intervenants à l'acte de construire.
- II – La conclusion du contrat d'entreprise (les marchés, les obligations de l'entrepreneur, du maître d'ouvrage).

III – L'achèvement de l'ouvrage.

IV – Responsabilité et assurances des risques.

AMB2 Paris 29 mars

AMB2 Paris 29 mai

Formateur : Maître REZEAU Avocat au barreau de Paris.

[réf : DMB] – Comment développer son activité de marchand de biens.

DMB Paris 01 juin (1/2 journée)

Formateur : Monsieur DARMOUNI, administrateur de l'UNIT.

[réf : SCRAMB] – Stage de création d'activité "MARCHAND DE BIENS"

I – Le statut du marchand de biens.

II – Les domaines d'intervention du marchand de biens

III – Le droit de préemption.

IV – la reconstruction, rénovation, la mise en copropriété, la responsabilité des constructeurs.

V – les diagnostics techniques obligatoires.

VI – les vices cachés.

VII – les obligations et enjeux fiscaux et comptables.

SCRAMB Paris 13 mars

SCRAMB Paris 24 avril

SCRAMB Lyon 24 mai

Formateurs : Maître REZEAU, Avocat au barreau de Paris et Monsieur PERRIN, Expert comptable.

Collège des Formateurs UNIT

M^e Laurence GUEGAN,
Avocate au barreau de Paris
Spécialisée en droit immobilier

M^e Jean-Maurice GELINET,
Avocat au barreau de Paris,
spécialisé en Droit Immobilier

M^e Philippe REZEAU,
Avocat au barreau de Paris

Bernard PERRIN,
Expert-Comptable

Jean-Claude DARMOUNI,
Administrateur de l'UNIT

Claude-Olivier BONNET,
Formateur

Alan WALKER,
Formateur

Les plans détaillés des programmes vous seront transmis sur demande.

Nous vous rappelons que nous pouvons également mettre en place des sessions de formations en Intra-Cabinet, directement dans vos agences. Pour toutes informations contactez-nous au 01.42.93.79.86 ou par email formation@unit.fr

Ces formations peuvent porter sur l'une de nos sessions courantes ou aborder un sujet plus proche de vos besoins.



Inscriptions, mode d'emploi

(3 façons de vous inscrire)

- ① en adressant un bulletin d'inscription à UNIT - 2 rue de Sèze - 75 009 PARIS
- ② en téléchargeant le bulletin sur la page accueil de notre site : www.unit.fr
- ③ en faxant votre bulletin au 01 42 93 79 90

Dès réception de votre réservation et de votre règlement, un accusé de réception et une convention de formation, un plan et un devis, vous seront transmis. Vous pourrez alors effectuer vos démarches auprès de vos organismes de prise en charge. A l'issue de la formation, vous recevrez une facture acquittée et une attestation de présence.

Lois - Décrets - Arrêtés - Circulaires - Conventions collectives

- Instruction fiscale 5 D-4-06 relative aux dispositifs d'encouragement à l'investissement immobilier notamment prévus à l'article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
BOI n° 179 du 2 novembre 2006.
- Décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique
J.O. n° 261 du 10 novembre 2006 page 16875.
- Décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006 rendant obligatoire en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à tous les logements des deuxième et troisième secteurs locatifs, l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation
J.O. n° 262 du 11 novembre 2006 page 17015.
- Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification
J.O. n° 262 du 11 novembre 2006 page 17016.
- Arrêté du 12 octobre 2006 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (systèmes d'extinction automatique du type sprinkleur et autres)
J.O. n° 254 du 1^{er} novembre 2006 page 16178.
- Décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif
J.O. n° 265 du 16 novembre 2006 page 17249.
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification
J.O. n° 281 du 5 décembre 2006 page 18272.
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification
J.O. n° 281 du 5 décembre 2006 page 18274.
- Arrêté du 1^{er} décembre 2006 relatif à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
J.O. n° 283 du 7 décembre 2006 page 18379.
- BOI 3 C-7-06 n° 202 du 8 décembre 2006 - Instruction fiscale relative au taux réduit de 5,5 % pour les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans
- Arrêté du 1^{er} décembre 2006 relatif à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
J.O. n° 284 du 8 décembre 2006 page 18563.
- Décret n° 2006-1540 du 6 décembre 2006 pris en application de l'article L. 314-10 du code de la consommation relatif au remboursement anticipé des prêts viagers hypothécaires
J.O. n° 284 du 8 décembre 2006 page 18566.
- BOI 8 A-1-06 n° 202 du 8 décembre 2006 - Instruction fiscale relative à la TVA et aux Travaux concourant à la production d'immeubles neufs
- BOI 5 L-3-06 n° 200 du 6 décembre 2006 - Instruction fiscale relative à la contribution annuelle sur les revenus locatifs
- Arrêté du 7 novembre 2006 relatif à la contribution de fonctionnement et de service comptable prévue à l'article 65 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (texte n° 6)
J.O. n° 294 du 20 décembre 2006 page 19171.
- Arrêté du 7 novembre 2006 relatif à l'indemnité de gestion prévue à l'article 65 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (texte n° 7)
J.O. n° 294 du 20 décembre 2006 page 19171.
- Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation
J.O. n° 297 du 23 décembre 2006 page 19438.
- Arrêté du 11 décembre 2006 portant majoration de certaines rentes viagères
J.O. n° 298 du 24 décembre 2006 page 19603.
- Loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007
J.O. n° 299 du 27 décembre 2006 page 19641.
- Décret n° 2006-1679 du 22 décembre 2006 fixant les seuils de revenus applicables aux locataires de logement appartenant aux catégories II B et II C définies par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948
J.O. n° 300 du 28 décembre 2006 page 19739.
- Loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006
J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20228.
- Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20285.
- Décret n° 2006-1787 du 23 décembre 2006 relatif à la majoration des avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation
J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20342.
- Décret n° 2006-1790 du 23 décembre 2006 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation
J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20344.
- Arrêté du 23 décembre 2006 modifiant l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété
J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20348.
- Arrêté du 19 décembre 2006 relatif à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
J.O. n° 3 du 4 janvier 2007 page 113.
- Arrêté du 26 décembre 2006 portant extension d'un avenant départemental (Alpes-Maritimes) à un avenant infra-national à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (n° 3144)
J.O. n° 3 du 4 janvier 2007 page 134.
- Décret n° 2007-16 du 5 janvier 2007 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs
J.O. n° 5 du 6 janvier 2007 page 224.