



Titre 1 - FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

RAPPORTS LOCATIFS

Simplification et sécurisation de la location vide

La mise en location

Pièces justificatives demandées au candidat locataire et à sa caution (ALUR : art. 6, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 22-2)

Actuellement, la loi énumère les pièces qui ne peuvent pas être demandées aux candidats locataires. La loi ALUR inverse ce principe. Une liste exhaustive des pièces justificatives pouvant être exigées au candidat à la location et à sa caution sera définie par décret.

Cautionnement (ALUR : art. 6, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 22-1)

Le régime actuel interdit au bailleur de demander au locataire un cautionnement, s'il a souscrit une assurance loyers impayés. La loi Alur étend cette interdiction à « toute forme de garantie » (assurance, GUL). Cette interdiction ne s'applique pas si le locataire est un étudiant ou un apprenti. A défaut du respect de cette interdiction, le cautionnement est réputé nul.

Rémunération des intermédiaires (ALUR : art. 1, I, 8° / loi du 6.7.89 : art. 5, I)

La rémunération des intermédiaires, intervenant lors d'une mise en location, est à la charge des bailleurs.

Par exception, le partage de certains frais est prévu par la loi Alur (frais de visite du logement, constitution du dossier, rédaction du bail, établissement de l'état des lieux). Ces prestations sont partagées par moitié entre le locataire et le bailleur et ne peut excéder un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par décret, révisable chaque année.

La conclusion du bail

Contenu du contrat de bail (ALUR : art. 1, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 3)

La loi instaure un contrat type de bail, qui sera défini par décret. Les mentions obligatoires au contrat sont complétées.

Surface du logement : action en diminution (ALUR art. 1, I, 4° / loi du 6.7.89 : art. 3-1)

Depuis la loi du 25 mars 2009, la surface habitable de la chose louée doit être précisée au bail. La loi Alur ajoute une action en diminution du loyer si la surface réelle s'avère inférieure de plus d'un vingtième à celle mentionnée dans le contrat. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans

un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi.

Documents joints au bail (notice d'information, état des lieux, diagnostic technique)

Notice d'information annexée au bail (ALUR : art. 1, I, 3° / loi du 6.7.89 : art. 3)

Une notice d'information (arrêté à paraître) relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, doit être annexée au bail. Elle précise également les droits, obligations et effets, pour les parties, de la mise en œuvre de la GUL.

État des lieux d'entrée (ALUR : art. 1, I, 5° / loi du 6.7.89 : art.3-2)

L'état des lieux doit être établi sur un formulaire-type (défini par Décret) en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés. En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant la modification dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Dossier de diagnostic technique (ALUR : art. 1, I, 6° / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Le contenu de ce dossier est renforcé : outre le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb, le bailleur doit communiquer au locataire une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz. Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques.

L'exécution du contrat de bail

Assurance pour compte du locataire (ALUR : art. 1, I, 10° / loi du 6.7.89 : art. 7, g)

À défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation par le locataire et, après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur est autorisé à souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. L'assurance pour compte vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause résolutoire du contrat de location pour défaut d'assurance.

Si le bailleur ne souhaite pas souscrire une telle assurance pour compte, il peut mettre en œuvre la clause résolutoire, ce après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

Loi ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)



Charges récupérables (ALUR : art. 6, I, 12° / loi du 6.7.89 : art.23)

Le délai de mise à disposition des pièces justificatives des charges, dans des conditions normales, est allongé de un à six mois, à compter de l'envoi du décompte.

À partir du 1^{er} septembre 2015, le bailleur devra transmettre, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges par voie électronique ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année civile suivante, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Extinction du contrat de bail

Congé donné par le bailleur (ALUR : art. 5, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 15)

Congé pour reprise : outre les informations déjà exigées (motif allégué, nom et adresse du bénéficiaire de la reprise), le congé doit mentionner, à peine de nullité, la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Le bailleur doit joindre une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, telle que déterminée par arrêté (à paraître).

Congé pour vendre : le bailleur doit joindre au congé la même notice d'information. Par ailleurs, la loi exclut du dispositif réglant le congé pour vendre, les actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré (au lieu du quatrième degré précédemment), à condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

En cas d'acquisition du bien occupé : la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé pour reprise ou pour vente est limitée. Dans le cas d'une reprise, le congé peut être donné au terme du bail, si celui-ci intervient deux ans après l'acquisition et, à défaut, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

Dans le cas d'une vente, il peut donner congé au terme du premier renouvellement du bail.

Renforcement de la protection des locataires âgés : Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (auparavant, 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté ; auparavant, inférieures à 1,5 x SMIC annuel), sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond précédemment visé.

Congé donné par le locataire (ALUR : art. 5, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 15)

Les hypothèses de réduction du délai de préavis à un mois sont élargies à de nouveaux cas : les zones d'encadrement des loyers ; le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical,

justifie un changement de domicile ; le locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé ; le locataire attributaire d'un logement social. Le congé motivé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

État des lieux de sortie (ALUR : art. 1, I, 5° / loi du 6.7.89 : art. 3-2)

L'état des lieux de sortie doit être établi sur un formulaire type (décret à paraître) en autant d'exemplaires que de parties. La loi Alur précise que l'interdiction de facturer au locataire l'état des lieux qui n'est pas établi par huissier vise spécifiquement l'état des lieux de sortie.

Restitution du dépôt de garantie (ALUR : art. 6, I, 9° / loi du 6.7.89 : art. 22)

Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie est réduit de deux à un mois à compter de la remise des clés.

Les modalités de remise des clés sont précisées : elle peut se faire en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception, au bailleur ou à son mandataire.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver au maximum 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle.

Contentieux locatif

Prescription (ALUR : art. 1, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 7-1)

Les actions liées au bail sont prescrites dans un délai de trois ans (5 ans auparavant). Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite dans un délai d'un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Compétences accrues de la Commission départementale de conciliation (ALUR : art. 6, I, 6° / loi du 6.7.89 : art. 20)

Les compétences de la CDC sont élargies aux litiges résultant du décret annuel d'encadrement des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés, aux litiges relatifs au loyer, à la décence du logement, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux congés (des locations nues et meublées). À défaut de conciliation, l'avis de la commission comporte l'exposé du différend, la position des parties et, le cas échéant, sa propre position. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé (défini par décret).

Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps

Les contrats de location vide conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles (sous réserve des décrets d'application).



Les contrats de location vide en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR restent soumis au dispositif légal antérieur (ALUR : art. 14). Toutefois, sont immédiatement applicables à ces contrats les dispositions relatives aux obligations du locataire, à la vente à la découpe, à la révision du loyer en cours de bail, à l'indécence, à la quittance et aux charges récupérables.

Protection des locataires en meublé

Définition

La loi Alur définit la location meublée comme "un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante" (loi du 6.7.89 : art. 25-4). Il doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires (défini par décret).

Régime juridique applicable à la location meublée

Les locations meublées qui constituent la résidence principale du locataire sont soumises à certaines dispositions applicables à la location vide (celles relatives à l'état des lieux, au dossier de diagnostic technique, aux obligations du bailleur et du locataire, au décret d'encadrement des montants maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés...).

En revanche, certaines dispositions restent spécifiques à la location meublée (contrat-type, durée du bail, inventaire du mobilier, dépôt de garantie, charges et congé).

Application des dispositions de la loi ALUR dans le temps

Les contrats de location meublée en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR restent soumis au dispositif légal antérieur (ALUR : art. 14). Toutefois, sont immédiatement applicables à ces contrats les dispositions (de la loi du 6.7.89) relatives aux obligations du bailleur, du locataire, à l'indécence et aux compétences de la CDC.

Statut de la colocation

Contrat type (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, I et III)

Le contrat de bail d'une colocation doit respecter un contrat type défini par décret.

Régime juridique applicable à la colocation (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, II)

Les contrats de colocation portant sur un logement vide sont soumis aux articles 1 à 25-2 de la loi du 6 juillet 1989 ; ceux portant sur un logement meublé sont soumis aux articles 25-3 à 25-11 de la même loi.

Un décret en Conseil d'État adaptera aux logements loués en

colocation les caractéristiques applicables aux conditions de la décence. En outre, la loi prévoit des dispositifs spécifiques pour ces contrats de colocation.

Dispositifs spécifiques à la colocation

Possibilité de souscrire une assurance pour compte des colocataires (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, IV)

Le bailleur et les colocataires peuvent convenir, dans le bail, de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires.

Récupération des charges locatives (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, V)

Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat, soit sous la forme de provisions pour charges, soit sous la forme d'un forfait.

Congé et solidarité (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 1)

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Cautionnement (ALUR : art. 1, I, 13° / loi du 6.7.89 : art. 8-1, VI, al. 2)

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

L'encadrement des loyers dans les zones « tendues » (ALUR : art. 6 et 8 / loi du 6.7.89 : art. 16, 17, 18 et 25-9)

La loi crée un mécanisme pérenne d'encadrement des loyers dans les zones dites "tendues", dans l'objectif d'éliminer les loyers excessifs constatés dans ces zones, de limiter le niveau des loyers et de contenir leur progression.

L'entrée en vigueur du dispositif se fera progressivement, au fur et à mesure que les zones d'encadrement seront dotées d'un observatoire local des loyers.

Les zones dites « tendues » sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Elles correspondent aux 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

À partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par les observatoires des loyers, le préfet de département prendra chaque année un arrêté fixant, pour chaque catégorie de logement et par quartier trois indicateurs : un loyer de référence (loyer médian), un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable. Le loyer de référence majoré

Loi ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)



ne peut être fixé à un montant supérieur de 20% au loyer de référence. Le loyer de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30%.

Pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles, un complément de loyer exceptionnel pourra être appliqué.

Un mécanisme de recours est prévu par la loi devant la Commission Départementale de Conciliation : à l'initiative du locataire au moment de la mise en location ou en cas de renouvellement d'un bail en cours, si le loyer fixé est supérieur au niveau du loyer de référence majoré fixé par arrêté. A l'initiative du bailleur lors du renouvellement du bail, une action en réévaluation du loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté.

La fixation initiale du loyer des logements meublés, la révision du loyer en cours de bail et l'ajustement du loyer au moment du renouvellement du bail s'effectuent dans les conditions prévues pour la location vide.

Vers une garantie universelle des loyers (ALUR : art. 23/ loi du 6.7.89 : art.24-2)

Champ d'application et fonctionnement de la GUL

Applicable à compter du 1^{er} janvier 2016, la Garantie Universelle des Loyers (GUL) a pour objectif de favoriser l'accès au logement des locataires en proposant une protection efficace contre les risques d'impayés aux propriétaires.

Il s'agit d'une "garantie socle" publique, universelle et gratuite que tout propriétaire bailleur du parc privé louant un logement à titre de résidence principale pourra souscrire, que le logement soit loué vide ou meublé - à l'exception des logements loués à des personnes de sa famille ou de celle de son conjoint, concubin ou partenaire de PACS.

Non obligatoire, le propriétaire aura la faculté d'y renoncer de façon expresse au moment de la signature du bail en préférant par exemple le cautionnement d'un tiers. En revanche, le cumul de la GUL et d'un cautionnement est interdit sauf dans le cas de locataires étudiants ou apprentis.

Cette garantie est également offerte aux logements loués ou sous-loués ou gérés par l'intermédiaire d'un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale.

La garantie couvre les impayés de loyers, de charges et la contribution pour le partage des économies d'énergies. L'indemnisation du bailleur correspond au montant des impayés sous réserve d'atteindre un montant minimum et dans la limite d'un maximum, ce plafond étant modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface. Dans les zones d'encadrement des loyers, ce plafond est égal au loyer de référence.

Ce plafond est augmenté, dans la limite du loyer de référence majoré en zone d'encadrement, si à la date de conclusion du

contrat le locataire est étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi.

Pour le montant du loyer non pris en charge, le propriétaire bailleur a la possibilité de souscrire une assurance complémentaire.

L'indemnisation est versée à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du bail, après application d'une franchise (sauf cas d'exception : étudiant, apprenti, demandeur d'emploi...) et pour une durée maximale (qui pourrait être de 18 mois). Ces éléments seront précisés par voie réglementaire.

Dans un objectif de prévention des impayés et des expulsions, il est prévu que le montant de l'indemnisation sera réduit ou l'aide supprimée lorsque le bailleur déclare tardivement les impayés, fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ou si le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat (sauf pour les locataires étudiant, ou apprenti ou logement loué dans le cadre de l'intermédiation locative...).

Mise en œuvre de la GUL

Créée au plus tard le 1^{er} janvier 2015, l'Agence de garantie universelle est chargée de mettre en place et d'administrer la GUL. Elle assurera ses missions directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs agréés dénommés "centres de gestion agréés".

L'agence ainsi que les centres de gestion agréés auront pour mission d'assister les bailleurs dans leurs démarches, vérifier le respect des conditions d'éligibilité au dispositif, instruire les dossiers d'impayés et les demandes d'aides et assurer le lien avec les locataires. Le cas échéant, ils orienteront également les locataires pour bénéficier d'un accompagnement social et les assister dans la recherche d'un autre logement.

RÉFORME DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Champ d'application de la loi Hoguet

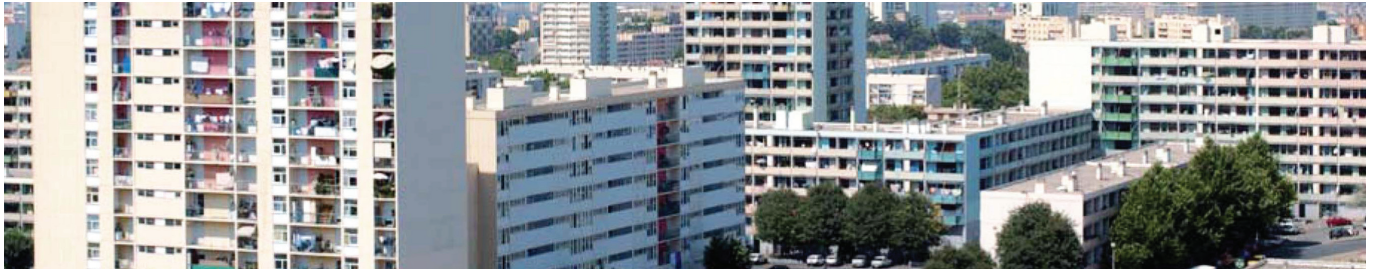
La loi du 2 janvier 1970, dite "loi Hoguet", et son décret d'application du 20 juillet 1972 règlementent les activités des professions immobilières (agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété, marchands de listes).

L'article 24 de la loi ALUR modifie 10 des 20 articles de cette loi, ajoute 16 nouveaux articles et amende deux codes existants (Code de la construction et de l'habitation et Code monétaire et financier).

Extension du champ d'application de la loi aux "chasseurs d'appartement"

(ALUR : art. 24 I 1^o a / loi du 2.1.70 : art. 1 1^o)

Désormais, la loi encadre les services de ces professionnels, y compris lorsque leurs services ne comprennent pas la négociation. Cette mesure d'application immédiate s'applique aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi.



Conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles

Carte professionnelle (ALUR : art. 24 I 3° / loi du 2.1.70 : art. 3 et art. 1-1 1°)

Tout professionnel relevant de la loi Hoguet doit être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention " gestion immobilière ", " transaction " ou " marchand de listes ".

Délivrance de la carte professionnelle (ALUR : art. 24 I 3° / loi du 2.1.70 : art. 3)

Jusqu'ici, la carte était délivrée par le préfet pour une durée de dix ans.

Dorénavant, elle le sera par le président de la Chambre de commerce et d'industrie territoriale.

Un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle est établi et tenu à jour par l'assemblée des Chambres françaises de commerce et d'industrie (défini par Décret). Ces dispositions entrent en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2015. Un décret précisera les modalités de délivrance de la carte, ainsi que sa durée de validité.

Formation continue (ALUR : art. 24 I 4° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 3-1)

Les professionnels relevant de la loi Hoguet, y compris les dirigeants d'établissement et les agents commerciaux, sont soumis à une obligation de formation continue.

Le respect de cette obligation conditionne le renouvellement de la carte professionnelle.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à la publication d'un décret.

Contrats avec les marchands de listes (ALUR : art. 24 I 8° d et 9° a et b / loi du 2.1.70 : art. 6 I et II)

Désormais, la convention conclue avec le professionnel doit mentionner l'ensemble des obligations qui incombent à ce dernier. Elle doit également préciser les conditions de remboursement (partiel ou total) de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise (défini par Décret).

La convention, conclue à compter du 1^{er} juillet 2014, entre le propriétaire du bien inscrit sur la liste et le professionnel prévoit obligatoirement une clause d'exclusivité d'une durée limitée.

Encadrement des mandats d'entremise exclusifs (ALUR : art. 24 I 8° a à c / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

La convention détaille les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée et les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant (périodicité déterminée par les parties, actions effectuées pour son compte).

Si le mandant ne respecte pas la clause d'exclusivité, il s'expose à devoir des honoraires au titre de dommages et intérêts. Le législateur encadre le montant de cette clause pénale (défini par décret).

Ces mesures entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2014.

Désormais, les mentions relatives à la faculté de résilier un mandat exclusif doivent apparaître de manière lisible et visible.

Mandats contenant une clause de tacite reconduction (ALUR : art. 24 I 11° / loi du 2.1.70 : art. 7)

Dorénavant, les modalités de résiliation doivent être mentionnées de manière lisible et visible dans les contrats concernés. Il est prévu que l'information par écrit du professionnel au consommateur ou au non-professionnel se fasse par lettre nominative ou par courrier électronique dédiés. Elle doit faire apparaître dans un encadré apparent, la date limite de résiliation. Enfin, l'intégralité de l'article L136-1 du Code de la consommation doit être reproduite dans les contrats. Cette mesure est d'application immédiate.

Annonces immobilières relatives à la vente, la location et la recherche d'immeubles (ALUR : art. 24 I 8 et 10° / loi du 2.1.70 : art. 6 I, nouvel art. 6-1 et art. 17.2)

Moyens pour diffuser les annonces (ALUR : art. 24 I 8° / loi du 2.1.70 : art. 6 I)

Afin de permettre aux consommateurs d'évaluer la manière dont le professionnel effectue sa mission, la convention avec le mandant mentionne les moyens employés pour diffuser les annonces relatives à ces opérations.

Ces mesures entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014.

Affichage " toutes taxes comprises " des honoraires (ALUR : art. 24 I 10° et III 3° / loi du 2.1.70 : nouvel art. 6-1 et art. 17-2)

Toute publicité effectuée par un professionnel relevant de la loi Hoguet doit mentionner le montant Toutes taxes comprises (TTC) de ses honoraires.

Pour les opérations de vente, la mention est indiquée en pourcentage du prix. Pour les autres opérations soumises à l'obligation, elle est indiquée en valeur absolue.

Extension de l'obligation d'information sur les liens d'intérêts (ALUR : art. 24 I 6° / loi du 2.1.70 : art. 4-1 et art. 14)

Le dispositif existant (Loi du 25.03.2009) est étendu à l'ensemble des entreprises dont les services sont proposés par les professionnels de l'immobilier (titulaires d'une carte professionnelle, négociateurs, personnes habilitées, directeurs de succursales) et s'applique également lorsque les professionnels proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière. Un décret viendra préciser la teneur de l'information.

Loi ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)



Encadrement et contrôle des professionnels soumis à la loi Hoguet (loi Hoguet : nouveaux art. 13-1 à 13-10)

La loi crée deux organes de contrôle propres aux professions immobilières : le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière et la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

AMÉLIORATION DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Traiter les impayés le plus en amont possible

Obligation de signaler l'impayé à la CCAPEX (ALUR: art. 27 / loi du 6.7.89 : art. 24)

Au stade du commandement de payer

A compter du 1^{er} janvier 2015, obligation sera faite aux huissiers de justice d'informer la CCAPEX des commandements signifiés pour le compte des bailleurs du parc privé (personnes physiques et SCI de famille jusqu'au 4^{ème} degré inclus).

Un arrêté préfectoral fixera le montant et l'ancienneté des dettes pour lesquelles ce signalement sera obligatoire. Cet arrêté sera pris après avis du comité responsable du PDALHPD et de la chambre départementale des huissiers de justice.

Le signalement sera fait dès lors que l'un des deux seuils sera atteint.

Deux mois avant l'assignation

Au 1^{er} janvier 2015, obligation sera faite aux bailleurs personnes morales (hors SCI familiales jusqu'au 4^{ème} degré inclus) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Afin d'articuler l'action des organismes payeurs (CAF/MSA) avec celle de la CCAPEX, le texte précise que cette saisine est réputée réalisée lorsque persiste une situation d'impayé préalablement signalée aux organismes payeurs. Le signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement vaut ainsi saisine de la CCAPEX.

Systématisation du diagnostic financier et social au stade de l'assignation (ALUR : art.27 / Loi du 6.7.89 : art.24)

Les assignations aux fins de constat de résiliation du bail (action en référé) ou tendant au prononcé de la résiliation du bail pour cause de dette locative (action au fond) ainsi que les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail pour impayés de loyers sont notifiées au préfet afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, l'organisme compétent désigné par le PDALHPD suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement (loi du 31.5.90 : art. 4).

Cet organisme réalise un diagnostic social et financier (au lieu de l'enquête sociale) contradictoire au cours duquel le locataire et le bailleur peuvent présenter leurs observations. Celui-ci est

transmis avant l'audience au juge ainsi qu'à la CCAPEX. Le cas échéant, les observations écrites du locataire ou du bailleur sont jointes au diagnostic.

Traitement de l'impayé par la CAF ou la MSA

Signalement de l'impayé (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-12 et CSS: L. 553-4 et L835-2)

Si l'allocataire ne règle pas son loyer résiduel, le bailleur auprès duquel l'aide est versée, doit signaler la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur. Les conditions de ce signalement seront précisées par décret.

Le bailleur auprès duquel l'aide est versée doit également signaler le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans des délais qui seront déterminés par décret.

Des sanctions sont applicables en cas de manquement à ces obligations.

Maintien des aides au logement en cas d'impayés (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14 et CSS : L.542-2-1 et L.831-2-1)

Le maintien du versement de l'Aide personnalisée au logement (APL) ou de l'Allocation logement sociale ou familiale (ALS et ALF) par l'organisme payeur est possible lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge (loyer résiduel). Cette décision de maintien du versement des aides est réputée favorable pour les allocataires de bonne foi.

Recours (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14)

Après avis de la commission de recours amiable, le directeur de l'organisme payeur statue sur :

- les demandes de remise de dettes gracieuses présentées par les bénéficiaires de l'APL en réclamation d'un trop-perçu ;
- les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'APL ou de la prime de déménagement.

Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative.

Conséquences de la décision de recevabilité du dossier de surendettement - Rétablissement de l'APL (ALUR : art. 27 / CCH : L.351-14-1)

La décision de recevabilité du dossier de surendettement emporte rétablissement des droits à l'APL, si son versement a été suspendu. Le versement est effectué en tiers-payant.

Protocole de cohésion sociale (ALUR : art. 27 / CCH : L.353-15-2 et L.442-6-5)

Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, les parties peuvent conclure la signature d'un protocole de cohésion sociale (ou protocole d'accord).



Sous réserve du respect par le ménage des engagements prévus au protocole, le bailleur renonce à poursuivre la procédure d'expulsion et s'engage à l'issue du protocole à signer un nouveau bail avec le ménage. Le protocole de cohésion sociale vaut titre régulier d'occupation et entraîne le rétablissement de l'aide personnalisée au logement.

Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

La loi ALUR introduit une nouvelle disposition selon laquelle les parties peuvent également prévoir l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage.

Procédure de rétablissement personnel – détermination du montant des dettes effacées (ALUR : art. 27)

- Lorsque la commission recommande un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire et en l'absence de contestation, le juge du tribunal d'instance confère force exécutoire à la recommandation, après en avoir vérifié la régularité et le bien-fondé.

Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire rendu exécutoire par le juge du tribunal d'instance entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation.

- En présence d'une contestation des créanciers, et si le juge du tribunal d'instance constate que le ménage se trouve dans une situation irrémédiablement compromise et prononce le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, les dettes effacées sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

- Lorsque la clôture de la procédure entraîne l'effacement des dettes (Code de la consommation : L.332-9) ou encore lorsque le juge ouvre et clôture une PRP pour insuffisance d'actif (Code de la consommation : L.332-6-1), la clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, arrêtées à la date du jugement d'ouverture.

CCAPEX

Redéfinition des missions (ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-2)

La double mission de la commission est rappelée.

Elle constitue une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte de

prévention des expulsions. Elle est également chargée de l'examen des situations individuelles.

Précisions sur les modalités de signalement des situations individuelles à la CCAPEX

Le signalement des situations individuelles à examiner se fait par différents biais :

- Elle peut être saisie directement par un de ses membres, le bailleur, le locataire, ou toute personne y ayant intérêt ou vocation,
- Elle est par ailleurs alertée :
 - . par la commission de médiation, en cas de recours fondé sur la menace d'expulsion sans relogement;
 - . par les CAF / MSA (systématiquement avant suspension de l'aide, laquelle est réputée maintenue pour les locataires « de bonne foi »);
 - . par le FSL lorsque son aide ne peut à elle seule suffire au maintien dans le logement.
- Elle est en outre destinataire des diagnostics financiers et sociaux réalisés au stade de l'assignation et destiné au juge judiciaire (loi du 6.7.89 : art.24).
- Le préfet informera enfin la CCAPEX des commandements de libérer les lieux qui lui auront été notifiés ainsi que des demandes de concours de la force publique.

Articulation avec le surendettement (ALUR : art. 27 / Code de la consommation : L.331-3 II)

La CCAPEX désigne un correspondant en vue de favoriser la coordination de ses actions avec celles de la commission de surendettement, notamment en facilitant la mise en place des mesures d'accompagnement social ou budgétaire.

Organisation du secret professionnel (ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-2)

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, les membres de la CCAPEX et les personnes chargées de l'instruction sont soumis au secret professionnel (Code pénal : art. 226-13). Les professionnels de l'action sociale et médico-sociale (CASF : L.116-1) fournissent aux services instructeurs de la commission, les informations confidentielles dont ils disposent, et qui sont, strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

Réaffirmation des chartes de prévention (ALUR : art. 28 / loi du 31.5.90 : art. 7-1)

Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département, avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle est approuvée par le comité responsable du PDALHPD et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et devant la CCAPEX.

Loi ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)



Prévention de l'expulsion

Décision du juge

Durée du plan proposé par le juge (ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art. 24)

La durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge judiciaire au locataire en situation de régler sa dette locative est portée à trois ans (au lieu de deux ans). La décision du juge emporte suspension des procédures d'exécution engagées par les créanciers (Code civil : art. 1244-2).

Délai de grâce (ALUR : art. 27 / CPCE : L.412-4)

Lorsque l'expulsion a été ordonnée judiciairement, un délai de grâce peut être sollicité auprès du juge par le ménage chaque fois que son relogement ne peut se faire dans des conditions normales.

Les pouvoirs du juge en la matière sont élargis. Ainsi, le juge a désormais la faculté d'accorder au locataire expulsé un délai qui ne devra pas excéder trois ans (au lieu de un an). Le délai minimum pouvant être accordé est également porté à trois mois (au lieu de un mois).

Ce délai sera fixé en tenant compte du respect de l'obligation de délivrer un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés devant la commission de médiation DALO et de celui prévisible de relogement des intéressés.

Prolongation de la trêve hivernale (ALUR : art. 25 / CPCE : L.412-6)

La durée de la trêve hivernale est prolongée. Celle-ci court dorénavant du 1er novembre au 31 mars (au lieu du 15 mars).

La trêve hivernale est par ailleurs désormais applicable, sauf décision judiciaire contraire, aux personnes entrées dans les locaux par voie de fait.

Sanction pénale à l'expulsion par la contrainte (ALUR : art. 26 / CP : L.226-4-2)

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite par la contrainte (manœuvres, menaces, voies de fait) sans avoir obtenu le concours de l'État, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.

Pour rappel, une fois la décision d'expulsion obtenue, le propriétaire fait appel à un huissier de justice afin qu'il signifie cette dernière au ménage ainsi qu'un commandement à libérer les lieux. A l'issue du délai du commandement, et à défaut pour le ménage de quitter spontanément le logement, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et sollicite le concours de la force publique auprès de la Préfecture. Tant que le concours n'a pas été accordé, l'expulsion ne peut avoir lieu. De même, une fois le concours de la force publique accordé, seul un huissier de justice peut mettre en œuvre la mesure d'expulsion.

Articulation entre la procédure en résiliation de bail et le DALO

Information sur la possibilité d'engager un recours DALO via la décision de justice (ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art.24)

La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation DALO, afin d'informer l'occupant de la possibilité d'engager un recours au titre du droit au logement opposable (DALO).

Le préfet informera par ailleurs les ménages sur cette possibilité lorsqu'il aura connaissance d'un commandement de libérer les lieux ou fera l'objet d'une demande de concours de la force publique.

Possibilité pour la commission de médiation de solliciter un délai de grâce (ALUR : art.41 / CCH : L. 441-2-3)

La commission de médiation peut saisir le juge de l'exécution d'une demande de délai de grâce pour les ménages reconnus prioritaires et urgents.

Prise en compte de l'existence d'un recours DALO lors de l'examen d'une demande de délai (ALUR : art. 27 / loi du 6.7.89 : art.24 et CPCE : L.412-4)

L'examen par le juge de l'Exécution de l'opportunité d'accorder un délai de grâce sera notamment fait au regard de l'existence d'un éventuel recours DALO.

FACILITER LES PARCOURS DE L'HÉBERGEMENT AU LOGEMENT

Un cadre légal pour le Service intégré d'accueil et d'orientation (ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2, L.345-2-4 à L.345-2-10 et L.345-4 / CCH : L.441-2-3 I)

Organisation et missions du SIAO

Le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) créé par la circulaire du 8 avril 2010 permet de mettre en réseau, dans chaque département, le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

L'objectif de la loi ALUR est de renforcer son existence juridique en lui donnant une base législative.

Le SIAO devient une plateforme départementale unique, couvrant le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné.

Ses principales missions sont le recensement de toutes les places du parc d'hébergement, la gestion du service d'appel téléphonique d'urgence dénommé "115" et la production de données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif.



Un représentant du SIAO peut assister aux réunions de la commission de médiation DALO, à titre consultatif. Une coordination régionale des SIAO est organisée par le préfet de région (CASF : L.345-2-9).

Pour assurer ses missions, le SIAO conclut des conventions, avec des organismes susceptibles d'accueillir les personnes qu'il est chargé d'orienter (les structures d'hébergement et de logement accompagné), les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et les agences régionales de santé.

Extension du Comité régional de l'habitat à l'hébergement

(ALUR : art. 33 / CCH : L.301-3 et L.364-1)

Les compétences du Comité régional de l'habitat (CRH), qui rassemble tous les acteurs du logement sur son territoire (État, collectivités territoriales, professionnels et associations), sont étendues au domaine de l'hébergement. L'objectif est de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, en renforçant l'articulation entre les acteurs du logement et de l'hébergement.

Le CRH devient ainsi le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Il est consulté, notamment, sur les projets de Programmes locaux de l'habitat (PLH), la création / modification / dissolution de compétence des organismes d'habitation à loyer modéré, les projets de Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), etc.

Création d'un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) (ALUR : art. 34 / CASF : L.312-5-3, I / loi du 31.5.90 : art. 1 à 4, art. 4-1 et art. 4-2)

Du PDALPD au PDALHPD (ALUR : art. 34 / CASF : L.312-5-3, I)

Le PDALPD, institué par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, fusionne avec le PDAHI, créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et devient le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La loi de 2009 avait rendu obligatoire l'inclusion du PDAHI dans le PDALPD, sans supprimer la distinction entre les deux plans. Il en a résulté des difficultés dans le pilotage, ainsi que dans les modes de production de ces deux documents.

Contenu du PDALHPD (ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 1 à 4)

Les dispositions relatives au PDALPD sont réécrites.

Dans l'article premier, sont reprises et rassemblées les définitions relatives à l'habitat indigne, habitat informel et précarité énergétique. Les articles suivants sont réorganisés pour intégrer les dispositions relatives à l'hébergement (art. 2 à 4).

Le PDALHPD intègre les éléments constitutifs du PDAHI sur

les besoins en logement et en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Elaboration et gouvernance du PDALHPD (ALUR : art. 34 / loi du 31.5.90 : art. 4 et art. 4-1, art. 3 et art. 4.2)

Le plan est établi par le préfet et le président du Conseil général pour une durée maximale de six ans. Compte tenu de l'existence à ce jour de deux plans, avec des échéances différentes (cinq ans pour le PDAHI et trois ans minimum pour le PDALPD), des délais particuliers sont fixés pour l'entrée en vigueur du premier PDALHPD. Ce sera soit au terme du PDALPD en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le PDAHI en cours et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Des acteurs supplémentaires sont associés à la gouvernance du nouveau plan. Il s'agit des personnes prises en charge et des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Le président du Conseil général présente annuellement, en comité responsable du plan, le travail de ses services en matière d'Accompagnement social lié au logement (ASELL), d'enquêtes sociales et de diagnostics sociaux.

Amélioration des dispositions relatives au droit au logement opposable (ALUR : art. 41 à 44 / CCH : L.441-2-3, II à IV ; L.441-2-3, VIII ; L.442-8-2 et L.442-8-3)

Sous-location HLM avec bail glissant (ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, II ; L.442-8-2 et L.442-8-3)

Les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO pourront désormais se voir proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant. Le choix de ce dispositif peut être soit préconisé par la commission de médiation, soit arrêté par le préfet, par décision motivée, dans le cadre de son obligation de relogement DALO.

La loi ALUR encadre davantage le bail glissant et prévoit la signature d'une convention tripartite (bailleur social, personne morale locataire et sous-locataire), définie par décret, l'organisation d'un examen périodique contradictoire afin d'évaluer la capacité du sous-locataire à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, l'obligation pour l'organisme bailleur de motiver son refus de glisser le bail.

Relogement des ménages DALO (ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, II)

Pour la définition du périmètre au sein duquel le relogement doit être situé, le préfet devait déjà tenir compte des objectifs

Loi ALUR

Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)



de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental. Désormais, il doit également tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Par ailleurs, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence (CCH : L.302-9-1), les attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO s'imputent en priorité sur leurs droits de réservation.

Expulsion des ménages bénéficiant du DALO (ALUR : art. 41 / CCH : L.441-2-3, VIII)

Lorsqu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais.

L'objectif est d'éviter que le demandeur fasse l'objet d'une expulsion avant son relogement, conformément à ce que prévoit l'instruction du 26 octobre 2012 (qui vise à ce que le relogement des ménages DALO menacés d'expulsion intervienne avant le concours de la force publique).

Faciliter l'hébergement des ménages bénéficiant du DAHO (ALUR : art. 42 / CCH : L.441-2-3, III)

Lorsqu'un demandeur est déclaré prioritaire pour se voir attribuer en urgence un hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS, le préfet le désigne au SIAO qui l'oriente vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité et correspondant à ses besoins. À défaut d'accueil dans le délai fixé, c'est le préfet qui désigne directement la personne à l'organisme. En cas de refus de ce dernier d'héberger ou de loger le demandeur, le préfet procède directement à l'attribution de cette place.

S'agissant des conditions de régularité et de permanence du séjour sur le territoire national prévues à l'article L.300-1 du CCH, loi ALUR précise que, dès lors que le demandeur sollicite l'accueil dans une structure d'hébergement ou l'une des autres formules prévues par la loi au titre du DAHO, il n'est pas nécessaire qu'il les remplisse.

Possibilité de requalification des "recours-hébergement" en "recours-logement" (ALUR : art. 43 / CCH : L.441-2-3, IV)

Lorsque la commission est saisie d'un recours au titre du DAHO mais qu'elle estime qu'une offre de logement est plus adaptée, elle peut requalifier celui-ci en recours au titre du DALO, dès lors que le demandeur remplit les conditions d'éligibilité (c'est-à-dire, un des critères de la loi du 5 mars 2007 et la condition de permanence et de régularité du séjour).

ACCÈS AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

"Une vingtaine de projets d'habitat participatif ont déjà vu le jour, en dehors de tout cadre réglementaire spécifique. Dans le but de développer et sécuriser ces projets, la loi ALUR a introduit 35 nouveaux articles dans le Code de la construction et de

l'habitation, et donne un statut légal à l'habitat participatif.

L'habitat participatif permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

Cet habitat participatif peut revêtir deux formes juridiques : les coopératives d'habitants ou les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

Ces deux types de sociétés ont des points communs :

- Peuvent y adhérer des personnes physiques ou des personnes morales (organismes HLM notamment) ne détenant pas plus de 30% du capital social ou des droits de vote. Un organisme HLM, une société d'économie mixte, ou un organisme bénéficiant d'un agrément pour des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale peut détenir un droit de jouissance proportionnel à sa participation dans le capital de la société, sur un ou plusieurs logements.
- Leur objet se limite à des opérations de construction ou de gestion d'un même ensemble immobilier. Elles peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et à titre accessoire, à des tiers non associés.
- Avant le commencement des travaux de construction d'un immeuble, l'assemblée générale doit approuver les conditions techniques et financières d'exécution, fixer les bases de répartition du prix de revient global entre les locaux à édifier, pour déterminer leurs prix respectifs. Chaque société doit justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. L'assemblée générale des associés doit adopter une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble. En cas de location, cette charte devra être signée par le locataire.

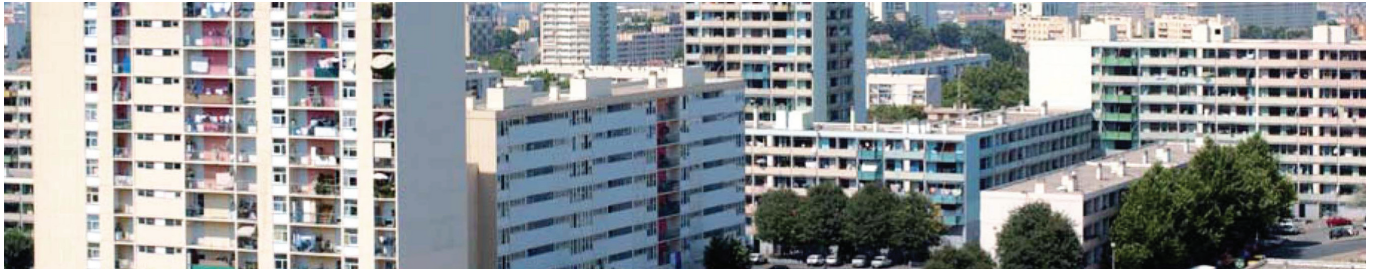
Les spécificités des coopératives d'habitants

Leur objet est de fournir à des associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

Avant son entrée en jouissance, l'associé coopérateur signe un contrat coopératif auquel est annexé un règlement qui prévoit notamment les modalités de répartition des charges liées aux services collectifs et aux équipements communs.

La société coopérative doit constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, vacance des logements et impayés de la redevance.

Un dispositif anti-spéculatif prévoit que le prix maximal de vente des parts est limité à leur montant nominal augmenté d'une majoration. Le non-respect de cette disposition est sanctionné par la nullité de la cession.



Les coopératives d'habitants procèdent périodiquement à une révision coopérative, c'est-à-dire à l'examen de la situation technique et financière et de sa gestion.

Pour valoriser le travail fourni par les membres de ces sociétés, des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal.

Les spécificités des sociétés d'attribution et d'autopromotion

Leur objet est de fournir à des associés personnes physiques la jouissance ou la propriété d'un logement à titre de résidence principale, d'entretenir et d'animer les lieux de vie collective.

Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou en propriété. Si les statuts optent pour une attribution en propriété, un état descriptif est établi, mais aussi un règlement de copropriété. Si les statuts optent pour une attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les parties communes et privatives de l'immeuble. Ces documents sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction et annexés aux statuts.

Les associés participent aux charges en fonction de leur quote-part dans chaque catégorie de charges, mentionnée dans le règlement de copropriété ou de jouissance.

Concernant les décisions relatives à la gestion ou à l'entretien de l'immeuble, les associés disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses.

Concernant les autres décisions chaque associé vote en fonction des dispositions des statuts : soit le nombre de voix est proportionnel au nombre de parts détenu dans le capital social, soit chaque associé dispose d'une voix.

Enfin, la société peut se porter caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés. Cette garantie doit être prévue par les statuts.

L'entrée en vigueur du nouveau dispositif est soumise à la publication de décrets en Conseil d'État.



**Agence Départementale
d'Information sur le Logement des
Bouches-du-Rhône**

7, cours Jean Ballard - CS 10117
13231 MARSEILLE CEDEX 1
Tél. : 04 96 11 12 00
Site Internet : www.adil13.org