



LES GUIDES PRATIQUES POUR TOUS

Travaux et rénovations

Le guide pratique

- Les autorisations
- Le financement
- Les garanties
- Les litiges
- Les recours

Travaux et rénovations

Sylvie Dibos-Lacroux
Ancienne avocate

4^e édition

2010



Vous voulez abattre des cloisons de votre appartement ? Ajouter une véranda à votre maison ? Faire construire une piscine ou un garage dans votre jardin ? Adapter votre lieu de vie aux nouvelles énergies ? Mener des travaux électriques, de plomberie, ou d'isolation... ou tout simplement poser une nouvelle moquette ou du parquet ?

Quelles que soient l'ampleur et la durée des travaux, vous vous exposez à des risques qui pourront s'avérer lourds de conséquences si vous ne les anticipez pas. Cet ouvrage vous permettra de mieux vous orienter en amont de vos décisions, et vous aidera à vous sortir des litiges les plus fréquents !

■ Tout savoir sur le financement de vos travaux et rénovations

Vous trouverez dans ces pages tous les prêts, subventions, crédits d'impôt, réduction du taux de TVA et autres aides en faveur du développement durable qui pourront alléger vos dépenses. Il y a forcément une ou plusieurs aides qui correspondent à votre projet !

■ Tout savoir sur les procédures administratives encadrant vos projets d'aménagement

- Déclaration préalable ou permis de construire pour agrandir votre maison, crédit d'impôt pour financer une nouvelle chaudière, état mentionnant l'absence d'amiante lors de la vente de votre logement, guide pratique de tous les travaux obligatoires (ravalement, plomb, termites, piscines, etc.), règles encadrant les travaux en copropriété, pendant la location, entre voisins...

■ Tout savoir sur les recours possibles en cas de problèmes suite à vos travaux (travaux non achevés ou non conformes à vos attentes...)

- Nul n'étant à l'abri de mauvaises surprises dans son logement, sachez que de nombreuses garanties vous protègent avant, pendant et après les travaux ! L'assurance dommages-ouvrage vous permet également d'être rapidement indemnisé. Quant aux litiges qui peuvent vous opposer à l'administration, aux entreprises de travaux ou à vos voisins, il existe pour chacun d'eux des recours et des procédures pour sortir du conflit !
- Dans chaque cas, nous vous conseillerons et vous apporterons, dans un langage clair et accessible, toutes les réponses juridiques et pratiques dont vous avez besoin, afin que tout se passe pour le mieux, dans les meilleurs délais, et en protégeant vos intérêts !

Tous les codes et guides sont disponibles sur :
www.prat.fr

Prat Éditions, Service Lecteurs - 2, rue Maurice-Hartmann, BP 62, 92133 Issy-les-Moulineaux Cedex

ISBN 978-2-8095-0167-4

ISSN 1272-4955

© Prat Éditions, division de Reed Business Information.

SAS au capital de 4.099.168 euros, Issy-les-Moulineaux 2010

Président : Antoine Duarte

Directeur de publication : Antoine Duarte

Actionnaire principal : Reed Elsevier France

Tous droits de reproduction, même partielle, réservés pour tous pays.

Anne-Laure Marie
Directrice éditoriale

LISTE DES ABRÉVIATIONS

Art.	: Article
CA	: Cour d'appel
C. cass., 1 ^{re} ch. civ.	: Première chambre civile de la Cour de cassation.
JOAN	: Journal officiel de l'Assemblée Nationale.
Rép. Min.	: Réponse ministérielle.

Les mots suivis d'un astérisque (*) vous indiquent un terme figurant dans le lexique situé en fin d'ouvrage.

Table des matières

TRAVAUX ET RÉNOVATIONS : PAR OÙ COMMENCER ?.....1

■ QUELLES SONT LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NÉCESSAIRES ?.....	3
Le permis de construire	5
Quels sont les travaux concernés ?	5
Faut-il faire appel à un architecte ?	7
La demande de permis de construire : qui, quoi, où ?	7
Le dossier : un élément essentiel	8
Qu'est-ce que le certificat d'urbanisme ?	9
Quels sont les délais de l'instruction ?	10
Comment intervient la décision ?	10
Dans quel cas le permis peut-il être retiré ?	11
Peut-on transférer son permis de construire à un acquéreur ?	12
Comment est organisé l'affichage ?	12
Quelle est la durée de validité du permis ?	13
Les travaux : plusieurs étapes indispensables	14
Qu'est-ce qu'un permis précaire ?	15
La déclaration préalable.....	16
Quels sont les travaux concernés ?	16
Quelles sont les formalités à accomplir ?	17
Le permis de démolir	21
Quels sont les travaux concernés ?	21
Quelles sont les formalités à accomplir ?	21
Le permis d'aménager	24
Quels sont les travaux concernés ?	24
Quelles sont les formalités à accomplir ?	25

Les travaux dispensés de toute autorisation	27
Quels sont les travaux concernés ?	27
Des règles à respecter	27
 ■ ENTREPRENEUR, PROPRIÉTAIRE, VOISIN, COPROPRIÉTÉ :	
VOS INTERLOCUTEURS.....	33
Le choix d'un entrepreneur	35
Sélectionner un maître d'œuvre	35
Opter pour les groupements d'artisans	35
Choisir soi-même son entrepreneur	35
Les travaux et les voisins	37
Aménager des combles	37
Installer une clôture	38
Réparer ou aménager un mur mitoyen	41
La servitude de tour d'échelle	43
Les travaux en copropriété.....	44
Les travaux effectués sur les parties privatives	44
Les travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble	45
Les travaux entraînant une appropriation d'une partie commune	48
Les travaux ne doivent pas nuire aux copropriétaires voisins	48
Les travaux pendant la location	50
Les travaux lors de l'entrée dans les lieux	50
Quels sont les travaux que le locataire peut faire en cours de bail ?	52
Quels sont les travaux que le locataire doit faire en cours de bail ?	54
Quels sont les travaux que le propriétaire doit faire en cours de bail ?	56
Les litiges concernant les travaux pendant la location	57
Quel est le tribunal compétent en matière de litiges entre propriétaire et locataire ?	60
 ■ TRAVAUX OBLIGATOIRES : QUELLES SONT LES RÈGLES ?	61
Amiante.....	63
Quels sont les immeubles concernés ?	63
Que faire en cas de présence d'amiante ?	64
Et en cas de démolition ?	65
Quelles sont les obligations en cas de vente ?	65
Assainissement	67
Obligation de se raccorder au réseau public	67
Immeubles non raccordés à un réseau public	69
Handicapés : Travaux d'accessibilité	71
La réglementation	71
Les dérogations	71

Piscines	73
Installation ou construction d'une piscine	73
Les dispositifs de sécurité	74
Plomb / saturnisme	76
Les travaux en cas de détection d'un cas de saturnisme	76
Le constat de risque d'exposition au plomb	77
Portes de garage	79
Les portes automatiques installées avant le 7 janvier 1992	79
Les portes automatiques installées depuis le 7 janvier 1992	79
L'obligation d'entretien	80
Ravalement	81
L'obligation de ravalement des immeubles	81
Le ravalement en copropriété	82
Le ravalement d'une maison louée	83
Les subventions de l'ANAH	83
Termites	84
Travaux sur injonction du maire	84
Obligation d'alerte	85
En cas de vente de l'immeuble	85
En cas de démolition du bâtiment	86
Monoxyde de carbone.....	88
Les logements neufs	88
Les logements existants	88

FINANCER VOS TRAVAUX89

■ DES PRÊTS ET DES SUBVENTIONS POUR VOS TRAVAUX	91
La loi vous protège en tant qu'emprunteur	93
Le crédit à la consommation	93
Le crédit immobilier	97
Quels prêts pouvez-vous obtenir ?	101
Le prêt conventionné (PC)	101
Le prêt à l'accession sociale (PAS)	103
Les prêts 1 % logement	104
Le prêt à 0 %	105
L'éco-prêt à taux zéro	109
Les prêts d'épargne-logement	109
Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).....	113
À qui sont accordées les subventions ?	113
Pour quels logements ?	115
Pour quels travaux ?	115
Comment sont fixées les subventions ?	117
Quelle est la procédure ?	118

■ DES AIDES FISCALES POUR COMPLÉTER VOTRE FINANCEMENT	121
La réduction du taux de TVA	123
Quels sont les logements concernés ?	123
Pour quels travaux ?	123
Quelles sont les formalités à remplir ?	125
Combien de temps faut-il conserver les factures et l'attestation ?	126
Les crédits d'impôt	127
Le développement durable et les économies d'énergie	127
Les dépenses d'équipements d'aide à la personne	132
 ■ SI VOUS AVEZ OPTÉ POUR DES TRAVAUX ÉCOLOGIQUES	135
Les aides en faveur du développement durable	137
Les subventions de l'ANAH	137
L'exonération de la taxe foncière	138
Le livret de développement durable (ex-Codevi)	138
Les prêts réglementés	140
Les crédits d'impôt	140
Le prêt écologique à taux zéro	141
Pour quels travaux ?	141
Pour quel montant ?	141
Pour quels bénéficiaires ?	142
Location : travaux d'économie d'énergie partagés entre propriétaire et locataire	143
Les travaux éligibles	143
La contribution du locataire	143
Les équipements, matériaux et appareils	145
Chaudières	145
Matériaux d'isolation thermique	145
Régulation de chauffage	146
Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable	147
Pompes à chaleur spécifiques	147
Équipements de raccordement	148
Récupération des eaux de pluie	148
Les exigences d'économie d'énergie	150
Usage des climatiseurs	150
Remplacement d'équipements	150
Travaux de rénovation	151
Les labels	151

CONNAÎTRE VOS PROTECTIONS ET VOS RECOURS.....153

■ LES ASSURANCES ET LES GARANTIES QUI VOUS PROTÈGENT	155
Les garanties avant et pendant les travaux	157
La garantie de remboursement	157
La garantie de livraison	157
Les garanties après l'achèvement des travaux	159
La réception des travaux	159
La garantie de parfait achèvement	159
La garantie biennale de bon fonctionnement	160
La garantie décennale	160
L'assurance de dommages-ouvrage à la charge du propriétaire	164
Quels sont les dommages garantis ?	164
Comment mettre en jeu cette garantie ?	165
 ■ UNE SOLUTION À CHAQUE LITIGE	167
Les litiges avec l'administration	169
Que faire en cas de refus ou de retrait du permis ou en cas d'opposition aux travaux ?	169
Que se passe-t-il en cas de travaux non conformes ?	171
Les litiges avec les entreprises de travaux	175
Le dépassement du devis	175
Le retard des travaux	176
La mauvaise exécution du travail	177
Les travaux commandés après un démarchage	179
Les 10 bonnes raisons de refuser le travail au noir	181
Les litiges avec les tiers ou les voisins	183
Les recours administratifs des voisins contre le permis de construire ou la déclaration préalable	183
Les recours civils des voisins contre une construction achevée	188
Les recours en cas de faute ou de troubles de voisinage	190
 ● LEXIQUE	197
 ● MODÈLES DE LETTRES ET DE DOCUMENTS	201
Déclaration d'ouverture du chantier	203
Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	205
Demande de certificat d'urbanisme	207
Déclaration préalable	211
Demande de permis d'aménager / de construire	218
Nécessité de travaux sur le mur mitoyen : mise en demeure	225

Tour d'échelle : demande de droit de passage pour effectuer des travaux	226
Copropriété - Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée	227
Location - Demande de mise aux normes	228
Location - Demande d'autorisation de réaliser des travaux par le locataire	229
Location - Travaux d'amélioration réalisés sans le consentement du bailleur : refus de les rembourser	230
Litiges - Dépassement de devis	231
Litiges - Travaux non achevés	232
Litiges - Constatation de malfaçons à la suite de travaux	233
ANAH - Engagements du bénéficiaire de l'aide	234
ANAH - Demande d'une subvention pour travaux (lettre)	235
Taux réduit de TVA - Attestation simplifiée	236
Taux réduit de TVA - Attestation normale	238
 ● TEXTES DE LOI.....	243
 ● INDEX ALPHABÉTIQUE.....	255

Travaux et rénovations : par où commencer ?

Quelles sont les autorisations administratives nécessaires ?

- Avant d'entreprendre des travaux, il faut savoir que des formalités administratives peuvent être obligatoires. En fonction de leur importance, certains projets nécessitent un permis ou une autorisation, d'autres en revanche sont dispensés de toutes démarches administratives et peuvent être réalisés librement.
- La distinction est importante puisque des constructions ou des travaux exécutés illégalement exposent leur auteur à des amendes assorties de l'obligation de détruire les ouvrages en infraction ou de remettre les lieux dans leur état antérieur.

Le permis de construire



Le permis de construire n'est pas réservé aux seules constructions de bâtiments neufs.

Obtenir un permis peut également être obligatoire pour des travaux de rénovation ou d'aménagement.

Dans cette hypothèse, il importe donc de connaître les formalités à remplir, la procédure, les délais et le moment où les travaux pourront être entrepris, sans risque d'être remis en cause.

■ Quels sont les travaux concernés ?

Le permis de construire concerne les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes.

› Les constructions nouvelles

En principe, toute construction nouvelle, même sans fondation, doit être précédée d'un permis de construire. La règle s'applique quelle que soit la destination de la construction.

Il peut en effet s'agir d'un bâtiment d'habitation, d'un bâtiment industriel ou encore d'un hangar agricole ou d'un baraquement pour les animaux (poulailler, chenil...).

Le bâtiment peut être sans fondations : par exemple, un bâtiment en fibrociment ou préfabriqué de plus de 20 m² posé sur des parpaings est soumis au permis de construire s'il n'est pas provisoire.

Par ailleurs, les matériaux employés sont sans incidence sur l'obligation de demander ou non un permis de construire. Il peut s'agir de bois, de béton, de tôle, de verre, etc.

La loi ne donne pas une liste de ces constructions soumises au permis de construire mais elle énumère, de façon exhaustive, celles qui en sont dispensées. Pour savoir si les travaux projetés nécessitent un permis de construire, il faut donc en premier lieu vérifier la liste des travaux qui ne sont pas soumis aux règles du permis de construire (voir *La déclaration préalable*, p. 16) ou bien se renseigner directement à la mairie.

Les constructions nouvelles qui sont dispensées du permis de construire peuvent faire l'objet d'une simple déclaration préalable de travaux, voire d'aucune formalité (voir *Les constructions nouvelles*, p. 16).

ATTENTION ⚠

Anciennes ou nouvelles règles Pour les projets de construction élaborés avant le 30 septembre 2007, il convient de se renseigner auprès de sa mairie pour connaître le régime applicable. En effet, les règles énoncées dans ce chapitre s'appliquent depuis le 1^{er} octobre 2007.

> Les travaux sur des constructions existantes

Les travaux sur des constructions existantes doivent être précédés d'un permis de construire lorsqu'ils ont pour effet :

- de créer une nouvelle surface (SHOB*) supérieure à 20 m² (par exemple, la fermeture d'une terrasse ou la création d'un auvent) ;
- de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment et qu'ils s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple la création d'un étage habitable) ;
- de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur (par exemple la création d'une véranda).

Les travaux de reconstruction, même à l'identique, doivent également être précédés d'un permis de construire.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié puis détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Cette règle est applicable à tous les bâtiments démolis, quelle que soit l'origine de la destruction. (Code de l'urbanisme, art. L. 111-3).

Mais cette autorisation ne dispense pas le propriétaire de demander préalablement un permis de construire, afin que son projet de reconstruction puisse être contrôlé.

Cas pratique

En l'espèce, le bâtiment avait été démolé accidentellement au cours d'une opération de réhabilitation. Le propriétaire avait obtenu un premier permis de construire pour les travaux de réhabilitation et n'avait pas jugé nécessaire de redemander un nouveau permis pour la reconstruction. Il a été déclaré coupable d'exécution non autorisée par un permis de construire et condamné à payer une amende de 1 500 € avec sursis (C. cass. ch. crim., 30.6.2009, n° 08-88022).

ATTENTION ⚠

Secteur sauvegardé et monuments historiques Lorsqu'un bâtiment se trouve dans un secteur sauvegardé, les travaux qui ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes sont également soumis à permis de construire (Code de l'urbanisme, art. R. 421-15). De la même façon, tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis au permis de construire (Code de l'urbanisme, art. R. 421-16).

Des modèles de demande d'autorisation de travaux sur les monuments historiques et les immeubles classés (CERFA 1358501) sont publiés dans l'arrêté du 29 novembre 2007 (JO, 29.2.2008).

Cet arrêté a également déterminé les modèles devant être utilisés à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux sur un immeuble adossé à un immeuble classé quand les travaux sont de nature à affecter la bonne conservation de l'immeuble classé (CERFA 1358601).

Un modèle est également prévu pour la mise en place d'installations ou de constructions temporaires d'une surface supérieure à 20 m² et d'une durée supérieure à 1 mois (CERFA 1358701).

Ces formulaires sont accessibles sur le site Internet : www.service-public.fr.

■ Faut-il faire appel à un architecte ?

En principe, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un projet architectural établi par un architecte.

Mais le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour les personnes qui construisent ou modifient pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette* n'excède pas 170 m² ;
 - une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute* n'excède pas 800 m² ;
 - des serres de production dont le pied-droit (montant latéral) a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2 000 m².
- Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (Code de l'urbanisme, art. L. 431-1 et s.).

■ La demande de permis de construire : qui, quoi, où ?

La demande doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune dans laquelle les

travaux sont envisagés (si la commune n'a pas de plan local d'urbanisme – PLU – ni de carte communale, la demande doit être adressée à la préfecture).

La demande de permis peut être faite par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne autorisée par le propriétaire à exécuter les travaux.

Si le bien est en indivision, la demande peut être faite par un ou plusieurs indivisaires ou leur mandataire.

La demande doit préciser :

- l'identité du demandeur ;
- l'identité de l'architecte (s'il y a lieu) ;
- la localisation et la superficie du terrain ;
- la nature des travaux ;
- la destination des constructions ;
- et la surface hors œuvre nette des constructions projetées.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qui remplissent les conditions pour déposer une demande de permis.

Si le terrain est déjà construit, la demande doit également préciser la surface des constructions existantes, leur destination et, le cas échéant, si le projet prévoit un changement de cette destination.

ATTENTION ⚠

Le coefficient d'occupation des sols ! *Le coefficient d'occupation des sols (COS) figure dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le COS détermine la surface maximale des constructions par rapport à la superficie du terrain. Si les travaux entrepris ont pour effet d'augmenter la surface habitable d'un bâtiment, il faut vérifier à la mairie si le COS le permet.*

■ Le dossier : un élément essentiel

À cette demande doivent être joints divers documents établis par le propriétaire ou par son architecte.

En fonction des travaux, doivent être joints notamment le plan de situation du terrain, le plan de masse des constructions, les plans de façade et des documents photographiques ou graphiques permettant de situer la construction dans le paysage proche ou lointain (il existe des dossiers types en mairie).

Si le propriétaire a recours à un architecte, le projet architectural sera également adapté en fonction des travaux projetés : plan de masse, plans de façade et de toiture, mais aussi plan de coupe pour l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs...

La demande et le dossier doivent être établis en 4 exemplaires.

Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés dans certains cas particuliers (notamment lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national, lorsqu'il concerne le ministère de la Défense ou le domaine de l'architecture et du patrimoine ou encore nécessite l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France).

Lorsque le dossier est déposé, il est délivré à l'intéressé un récépissé lui indiquant le numéro d'enregistrement et la date à partir de laquelle le permis tacite sera considéré comme acquis.

Mais cette date n'est pas définitive. Les services de la mairie peuvent encore la modifier (en indiquant les raisons de cette modification) ou réclamer un renseignement ou une pièce supplémentaire.

À NOTER

Où trouver le formulaire ? *Le formulaire de demande de permis de construire est accessible sur le site Internet du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables : www.urbanisme.equipement.gouv.fr*

➤ Si le dossier est incomplet

Si le dossier est incomplet, la mairie adresse au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui réclamant les pièces manquantes. Cette demande peut aussi être faite par courrier électronique si l'intéressé a accepté ce mode de transmission (Code de l'urbanisme, art. R. 423-38 et s.).

La demande de la mairie doit intervenir dans le délai d'1 mois depuis le 1^{er} octobre 2007.

La mairie doit respecter ce délai. Si une demande de production de pièces manquantes est notifiée au demandeur hors délais, cette notification n'a pas pour effet de décaler le début de l'instruction.

Lorsqu'il est réclamé des pièces supplémentaires dans le délai, le demandeur a alors 3 mois pour les envoyer. À défaut, sa demande de permis sera rejetée (rejet tacite).

Le délai de 3 mois court à compter de la date de la première présentation du courrier (et non pas de la date de réception effective) lorsque le courrier est adressé par lettre recommandée.

En cas d'envoi par courrier électronique, le délai court à partir du jour où le demandeur le consulte. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. À défaut de consultation à l'issue d'un délai de 8 jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications (Code de l'urbanisme, art. R. 423-47 et s.).

➤ Si le dossier est complet

Après le dépôt du dossier, et si la mairie n'a pas adressé une demande de pièces complémentaires dans le délai d'1 mois, le délai d'instruction est ouvert.

■ Qu'est-ce que le certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme est un document délivré par l'administration (la mairie généralement) qui informe sur les dispositions d'urbanisme, les limitations

administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

Il peut aussi être plus détaillé si la demande est faite avec l'indication de l'opération projetée, la localisation approximative et la destination des bâtiments futurs. Dans cette hypothèse, le certificat d'urbanisme indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété 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 publiques.

■ Quels sont les délais de l'instruction ?

Lorsque le dossier est complet (avec ou sans demande de pièces manquantes), le délai d'instruction est normalement :

- de 2 mois pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- de 3 mois pour les autres demandes de permis de construire.

Mais ces délais peuvent être allongés (jusqu'à 1 an d'instruction), notamment lorsque les travaux envisagés se situent dans un parc national, concernent un monument historique, se situent dans le champ de visibilité d'un immeuble classé, concernent d'autres ministères (par exemple, le ministère de la Défense, le ministère de la Culture) ou encore sont soumis à enquête publique ou autorisations spéciales (Code de l'urbanisme, art. R. 423-24 et s.).

Le demandeur doit être informé expressément des augmentations de délais et des raisons de ces augmentations.

■ Comment intervient la décision ?

Le permis de construire peut être accordé de façon expresse ou tacite.

Le permis de construire exprès prend la forme d'un arrêté municipal ou préfectoral d'acceptation de la demande. La décision est notifiée directement au demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le permis est accordé de façon expresse (par courrier) si des prescriptions spécifiques sont prévues (servitudes ou règles locales d'urbanisme notamment).

Le permis tacite est accordé si, à l'issue du délai d'instruction, le demandeur n'a reçu aucun courrier.

Dans cette hypothèse et avant d'entamer les travaux, ce dernier a toutefois intérêt à demander à sa mairie une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue (Code de l'urbanisme, art. R. 424-13).

Le demandeur peut aussi recevoir le rejet de sa demande ou encore un sursis à statuer. Dans ce cas, le courrier indique le délai de ce sursis.

La décision de refus est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou par transmission électronique.

La décision positive ou négative peut être prise par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ou encore par des agents communaux qui ont reçu, à cet effet, une délégation de signature.

Cette délégation est possible depuis la loi de simplification du droit (n° 2007-1787, 20.12.2007). La loi valide également, *a posteriori*, les décisions prises par ces agents entre le 1^{er} octobre 2007 et le 20 décembre 2007.

ATTENTION ⚠

Quand le silence vaut rejet Dans certains cas, le silence gardé par l'administration vaut décision implicite de rejet de la demande :

- lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la Défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles ;
- lorsque le projet est étudié spécialement par le ministre chargé des sites ou par celui chargé des monuments historiques et des espaces protégés ;
- lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- lorsque le projet est soumis à enquête publique ;
- lorsqu'il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse ;
- lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national (Code de l'urbanisme, art. R. 424-2).

■ Dans quel cas le permis peut-il être retiré ?

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que 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 (Code de l'urbanisme, art. L. 424-5).

Pendant le délai de retrait et tant que le permis n'est pas définitif, il faut éviter de débiter les travaux ou de signer l'achat définitif du terrain sur lequel est prévue la construction.

Cas pratique

Un couple veut acquérir un terrain situé au bord d'une rivière. Est insérée dans la promesse de vente la clause suspensive d'obtention du permis. Le permis est accordé et la vente est conclue.

Plus tard, le permis est retiré par le maire et les acquéreurs demandent l'annulation de la vente pour erreur sur la constructibilité (l'erreur étant une cause d'annulation des contrats).

La demande est rejetée. L'erreur s'apprécie au moment de la signature de l'acte. En l'espèce, il n'y avait pas d'erreur puisque le permis était bien accordé lors de la signature.

Le fait que le permis soit rétroactivement annulé par la suite est sans incidence sur la validité de la vente (C. cass., 3^e ch.civ., 23.5.2007, n° 06-11889).

■ Peut-on transférer son permis de construire à un acquéreur ?

Le permis de construire est attaché au projet immobilier et non à la personne qui en est titulaire. En conséquence, le transfert du permis de construire par son titulaire à un tiers est possible (bien que non expressément prévu par le Code de l'urbanisme, mais admis par la jurisprudence), sous certaines conditions. Il faut :

- que le permis soit toujours en cours de validité ;
- qu'il y ait un accord écrit entre l'ancien et le nouveau titulaire ;
- que la demande soit adressée à l'administration compétente ;
- que le transfert soit accepté de façon expresse par la mairie (le silence ne vaut pas acceptation du transfert) ;
- qu'il y ait également transfert de la responsabilité de la construction.

En cas de refus injustifié, il est possible d'exercer un recours pour excès de pouvoir en saisissant le juge administratif.

■ Comment est organisé l'affichage ?

➤ Lors du dépôt du dossier

Les caractéristiques essentielles du projet sont affichées en mairie dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande. Le maire affiche un avis de dépôt indiquant notamment le nom du demandeur, l'adresse du terrain et la destination de la construction.

➤ Lorsque le permis est accordé

Le permis de construire doit faire l'objet d'une double publicité. Le bénéficiaire doit afficher un avis sur son terrain, visible de l'extérieur au moyen d'un panneau rectangulaire, indiquant notamment l'identité du demandeur et la nature des travaux.

Le contenu et les formes de l'affichage (notamment la taille du panneau) sont définis par arrêté ministériel (Code de l'urbanisme, art. A. 424-1 et s.).

Cette formalité est obligatoire (son inobservation est punie d'une amende). Elle fait courir le délai de recours des tiers pour contester le permis. Ainsi, dès l'affichage, tout intéressé (en général, les voisins) peut consulter à la mairie les pièces relatives à la construction et en prendre copie. Les tiers peuvent en effet avoir intérêt à contester la validité du permis qui a été accordé (par exemple, s'ils constatent un empiètement sur leur terrain...) (voir *Les litiges avec les tiers ou les voisins*, p. 183).

Cet avis doit rester en place pendant toute la durée des travaux (Code de l'urbanisme, art. R. 424-15 et s.).

Un extrait du permis est également affiché à la mairie pendant 2 mois (délai de recours contentieux). Ce délai débute dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du permis.

➤ Pour les travaux sur un immeuble classé monument historique

Un arrêté du 9 novembre 2007 précise les conditions d'affichage de l'autorisation de travaux sur immeuble classé au titre des monuments historiques.

Le bénéficiaire doit afficher l'autorisation sur un panneau rectangulaire dont chacun des côtés est supérieur à 80 cm.

Ce panneau indique le nom ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom du maître d'œuvre, la date de l'autorisation et la nature des travaux sur le monument.

Il indique également que le dossier peut être consulté à la direction régionale des affaires culturelles ou au service départemental de l'architecture et du patrimoine. Il mentionne les voies et délais de recours.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

Toute personne intéressée peut consulter le dossier dans les locaux de la direction régionale des affaires culturelles ou du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Aucune donnée financière autre que le montant des contributions publiques ni aucun document ayant trait à la sécurité des personnes et des biens ne peuvent être communiqués.

■ Quelle est la durée de validité du permis ?

Le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 2 ans qui suivent sa délivrance.

À titre dérogatoire, et jusqu'au 31 décembre 2010, les permis ont une validité de 3 ans.

Cette prolongation est également applicable aux permis de démolir, permis d'aménager ou les décisions de non-opposition à une déclaration de travaux.

Sont concernés tous les permis en cours de validité au 20 décembre 2008 (décret n° 2008-1353, 19.12.2008).

Les tribunaux considèrent, pour reconnaître qu'il y a « commencement des travaux », qu'il faut un réel début de chantier (début des fondations par exemple). Le permis peut aussi être périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'1 an.

Le bénéficiaire du permis peut demander que la validité de son permis soit prolongée d'1 an.

Il doit adresser sa demande, en 2 exemplaires, par pli recommandé ou la déposer à la mairie. Cette demande doit intervenir au moins 2 mois avant que le permis ne soit périmé.

Là encore, la réponse est implicite. Si aucun avis contraire n'est adressé au bénéficiaire du permis dans les 2 mois qui suivent sa demande, la prolongation d'1 an est acquise.

Les permis ainsi prolongés bénéficient aussi de l'allongement d'1 an de la durée de validité (jusqu'au 31 décembre 2010).

À NOTER **Suspension judiciaire des travaux** *La durée de validité du permis peut être suspendue, notamment en cas de recours administratif ou judiciaire contre le permis, en cas de décision du tribunal administratif ordonnant l'interruption des travaux jusqu'à la décision définitive (Code de l'urbanisme, art. R. 424-17 et s.).*

■ Les travaux : plusieurs étapes indispensables

› La déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) sur un imprimé spécial établi en 3 exemplaires (Code de l'urbanisme, art. R. 424-16) (voir *Déclaration d'ouverture du chantier*, p. 203).

La DOC peut être utile par ailleurs pour obtenir le déblocage du crédit (voir *Des prêts et des subventions pour vos travaux*, p. 91).

Pendant toute la durée des travaux, les agents de l'État peuvent effectuer des contrôles sur le chantier et se faire communiquer les documents techniques. S'opposer à ce droit de visite et de contrôle est un délit pénal.

› La déclaration d'achèvement de travaux (DAT)

Quand les travaux sont terminés, le propriétaire doit envoyer une déclaration attestant leur achèvement et leur conformité au permis accordé (il existe un formulaire-type qu'on peut télécharger sur le site Internet du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables : www.urbanisme.equipement.gouv.fr ou demander à sa mairie) (voir *Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*, p. 205).

Cette déclaration est signée soit par le bénéficiaire du permis, soit par son architecte. Elle doit être envoyée par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie, ou encore envoyée par courrier électronique (si la mairie dispose des équipements nécessaires) (Code de l'urbanisme, art. R. 462-1).

› La conformité des travaux

La mairie dispose d'un délai de 3 mois (pouvant être porté à 5 mois dans les secteurs protégés), à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, pour contester la conformité des travaux.

Si elle ne le fait pas, les travaux sont réputés être conformes au permis. Le propriétaire peut demander une attestation écrite de cette conformité tacite.

Le contrôle de la conformité des travaux n'est plus systématique. Il ne concerne que les secteurs à risque ou bénéficiant d'une protection particulière.

Dans les autres cas, la mairie peut soit vérifier la conformité par un contrôle sur place, soit ne pas contester la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

La délivrance tacite du certificat de conformité est applicable depuis le 1^{er} octobre 2007. Avant cette date, dans l'hypothèse où le propriétaire n'a pas reçu le certificat de conformité dans le délai de 3 mois qui suit la déclaration d'achèvement des travaux, il doit requérir, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, la mairie de délivrer ce certificat.

À NOTER **En cas de revente** *La déclaration d'achèvement des travaux et de conformité est nécessaire lors de la revente du bien. Le propriétaire a donc tout intérêt à se procurer cette attestation (voir *Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*, p. 205).*

Si les travaux ne sont pas conformes au projet déposé, le propriétaire est mis en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (Code de l'urbanisme, art. R. 462-6).

■ Qu'est-ce qu'un permis précaire ?

Un permis précaire peut être accordé pour certaines constructions ou installations temporaires (tentes, stands, chapiteaux, cabanes démontables...).

Il est délivré pour une période déterminée.

Le permis précise la période d'implantation autorisée et à quelle date la construction devra être démontée. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de demander tous les ans un nouveau permis ; le même permis restera valable. Ce permis est valable pendant 5 ans maximum. Il est annulé si les dates de démontage ne sont pas respectées.

La déclaration préalable

• • • • •

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, suivie de son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a remplacé les 5 anciens régimes de déclarations de travaux par une seule déclaration préalable.

La réforme a aussi simplifié la procédure d'instruction des dossiers, permettant à chacun de connaître rapidement les délais à respecter et le moment à partir duquel les travaux pourront débiter.

Enfin, les travaux soumis à la déclaration préalable sont énumérés de façon exhaustive.

■ Quels sont les travaux concernés ?

Un certain nombre de travaux de moindre importance sont exemptés de demande de permis de construire, mais doivent néanmoins faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux concernés sont nombreux puisqu'il s'agit des rénovations ou améliorations apportées à un immeuble ou un bâtiment, qui se situent par leur importance (notamment en cas de création de nouvelles surfaces ou si l'aspect extérieur est modifié) entre le régime du permis de construire et les travaux exemptés de toute autorisation.

Les travaux soumis à la déclaration préalable peuvent être des constructions nouvelles ou des travaux sur des constructions existantes.

La réforme du droit de l'urbanisme, applicable depuis le 1^{er} octobre 2007, donne une liste exhaustive des travaux soumis à la déclaration préalable. Pour les projets de construction élaborés avant cette date, il convient de se renseigner auprès de sa mairie pour connaître le régime applicable.

➤ Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles qui sont exemptées de permis de construire mais soumises néanmoins à la déclaration préalable sont notamment :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute* supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- les habitations légères de loisirs implantées sur des terrains autorisés et dont la surface hors œuvre nette* est supérieure à 35 m² ;
- les constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
- les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m ;

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

- les clôtures situées dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou dans une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ;

- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière (Code de l'urbanisme, art. R. 421-9) ;

- les petites constructions ou les murs, quelle que soit leur hauteur, qui se situent dans un secteur sauvegardé, un site classé ou dans un parc national (Code de l'urbanisme, art. R. 421-11).

➤ Les travaux sur des constructions existantes

En ce qui concerne les travaux sur des constructions existantes, c'est-à-dire les travaux de rénovation ou d'aménagement, il s'agit :

- des travaux de ravalement, et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- des travaux ayant pour effet de changer la destination des lieux (transformation des combles par exemple) ;
- des travaux effectués à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés ;
- des travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- des travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- des travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette (Code de l'urbanisme, art. R. 421-17) ;
- dans les secteurs sauvegardés, les travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant (Code de l'urbanisme, art. R. 421-24).

■ Quelles sont les formalités à accomplir ?

➤ Bien préparer le dossier

Le dossier comprend un formulaire de déclaration (disponible en mairie ou sur le site Internet du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables : www.urbanisme.equipement.gouv.fr), accompagné d'un certain nombre de documents (variant en fonction des travaux) (voir *Déclaration préalable*, p. 211).

La déclaration indique :

- l'identité du ou des déclarants ;
- la localisation et la superficie du ou des terrains ;

- la nature des travaux ou du changement de destination ;
- en cas de nouvelle construction, la surface hors œuvre nette et la destination de cette construction.

Le ou les déclarants doivent attester qu'ils sont qualifiés pour pouvoir déposer la déclaration préalable (soit en tant que propriétaire ou indivisaire, soit en tant que mandataire).

Les pièces jointes à la demande consistent en :

- un plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune (plan que l'on peut obtenir au cadastre) ;
- un plan de masse coté dans les 3 dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- une description des façades expliquant, en cas de modification de leur aspect extérieur, les travaux envisagés.

Des pièces supplémentaires peuvent être demandées en fonction des caractéristiques du dossier et notamment :

- une notice sur les matériaux utilisés si le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques, ou se trouve dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un secteur de protection du patrimoine architectural ;
- l'indication de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants s'il y a lieu d'appliquer un coefficient d'occupation des sols pour le terrain ;
- une notice sur l'activité économique éventuellement envisagée dans les lieux.

➤ Où adresser la demande et que se passe-t-il ensuite ?

La déclaration de travaux et les documents doivent être envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposés contre décharge à la mairie, en 2 exemplaires.

Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés dans certains cas particuliers (lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national, lorsqu'il concerne le ministère de la Défense ou encore le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France).

Le maire affecte un numéro d'enregistrement au dossier et délivre un récépissé. Le récépissé doit indiquer la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris (Code de l'urbanisme, art. R. 423-4).

Un avis de dépôt de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet est affiché en mairie.

Pendant le mois qui suit le dépôt de la demande, les services de la mairie peuvent modifier la date indiquée ou encore réclamer un document manquant dans le dossier. Après ce délai d'1 mois, la mairie ne peut plus modifier les dates indiquées, même s'il manque une pièce au dossier. La pièce peut être demandée mais le délai d'instruction ne peut pas être retardé.

Si des pièces nouvelles sont réclamées, le déclarant a 3 mois pour les faire parvenir à la mairie. S'il ne le fait pas, sa déclaration sera considérée comme rejetée (opposition tacite).

Le délai d'instruction ne court qu'à réception des pièces manquantes.

ATTENTION ⚠

Le 30 septembre 2007 Si la déclaration de travaux a été déposée avant le 30 septembre 2007, l'administration a un délai de 2 mois pour réclamer les pièces manquantes. Le délai d'1 mois s'applique depuis le 1^{er} octobre 2007.

➤ Quel est le délai de l'instruction ?

Le délai d'instruction est d'1 mois pouvant être prolongé d'1 mois supplémentaire, notamment lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé. Le propriétaire est informé du délai applicable.

Le délai court à compter du jour où le dossier est complet.

➤ Quelle forme prend la décision ?

La réponse à la déclaration préalable est le plus souvent tacite. Cela signifie que le déclarant ne reçoit aucune confirmation écrite de l'absence d'opposition (il est toujours possible de demander un certificat de non-opposition).

À la différence du permis, la décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait (Code de l'urbanisme, art. L. 424-5).

Si rien ne lui est envoyé, il peut débiter les travaux, en principe, après l'expiration du délai d'instruction.

En revanche, en cas d'opposition aux travaux, le déclarant doit recevoir un courrier expliquant et motivant l'opposition à sa déclaration. Ce courrier peut lui être envoyé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par transmission électronique (Code de l'urbanisme, art. R. 424-1).

➤ Quelles sont les règles en matière d'affichage ?

Dès que les travaux déclarés sont autorisés (absence d'opposition), le bénéficiaire doit afficher un avis sur son terrain, visible de l'extérieur (Code de l'urbanisme, art. R. 424-15 et s.).

Cet avis de non-opposition aux travaux doit rester en place pendant toute la durée des travaux.

Il permet aux tiers d'être avertis des travaux autorisés.

L'avis doit également indiquer que les personnes qui veulent déposer un recours contre la décision de non-opposition doivent notifier ce recours à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de cette décision.

Un extrait de la déclaration est également affiché à la mairie pendant 2 mois. Ce délai débute dans les 8 jours de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

L'affichage ouvre les délais de recours contre la décision de la mairie (voir *Les litiges avec les tiers ou les voisins*, p. 183).

Les obligations concernant l'affichage sont prévues aux articles A. 424-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

› Le début des travaux

La déclaration d'ouverture du chantier n'est pas obligatoire. Les travaux doivent débuter dans les 2 ans qui suivent l'autorisation. Ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. À défaut de respecter ces délais, la décision est caduque.

L'intéressé peut toutefois demander que la validité de la décision soit prolongée d'1 an. Il doit adresser sa demande en 2 exemplaires, par pli recommandé ou en la déposant à la mairie. Cette demande doit intervenir au moins 2 mois avant la péremption de l'autorisation. Si aucun avis contraire ne lui est adressé dans les 2 mois qui suivent sa demande, la prolongation d'1 an est acquise (Code de l'urbanisme, art. R. 424-21 et s.).

À NOTER

En cas de recours Ces délais sont suspendus en cas de recours administratif ou judiciaire contre la décision de non-opposition, jusqu'à la décision définitive (Code de l'urbanisme, art. R. 424-19 et s.).

› La fin des travaux

Quand les travaux sont terminés, il faut envoyer une déclaration attestant leur achèvement et leur conformité à la déclaration préalable (voir *Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*, p. 205). Cette déclaration est signée soit par le bénéficiaire de l'autorisation, soit par son architecte. Elle doit être envoyée par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie, ou encore par courrier électronique (si la mairie dispose des équipements nécessaires) (Code de l'urbanisme, art. R. 462-1).

› La non-conformité des travaux

La mairie dispose d'un délai de 3 mois (pouvant être porté à 5 mois dans certains cas) à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement pour contester la conformité des travaux (Code de l'urbanisme, art. R. 462-6).

Le maître de l'ouvrage est alors mis en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par courrier électronique, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Le permis de démolir

• • • • •

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le permis de démolir n'est plus obligatoire, sauf si la loi le prévoit expressément.

Lorsque le permis de démolir est obligatoire, les délais d'instruction du dossier sont, là encore, simplifiés et clarifiés.

■ Quels sont les travaux concernés ?

Le permis de démolir n'est plus systématique.

Il est obligatoire quand la construction à démolir relève d'une protection particulière (secteur sauvegardé, monuments historiques, construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou classé, élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur).

Il est également obligatoire quand la démolition envisagée se situe dans une commune qui a institué le permis de démolir.

Il convient donc de se renseigner, avant tous travaux, auprès des services municipaux.

Ces règles s'appliquent depuis le 1^{er} octobre 2007.

Le permis de démolir n'a pas à être demandé pour :

- les démolitions couvertes par le secret de la Défense nationale ;
- les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine ou sur un immeuble insalubre ;
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive (notamment quand la démolition ordonnée concerne des constructions illégales) ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement ;
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

■ Quelles sont les formalités à accomplir ?

› Le dossier

La demande de permis de démolir précise :

- l'identité du ou des demandeurs ;
- en cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;
- la date approximative de construction des bâtiments à démolir.

Les pièces à joindre sont :

- un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

➤ La demande

La demande de permis de démolir est adressée en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés (Code de l'urbanisme, art. R. 423-2).

Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés selon les situations, quand les travaux envisagés doivent être autorisés ou contrôlés par d'autres organismes (ministères, architecte des Bâtiments de France...) ou lorsqu'ils se situent à l'intérieur d'un parc national.

Souvent, la démolition d'un bâtiment précède un nouvel aménagement des lieux. Dans ce cas, la demande de permis d'aménager (voir *Le permis d'aménager*, p. 24) peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

➤ L'instruction

Le délai d'instruction est normalement de 2 mois pour les demandes de permis de démolir.

Le délai court à compter de la réception de la demande de permis, sauf si le dossier n'est pas complet. Si des pièces manquantes sont réclamées, le délai d'instruction ne court qu'à compter de la réception de ces pièces (le demandeur dispose d'un délai de 3 mois pour envoyer les pièces manquantes. S'il ne le fait pas, sa demande sera rejetée automatiquement).

Le délai de 2 mois peut toutefois être renouvelé ou allongé, notamment lorsque les travaux envisagés se situent dans un parc national, concernent un monument historique, se situent dans le champ de visibilité d'un immeuble classé, ou encore sont soumis à enquête ou autorisations spéciales (Code de l'urbanisme, art. R. 423-24). Dans ces hypothèses, le demandeur doit être averti, dans le mois qui suit le dépôt de son dossier, du nouveau délai d'instruction et des raisons d'allongement de ce délai.

➤ La décision

À l'issue de la période d'instruction et si le demandeur n'a pas reçu de rejet express de sa demande, le permis de démolir est accordé tacitement (Code de l'urbanisme, art. R. 424-1 et s.).

Si le permis lui est refusé, il en est averti par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou par transmission électronique (Code de l'urbanisme, art. R. 424-10 et s.).

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble concerné.

Le permis de démolir accordé tacitement devient exécutoire 15 jours après la date à laquelle il est acquis (Code de l'urbanisme, art. R. 452-1).

À NOTER

La décision de refus Lorsque le bâtiment se situe dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, la décision doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et le maire ne peut pas accorder le permis de démolir en cas d'avis défavorable de ce dernier. En revanche, le maire peut tout à fait refuser le permis de démolir, même si le projet a reçu l'agrément de l'architecte des Bâtiments de France (Conseil d'État, 7.7.2008, n° 296438).

➤ Le début des travaux et la validité du permis

La déclaration d'ouverture du chantier n'est pas obligatoire mais les travaux doivent être entrepris dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis. Ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. À défaut, le permis est périmé.

Le bénéficiaire du permis peut toutefois demander que la validité de son permis soit prolongée d'1 an. Il doit adresser sa demande en 2 exemplaires, par pli recommandé ou la déposer à la mairie. Cette demande doit intervenir au moins 2 mois avant que le permis ne soit périmé. Si aucun avis contraire ne lui est adressé dans les 2 mois qui suivent sa demande, la prolongation d'1 an est acquise (Code de l'urbanisme, art. R. 424-21 et s.).

À NOTER

En cas de recours Ces délais sont suspendus en cas de recours administratif ou judiciaire contre le permis, jusqu'à la décision définitive (Code de l'urbanisme, art. R. 424-17 et s.).

À titre dérogatoire et jusqu'au 31 décembre 2010, les permis ont une validité de 3 ans.

Cette prolongation est applicable aussi aux permis de démolir, permis d'aménager ou les décisions de non-opposition à une déclaration de travaux.

Sont concernés tous les permis en cours de validité au 20 décembre 2008.

Les permis qui ont été prolongés à la demande de leur bénéficiaire bénéficient aussi d'une durée supplémentaire d'un an. (Décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008).

Le permis d'aménager



Le permis d'aménager est une création de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 applicable depuis le 1^{er} octobre 2007 (décret d'application n° 2007-18, 5.1.2007).

Les anciennes autorisations telles que 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 loisir, l'autorisation de coupe et abattage d'arbres, l'autorisation de lotir... sont désormais regroupées en un seul permis : le permis d'aménager.

■ Quels sont les travaux concernés ?

Certains travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Ce permis, créé par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, concerne principalement :

- **les lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (quel que soit le nombre de lots),
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

En dehors de ces cas, les lotissements sont soumis au régime de la déclaration préalable (voir *La déclaration préalable*, p. 16) ;

- **les remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- **les campings caravanning** :

- création ou agrandissement d'un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

- **les parcs résidentiels de loisirs** : création ou agrandissement ;

- **les villages de vacances** classés en hébergement léger (création ou agrandissement) ;

- **les terrains de sports** : aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- **les parcs d'attractions** ou aire de jeux d'une superficie supérieure à 2 ha ;

- **les golfs** : aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;

- **les aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités au moins ;

- **les affouillements et exhaussements du sol** :

- de plus de 2 m et sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur importance ou la hauteur dans les secteurs sauvegardés (Code de l'urbanisme, art. R. 421-19).

À NOTER

Secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle Concernant les parcs d'attraction, les golfs et les aires de stationnement, le permis d'aménager est toujours obligatoire, quelle que soit leur taille, s'ils se situent dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle.

■ Quelles sont les formalités à accomplir ?

La demande de permis d'aménager doit être adressée, en 4 exemplaires, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie. Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés si le permis d'aménager doit être autorisé par d'autres organismes (voir *Le permis de construire*, p. 5).

Le délai d'instruction est normalement de 3 mois, ce délai pouvant notamment être allongé lorsque les travaux envisagés se situent dans un parc national, concernent un monument historique, se situent dans le champ de visibilité d'un immeuble classé, ou encore sont soumis à enquête ou autorisations spéciales (Code de l'urbanisme, art. R. 423-24).

Le demandeur doit être averti du nouveau délai dans le mois qui suit le dépôt de sa demande.

Si le dossier n'est pas complet, le demandeur a 3 mois pour fournir les pièces manquantes. Le délai d'instruction court à compter du jour où le dossier est complet.

› La décision

À l'issue du délai d'instruction, le silence gardé par la mairie (si le demandeur n'a pas reçu le rejet de sa demande) signifie que le permis d'aménager est accordé (permis tacite) (Code de l'urbanisme, art. R. 424-1 et s.).

› L'exécution des travaux

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis d'aménager doit adresser au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires (Code de l'urbanisme, art. R. 424-16).

Il doit par ailleurs entreprendre les travaux dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis et les travaux ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Le permis est périmé si ces délais ne sont pas respectés. Le bénéficiaire du permis peut toutefois demander que la validité de son permis soit prolongée d'1 an. Il doit adresser sa demande en 2 exemplaires, par pli recommandé ou en la déposant à la mairie. Cette demande doit intervenir au moins 2 mois avant que le per-

mis ne soit périmé. Si aucun avis contraire ne lui est adressé dans les 2 mois qui suivent sa demande, la prolongation d'1 an est acquise (Code de l'urbanisme, art. R. 424-21 et s.).

À NOTER **Suspension des délais** Ces délais sont suspendus en cas de recours administratif ou judiciaire contre le permis, jusqu'à la décision définitive (Code de l'urbanisme, art. R. 424-17 et s.).

› L'achèvement des travaux

L'achèvement des travaux doit être constaté par la mairie qui a délivré l'autorisation d'aménager ou de lotir. L'entrepreneur ou le lotisseur doit demander le certificat administratif d'achèvement afin, le cas échéant, d'obtenir le ou les permis de construire à suivre (s'il s'agit d'un lotissement notamment).

La garantie d'achèvement des travaux prend fin lors de la délivrance du certificat d'achèvement signé par le maire (C. cass. 3^e ch. civ., 6.5.2009, n° 08-13867).

Les travaux dispensés de toute autorisation

• • • • •

Sauf s'ils sont réalisés dans des secteurs sauvegardés ou dans un site classé, certains travaux, tels que les aménagements intérieurs, les petites constructions ou installations sont dispensés de toute formalité en raison de leur très faible importance ou de leur caractère temporaire (Code de l'urbanisme, art. R. 421-2).

■ Quels sont les travaux concernés ?

Il s'agit notamment :

- des aménagements intérieurs qui ne modifient ni la destination des lieux, ni l'aspect extérieur du bâtiment ;
- des constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois ;
- des constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
- des habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 35 m² ;
- des éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m ;
- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ;
- des châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures soumises à la déclaration préalable ;
- des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou les clôtures non soumises à la déclaration préalable ;
- des murs de soutènement (sauf dans les secteurs sauvegardés) ;
- des canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

En cas de doute sur la catégorie des travaux envisagés (par exemple en cas de création d'une pièce supplémentaire), il est toujours utile de se renseigner auprès de sa mairie ou auprès d'un architecte.

■ Des règles à respecter

Les travaux dispensés de toutes formalités doivent bien sûr respecter les règles d'urbanisme (dimensions, assainissement, aménagements de leurs abords...).

Par exemple, l'aménagement d'une maison en plusieurs appartements peut être une infraction si le plan local d'urbanisme (PLU) interdit l'édification d'un immeuble comportant plus d'un logement.

QUELLES OBLIGATIONS POUR QUELS TRAVAUX (HORS SECTEURS PROTÉGÉS) ?		
Travaux	Description	Obligations administratives
Abri de jardin	<ul style="list-style-type: none"> – SHOB supérieure à 20 m² – SHOB supérieure à 2 m² et inférieure à 20 m² – SHOB inférieure à 2 m² 	Permis de construire Déclaration préalable Aucune formalité
Abri souterrain	<ul style="list-style-type: none"> – SHOB supérieure à 20 m² – SHOB supérieure à 2 m² et inférieure à 20 m² – SHOB inférieure à 2 m² 	Permis de construire Déclaration préalable Aucune formalité
Antenne	<ul style="list-style-type: none"> – Dimension globale inférieure à 4 m ; réflecteur inférieur à 1 m de diamètre – Plus de 4 m, réflecteur de plus de 1 m 	Aucune formalité Déclaration préalable
Barbecue en dur	<ul style="list-style-type: none"> – Hauteur inférieure à 12 m et surface inférieure à 2 m² – Surface supérieure à 2 m² 	Aucune formalité Déclaration préalable
Canalisations, câbles souterrains	Pose	Aucune formalité
Cave	<ul style="list-style-type: none"> – SHOB supérieure à 20 m² – SHOB supérieure à 2 m² et inférieure à 20 m² – SHOB inférieure à 2 m² 	Permis de construire Déclaration préalable Aucune formalité
Climatiseur	Pose en extérieur (même si démontable)	Déclaration préalable
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> – Situées dans un secteur sauvegardé ou un site classé, dans une commune dotée d'un PLU, ou soumises à déclaration par la mairie. – Autres communes – Pour activité agricole ou forestière 	Déclaration préalable Aucune formalité Aucune formalité
Combles	Transformation en chambres	Déclaration préalable

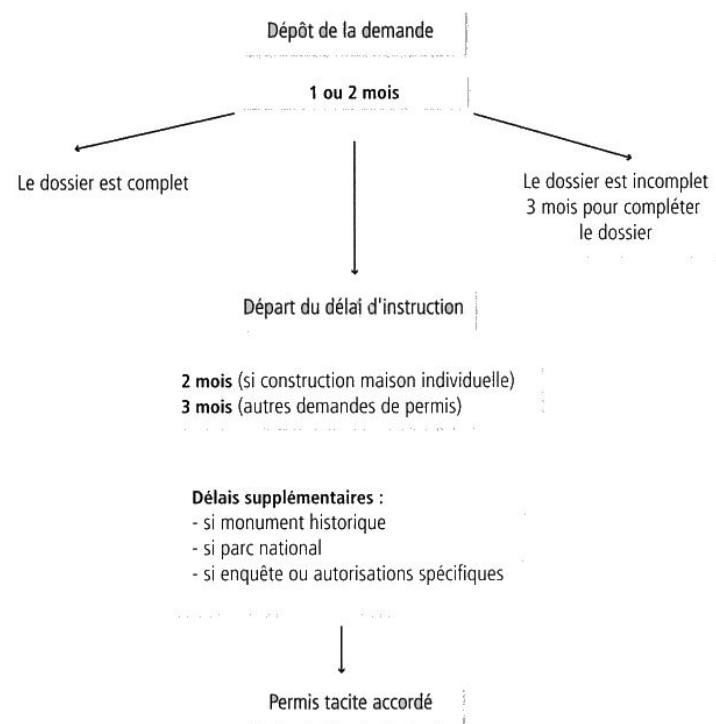
QUELLES OBLIGATIONS POUR QUELS TRAVAUX (HORS SECTEURS PROTÉGÉS) ?		
Travaux	Description	Obligations administratives
Construction nouvelle	<ul style="list-style-type: none"> – Création d'une SHOB supérieure à 20 m² – Création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² – Création d'une SHOB inférieure à 2 m² 	Permis de construire Déclaration préalable Aucune formalité
Éolienne	Hauteur inférieure ou égale à 12 m	Aucune formalité
Fenêtres	<ul style="list-style-type: none"> – Remplacement à l'identique – Ouverture ou agrandissement 	Aucune formalité Déclaration préalable
Garage	<ul style="list-style-type: none"> – Création d'une surface supérieure à 20 m² – Surface inférieure à 20 m² 	Permis de construire Déclaration préalable
Habitation légère de loisir	<ul style="list-style-type: none"> – Sur terrains autorisés, SHON supérieure à 35 m² – Sur terrains autorisés, SHON inférieure à 35 m² 	Déclaration préalable Aucune formalité
Hangar agricole	Construction ou transformation en habitation	Permis de construire
Murs	<ul style="list-style-type: none"> – Hauteur supérieure ou égale à 2 m – Hauteur inférieure à 2 m 	Déclaration préalable Aucune formalité
Murs de soutènement		Aucune formalité
Piscines	<ul style="list-style-type: none"> – Surface supérieure à 100 m² – Surface inférieure ou égale à 100 m² et non couverte – Surface inférieure ou égale à 100 m² couverture inférieure à 1,80 m de hauteur – Surface inférieure ou égale à 10 m² 	Permis de construire Déclaration préalable Déclaration préalable Aucune formalité
Ravalement		Déclaration préalable

QUELLES OBLIGATIONS POUR QUELS TRAVAUX (HORS SECTEURS PROTÉGÉS) ?		
Travaux	Description	Obligations administratives
Ruine	– Démolition – Reconstruction	Permis de démolir Permis de construire (pouvant être demandés en même temps ou séparément)
Serres, châssis	– Hauteur supérieure à 4 m, surface supérieure à 2000 m ² – Hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m, surface inférieure à 2 000 m ² – Hauteur inférieure à 1,80 m	Permis de construire Déclaration préalable Aucune formalité
Statues, œuvres d'art	Hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m ³ de volume	Déclaration préalable
Surélévation d'un bâtiment	Création d'un étage habitable	Permis de construire
Terrasses	Création : – Hauteur au-dessus du sol égale ou inférieure à 0,60 m – Hauteur au-dessus du sol supérieure à 0,60 m Fermeture d'une terrasse	Déclaration préalable Permis de construire Déclaration préalable
Toiture	– Réfection complète avec changement de matériaux – Pose de capteurs solaires – Remise en état	Déclaration préalable Déclaration préalable Aucune formalité
Travaux d'aménagement intérieur	Sans changement de destination des lieux, création de surface nouvelle ou modification de l'aspect extérieur	Aucune formalité
Velux	Pose sur le toit	Déclaration préalable
Véranda	– Création d'une SHOB supérieure à 20 m ² – Création d'une SHOB inférieure à 20 m ² et supérieure à 2 m ²	Permis de construire Déclaration préalable

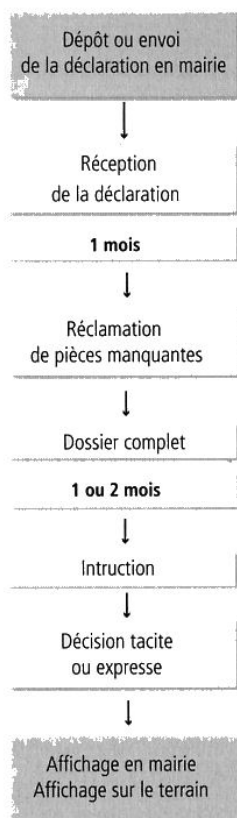
QUELLES OBLIGATIONS POUR QUELS TRAVAUX (HORS SECTEURS PROTÉGÉS) ?		
Travaux	Description	Obligations administratives
Volets	– Remplacement à l'identique – Remplacement modifiant l'aspect extérieur de la façade	Aucune formalité Déclaration préalable

SHOB : surface hors œuvre brute.
PLU : plan local d'urbanisme.
SHON : surface hors œuvre nette.

PERMIS DE CONSTRUIRE : LES DÉLAIS



DÉCLARATION PRÉALABLE : LES DIFFÉRENTES ÉTAPES



Entrepreneur, propriétaire, voisin, copropriété : vos interlocuteurs

- Choisir un entrepreneur est une décision importante qui doit être mûrement réfléchie.
- Le choix dépend de la nature des travaux envisagés mais aussi des gages de sérieux pouvant être recueillis sur le professionnel choisi.
- Le fait d'avoir obtenu un permis de construire ou une décision de non-opposition à la déclaration préalable signifie que le projet respecte les règles d'urbanisme.
- Mais ces autorisations ne sont pas toujours suffisantes et ne dispensent pas de respecter également les règles civiles.
- Les règles à respecter diffèrent selon que l'on vit en copropriété, en maison individuelle ou en lotissement, que l'on soit propriétaire ou locataire.

Le choix d'un entrepreneur



Pour choisir un entrepreneur, il est essentiel de faire fonctionner la concurrence, de rencontrer les différents artisans et enfin de prendre des garanties.

■ Sélectionner un maître d'œuvre

Pour des travaux importants, vous pouvez vous adresser à une entreprise générale, un architecte ou un décorateur qui assurera la maîtrise d'œuvre, se chargera de recruter un plombier, un électricien, un maçon, etc. et sous-traitera les travaux nécessaires.

Il peut effectuer pour vous les formalités administratives (permis, déclaration). Pendant les travaux, il surveillera le chantier, réglera les problèmes techniques, s'assurera que les délais seront tenus.

C'est la solution la plus simple mais non la moins onéreuse puisque, au coût des travaux, il faut ajouter les honoraires ou la rémunération de cet intermédiaire.

■ Opter pour les groupements d'artisans

Vous pouvez également vous adresser à un groupement d'artisans locaux qui travaillent sans sous-traitance sur un même chantier et qui sont regroupés en coopérative.

- Fédération Française des Artisans Coopérateurs du Bâtiment : 13, rue Vaudé-tard 92130 Issy-les-Moulineaux.

Site Internet : www.ffacb.com

- Pôle bâtiment : 54, rue Jules Ferry 92700 Colombes.

Site Internet : www.polebatiment.com

■ Choisir soi-même son entrepreneur

La meilleure solution est de s'adresser à un professionnel à qui l'on a déjà confié des travaux et qui a donné satisfaction pour les délais et la qualité de la réalisation.

À défaut, il faut faire appel au bouche à oreille et questionner ses amis, ses voisins.

Vous pouvez aussi contacter les syndicats professionnels.

Lorsque vous aurez sélectionné plusieurs entreprises, vérifiez les éléments suivants pour chacune d'elle :

- son adresse : il faut éviter de choisir un entrepreneur qui n'a pas d'adresse et qui ne peut être joint que sur son portable ;

- son numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers : choisir une entreprise non déclarée peut entraîner de nombreux désagréments (voir *Les 10 bonnes raisons de refuser le travail au noir*, p. 181) ;
- sa santé financière : ces renseignements sont accessibles par Internet ou par Minitel. (Euridile) et permettent de savoir si l'entreprise connaît des difficultés entraînant le risque d'un dépôt de bilan pendant vos travaux ;
- les références de son assurance garantie décennale (qui est obligatoire) et de son assurance civile professionnelle. Ces références peuvent être reproduites sur le papier à en-tête de l'entrepreneur, à défaut, adressez-vous directement à lui. Avant de leur demander un devis écrit, demandez s'il est gratuit ou payant.

À NOTER

Devis gratuit ou devis payant *Le devis est en principe gratuit mais l'artisan a tout à fait le droit de le faire payer puis, éventuellement, de le déduire ou non du coût global de l'opération.*

Comparez les devis. Il faut se pencher sur leur durée de validité, le détail et le prix des travaux, l'indication de la TVA, l'échelonnement des paiements... Sur les litiges en cas de dépassement des devis, voir *Le dépassement du devis*, p. 175.

Les travaux et les voisins

• • • • •

Les travaux que l'on fait chez soi concernent aussi les voisins. Indépendamment des gênes ou des troubles de voisinage (sur ce point, voir Les litiges avec les tiers ou les voisins, p. 183), le Code civil condamne les atteintes portées à la protection de la vie privée ou au respect de la propriété. Aménager de nouvelles pièces dans sa maison, installer une clôture ou encore construire un mur peuvent être interdits en cas de violation de ces règles.

■ Aménager des combles

› Quelles sont les obligations vis-à-vis de la mairie ?

Aménager les combles de sa maison peut nécessiter une déclaration préalable en mairie selon les situations. Les droits des voisins doivent aussi être respectés.

● Modification de la SHON (surface hors œuvre nette)

Les travaux qui ont pour effet de transformer plus de 10 m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette doivent être précédés d'une déclaration préalable (voir *La déclaration préalable*, p. 16).

Mais le fait d'aménager les combles de sa maison ne signifie pas systématiquement qu'on augmente la surface hors œuvre nette. En effet, pour qu'un local soit considéré comme aménageable, il doit remplir certains critères techniques et notamment avoir une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m et des ouvertures sur l'extérieur.

Si les combles ne remplissent pas ces conditions techniques, elles ne font pas partie des locaux aménageables et ne modifient pas la SHON initiale.

● Ouverture de fenêtres

Si le propriétaire pose, à l'occasion de l'aménagement des combles, des velux dans le toit ou creuse une fenêtre sur la façade, il y a modification de l'aspect extérieur du bâtiment existant, ce qui entraîne l'obligation de déposer en mairie une déclaration préalable de travaux (voir *La déclaration préalable*, p. 16).

› Quelles sont les obligations vis-à-vis des voisins ?

Vis-à-vis des voisins, il faut respecter les éventuelles servitudes de vue. Les vues sont définies comme des ouvertures (fenêtres, balcons, mais aussi vasistas, lucarnes, terrasses, plates-formes ou autres exhaussements de terrain...)

permettant le regard sur le terrain voisin. Or chacun a le droit d'être protégé contre les indiscretions de son voisin et les servitudes de vue sont prévues pour assurer cette protection.

Il y a deux types de vues : les vues droites et les vues obliques.

La vue est droite quand on peut voir le terrain voisin sans se pencher ni à droite ni à gauche, le terrain voisin étant dans l'axe de la vue.

La vue est oblique quand on ne peut voir le terrain voisin qu'en se plaçant dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à gauche ou à droite. Si les terrains sont contigus, une distance minimale de 1,90 m doit exister entre le mur où est pratiquée la vue droite et la limite séparative de la propriété voisine. Quand la vue est oblique, la distance légale à respecter est de 0,60 m (Code civil, art. 679).

Cette distance se calcule depuis le bord de l'ouverture le plus rapproché du terrain voisin jusqu'au point le plus rapproché de la ligne séparative des deux propriétés.

ATTENTION ⚠

Si les distances ne sont pas respectées *Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut demander (et obtenir) la suppression ou le rebouchage de l'ouverture ou encore la pose de verre opaque sans ouverture possible.*

■ Installer une clôture

Lorsque la clôture est comprise dans un projet de construction, il n'est pas nécessaire de demander une autorisation spécifique puisqu'elle figure dans le permis de construire.

Mais les règles diffèrent si la clôture est indépendante de toute construction.

Une clôture peut être constituée de toutes sortes de matériaux : grillage, panneaux, canisses, mur...

La clôture n'est pas uniquement la séparation de deux terrains appartenant à des propriétaires différents. Par exemple, un grillage sur maçonnerie autour d'un cours de tennis est une clôture.

Tout d'abord, il faut savoir que le droit de clôturer son terrain est un droit que l'on peut exercer à tout moment, même si le terrain est resté ouvert depuis de nombreuses années (Code civil, art. 647). Mais ce droit peut être réglementé ou limité.

➤ Quelles sont les autorisations nécessaires ?

● Les autorisations administratives

En principe, installer une clôture est libre, sauf :

- si le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ;
- si le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLU (plan local d'urbanisme) ;

- si la mairie a déclaré les clôtures soumises à déclaration.

Dans ces hypothèses, la déclaration préalable est obligatoire (voir *La déclaration préalable*, p. 16).

Si la clôture est un mur et qu'il mesure plus de 2 m de hauteur, la déclaration préalable est également obligatoire.

D'autre part, le règlement d'urbanisme ou les usages locaux peuvent imposer un style de clôture, certains matériaux ou la hauteur maximale.

Il est donc indispensable de se renseigner auprès de sa mairie avant d'entamer les travaux.

● Le règlement de lotissement

Si la propriété fait partie d'un lotissement, les clôtures sont en principe prévues dans le règlement de lotissement qu'il faut donc consulter avant toute décision. Le choix des matériaux, la hauteur et la largeur ainsi que l'aspect extérieur sont définis dans le règlement qui s'impose à tous les propriétaires.

➤ Et les voisins ?

Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de son voisin. On peut tout à fait avoir sa propre clôture, à condition qu'elle soit en retrait de la limite séparative des deux terrains. Si la clôture doit se placer sur cette limite, il est obligatoire d'obtenir préalablement l'accord du voisin.

La meilleure solution est bien sûr de se mettre d'accord avec lui pour établir une clôture commune qui se placera sur la limite séparative des terrains.

➤ La clôture forcée en ville

Dans les villes et faubourgs uniquement (en effet, à la campagne cette disposition n'est pas applicable), il est possible de contraindre son voisin à construire un mur de clôture ou à participer aux frais de réparation de la clôture commune, à condition :

- que les terrains soient contigus, la clôture devant servir à séparer les maisons ou dépendances naturelles, c'est-à-dire les cours ou jardins ;
- qu'il s'agisse d'un mur (et non par exemple : un fossé, une palissade ou une haie) ;
- que la clôture respecte certaines dimensions fixées par les règlements d'urbanisme, les règlements de lotissement ou les usages locaux. À défaut, c'est la loi qui s'applique, c'est-à-dire l'article 663 du Code civil qui prévoit que le mur de séparation doit avoir au moins 3,20 m de haut y compris le chaperon dans les villes de 50 000 habitants, et 2,60 m dans les autres communes.

Si le voisin s'oppose à la construction du mur, après demande amiable, c'est le tribunal de grande instance du lieu des propriétés qui donnera l'autorisation de la construction, les frais étant partagés entre les deux propriétaires.

➤ Quelles sont les limitations au droit de clôturer son terrain ?

● Les servitudes privées

Le droit de clôturer son terrain peut être limité par l'existence de servitudes établies au profit du terrain voisin et notamment par la servitude de passage.

La servitude de passage est établie au profit du voisin quand son terrain est enclavé et qu'il n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante. Il a donc le droit de passer par le terrain voisin pour accéder à sa propriété.

En présence d'une telle servitude, il est possible de poser une clôture à partir du moment où la clôture n'empêche pas le droit de passage ou ne le rend pas plus incommode. Le fait que la clôture soit gênante ne suffit pas à l'interdire, dès lors que cette gêne n'est pas excessive.

Par exemple, il est possible de poser un portail en donnant au voisin les moyens de l'ouvrir.

Le droit de poser une clôture peut aussi être limité par la servitude d'écoulement des eaux.

Cette servitude consiste à obliger les terrains situés en aval à recevoir, des terrains qui sont plus élevés, les eaux qui découlent naturellement (eaux pluviales, eaux provenant de la fonte de neiges, eaux de source, eaux des étangs naturels, eaux d'infiltration...).

La clôture ne doit pas avoir pour effet d'empêcher cet écoulement naturel.

● Les servitudes administratives

Le propriétaire doit respecter les servitudes administratives telles que la servitude de passage le long du littoral ou la servitude d'accès à la mer pour les piétons.

Il faut par ailleurs respecter, le cas échéant, les voies d'accès pour les pompiers, les chemins ruraux ou encore les sentiers de grande randonnée.

Là encore, il est indispensable de se renseigner en premier lieu auprès de sa mairie pour connaître les éventuelles restrictions au droit de clôturer son terrain.

➤ Le bornage : en cas de doute sur les limites de sa propriété

● Qu'est-ce que le bornage ?

Le bornage consiste à fixer de façon définitive la limite séparative entre deux propriétés privées contiguës. Des bornes sont placées aux angles des terrains. Elles peuvent être en pierre, en béton, en ciment ou encore en plastique.

Le bornage n'est pas obligatoire si les propriétaires voisins sont d'accord sur les limites de leur terrain ou si ces limites sont apparentes (par exemple, si une haie ou un mur sépare les deux terrains).

Mais, même dans ce cas, le bornage peut être utile. En effet, cette limite peut être fautive et ne pas correspondre exactement à la réalité juridique. Le risque est d'être obligé de déplacer la clôture ou la haie ou même d'avoir à démolir une éventuelle construction qui empiéterait sur le terrain voisin.

Le bornage est aussi la seule solution si les propriétaires voisins sont en désaccord ou contestent l'emplacement d'une clôture déjà existante.

● Comment faire un bornage ?

Le bornage ne peut être demandé que par le propriétaire du terrain et non par un simple locataire.

Il peut être amiable ou judiciaire.

S'ils sont d'accord sur le principe du bornage, les propriétaires voisins peuvent s'adresser à un géomètre-expert qui établira un procès-verbal de bornage en fonction des titres de propriété et du cadastre et posera les bornes sur les terrains. Dans ce cas, les frais de bornage sont partagés par les propriétaires (Code civil, art. 646).

Pour que ce bornage soit obligatoire, non seulement pour les signataires mais aussi pour les futurs acquéreurs des terrains concernés, il faut s'adresser à un notaire qui le fera publier aux hypothèques.

En cas de désaccord sur le principe du bornage amiable, ou si un des voisins refuse de signer le procès-verbal du géomètre-expert, le bornage peut être judiciaire, c'est-à-dire ordonné et homologué par le juge.

Le tribunal d'instance est compétent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires sur l'opération de bornage ou le partage des frais (il n'est pas nécessaire d'avoir un avocat).

En cas de contestation sur les limites de propriété, c'est le tribunal de grande instance qui doit être saisi (par l'intermédiaire d'un avocat).

● Qui paie les frais ?

Les frais de bornage sont partagés par les propriétaires (Code civil, art. 646). La répartition n'est pas obligatoirement égalitaire entre eux. Ils peuvent décider de la calculer en fonction de la superficie des terrains, par exemple.

En cas de bornage judiciaire, la répartition des frais est fixée par le juge du tribunal d'instance.

■ Réparer ou aménager un mur mitoyen

Un mur mitoyen est celui qui sépare deux terrains contigus appartenant à des propriétaires voisins différents et, en principe, établi en limite séparative des deux terrains.

Les droits de chaque propriétaire sont réglementés.

► Les réparations du mur

Les propriétaires doivent participer à la réparation et à l'entretien du mur et même à sa reconstruction rendue nécessaire notamment par la vétusté du mur (Code civil, art. 655). Ils se répartissent les dépenses de ces travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction proportionnellement aux droits de chacun (en principe, par moitié) (voir *Nécessité de travaux sur le mur mitoyen : mise en demeure*, p. 225).

Normalement, des travaux de simple amélioration du mur ne nécessitent pas l'accord des deux voisins. Dans ce cas, les frais seront entièrement pris en charge par le voisin qui procède aux améliorations.

Si un des propriétaires est responsable de dégradations survenues au mur, il doit assumer seul la charge des réparations.

Un propriétaire qui estime que les frais relatifs au mur mitoyen sont trop importants compte tenu de l'utilité qu'il en retire peut abandonner la mitoyenneté. Cet abandon peut être total ou ne porter que sur une partie du mur. Cela signifie qu'il abandonne également la propriété de la bande de son terrain sur lequel est implanté le mur.

Mais même en abandonnant la mitoyenneté, le propriétaire devra régler les frais de réparation ou de reconstruction du mur si c'est par sa faute que ces travaux ont été rendus nécessaires.

► Les aménagements sur le mur

Chaque voisin, de son côté, peut planter des arbres en espalier sans avoir à respecter de distance, dans la mesure où les plantations ne dépassent pas la crête du mur. Il peut aussi adosser au mur des objets légers de décoration, un grillage, des canisses... Il n'est pas nécessaire de demander l'autorisation du voisin.

Chacun peut également surélever le mur de séparation, même sans demander l'accord du voisin, dans la mesure où cela ne lui porte pas préjudice (par exemple, le préjudice du voisin pourrait être une diminution de son ensoleillement ou une dégradation de sa vue). Dans ce cas, la partie surélevée restera privative, sauf si les voisins participent en commun aux frais de surélévation.

En revanche, il est en principe interdit de pratiquer un enfoncement dans le corps d'un mur mitoyen ou d'y appliquer ou appuyer un ouvrage ou une construction sans le consentement de l'autre (Code civil, art. 662). L'accord du voisin est nécessaire si les travaux risquent de porter atteinte à la solidité du mur.

S'il refuse (pour des raisons sérieuses), la meilleure solution consiste à demander son avis à un expert (architecte...) et d'accepter à l'amiable les solutions proposées.

Si le règlement amiable n'est pas possible, il faut alors s'adresser au tribunal pour obtenir cette autorisation.

Si les aménagements sont faits sans autorisation et s'ils affectent la solidité du mur ou nuisent au voisin, ce dernier peut faire ordonner leur démolition par le tribunal.

■ La servitude de tour d'échelle

La servitude de « tour d'échelle » (appelée aussi « échelage ») est la possibilité pour le propriétaire d'un bâtiment situé à la limite séparative de passer chez son voisin pour pouvoir effectuer des travaux indispensables sur son bâtiment, travaux qu'il ne peut pas faire de chez lui (par exemple, réfection d'un mur pignon, de la toiture, ravalement...) (voir *Tour d'échelle : demande de droit de passage pour effectuer des travaux*, p. 226).

Il n'existe aucun texte du Code civil autorisant ce droit de passage qui pourra donc être reconnu par convention se traduisant par un accord signé entre les intéressés.

La convention, reconnaissant le tour d'échelle, peut prévoir l'établissement d'un état des lieux avant les travaux, le délai de prévenance, une éventuelle indemnité, etc.

Mais à défaut de convention et en cas de refus, l'autorisation de pénétrer chez son voisin sera donnée par le juge, par ordonnance de référé ou par jugement.

Les tribunaux d'instance accordent le droit de passage chez le voisin dans les conditions suivantes :

- les travaux doivent avoir un caractère indispensable ;
- ils ne peuvent être réalisés qu'en passant chez le voisin ;
- ils ne doivent pas provoquer une gêne excessive ;
- la durée et le lieu de passage doivent être limités ;
- une juste et raisonnable indemnité doit être versée au profit du voisin en cas de trouble de jouissance ou des dommages accidentels qui peuvent survenir (par exemple, haie abîmée, parterres piétinés...).

Si ces conditions sont réunies, les tribunaux considèrent que celui qui s'oppose au passage ou encore qui exige des précautions inutiles peut ainsi commettre un abus de droit et être condamné au profit de son voisin à des dommages et intérêts. Parallèlement, celui qui veut exercer son droit de passage ne doit pas porter atteinte au droit de propriété de celui qui subit ce droit de passage chez lui. Les juges doivent statuer en fonction de la situation des lieux et des intérêts respectifs des parties.

Cas pratique

Le propriétaire d'une bande de terrain, où s'exerçait la servitude de tour d'échelle du voisin, y avait installé un escalier mécanique démontable, fixé sur une dalle de béton de quelques centimètres.

Le voisin demandait la démolition, en vertu de leur convention qui interdisait l'élévation de « toute construction nouvelle ». Cette demande est rejetée.

L'escalier métallique démontable ne constituait pas une construction de nature immobilière qui seule était visée par la convention. Il était, en effet, facilement démontable pour le temps nécessaire à l'exécution des travaux sur le mur des voisins et son assise en béton, de quelques centimètres de hauteur, ne faisait pas obstacle à la pose d'un échafaudage.

L'escalier n'était pas implanté en contradiction avec la servitude (C. cass., 3^e ch. civ., 9.7.2008, n° 07-17761).

Les travaux en copropriété

Si les travaux ne sont pas de simples aménagements intérieurs, et même s'ils sont entièrement pris en charge par le copropriétaire concerné, ils ne peuvent être réalisés qu'à certaines conditions :

– ils doivent respecter le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble ;

– ils ne peuvent pas affecter les parties communes ;

– ils ne doivent pas porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;

– ils ne doivent pas nuire aux autres copropriétaires.

À défaut de respecter ces conditions, les travaux doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires ou par le tribunal.

■ Les travaux effectués sur les parties privatives

Chaque copropriétaire est libre d'effectuer divers aménagements à l'intérieur des parties privatives de son lot, qu'il s'agisse de supprimer des cloisons, de changer la disposition des pièces ou leur usage, d'installer une mezzanine dans un atelier d'artiste...

Le syndicat des copropriétaires ne peut pas obliger le copropriétaire à choisir telle ou telle entreprise pour réaliser les travaux, même si le règlement de copropriété le prévoit. Une telle clause n'est pas valable.

De même, le syndicat ne peut pas exiger qu'un architecte contrôle les travaux en cours ou en fin d'exécution (mais l'intervention d'un architecte ou d'un expert peut être imposée si les travaux sont soumis à l'approbation préalable de l'assemblée, voir *Autorisation de l'assemblée*, p. 46).

Mais les travaux doivent respecter la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble regroupe toutes les caractéristiques de cet immeuble : l'implantation, l'aspect extérieur et intérieur, le standing, les services collectifs, les éléments d'équipement, l'usage des locaux...

Les travaux effectués par un copropriétaire ne doivent pas porter atteinte à cette destination.

Cas pratiques

- Le règlement de copropriété ou le syndicat des copropriétaires peut interdire l'installation de fenêtres qui ne seraient pas identiques aux autres (aspect esthétique de l'immeuble).
- Dans un immeuble de prestige comprenant des appartements spacieux et luxueux, le règlement pourrait interdire la division d'un lot, division qui pourrait être autorisée dans un autre immeuble.

- L'aménagement de chambres de bonne en studios destinés à la location peut être interdit si le standing de l'immeuble le justifie.
- Même si un balcon ou une loggia est une partie privative, les copropriétaires ne peuvent pas les fermer si une clause d'harmonie générale de l'immeuble figure dans le règlement de copropriété.
- Si le copropriétaire a le droit de modifier les cloisons à l'intérieur de son appartement, ces travaux ne doivent pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble (suppression d'un mur porteur, par exemple).

Le copropriétaire doit donc, avant d'entreprendre des travaux importants, vérifier les clauses du règlement de copropriété. En cas d'interdiction dans le règlement, le copropriétaire peut en demander l'autorisation à l'assemblée des copropriétaires puis, le cas échéant, au tribunal de grande instance (voir *Autorisation de l'assemblée*, p. 46). Si rien n'interdit les travaux envisagés, ils peuvent être entrepris mais avec le risque d'être contestés plus tard par le syndicat des copropriétaires s'ils sont contraires à la destination de l'immeuble.

Cas pratiques

- Un copropriétaire peut transformer un grenier qui lui appartient en chambre d'habitation si l'immeuble est affecté à un usage principal d'habitation (il devra néanmoins demander l'autorisation à l'assemblée s'il veut installer une ouverture dans la toiture puisqu'il s'agit d'une partie commune).
- La division d'un lot en plusieurs nouveaux lots peut être, après les travaux, interdite dans les immeubles de grand standing ou, au contraire, dans les très petites copropriétés, au nom de la destination de l'immeuble.

■ Les travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Ces travaux doivent être autorisés à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les parties communes d'une copropriété sont énumérées dans le règlement de copropriété.

Les murs porteurs, les plafonds, les canalisations sont des parties communes.

Par exemple, le fait de réunir deux lots situés à des étages différents (en installant un escalier) ou deux lots contigus (en perçant une porte) affecte les parties communes et doit être autorisé par l'assemblée.

De la même façon, le fait d'installer un conduit de cheminée ou de ventilation, d'effectuer un branchement sur un tuyau commun ou d'installer une gaine d'évacuation doit être autorisé.

L'autorisation de l'assemblée est indispensable, même si ces travaux ne portent pas atteinte au gros œuvre, ne sont pas en opposition avec la destination de l'immeuble, ne réduisent pas l'usage des parties communes.

Cas pratique

Dans cette copropriété, un propriétaire du rez-de-chaussée avait posé des barreaux au fenestron de son appartement. Ces travaux ne portaient pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Ils étaient conformes aux normes de construction et ne constituaient aucune gêne pour les autres copropriétaires. Mais, n'ayant pas été autorisés par l'assemblée, ils n'ont pas été validés (C. cass., 3^e ch. civ., 4.12.2007, n° 06-19931).

Les litiges les plus fréquents concernent les terrasses ou balcons qui sont, le plus souvent, classés parties communes mais dont l'usage exclusif appartient à un seul copropriétaire.

Même s'il est le seul à pouvoir l'utiliser et à y accéder, ce copropriétaire ne peut pas utiliser cette partie commune comme s'il s'agissait d'une partie privative. S'il veut aménager (à ses frais) la terrasse ou le balcon dont il a l'usage (en y installant, par exemple, une véranda ou une paroi vitrée même démontable), il doit demander à l'assemblée des copropriétaires l'autorisation d'y procéder et les travaux doivent être conformes à la destination de l'immeuble.

➤ Autorisation de l'assemblée

Le copropriétaire doit demander au syndic de porter cette demande d'autorisation à l'ordre du jour de la prochaine assemblée (voir *Copropriété - Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée*, p. 227). L'autorisation est donnée à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, soit 501/1000 (loi n° 65-557, 10.7.1965, art. 25).

L'assemblée peut subordonner son autorisation à certaines conditions, par exemple le contrôle de l'architecte de l'immeuble ou d'un expert.

Si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte (pour une décision positive ou négative), un nouveau vote peut avoir lieu sur la même résolution avec la simple majorité des voix exprimées, soit au cours de la même assemblée, soit au cours d'une nouvelle assemblée.

Cette règle a pour but d'éviter les blocages au sein d'une copropriété.

Deux cas de figure peuvent se présenter lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires (qu'ils soient présents, représentés ou absents) :

- soit le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : dans ce cas, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (c'est-à-dire calculée par rapport aux seules voix exprimées) en procédant immédiatement à un second vote. Il n'est donc pas utile de convoquer une nouvelle assemblée et la décision peut être adoptée immédiatement si elle recueille la majorité des voix exprimées ;

- soit le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires : dans ce cas, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée, dans le délai maximal de 3 mois, et la majorité requise est également celle de l'article 24 (majorité des voix exprimées).

Si, même au second vote, l'autorisation n'est pas donnée, le copropriétaire intéressé peut s'adresser au tribunal.

À NOTER

Ratification a posteriori Si les travaux ont été effectués avant l'autorisation, l'assemblée peut les ratifier a posteriori, soit par une délibération spécifique, soit indirectement en refusant d'autoriser le syndic à agir contre le copropriétaire concerné.

Mais si le copropriétaire prend l'initiative d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sans autorisation de l'assemblée générale (ou malgré son refus), il ne peut plus demander au juge de valider rétroactivement les aménagements effectués.

➤ Autorisation du tribunal

En cas de refus de l'assemblée générale, le copropriétaire peut demander cette autorisation au tribunal de grande instance. Le tribunal devra dire si le refus de l'assemblée est abusif ou non et si les travaux projetés portent réellement atteinte à la destination de l'immeuble.

Cas pratiques

- Des copropriétaires avaient installé un abri en végétaux sur leur balcon pour la fête juive des cabanes.

La copropriété avait voté une résolution obligeant les copropriétaires à enlever cette construction.

Le règlement interdisait l'installation de constructions sur les balcons mais les copropriétaires estimaient que leur installation n'était pas illégale car elle était provisoire. D'autre part, cette interdiction portait atteinte à leur liberté de culte.

Leur argument n'est pas retenu. La liberté de culte ne peut pas permettre une violation du règlement de copropriété. Le règlement interdisait toutes installations, sans préciser si elles devaient être ou non définitives. Par ailleurs, l'installation portait atteinte à la destination de l'immeuble car elle était visible de la rue et modifiait donc l'esthétique de l'immeuble (C. cass., 3^e ch. civ., 8.6.2006, n° 05-14774).

- La copropriété commet un abus de droit si elle interdit le raccordement sur des conduites communes alors que ce raccordement est déjà accordé à d'autres copropriétaires.

- Un copropriétaire demandait l'autorisation de transformer en logement un local qualifié de « dépôt » dans le règlement de copropriété.

La copropriété ayant refusé de donner cette autorisation, le copropriétaire s'est adressé au tribunal pour l'obtenir.

Les juges ont reconnu que cette transformation pouvait apporter une amélioration à l'immeuble. Un local en déshérence ouvrant sur la cour de l'immeuble qui devient habitable et qui conserve la porte ancienne en harmonie avec les autres portes valorise l'immeuble. Le jugement fait aussi état du côté actuel disgracieux de cette cour d'immeuble et note que la modification projetée apportera une « amélioration esthétique à une cour qui en a bien besoin ».

À condition que le copropriétaire respecte les règles d'urbanisme (permis de construire, règles d'habitabilité), l'autorisation de faire les travaux de transformation doit lui être donnée (CA Paris, 9.2.2006, JCL Loyers et copropriété, 9.2006, n° 187 p. 24).

À défaut d'autorisation ou de ratification, la démolition des constructions irrégulières peut être obtenue, sur demande du syndicat ou même d'un seul copropriétaire (si l'action est menée par un seul copropriétaire, il doit justifier d'un préjudice concret et personnel).

L'auteur des travaux litigieux doit alors remettre les lieux dans leur état antérieur. Le syndicat des copropriétaires a 10 ans pour agir (loi n° 65-557, 10.7.65, art 42). S'il s'agit d'une véritable appropriation d'une partie commune (par exemple, le fait d'intégrer un couloir de l'immeuble à son appartement), la prescription est de 30 ans.

■ Les travaux entraînant une appropriation d'une partie commune

Ces travaux doivent être autorisés à la double majorité.

En effet, pour un certain nombre de décisions plus importantes, c'est la règle de la double majorité qui s'applique, c'est-à-dire que ces décisions ne peuvent être prises qu'à la majorité de tous les membres du syndicat, représentant au moins les 2/3 des voix (loi n° 65-557, 10.7.1965, art. 26).

Les travaux qui requièrent une autorisation donnée à la double majorité des voix des copropriétaires sont les travaux qui entraînent une véritable appropriation d'une partie commune.

Il y a appropriation :

- quand un copropriétaire pose une clôture personnelle sur un jardin commun ;
- quand un copropriétaire relie ses deux appartements en fermant un couloir commun ;
- quand un copropriétaire utilise un couloir commun pour y entreposer son matériel ;
- quand un copropriétaire ferme entièrement une courette sur laquelle il a un simple droit d'usage exclusif ;
- quand un copropriétaire réunit son appartement du dernier étage avec les combles de l'immeuble...

De tels travaux ne peuvent avoir lieu que si la copropriété consent à céder une partie commune de l'immeuble ou son usage.

Si cette majorité n'est pas atteinte mais si les travaux sont approuvés par les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, un second vote peut avoir lieu à cette dernière majorité.

■ Les travaux ne doivent pas nuire aux copropriétaires voisins

Même s'ils sont autorisés par l'assemblée ou par le règlement de copropriété, les travaux réalisés par un seul copropriétaire peuvent encore être contestés s'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires, aux modalités de jouissance de leurs parties privatives (voir *Les litiges avec les tiers ou les voisins*, p. 183).

COPROPRIÉTÉ : QUELLE AUTORISATION POUR QUELS TRAVAUX ?

Autorisation de l'assemblée à la majorité des 2/3 des voix	Autorisation de l'assemblée à la majorité des voix des copropriétaires	Travaux libres	Autorisation donnée à l'unanimité des copropriétaires
Travaux comportant emprise sur les parties communes Appentis (construction prenant appui sur la façade de l'immeuble) Couloir (annexion) Constructions en dur réalisées sur une terrasse ou un jardin Palier (annexion pour réunir des chambres de service avec les WC communs) Piscine (implantation dans une partie commune) Terrasse (annexion par le moyen d'une véranda couverte communiquant avec l'appartement) Salle d'eau (construction accolée au mur de l'immeuble et s'appuyant sur le sol de la cour commune)	Travaux affectant les parties communes Antenne individuelle Balcon (fermeture) Branchements sur des canalisations communes Conduit de cheminée ou de ventilation Enseigne , plaque professionnelle Escalier intérieur Gaine rendant nécessaire le percement d'une cloison et d'une dalle Gaine d'évacuation d'air usé (passage à travers une terrasse, partie commune) Grenier (aménagement) Isolation (installation de panneaux extérieurs) Loggia (fermeture) Modification de l'implantation des gaines de gaz et d'électricité Ouverture d'une porte (réunion de lots) Ouvertures de fenêtres ou poses de Velux Systèmes de blocage métalliques sur des emplacements privatifs de stationnement	Aménagements intérieurs – sans atteinte aux parties communes ; – sans modification de l'aspect extérieur de l'immeuble ; – dans le respect du règlement de copropriété.	Travaux portant atteinte à la destination de l'immeuble – ascenseur (installation dans un monument historique) ; – percement d'un mur pour réunir deux immeubles voisins. Travaux portant atteinte à l'harmonie de l'immeuble – fenêtres (rebouchage des ouvertures) Travaux portant atteinte aux droits des autres copropriétaires – annexion d'une partie privative – suppression de l'accès à une cour commune

Les travaux pendant la location



Les travaux pendant la location sont souvent une source de conflits. Il peut s'agir de travaux que le propriétaire ne veut pas effectuer et que personne ne veut prendre en charge ou, au contraire, des travaux que le locataire aimerait réaliser mais qui sont refusés par le propriétaire.

Les droits et les obligations de chacun sont réglementés : il est important de connaître ces règles pour savoir non seulement ce qui peut être réclamé ou refusé ou encore la répartition des charges de travaux entre locataire et propriétaire, mais aussi pour éviter une procédure suivie d'une éventuelle condamnation.

■ Les travaux lors de l'entrée dans les lieux

Le bailleur a deux obligations concernant l'état du logement :

- il doit mettre à la disposition de son locataire un logement décent ;
- le logement doit être en bon état d'usage et de réparations.

Si le bailleur doit impérativement respecter les normes de décence du logement qu'il loue, il peut, en revanche, avec l'accord de son locataire, lui laisser la charge des travaux de réparation en contrepartie d'une diminution du loyer. Il s'agit de la convention de travaux.

➤ Le logement doit être décent

Les normes de décence d'un logement sont prévues par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (voir *Textes de loi*, p. 243).

Un logement décent est un logement qui assure :

- la protection contre les infiltrations d'eau ;
- la sécurité des garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons ;
- le respect des normes de sécurité et bon état d'usage des branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
- la ventilation, l'aération et un éclairage naturel suffisants.

Par ailleurs, le logement doit être équipé :

- d'un chauffage ;
- de l'eau potable avec pression et un débit suffisants ;
- d'un système d'évacuation des eaux ménagères ;
- d'une cuisine ou coin cuisine ;
- d'une installation sanitaire intérieure ;
- d'un réseau électrique pour l'éclairage et les appareils ménagers.

Enfin, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ;
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Si le logement ne répond pas à ces critères, le locataire peut demander à tout moment sa mise en conformité (voir *Location - Demande de mise aux normes*, p. 228) et s'adresser au juge d'instance en cas de désaccord avec le bailleur.

Des locataires ayant le même bailleur peuvent se grouper et demander à une association de locataires d'agir en leur nom (loi n° 89-462, 6.7.1989, art. 6, 20-1 et 24-1).

À NOTER

Des dérogations possibles Des dérogations concernant la surface ou le volume peuvent cependant être autorisées en cas de location par l'intermédiaire d'une association agréée pour l'insertion par le logement ou par l'intermédiaire d'un centre régional des œuvres universitaires et scolaires, ou encore pour les logements-foyers et pour les logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

➤ La convention de travaux

Le logement doit être décent mais il doit aussi être en bon état d'usage et de réparation. Cela sous-entend un bon état général des lieux (sols, revêtements des murs...) et des équipements en état de marche.

La clause du bail qui précise « le locataire prend les lieux en l'état » ne dispense pas le bailleur de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparations.

Pour les logements qui ne seraient pas en bon état d'usage et de réparation, dont les murs et les sols sont abîmés ou usés, ou encore dont les éléments d'équipement ne fonctionnent pas, le locataire a la possibilité :

- soit de demander à son bailleur d'effectuer les réparations ou travaux nécessaires ;
- soit de signer avec son bailleur une convention de travaux.

Par la convention de travaux, le locataire prend en charge ces travaux de réparation qui sont normalement à la charge du propriétaire et leur coût s'impute sur le loyer (loi n° 89-462, 6.7.1989, art. 6).

Le locataire, étant dans les lieux, peut organiser comme il l'entend l'exécution des travaux, choisir les matériaux, les entreprises...

Le bailleur, de son côté, n'a pas à s'occuper de la remise en état du logement loué. Au départ du locataire, il pourra conserver les équipements installés.

Cette convention est autorisée à condition que le local respecte les normes minimales d'un logement décent (voir *Textes de loi*, p. 243).

Cas pratique

Un locataire devait se charger des travaux de réfection de l'étanchéité de la salle d'eau et plus particulièrement de la douche, de la réfection de la kitchenette (évier, revêtement de sol, électricité), de l'installation de la ventilation et du remplacement de deux lucarnes par des fenêtres.

Les juges ont considéré que le logement ne respectait pas les normes minimales d'habitabilité et que le bailleur ne pouvait se décharger de ses obligations sur le locataire. Ils ont déclaré la clause nulle et, par voie de conséquence, ont également annulé le bail.

La convention de travaux doit figurer au contrat de bail.

La clause doit préciser tout d'abord les travaux dont va se charger le locataire en entrant dans les lieux. En pratique, propriétaire et locataire peuvent joindre au contrat les devis de ces travaux.

La convention doit prévoir également :

- l'imputation de ces travaux sur le loyer et la durée de cette imputation ;
- l'hypothèse d'un départ anticipé du locataire. Les modalités de son dédommagement, sur justification des dépenses effectuées, doivent être prévues.

ATTENTION ⚠

Habitabilité et simples réparations *Les travaux à la charge du locataire ne doivent pas porter sur l'habitabilité même du local (exemple : installation d'un chauffage dans un local qui en est dépourvu), mais uniquement sur des réparations ou remises en état.*

■ Quels sont les travaux que le locataire peut faire en cours de bail ?

Le locataire n'est pas entièrement libre de faire tous les travaux qu'il souhaite dans son logement pendant la durée du bail.

Sont distingués les travaux d'aménagement et les travaux de transformation. Les premiers peuvent être librement exécutés : les seconds doivent être autorisés par le bailleur.

➤ Les travaux d'aménagement sont libres

Le locataire est en droit d'effectuer dans les lieux loués des travaux d'aménagement.

Les travaux d'aménagement sont les travaux qui ne modifient pas le gros œuvre, la configuration des lieux ou la structure de l'immeuble.

Il peut donc :

- modifier l'agencement des pièces. Il peut, par exemple, installer un bureau au sous-sol, ou transformer un bureau en chambre ou encore installer des chambres au grenier ;
- installer une cloison amovible ;

- ajouter un double vitrage ;
- remplacer la moquette usée ;
- changer le papier peint...

Le propriétaire n'a pas à s'y opposer.

➤ Les gros travaux doivent être autorisés

Le locataire n'a pas le droit de faire des travaux de transformation du logement sans l'accord du bailleur. Il doit donc impérativement lui en faire la demande (voir *Location - Demande d'autorisation de réaliser des travaux par le locataire*, p. 229).

Constituent des « transformations » les travaux importants ou irréversibles comme, par exemple :

- la suppression d'un mur ou d'un escalier ;
- le percement d'une fenêtre ;
- le remplacement intégral du système de chauffage ;
- le déplacement de la salle de bains ;
- le descellement d'une cheminée ;
- la suppression d'une porte de séparation ;
- la suppression d'un jardin ou d'arbres.

Pour ces travaux de transformation, l'accord préalable du bailleur est obligatoire et doit être donné par écrit (loi n° 89-462, 6.7.1989, art. 7 f).

A NOTER

Indemnisation du locataire *Même si les travaux sont autorisés par le bailleur, cette autorisation ne signifie pas indemnité pour le locataire. L'indemnité ne peut être exigée que si un accord exprès est intervenu sur ce point entre le bailleur et le locataire. Le montant de l'indemnité due au locataire lors de son départ des lieux peut être prévu en même temps que l'accord de principe sur les travaux ou dans un acte postérieur.*

L'accord préalable du bailleur est obligatoire, même si ce dernier refuse d'écouter ou de répondre aux courriers du locataire. Seule l'autorisation du tribunal peut remplacer l'absence d'autorisation du bailleur (voir *Quel est le tribunal compétent en matière de litiges entre propriétaire et locataire ?*, p. 60).

À défaut d'autorisation, et si les travaux ont néanmoins été exécutés, le bailleur est en droit :

- soit d'exiger du locataire, à son départ, la remise en état des lieux tels qu'ils étaient avant les transformations ;
- soit de conserver à son bénéfice, sans indemnisation, les transformations réalisées (voir *Location - Travaux d'amélioration réalisés sans le consentement du bailleur : refus de les rembourser*, p. 230) ;
- soit d'exiger la remise en état immédiate si la sécurité ou le non-fonctionnement des équipements du logement sont en cause.

Le bailleur a également le droit de demander la résiliation du bail. Cette résiliation n'est toutefois pas automatique. Elle doit être prononcée par un tribunal qui évaluera le degré de gravité de l'infraction.

Cas pratique

Un locataire avait édifié, contre la maison qu'il louait, 3 baraquements composés de planches de bois et de matériaux de récupération. Le bailleur l'avait assigné en résiliation judiciaire de son bail puisque ces constructions avaient été édifiées sans son autorisation. Les juges avaient constaté que ces baraquements dénaturaient le site et les pavillons situés dans un secteur résidentiel. Le fait de transformer ainsi les lieux sans autorisation était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail (C. cass. 3^e civ., 31.10.2006, n° 05-10553).

Le bailleur peut aussi demander le versement de dommages-intérêts correspondant au préjudice subi.

Cas pratique

Dans ce litige, la location portait sur une maison entourée d'un terrain boisé. Le locataire avait coupé 15 arbres sans autorisation de son bailleur. Ce dernier ne voulait pas la résiliation du bail mais le versement d'une indemnité. Les juges ont considéré que les bailleurs avaient subi un préjudice moral et matériel. Le préjudice moral résultait de la transformation radicale des lieux, de l'attachement des propriétaires à ces arbres plantés depuis longtemps et de la perte d'un terrain de jeux pour les enfants. Ce préjudice moral a été évalué à 1 500 €. Le préjudice matériel a été évalué à 3 000 € (CA Grenoble, 8.4.2008, JCL Loyers et copropriété, 10.2008, n° 214).

Si le logement se trouve en copropriété, les travaux envisagés peuvent nécessiter l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires s'ils affectent les parties communes ou s'ils sont contraires au règlement de copropriété ou à la destination de l'immeuble (voir *Les travaux en copropriété*, p. 44).

De même, certains travaux de transformation doivent être précédés d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux (voir *Quelles sont les autorisations administratives nécessaires ?*, p. 3).

■ Quels sont les travaux que le locataire doit faire en cours de bail ?

Pendant la durée du bail, le locataire doit entretenir son local et donc assurer les menues réparations et l'entretien courant. Il s'agit des réparations locatives. Il arrive souvent que des logements donnés en location présentent des défauts qu'il convient de réparer. Le problème se pose alors de savoir qui, du locataire ou du bailleur, devra prendre en charge ces réparations. Le propriétaire est tenu d'effectuer les réparations nécessaires au maintien en état des lieux loués.

Le locataire doit procéder à l'entretien courant du logement. Il doit aussi effectuer les menues réparations et les réparations locatives sauf lorsqu'elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons ou vices de construction. Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 donne la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives (voir tableau ci-dessous). Les réparations qui ne figurent pas sur cette liste sont à la charge du propriétaire.

RÉPARATIONS LOCATIVES	
Plafonds, murs intérieurs et cloisons	
<ul style="list-style-type: none"> • Maintien en état de propreté. • Menus raccords de peintures et tapisseries. • Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique. • Rebouchage des trous. 	
Parquets, moquettes et autres revêtements de sol	
<ul style="list-style-type: none"> • Encaustiquage et entretien courant de la vitrification. • Remplacement de quelques lames de parquet et remise en état, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous. 	
Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures)	
<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture. • Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie. 	
Équipements intérieurs	
<ul style="list-style-type: none"> • Entretien courant et menues réparations des réfrigérateur, machine à laver, sèche-linge, hotte aspirante, adoucisseur, capteurs solaires, pompe à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs. • Menues réparations nécessitées par la dépose de bourrelets. • Graissage et remplacement des joints des vidoirs. • Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. 	
Portes et fenêtres	
<ul style="list-style-type: none"> • Graissage des gonds, paumelles et charnières. • Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes. • Remplacement de boulons, clavettes et targettes. • Réfection des mastics. • Remplacement des vitres détériorées. • Entretien des stores et jalousies. • Graissage des serrures et verrous de sécurité. • Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées • Nettoyage et graissage des grilles. • Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes. 	

RÉPARATIONS LOCATIVES
Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif
<ul style="list-style-type: none"> • Jardins privatifs : <ul style="list-style-type: none"> – entretien des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; – remplacement des arbustes ; – réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage. • Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et des autres végétaux. • Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : débordement des conduits.
Plomberie
<ul style="list-style-type: none"> • Canalisations d'eau : <ul style="list-style-type: none"> – débordement ; – remplacement, notamment de joints et de colliers. • Canalisations de gaz : <ul style="list-style-type: none"> – entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; – remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement. • Vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance • Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : <ul style="list-style-type: none"> – remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz ; – rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; – remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ; – remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau. • Éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douche
Électricité
<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents. • Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

■ Quels sont les travaux que le propriétaire doit faire en cours de bail ?

Le bailleur, vis-à-vis de son locataire, a une obligation de réparations et d'entretien des locaux. Sur les travaux d'énergie, voir p. 143.

Le bailleur doit entretenir les lieux loués de façon permanente, pendant toute la durée du bail. C'est une obligation générale qui, si elle n'est pas respectée, entraîne le versement d'une indemnité en faveur du locataire. L'entretien doit être assuré, même sans réclamation du locataire.

Les réparations à la charge du bailleur sont celles qui ne sont pas classées parmi les réparations locatives (à la charge du locataire).

Il s'agit des réparations d'entretien. Par exemple :

- les travaux de recrépissage des murs extérieurs ;
- le remplacement de la chaudière ;

- l'entretien du réseau d'évacuation des eaux usées ;
- la réparation des conduits de cheminée...

Et des grosses réparations qui portent sur le gros œuvre et la toiture. Par exemple :

- les travaux d'étanchéité de la toiture ;
- la réfection des souches de cheminées, des murs porteurs...

Enfin, le bailleur doit prendre en charge les travaux prescrits par l'administration (comme le ravalement, par exemple).

A NOTER

Le type de bail Ces règles s'appliquent aux locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire les locations à usage d'habitation principale du locataire et les locations à usage mixte (habitation principale et usage professionnel).

Les autres locations (par exemple les locations saisonnières) relèvent de l'application du Code civil qui autorise une répartition différente des réparations entre locataire et propriétaire. Le bail peut mettre à la charge du locataire non seulement les réparations locatives mais aussi les réparations d'entretien.

■ Les litiges concernant les travaux pendant la location

› Non-respect des normes de décence du logement

Sans remettre en cause le bail, le locataire peut demander au bailleur la mise en conformité du logement. À défaut d'accord entre les parties ou de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation doit être saisie. À défaut de conciliation, le juge peut être saisi par l'une ou l'autre des parties.

Le juge déterminera, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il pourra réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Sur les normes de décence, voir *Textes de loi*, p. 243.

› Mauvais état des lieux lors de l'entrée dans les lieux

Le locataire peut demander la condamnation du propriétaire à effectuer les réparations nécessaires et notamment la remise en état des détériorations commises par le précédent locataire.

Il peut également demander l'autorisation d'effectuer lui-même les réparations aux frais du bailleur ou encore demander une suspension ou une diminution temporaire du loyer.

Attention : si le propriétaire ne remplit pas ses obligations, par exemple en ce qui concerne l'entretien de l'immeuble, le locataire ne peut pour autant se faire justice lui-même en cessant le paiement des loyers.

Même s'il existe dans l'immeuble des malfaçons ou des non-finitions, le locataire n'est pas pour autant fondé à refuser le paiement du loyer.

S'il le faisait, il pourrait faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Ce n'est que dans l'hypothèse où la négligence du propriétaire rend totalement impossible la jouissance des locaux que le locataire pourrait être autorisé, par le juge des référés, à suspendre ses paiements.

› Mauvais état des lieux au départ du locataire

Le propriétaire est en droit de retenir tout ou partie du dépôt de garantie si le locataire quitte les lieux sans avoir effectué les réparations locatives mises à sa charge.

En cas de contestation, il convient de s'adresser au juge de proximité (tribunal d'instance) qui, après expertise, déterminera les obligations de chacun, les sommes éventuellement dues par le locataire, le solde du dépôt de garantie à rendre le cas échéant, etc.

Si le locataire reste débiteur, même après abandon du dépôt de garantie, le bailleur peut faire exécuter le jugement de condamnation en pratiquant les moyens de contrainte tels que la saisie sur salaire, la saisie sur compte bancaire, la saisie du mobilier...

› Absence de travaux d'entretien de la part du propriétaire

Le bailleur doit assurer à son locataire une jouissance paisible du logement et effectuer les travaux nécessaires.

Il ne peut se décharger de cette obligation qu'en cas de force majeure.

Même si les travaux de réparation ou de remise en état se révèlent difficiles, le bailleur doit respecter son obligation.

Cas pratique

Dans ce contentieux, les locataires se plaignaient de l'encombrement du sous-sol, des remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe du chauffe-eau. Le bailleur avait autorisé les locataires à se débarrasser des effets encombrant le sous-sol et avait demandé à son plombier de réparer les désordres. Il estimait que si les désordres n'avaient pas cessé, seul le plombier en était responsable du fait de son incompétence. Cet argument n'a pas été retenu. Seule la force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation d'assurer une jouissance paisible de son logement. L'incompétence du plombier n'est pas un cas de force majeure (Cour de cassation 3^e ch. civ. 29.4.2009, n° 08-12261).

Si le bailleur refuse d'exécuter ses obligations d'entretien (par exemple s'il refuse de remplacer la chaudière vétuste) ou d'assurer à son locataire la « jouissance paisible » du logement (par exemple s'il refuse de faire réparer la porte d'entrée

qui ne ferme plus ou de faire supprimer des infiltrations d'eau), le locataire peut saisir le tribunal d'instance pour demander :

- l'exécution forcée des travaux. Le locataire peut être autorisé par le juge à faire les réparations aux frais du bailleur ;
- l'exonération partielle ou totale du paiement du loyer pendant l'exécution des travaux ;
- la résiliation du bail.

ATTENTION ⚠

L'autorisation du juge est nécessaire *Même si le bailleur fait preuve de mauvaise foi en refusant de répondre à la demande du locataire, et même si les travaux en cause sont des travaux obligatoires de mise en conformité (par exemple la remise aux normes de l'installation électrique) ou des travaux urgents, le locataire ne peut, sans autorisation du juge, faire les travaux à la place du propriétaire et à ses frais.*

› Travaux pendant le bail gênant le locataire

Il s'agit des travaux d'amélioration effectués par le bailleur ou par la copropriété en cours de bail et que le locataire doit subir.

Le locataire ne peut pas s'opposer à l'exécution de ces travaux qui sont votés et qui concernent les parties communes ou privatives. Il ne peut pas non plus s'opposer aux travaux effectués par le bailleur dans la maison, si ces travaux sont nécessaires.

Pour l'indemnisation, le Code civil (art. 1724), applicable à toutes les locations, prévoit deux cas :

- si les travaux durent plus de 40 jours : le locataire peut demander une diminution de son loyer proportionnelle au temps des travaux et à l'importance de la partie du logement dont il a été privé, voire une exonération pour le temps des travaux si son logement était inhabitable ;
- si les travaux durent moins de 40 jours : le locataire peut demander une indemnisation mais uniquement s'il a subi des dégradations ou des dommages dans son logement. Il doit les prouver. Cela pourrait être, par exemple, l'arrêt du chauffage dû aux travaux ou alors le fait qu'on ne puisse plus fermer la porte palière (insécurité)...

› Incendie ou dégâts des eaux

Aux termes des articles 1733 et 1734 du Code civil, le locataire est présumé responsable d'un incendie qui endommage les lieux loués, à moins qu'il ne prouve que l'incendie a une cause qui lui est parfaitement étrangère ou qu'il a pris naissance dans un autre appartement.

Le propriétaire n'est responsable que si l'incendie a pour origine un vice de construction de l'immeuble. La jurisprudence considère que si l'installation électrique est défectueuse et est à l'origine de l'incendie, il s'agit d'un vice de construction

rendant le propriétaire responsable des dégâts (C. cass. 3^e civ., 15.6.2005, n° 04-12243).

Pour les dégâts des eaux provoqués, par exemple, par un joint défectueux, le locataire est également présumé responsable, dans la mesure notamment où une fuite est à l'origine d'une éventuelle inondation et provient d'une canalisation dont l'entretien lui incombe.

Le locataire doit obligatoirement souscrire une assurance pour le logement qu'il occupe, assurance couvrant le risque incendie et dégâts des eaux.

■ Quel est le tribunal compétent en matière de litiges entre propriétaire et locataire ?

Territorialement, le tribunal compétent est celui où se situe l'immeuble, quels que soient les domiciles ou résidences respectifs du propriétaire et du locataire.

Peuvent être saisis soit le tribunal d'instance, soit le juge de proximité.

➤ **Le tribunal d'instance**

D'une manière générale, le tribunal d'instance est compétent pour tous les litiges concernant une location d'habitation ou professionnelle (Code de l'organisation judiciaire, art. R. 312-2).

Celui-ci est donc exclusivement compétent pour les actions :

- en paiement des loyers et charges ;
- en réduction du loyer ;
- en résiliation du bail ;
- en validation de congés ;
- en matière de réparations locatives ;
- en matière d'expulsion, etc.

Le tribunal d'instance peut être saisi sans avocat.

➤ **Le juge de proximité**

Mais, exception à cette compétence exclusive du tribunal d'instance, le juge de proximité est compétent pour une demande de restitution du dépôt de garantie dans la limite de 4 000 €.

Lorsqu'il est saisi par le locataire qui réclame son dépôt de garantie, le juge de proximité reste compétent pour les demandes reconventionnelles émanant du bailleur (réclamant, par exemple, le paiement de travaux locatifs) qui relèvent, en demande principale, du tribunal d'instance (avis de la C. cass., 10.12.2005).

Travaux obligatoires : quelles sont les règles ?

➤ **Pour des raisons de salubrité publique ou pour assurer la protection de la santé et de la sécurité des occupants d'un logement, les propriétaires peuvent être tenus d'effectuer certains travaux de réfection ou de mise aux normes de sécurité. Ils doivent aussi entretenir leur immeuble.**

➤ **Peuvent être ainsi obligatoires :**

- la recherche de présence d'amiante ou de plomb ;
- la pose de dispositifs de sécurité pour les piscines ou les portes de garage ;
- les travaux d'éradication des termites ;
- les travaux de ravalement ;
- l'assainissement ou le branchement au réseau public des maisons individuelles ;
- ou encore les travaux nécessaires à la prévention des intoxications par le monoxyde de carbone.

Amiante



Depuis 1996, tous les propriétaires de bâtiments (personnes privées ou personnes publiques) peuvent être concernés par l'obligation de rechercher la présence d'amiante dans leurs locaux (Code de la santé publique, art. R. 1334-14 et s.).

■ Quels sont les immeubles concernés ?

Tous les propriétaires d'un immeuble bâti, dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, doivent faire procéder à une recherche d'amiante dans leurs locaux.

Les immeubles en copropriété sont concernés par cette réglementation, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

En revanche, les maisons individuelles sont exclues de cette obligation.

De la même façon, les maisons en lotissement ou jumelées ne sont pas concernées par cette réglementation, dès lors qu'elles n'ont aucune partie commune générale à plusieurs maisons.

La recherche d'amiante doit porter :

- dans les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1980 : sur les flocages (revêtement de fibres appliqué sur un support) ;
- dans les immeubles construits avant le 29 juillet 1996 : sur les calorifugeages (matériau d'isolation) ;
- dans les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 : sur les faux plafonds (Code de la santé publique, art. L. 1334-7).

La recherche ne peut être faite que par un contrôleur technique ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Il ne doit avoir aucun lien avec le propriétaire ni avec une quelconque entreprise spécialisée dans le désamiantage.

Par ailleurs, il doit avoir obtenu une certification de compétence justifiant de sa capacité à effectuer ses missions de contrôle et de mesure. Cette certification de compétence est délivrée par un organisme accrédité (Code de la construction, art. R. 271-1).

■ Que faire en cas de présence d'amiante ?

➤ Des prélèvements au retrait de l'amiante

En cas de présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds et si un doute persiste sur la présence d'amiante, le contrôleur effectue des prélèvements qui seront analysés par un organisme agréé.

Si la présence d'amiante est confirmée, le propriétaire doit faire vérifier son état de conservation.

En fonction du niveau d'état de conservation, le propriétaire doit :

- soit procéder à un contrôle périodique tous les 3 ans ;
- soit surveiller le niveau d'empoussièrement de l'air ;
- soit procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Le niveau d'empoussièrement est important puisque, en fonction des résultats, les obligations du propriétaire diffèrent :

- si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres par litre, un contrôle périodique doit être fait tous les 3 ans ;
- si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres par litre, des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante doivent être faits dans les 36 mois à compter de la date à laquelle lui sont remis les résultats du contrôle.

A NOTER

En cas d'urgence *En cas d'urgence, le préfet peut faire réaliser, aux frais du propriétaire ou, à défaut, de l'exploitant de l'immeuble concerné, les repérages et diagnostics nécessaires et fixer un délai pour la réalisation des mesures conservatoires pour faire cesser l'exposition à l'amiante. Si ces mesures ne sont pas exécutées à l'expiration du délai, il fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de l'exploitant (Code de la santé publique, art. L. 1334-16).*

➤ Le dossier technique

Le propriétaire doit constituer et conserver un dossier technique comprenant :

- la localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;
- l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- l'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- une fiche récapitulative, regroupant les résultats des analyses, la date, le résultat des contrôles périodiques et, éventuellement, les travaux effectués.

Ce dossier doit pouvoir être présenté lors des contrôles administratifs, ainsi qu'aux occupants de l'immeuble et aux personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble (le propriétaire doit leur faire signer une attestation écrite de cette communication et la conserver).

■ Et en cas de démolition ?

En cas de démolition d'un bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit faire réaliser, par un contrôleur technique ou un technicien de la construction, un repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante et en communiquer le résultat à l'entreprise chargée des travaux.

■ Quelles sont les obligations en cas de vente ?

➤ Pour tout logement construit avant le 1^{er} juillet 1997

Lorsque la vente porte sur un bâtiment construit avant le 1^{er} juillet 1997, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente, compromis de vente, promesse d'achat ou contrat de vente d'immeubles bâtis.

En l'absence de cet état, le vendeur (même un simple particulier non professionnel) ne pourrait pas s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante, même si une clause d'exonération figure dans l'acte de vente.

En cas de vices cachés, l'acquéreur peut demander l'annulation de la vente ou le versement d'une indemnité.

➤ Pour un logement appartenant à une copropriété

S'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le vendeur doit fournir un constat de présence ou d'absence d'amiante portant sur les parties privatives et les parties communes.

Le repérage dans les parties communes est à la charge du syndicat des copropriétaires qui a dû mettre en place le « dossier technique amiante » avant le 31 décembre 2005.

Si le dossier amiante existe, le vendeur peut se contenter de fournir la fiche récapitulative contenue dans ce dossier.

Si ce dossier n'est pas encore établi au moment de la vente, le copropriétaire vendeur est donc seulement tenu de faire réaliser un constat portant sur les parties privatives et de fournir, pour les parties communes, les résultats des recherches de

flocages, calorifugeages et faux plafonds réalisés entre 1996 et 1999 (obligations résultant du décret n° 96-97, 7.2.1996) (rép. min. n° 3223, JOAN, 9.12.2002, p. 4810).

➤ En cas d'erreur de diagnostic

Si l'acquéreur découvre que le diagnostic attestant de l'absence d'amiante est erroné, il peut mettre en cause la responsabilité du contrôleur qui est tenu à une obligation de résultat. Ce dernier ne peut s'en dégager que s'il prouve une cause étrangère ne lui ayant pas permis d'établir un constat exact.

La responsabilité du vendeur professionnel pourrait aussi être mise en cause à condition toutefois de prouver une faute de sa part (rép. min. n° 58693, JOAN Q, 27.9.2005).

S'il s'agit d'un vendeur non professionnel, sa seule obligation est de fournir un diagnostic établi par un professionnel muni d'une attestation de compétence. Il n'est pas responsable de l'erreur de diagnostic dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'il ait eu une connaissance personnelle de l'existence d'amiante.

Cas pratique

À l'occasion de la vente d'une maison, la promesse puis l'acte authentique de vente font état d'une attestation délivrée par un professionnel attestant qu'il n'existait pas de produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Après la vente, les acheteurs font procéder à un nouveau diagnostic qui révèle la présence d'amiante. Ils assignent en conséquence leurs vendeurs, le cabinet d'expertise et son assurance en paiement de diverses sommes, dont les frais de désamiantage et de reconstruction.

La cour d'appel avait retenu la responsabilité des vendeurs. Même si leur bonne foi n'est pas en cause, ils avaient affirmé à deux reprises que l'immeuble était exempt d'amiante. Or, ils sont tenus envers les acheteurs d'une obligation d'information et de sécurité.

Ce raisonnement est rejeté. La législation oblige le propriétaire de l'immeuble à transmettre à l'acquéreur le diagnostic établi par le professionnel, mais ne lui impose pas de s'engager à livrer un immeuble exempt d'amiante (C. cass. 3^e civ. 23.9.2009, n° 08-13.373).

Assainissement



L'assainissement a pour objet l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées. L'évacuation peut s'effectuer soit par rejet dans un réseau d'assainissement collectif, soit dans des équipements d'assainissement individuels. Mais tout immeuble doit être équipé d'un système d'assainissement (Code de la santé publique, art. L. 1331-1 et s.). Seules les eaux usées domestiques restent expressément soumises à l'obligation de raccordement.

La loi sur l'eau (loi n° 2006-1772, 30.12.2006) a précisé les droits et les obligations de chacun.

■ Obligation de se raccorder au réseau public

➤ Lors de la construction d'une maison

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux règles concernant l'assainissement.

Si la maison est construite après la mise en place du réseau public, le raccordement (à condition d'être prévu dans le plan local d'urbanisme) est obligatoire.

Le raccordement au réseau public sous-entend des branchements qui se situent, d'une part, sous la voie publique et, d'autre part, sous le terrain privé.

Les branchements qui se situent sous la voie publique peuvent être réalisés par la commune, à la demande du propriétaire, celui-ci assurant le branchement sous son propre terrain.

Dans cette hypothèse, le propriétaire participe au coût des travaux (sa participation est fixée par le conseil municipal).

Cette partie du branchement est incorporée au domaine public et son entretien est à la charge de la commune.

Le propriétaire doit assurer le bon état de fonctionnement de la partie privée du branchement.

Lorsqu'un propriétaire bénéficie de la présence d'un réseau public d'assainissement, il n'a pas à mettre en place sa propre installation d'évacuation. La commune est autorisée à tenir compte de l'économie qu'il fait et à lui demander une participation s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation.

➤ Lors de la mise en place d'un nouveau réseau d'assainissement

● Les délais pour se raccorder

Si la maison est construite avant la mise en place du réseau public, le propriétaire a l'obligation de s'y raccorder et ce, même s'il dispose d'un autre système d'évacuation (par exemple, une fosse septique).

Le délai pour se raccorder est de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Un arrêté du maire peut toutefois accorder des prolongations de délais (10 ans maximum) si la construction a moins de 10 ans et que le système en place est en bon état de fonctionnement ou même une exonération à cette obligation de raccordement.

Si les délais ne sont pas respectés, les travaux peuvent être exécutés d'office par la commune après mise en demeure et aux frais du propriétaire.

À NOTER

Dispense de raccordement *Il n'y a pas d'obligation de se raccorder aux autres réseaux comme les réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz... dès lors que la maison est construite avant leur installation (Code de l'urbanisme, art. R. 111-8 et s.).*

● Les travaux de raccordement

Les travaux de raccordement peuvent être faits par la commune pour la partie du réseau située sous la voie publique jusqu'à la propriété privée, la partie privée du branchement étant assurée par le propriétaire. Dans ce cas, la commune peut contrôler la qualité de ce dernier branchement.

La commune peut aussi se charger, à la demande du propriétaire, des travaux de mise en conformité de l'installation du bas des colonnes descendantes des constructions à la partie publique du branchement.

Lorsque le branchement est effectif, les précédentes installations doivent être mises hors d'état de servir. Sur demande du propriétaire, la mairie peut se charger de ces travaux de suppression ou d'obturation des fosses et autres installations de même nature.

La commune peut aussi vérifier si les travaux d'entretien de cette partie privée sont bien exécutés. La loi sur l'eau a en effet prévu l'obligation pour les propriétaires d'entretenir la partie privée de leur raccordement.

● Les impôts liés à l'assainissement

En principe, le propriétaire doit payer la taxe de raccordement et la redevance d'assainissement lorsque les travaux de raccordement sont effectués.

Mais les maires ont la possibilité de percevoir une somme équivalente à la redevance pour la période située entre la mise en place du réseau public et le raccordement effectif (effectué après les délais accordés).

Par ailleurs, la mairie peut se faire entièrement rembourser les travaux facultatifs qu'elle a effectués à la demande du propriétaire (raccordement sur la partie privée, suppression des fosses septiques).

➤ Les déversements d'eaux usées non domestiques

Les déversements d'eaux usées non domestiques (industrielles, agricoles...) dans le réseau collectif sont interdits, sauf autorisation administrative préalable. L'autorisation de déversement peut être donnée soit par le maire de la commune, soit par le président de l'établissement public compétent en matière de collecte. À compter de la demande, l'autorité compétente a 4 mois pour répondre. Le défaut de réponse équivaut à un rejet de la demande.

Lorsque l'accord est donné, il fixe également la durée et les conditions de surveillance du déversement.

Une participation financière peut éventuellement être demandée au propriétaire. Cette participation s'ajoute aux autres redevances, y compris la redevance d'assainissement.

Les déversements non autorisés sont passibles d'une amende de 10 000 €.

■ Immeubles non raccordés à un réseau public

➤ Installation individuelle obligatoire

Lorsqu'il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées, ou en cas d'impossibilité de raccordement, les immeubles doivent être équipés d'une installation d'assainissement individuelle.

Les propriétaires doivent entretenir régulièrement leur dispositif d'assainissement. Les travaux d'entretien et de vidange doivent obligatoirement être effectués par une entreprise agréée.

À NOTER

Des dispenses possibles *Des dispenses concernant cet équipement peuvent toutefois être accordées. Par exemple, lorsque le bâtiment est branché sur une installation d'épuration industrielle ou agricole, le propriétaire peut être dispensé d'installer un équipement d'assainissement.*

➤ Contrôle de l'installation

La commune est autorisée à vérifier la conformité de l'installation.

La date et la périodicité des contrôles sont fixées par la mairie. Les contrôleurs sont autorisés à pénétrer dans les propriétés privées.

Le contrôle peut porter sur le bon fonctionnement de l'installation et son entretien. Il sert aussi à vérifier la conception des nouvelles installations ou des anciennes installations réhabilitées (installations datant de moins de 8 ans).

Le contrôle peut avoir pour résultat la prescription de travaux à la charge du propriétaire.

Depuis la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, lorsque des travaux de réhabilitation, de réparation ou de rénovation sont prescrits, le propriétaire dispose d'un délai de 4 ans pour s'y conformer. Le coût de l'opération reste à sa charge.

Les propriétaires ne bénéficient pas de crédit d'impôt pour aider le financement de ces travaux. Ils peuvent toutefois obtenir une aide de l'ANAH (voir *Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)*, p. 113).

Le propriétaire peut demander à la commune de se charger des travaux d'entretien ou de réhabilitation de l'installation. La commune peut aussi assurer le traitement des matières de vidanges.

À NOTER

Contrôle des installations *Toutes les installations individuelles devront être contrôlées au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne pourra pas excéder 8 ans (Code général des collectivités territoriales, art. L. 2224-8).*

Handicapés : Travaux d'accessibilité

• • • • •

Le niveau d'exigence pour assurer l'accessibilité des personnes handicapées est différent selon la date de demande du permis de construire.

■ La réglementation

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 111-18-4).

L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Si plusieurs maisons individuelles sont groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à l'ensemble.

L'accessibilité signifie pouvoir circuler avec la plus grande autonomie possible, accéder aux locaux et équipements, utiliser les équipements, se repérer et communiquer.

Les caractéristiques techniques minimales pour respecter ces obligations sont fixées par arrêté ministériel.

À NOTER

Maison construite par son propriétaire *Ces obligations d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées ne concernent pas les maisons construites par leur propriétaire.*

Si le permis a été déposé depuis le 1^{er} janvier 2008, l'accessibilité des personnes en fauteuil roulant doit également être assurée pour un balcon ou une terrasse lorsque ces balcons ou terrasses sont situés au même niveau que l'accès au logement.

Si le permis a été déposé depuis le 1^{er} janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.

■ Les dérogations

Le préfet peut accorder des dérogations à ces obligations si elles ne peuvent pas être respectées en raison d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, notamment au regard de la réglementation de prévention contre les inondations.

Il peut également accorder des dérogations pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques d'accessibilité dès la construction.

La demande de dérogation doit être transmise en trois exemplaires au préfet.

Il faut indiquer les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande.

Le préfet doit notifier dans les 3 mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale ou la commission d'accessibilité d'arrondissement.

À défaut de réponse du préfet dans ce délai de 3 mois, la dérogation demandée est réputée refusée.

Piscines



Les règles concernant la construction ou l'installation d'une piscine dépendent principalement de sa taille. En fonction de la superficie du bassin, la réglementation administrative est différente.

Mais des règles sont également prévues pour éviter les risques de noyade. Toutes les piscines doivent être mises en sécurité, en respectant les normes administratives.

■ Installation ou construction d'une piscine

› Autorisation administrative

Avant le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 applicable depuis le 1^{er} octobre 2007, les piscines non couvertes, quelle que soit leur taille, devaient faire l'objet d'une déclaration préalable.

Désormais, les règles varient selon la taille de la piscine :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité administrative (Code de l'urbanisme, art. R. 421-2) ;
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m sont soumises à déclaration préalable (Code de l'urbanisme, art. R. 421-9) (voir *La déclaration préalable*, p. 16) ;
- les autres piscines doivent être précédées d'un permis de construire.

À NOTER

Le local technique Si le local technique nécessite un permis de construire ou une déclaration préalable, l'ensemble des nouveaux aménagements doit obtenir ces autorisations.

› Autres autorisations

La construction d'une piscine doit respecter les règles de copropriété ou de lotissement dont fait partie le terrain où est installée la piscine.

Le propriétaire doit respecter les prescriptions inscrites dans les règlements (matériaux, forme, taille, distance par rapport aux bâtiments...).

D'autre part, le terrain sur lequel la piscine doit être installée peut être soit une partie privative, soit une partie commune assortie d'un droit de jouissance exclusive (copropriété).

S'il s'agit d'une partie commune, le propriétaire doit obligatoirement demander l'autorisation de l'assemblée générale avant d'entreprendre ses travaux. En effet, les travaux envisagés constituent une véritable appropriation des parties

communes par un copropriétaire et doivent donc être autorisés à la double majorité des voix des copropriétaires (majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

En cas de refus de l'assemblée, le propriétaire peut s'adresser au tribunal de grande instance pour obtenir cette autorisation. Le tribunal annulera la décision de l'assemblée s'il estime que le refus était abusif et que l'implantation de la piscine est bien conforme à la destination de l'immeuble.

■ Les dispositifs de sécurité

La loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 a imposé un dispositif de sécurité devant se mettre progressivement en place. Ces règles étaient applicables dès le 1^{er} janvier 2004 à toutes les nouvelles piscines construites ou installées à partir de cette date et aux piscines existantes faisant l'objet d'une location saisonnière. Pour les piscines construites avant le 1^{er} janvier 2004, l'obligation est effective depuis le 1^{er} janvier 2006.

Aujourd'hui, toutes les piscines doivent être sécurisées même si aucun enfant n'est censé s'en approcher ou les utiliser (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 128-1).

➤ Les piscines concernées

La réglementation concerne les piscines de plein air, non closes, dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, qu'elles soient privatives ou à usage collectif (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 128-1).

Pour les nouvelles piscines, le constructeur ou l'installateur doit fournir au propriétaire une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu au plus tard à la date de réception de la piscine. Cette note indique les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité. Elle doit aussi informer le maître d'ouvrage (c'est-à-dire le propriétaire) sur les risques de noyade, sur les mesures générales de prévention à prendre et sur les recommandations attachées à l'utilisation du dispositif de sécurité.

➤ Les dispositifs obligatoires depuis le 8 juin 2004

Le dispositif de sécurité doit empêcher les risques de noyade. Le décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 a décrit les installations reconnues valables (pour les dispositifs de sécurité installés avant le décret, voir *Les dispositifs de sécurité installés avant le 8 juin 2004*, p. 75).

Les dispositifs doivent être conformes aux normes françaises ou aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication en vigueur dans un État membre de la Communauté européenne ou un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

Il peut s'agir :

- **soit d'une barrière de protection** : les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de 5 ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins

de 5 ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;

- **soit d'une couverture** : les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;

- **soit d'un abri** : les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'ils sont fermés, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de 5 ans ;

- **soit d'une alarme par détection d'immersion** : les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de 5 ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de 5 ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.

Ces dispositions ont été renforcées par le décret n° 2009-873 du 16 juillet 2009 (Voir texte p. 252).

Depuis le 19 janvier 2010, les nouvelles alarmes de piscines doivent pouvoir détecter la chute d'un enfant d'au moins 6 kg, disposer d'une sirène plus puissante, résister aux températures hautes et basses et à un environnement humide et fonctionner 24 heures sur 24 (en dehors du temps où le système est neutralisé).

➤ Les dispositifs de sécurité installés avant le 8 juin 2004

Les propriétaires qui ont mis en sécurité leur piscine avant la parution du décret du 7 juin 2004 peuvent conserver les dispositifs en place, à condition d'avoir un document attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences actuelles de sécurité.

Cette attestation peut être fournie par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité, ou encore par un contrôleur technique.

Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles.

L'attestation, qu'elle soit produite par un professionnel ou par le propriétaire de la piscine, doit être conforme à l'un des modèles suivants :

Attestation de conformité

« Je soussigné (nom, prénom et siège social de l'entreprise) atteste que le dispositif de sécurité installé chez (nom, prénom du propriétaire ou nom de la personne morale, adresse où est située la piscine) est conforme aux exigences de sécurité figurant au II de l'article R. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

ou

« Je soussigné (nom, prénom du propriétaire ou du représentant du propriétaire) atteste que le dispositif installé (adresse) est conforme aux exigences de sécurité figurant au II de l'article R. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

Plomb / saturnisme



Le saturnisme est une intoxication provoquée par les sels de plomb se trouvant principalement dans les anciens revêtements ou peintures des logements ou autres bâtiments (Code de la santé publique, art. L. 1334-1 et s. et R. 1334-1 et s.).

Quand ces peintures ou revêtements s'effritent ou se dégradent, les sels de plomb qu'ils contiennent peuvent être inhalés ou ingérés. Le plomb peut aussi être présent dans la composition des tuyaux d'arrivée d'eau.

L'intoxication au plomb touche principalement les enfants.

Le risque d'exposition au plomb est reconnu dans les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Les travaux visant à supprimer ce risque peuvent être rendus obligatoires quand un cas de saturnisme est détecté ou encore quand un constat de risque d'exposition au plomb est positif.

■ Les travaux en cas de détection d'un cas de saturnisme

› L'enquête

Lorsque les services de santé publique sont alertés par un médecin d'un cas de saturnisme chez un enfant, une enquête environnementale est déclenchée par le préfet pour rechercher les sources de plomb dans l'environnement de ce mineur et déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le diagnostic qui est établi permet d'identifier les éléments de construction comportant un revêtement dégradé, de préciser la concentration en plomb de ces revêtements et de décrire l'état de conservation des revêtements contenant du plomb.

Lorsque l'origine de l'intoxication est repérée, les familles pouvant être concernées sont prévenues, ainsi que le propriétaire des logements incriminés.

Le propriétaire de l'immeuble (particulier ou copropriété) est alors invité à prendre les mesures appropriées pour réduire ce risque.

› Les travaux

Les travaux consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements.

Le préfet avertit le propriétaire des locaux, par lettre recommandée avec avis de réception, des résultats du diagnostic technique et de l'obligation de procéder à ces travaux.

Il lui fixe un délai pour les réaliser. Ce délai est d'1 mois maximum sauf si les occupants des logements peuvent être relogés. Dans ce cas, le délai de réalisation des travaux est porté à 3 mois maximum.

Dans les 10 jours de cette notification, le propriétaire peut :

- soit contester la nature des travaux envisagés. Dans ce cas, le différend est tranché par le président du tribunal de grande instance statuant en référé ;
- soit s'engager à effectuer les travaux dans le délai imparti.

Les travaux sont exécutés d'office par le préfet, aux frais du propriétaire :

- si ce dernier ne répond pas dans ce délai de 10 jours ;
- ou si le délai imparti pour le faire est dépassé et que le risque d'exposition au plomb n'est pas supprimé.

Le coût de réalisation des travaux et, le cas échéant, le coût de l'hébergement provisoire des occupants sont mis à la charge du propriétaire.

Les contrôles après travaux comprennent :

- une inspection des lieux permettant de vérifier la réalisation des travaux prescrits ;
- une analyse des poussières prélevées sur le sol permettant de mesurer le niveau de contamination des locaux.

A NOTER

Intérêt fiscal Le coût des travaux destinés à supprimer le risque d'intoxication au plomb est déductible des revenus fonciers.

■ Le constat de risque d'exposition au plomb

Un constat de risque d'exposition au plomb doit désormais être systématiquement établi en cas de vente ou de location d'un logement construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Le constat est également obligatoire en cas de travaux exécutés sur les parties communes d'un immeuble construit avant cette date.

Enfin, un constat peut aussi être demandé au propriétaire qui bénéficie de subventions de travaux pour sortie d'insalubrité (dans l'hypothèse où l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949) (Code de la santé publique, art. L. 1334-8-1).

Le constat ne peut être fait que par un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié. Il doit identifier les éléments comportant un revêtement, préciser la concentration en plomb de ces revêtements et décrire leur état de conservation.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, le propriétaire doit en informer les occupants et procéder aux travaux de mise en sécurité des locaux.

► En cas de vente

Si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949, le vendeur doit obligatoirement établir un constat de risque d'exposition au plomb et le joindre au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente (ou à l'acte de vente définitif).

L'état des risques doit être établi depuis moins d'1 an (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 271-5).

À chaque changement de propriétaire, le vendeur doit faire établir un nouveau constat sauf si le premier établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils autorisés. Dans ce cas, ce constat initial doit être joint à chaque vente. Si le bien vendu fait partie d'une copropriété, l'obligation du vendeur de joindre le constat ne concerne que les parties privatives du lot vendu.

Le repérage dans les parties communes est à la charge du syndicat des copropriétaires qui a dû mettre en place le « dossier technique amiante » avant le 31 décembre 2005.

► En cas de location

Depuis le 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb doit être annexé à tout contrat de location d'un logement faisant partie d'un bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Le constat de risque d'exposition au plomb doit avoir été établi depuis moins de 6 ans à la date de signature du contrat de location (Code de la santé publique, art. R. 1334-11).

Sa validité n'est toutefois pas limitée dans le temps si le constat atteste l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration de plomb dans des revêtements inférieure aux seuils maximum.

Dans ce cas, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location. Le même constat initial pourra être joint à chaque nouveau contrat de location.

Le constat ne porte que sur les parties privatives du logement lorsqu'il s'agit d'une copropriété.

Le constat est à la charge du bailleur, ainsi que les travaux de remise en état le cas échéant.

ATTENTION ⚠

Responsabilité pénale du bailleur *L'absence dans le contrat de location du constat des risques constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur (Code de la santé publique, art. L. 1334-7).*

Portes de garage



Les portes automatiques de garage doivent être conformes aux règles de sécurité obligatoires depuis le 31 décembre 1991 (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 125-3 et s.).

Les règles de sécurité sont différentes selon la date d'installation de la porte.

■ Les portes automatiques installées avant le 7 janvier 1992

Les portes installées avant le 7 janvier 1992 doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la porte doit être équipée de systèmes permettant d'arrêter son mouvement, ou de limiter la force qu'elle exerce, en cas de présence d'une personne dans les zones de fin d'ouverture et de fin de fermeture ;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé ;
- le volume de débattement de la porte doit être correctement éclairé et l'aire de débattement doit faire l'objet d'un marquage au sol ;
- tout mouvement de la porte doit être signalé tant à l'extérieur qu'à l'intérieur par un feu orange clignotant qui doit être visible de l'aire de débattement. La signalisation doit précéder le mouvement de la porte.

■ Les portes automatiques installées depuis le 7 janvier 1992

Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation doit répondre aux exigences suivantes (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 125-3-1, arrêté du 9.8.2006) :

- la porte doit rester solidaire de son support ;
- un système de sécurité doit interrompre immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture de la porte lorsque ce mouvement peut causer un dommage à une personne ;
- lorsque ce système de sécurité est défectueux, le fonctionnement automatique de la porte doit être interrompu ;
- le système de commande de la porte doit être volontaire et personnalisé, à moins que la conception de la porte ne permette que son utilisation, même anormale, ne crée aucun danger pour les personnes ;
- l'aire de débattement de la porte doit être correctement éclairée (50 lux au minimum) et faire l'objet d'un marquage au sol en bandes obliques alternées, la couleur de sécurité jaune et la couleur de contraste noire, la première étant employée dans la proportion d'au moins 50 % par rapport à la seconde ;

- tout mouvement de la porte doit être signalé, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, par un feu orange clignotant visible de l'aire de débatement. La signalisation doit précéder d'au moins 2 secondes le mouvement de la porte ;
- la porte doit pouvoir être manœuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée. La manœuvre extérieure est facultative si la pression exercée par la porte est telle qu'elle ne fait pas obstacle au dégagement de la personne accidentée.

■ L'obligation d'entretien

Les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d'entretien.

Ravalement



Le ravalement consiste en la remise en état de propreté des murs extérieurs des immeubles ou des maisons individuelles ainsi que des accessoires apparents des façades (boiseries, persiennes, fenêtres).

La réfection des gouttières et la réparation des souches de cheminée peuvent également entrer dans les travaux.

Le ravalement peut aussi être destiné à améliorer le bâtiment en renforçant l'isolation, en embellissant la façade...

Ces travaux peuvent être imposés par la municipalité.

■ L'obligation de ravalier les immeubles

L'obligation de ravalier les façades des maisons ou immeubles s'applique à Paris et dans certaines communes établies par liste, par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Dans les communes concernées, les propriétaires doivent maintenir les façades de leur bâtiment en bon état de propreté (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 132-1 et s.).

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans (sauf à Paris, voir *À noter*, p. 82), sur l'injonction qui est faite au propriétaire par le maire.

Lorsque le propriétaire reçoit une injonction, il doit entreprendre les travaux dans les 6 mois et les terminer dans l'année qui suit l'injonction.

Si ces délais ne sont pas respectés, le maire prend alors un arrêté qui est notifié au propriétaire.

Cet arrêté contient une sommation d'avoir à exécuter les travaux dans un délai d'1 an maximum.

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant en référé, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Pratiquement, les échafaudages nécessaires au ravalement doivent être autorisés par la ville s'ils sont installés sur la voie publique.

S'il est nécessaire d'installer les échafaudages chez le voisin, le propriétaire doit bien sûr lui demander son autorisation (voir *Tour d'échelle : demande de droit de passage pour effectuer des travaux*, p. 226). Si le voisin lui refuse cette autorisation, il faut s'adresser au juge du tribunal d'instance pour que soit reconnue l'existence d'une servitude de « tour d'échelle », c'est-à-dire le droit de pénétrer chez son voisin pour pouvoir effectuer des travaux (voir *La servitude de tour d'échelle*, p. 43).

À NOTER

Le ravalement à Paris Auparavant étaient promulgués chaque année des arrêtés délimitant les périmètres à l'intérieur desquels les immeubles devaient être ravalés (« campagne de ravalement »). Désormais, le ravalement devra être effectué lorsque l'état de l'immeuble le nécessite. La période de 10 ans n'est donc plus le critère retenu.

Le ou les propriétaires doivent donc procéder au ravalement de leur immeuble sans attendre l'avis de la ville lorsque son état de propreté n'est pas satisfaisant. À défaut, les services d'hygiène et du ravalement peuvent adresser aux intéressés des injonctions et des sanctions.

Les propriétaires peuvent demander des délais supplémentaires pour effectuer les travaux.

Une déclaration doit être adressée au service de l'urbanisme de Paris avec l'indication du procédé prévu pour les travaux.

■ Le ravalement en copropriété

Le principe du ravalement doit être voté en assemblée générale. Le syndic ne peut pas de lui-même décider du ravalement même si la copropriété a reçu une injonction d'y procéder.

Pour savoir à quelle majorité le ravalement de l'immeuble peut être voté, il faut tout d'abord déterminer pourquoi ce vote a été porté à l'ordre du jour :

- le ravalement est nécessaire au maintien en état de l'immeuble : il s'agit alors de travaux d'entretien et de conservation. Les travaux sont votés à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24 de la loi de 1965) ;

- le ravalement fait l'objet d'une injonction municipale : il s'agit de travaux obligatoires. L'assemblée générale n'a donc pas à se prononcer sur son principe et ne doit définir que les modalités de réalisation et d'exécution de celui-ci dans les conditions de l'article 25 e (majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents) ;

- enfin, le ravalement peut ne pas être nécessaire au maintien de l'immeuble en son état et présenter un caractère facultatif : il s'agit alors de travaux d'amélioration. La décision est prise à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix).

À NOTER

Injonction municipale L'injonction de ravalement n'a plus à être notifiée à tous les copropriétaires. Une seule notification au syndic suffit (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 132-3).

■ Le ravalement d'une maison louée

Le ravalement d'une maison louée peut être classé :

- soit dans la catégorie des réparations d'entretien : le ravalement ou le recrépisage de la façade est une remise en état de propreté, sans travaux d'étanchéité ;
- soit dans la catégorie des grosses réparations lorsque le ravalement a pour but de reprendre l'étanchéité des murs.

Cette différence est importante pour les locations soumises au droit commun du Code civil et non pour les locations d'habitation soumises à la loi du 6 juillet 1989.

En effet, les locations soumises à la loi de 1989 sont les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte (habitation principale et professionnelle).

Les travaux à la charge du locataire sont réglementés. Il s'agit exclusivement des réparations locatives (voir *Les travaux pendant la location*, p. 50).

Le ravalement reste à la charge du propriétaire. Fiscalement, les dépenses de ravalement sont déductibles des revenus fonciers puisqu'elles sont considérées comme des dépenses d'entretien.

Les locations soumises au droit commun sont notamment les locations exclusivement professionnelles et les locations du secteur libre (locations saisonnières, locations meublées).

Ces locations sont caractérisées par la liberté de rédaction des clauses du bail.

Notamment, une clause du bail peut mettre à la charge du locataire l'ensemble des réparations d'entretien des locaux, le bailleur conservant à sa charge les grosses réparations.

Par cette clause, le ravalement peut être supporté par le locataire.

■ Les subventions de l'ANAH

Les aides de l'ANAH sont destinées aux travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation de locaux destinés au logement.

Le coût d'un ravalement peut être subventionné s'il concerne un immeuble insalubre ou faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'un plan de sauvegarde.

Le ravalement ne doit pas consister en de simples travaux d'entretien. Il doit entrer dans le cadre de travaux de consolidation (voir *Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)*, p. 113).

Termites



Les termites ou autres insectes xylophages (comme les capricornes ou les lyctus) mettent en danger la solidité des bâtiments en attaquant leurs structures en bois.

La réglementation vise non seulement à traiter les immeubles infestés mais aussi à éviter la contamination des autres bâtiments situés à proximité d'un foyer de contamination.

Les travaux imposés aux propriétaires peuvent donc être des travaux d'éradication ou de prévention (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 133-1 et s. et R. 133-1).

La réglementation s'applique aux immeubles bâtis et non bâtis (terrains nus).

■ Travaux sur injonction du maire

Si une maison ou un bâtiment se situe dans un secteur délimité par le conseil municipal, le maire peut adresser au propriétaire une injonction de rechercher la présence de termites et, le cas échéant, de procéder aux travaux nécessaires. Un délai de 6 mois est fixé par le maire pour respecter cette injonction.

➤ L'état parasitaire

Dans ce délai, le propriétaire doit tout d'abord faire établir un état des lieux. L'état parasitaire doit être réalisé par un professionnel (activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites).

Il doit indiquer les parties visitées et celles qui ne le sont pas, les éléments infestés ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas, ainsi que la date de son établissement.

Il doit être envoyé ou déposé contre décharge à la mairie.

➤ Les travaux préventifs ou d'éradication

Puis le propriétaire doit faire exécuter les travaux nécessaires : travaux préventifs ou travaux d'éradication selon les résultats de l'état parasitaire.

Les travaux ne peuvent pas être faits par la même personne ou entreprise qui a établi le constat.

Quand les travaux sont terminés, le propriétaire doit adresser au maire une attestation de réalisation des travaux préventifs ou d'éradication.

ATTENTION ⚠

Respectez le délai de 6 mois Si le délai de 6 mois n'est pas respecté, l'expertise et les travaux préventifs ou d'éradication peuvent être exécutés d'office, aux frais du propriétaire (le maire doit y être autorisé par le tribunal de grande instance).

Le propriétaire qui n'a pas respecté ses obligations de recherche ou qui n'a pas réalisé les travaux prescrits peut aussi être condamné à une amende (contravention de la 5^e classe) de 1 500 €.

■ Obligation d'alerte

Dès qu'il a connaissance de présence de termites dans son bâtiment, l'occupant (le propriétaire lui-même ou un locataire) doit effectuer une déclaration en mairie dans le délai d'1 mois qui suit la constatation.

La déclaration peut être envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé en mairie.

Si la maison est inoccupée, cette déclaration doit être faite par le propriétaire.

Il faut indiquer les indices révélateurs de la présence de termites. L'état parasitaire établi par un professionnel n'est pas obligatoire pour faire cette déclaration.

ATTENTION ⚠

Risques d'amende Le fait de ne pas souscrire la déclaration de la présence de termites est une contravention de la 3^e classe et est puni d'une amende de 450 €.

■ En cas de vente de l'immeuble

Lorsque l'immeuble vendu se situe dans une zone déclarée par le préfet contaminée par les termites ou autres insectes attaquant le bois ou susceptible de l'être à court terme, le vendeur doit faire établir un état parasitaire du bâtiment moins de 6 mois avant l'acte authentique de vente et l'annexer à cet acte (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 271-5).

À NOTER

Paris Tous les arrondissements de Paris sont désormais classés dans les zones déclarées infestées par les termites (arrêté, 21.3.2003).

L'état parasitaire doit identifier l'immeuble, indiquer les parties visitées et préciser les éléments infestés et ceux qui ne le sont pas.

Si le logement est en copropriété, l'état parasitaire porte exclusivement sur la partie privative du lot.

La garantie des vices cachés peut néanmoins être mise en jeu, même si le vendeur est un particulier et même si une clause d'exonération est prévue dans l'acte de vente, quand l'immeuble vendu se situe dans une zone déclarée contaminée par les termites (ou autres insectes attaquant le bois) et que le vendeur n'a pas fait établir un état parasitaire du bâtiment.

En revanche, l'acquéreur ne peut plus invoquer les vices cachés et demander une indemnité s'il a eu connaissance, avant la vente, de l'état parasitaire positif.

Cas pratique

Un état parasitaire mentionnant les dégradations dues aux termites ainsi que la présence d'insectes vivants avait été remis à l'acquéreur avant la vente par le notaire.

Pourtant, après la vente, les acquéreurs avaient assigné leur vendeur en garantie des vices cachés. Ils s'appuyaient sur une clause de l'acte de vente qui disait que les vendeurs avaient enlevé et traité les éléments contaminés. Cet argument n'a pas été retenu. Dès lors qu'ils connaissaient l'état parasitaire relevant la présence de termites, ils ne pouvaient plus invoquer les vices cachés (C. cass., 3^e ch. civ., 30.1.2008, n° 07-10133).

À NOTER

Le Centre technique du bois et de l'ameublement *Le Centre technique du bois et de l'ameublement (CTBA) dispose d'un observatoire des territoires où la présence des termites est avérée. Ces données sont disponibles sur le site www.termite.com.fr. Il est également possible de demander au CTBA les coordonnées d'un expert.*

ATTENTION ⚠

La déclaration d'incinération *Le fait de ne pas souscrire la déclaration d'incinération est une contravention de la 4^e classe et est puni d'une amende de 750 €.*

Si le propriétaire ne respecte pas cette obligation d'incinération ou de traitement des matériaux contaminés avant transport, il peut être puni d'une amende de 1 500 € (contravention de la 5^e classe).

■ En cas de démolition du bâtiment

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée ou susceptible de l'être à court terme, les bois et matériaux contaminés doivent être incinérés sur place.

Si cela est impossible, ces matériaux doivent être traités avant tout transport.

La personne qui a procédé à ces opérations doit le déclarer à la mairie par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée contre récépissé.

Cette déclaration doit être faite dans le mois qui suit la fin des opérations. Elle doit indiquer l'identité de la personne qui a procédé aux opérations et mentionner les éléments d'identification de l'immeuble d'où proviennent les bois et matériaux de démolition contaminés par les termites ainsi que la nature des opérations d'incinération ou de traitement et le lieu de stockage des matériaux. Elle est datée et signée par le déclarant.

Monoxyde de carbone



Pour tenter de réduire les intoxications au monoxyde de carbone, le gouvernement a rendu obligatoires certains travaux portant sur l'aération des logements.

Certains travaux sont rendus obligatoires dès le 1^{er} janvier 2009. D'autres doivent être exécutés avant le 1^{er} juillet 2010.

Ces travaux obligatoires concernent les logements neufs et les locaux d'habitation existants.

■ Les logements neufs

Les locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances, destinés à recevoir de façon fixe un appareil de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant les combustibles solides, liquides ou gazeux, doivent être munis lors de leur construction :

- d'une entrée d'air permanente directe ou indirecte dans le cas où l'appareil utilise, pour la combustion, une partie de l'air de la pièce dans laquelle il est installé ;
- d'un système d'évacuation vers l'extérieur des produits de combustion.

S'il s'agit d'un immeuble collectif, les installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC) auxquelles sont raccordés des appareils utilisant le gaz combustible ou les hydrocarbures liquéfiés doivent être équipées d'un dispositif de sécurité collective.

Les logements concernés sont ceux dont une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux a été déposée depuis le 1^{er} janvier 2009.

■ Les logements existants

S'il s'agit d'un logement individuel comportant un appareil à combustion fixe de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant un combustible solide, liquide ou gazeux, le propriétaire doit installer une entrée d'air permanente et un système d'évacuation vers l'extérieur des produits de combustion.

Cette obligation est effective depuis le 1^{er} janvier 2009.

Les propriétaires ont jusqu'au 1^{er} juillet 2010 pour effectuer ces travaux si l'appareil n'utilise pas un gaz combustible ou un hydrocarbure liquéfié.

Les immeubles collectifs qui sont équipés de ventilation mécanique contrôlée mise en service antérieurement au 9 août 1989, doivent être équipés d'un dispositif de sécurité collective à compter du 1^{er} juillet 2010.

Sur les modalités techniques, voir l'Arrêté du 23 février 2009, p. 249.

Financer vos travaux

Des prêts et des subventions pour vos travaux

- Une protection spécifique pour les particuliers qui empruntent a été mise en place (information de l'emprunteur, possibilité de se rétracter, etc.).
- Ces règles s'appliquent à tous les prêts (libres, réglementés, aidés...).
- Par ailleurs, différents types de prêts réglementés ont été mis en place.
- Selon les travaux projetés et selon qu'ils concernent la résidence principale ou secondaire de l'emprunteur, leur financement peut être couvert, en tout ou partie, par ces prêts, permettant ainsi de réduire sensiblement le coût global de l'opération.

La loi vous protège en tant qu'emprunteur



Les crédits destinés à financer des travaux chez soi peuvent être considérés, en fonction du montant des dépenses, soit comme des crédits mobiliers (crédits à la consommation), soit comme des crédits immobiliers. Les réglementations applicables à ces deux types de crédits sont différentes.

■ Le crédit à la consommation

Les règles du crédit mobilier (ou crédit à la consommation) s'appliquent quand le montant des dépenses de travaux est inférieur ou égal à 21 500 € (Code de la consommation, art. L. 311-3).

Le consommateur doit être informé des conséquences de son engagement et doit disposer d'un temps de réflexion incompressible.

› L'emprunteur doit être informé

Toutes les publicités relatives à un crédit doivent obligatoirement comporter un certain nombre d'informations destinées à l'emprunteur et notamment :

- l'identité du prêteur, la nature, l'objet et la durée de l'opération proposée ainsi que le coût total et, s'il y a lieu, le taux effectif global annuel du crédit, à l'exclusion de tout autre taux, ainsi que les perceptions forfaitaires (frais de dossier, frais de gestion) ;
- le montant, en euros, des remboursements par échéance ou, en cas d'impossibilité, le moyen de le déterminer. Ce montant inclut le coût de l'assurance lorsque celle-ci est obligatoire pour obtenir le financement et, le cas échéant, le coût des perceptions forfaitaires ;
- le nombre d'échéances pour les contrats à durée déterminée.

La publicité doit être distincte de l'offre préalable de crédit.

› L'organisme de crédit doit proposer une offre préalable

L'offre préalable fixe les conditions du prêt. Elle est remise en double exemplaire à l'emprunteur et, éventuellement, en un exemplaire aux cautions.

Elle indique :

- l'identité des parties et éventuellement de la caution ;
- le montant du crédit, les modalités du contrat, les conditions d'une assurance, le coût total de l'opération, éventuellement le taux effectif global et le montant des perceptions forfaitaires ;
- éventuellement, l'objet du crédit ;

- le montant des échéances s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée.

Pendant les 15 jours qui suivent cette remise, le prêteur ne peut pas changer les conditions du prêt.

Le contrat de prêt devient définitif quand l'offre est acceptée et signée par l'emprunteur.

› L'emprunteur peut changer d'avis et renoncer au crédit

Après avoir accepté l'offre, l'emprunteur a encore la possibilité de se rétracter dans un délai de 7 jours. L'offre doit contenir un formulaire détachable destiné à exercer cette faculté de rétractation.

Ce droit de rétractation est libre. Il n'est pas nécessaire de donner un motif à cette décision.

Pendant ce délai de 7 jours, aucun paiement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, ne peut être fait par le prêteur à l'emprunteur, ni par l'emprunteur au prêteur.

L'emprunteur peut signer d'avance une autorisation de prélèvements mais ceux-ci ne pourront débiter que si le contrat de prêt lui-même est validé.

À NOTER

Le premier jour ouvrable Les délais qui doivent expirer normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé sont prolongés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

L'entreprise chargée des travaux ne peut pas intervenir avant la fin du délai de rétractation de l'emprunteur.

La loi prévoit toutefois la possibilité pour l'emprunteur de renoncer expressément et par écrit à ce délai de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation qui ne peut être inférieur à 3 jours, expire à la date du début des travaux.

› L'interdépendance du contrat de crédit et du contrat de travaux

Lorsque le crédit est demandé pour le financement de travaux déterminés, le contrat signé avec l'entreprise de travaux est annulé de plein droit, sans indemnité :

- si le prêteur n'a pas, dans le délai de 7 jours, informé l'entreprise de l'attribution du crédit ;
- ou si l'emprunteur a exercé son droit de rétractation dans le même délai de 7 jours.

Dans les deux cas, l'emprunteur doit récupérer les sommes qu'il a pu verser d'avance à l'entreprise de travaux (notamment si une partie du prix était payable comptant ou s'il a versé des acomptes).

Ces sommes doivent lui être restituées dans les 8 jours qui suivent sa demande. À défaut, elles sont augmentées d'un intérêt fixé au taux légal majoré de moitié (soit, pour 2008, 3,99 % + 1,99 % = 5,98 %).

Le contrat n'est pas annulé si, avant l'expiration du délai de 7 jours, l'acquéreur paie comptant.

› Les sanctions

Le prêteur qui ne respecte pas ses obligations concernant l'offre préalable et le délai de rétractation de l'emprunteur est déchu de ses droits aux intérêts (l'emprunteur n'est tenu que de rembourser le capital). Par ailleurs, il peut être condamné à payer une amende de 1 500 €.

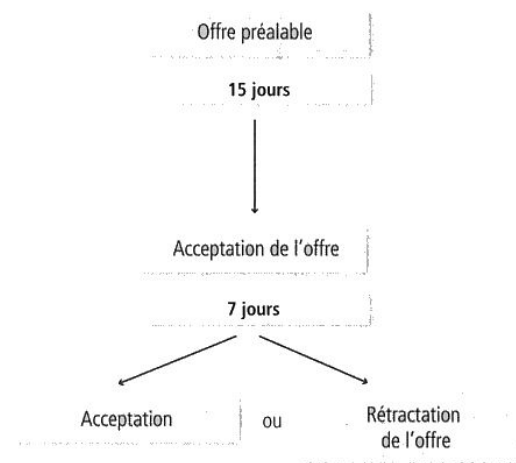
S'il réclame ou reçoit de l'emprunteur un paiement quelconque avant la fin du délai de rétractation, ou encore s'il refuse de rembourser les sommes payées comptant après l'annulation du contrat, l'amende est portée à 30 000 €.

À NOTER

Non-paiement des échéances Si l'emprunteur ne paie pas ses échéances, le prêteur doit engager une action en paiement dans les 2 ans qui suivent l'impayé. À défaut, son action est prescrite.

Le tribunal compétent est le tribunal d'instance.

CRÉDIT À LA CONSOMMATION : DÉLAIS OBLIGATOIRES



► Obtenir un crédit à distance (par Internet, par téléphone...)

Le crédit peut aussi être accordé à distance, c'est-à-dire selon les techniques de communication à distance, sans la présence physique et simultanée du consommateur et du fournisseur.

Toutes les opérations, de la signature du contrat à la fourniture de crédit, peuvent être faites par téléphone, par courrier, par Internet, par courrier électronique, par télévision interactive...

Le consommateur est protégé par des règles spécifiques qui viennent s'ajouter aux règles décrites plus haut. Ces règles sont issues d'une directive européenne et s'appliquent, en principe, dans les pays de l'Union européenne.

Ici encore, la protection du consommateur passe par son information (Code de la consommation, art. L. 121-20-10 et s. et R. 121-2-1).

● L'offre de prêt

Le fournisseur doit communiquer au consommateur des informations concernant :

- son identité (nom, activité principale, adresse géographique, numéro d'immatriculation au registre du commerce le cas échéant...);
- les conditions de l'offre contractuelle : le prix total dû, y compris l'ensemble des commissions, charges, dépenses et taxes ;
- la durée pendant laquelle les informations fournies sont valables, les modes de paiement et d'exécution et enfin, s'il y a lieu, l'existence de tout coût supplémentaire spécifique pour le consommateur ;
- l'existence du droit de rétractation, ainsi que ses modalités d'exercice et ses conséquences ;
- la loi applicable aux relations contractuelles (loi française ou autre) et la langue de rédaction du contrat ;
- les modalités d'exercice des recours.

Ces informations doivent lui être confirmées par écrit ou sur un autre support durable à sa disposition et auquel il a accès en temps utile et avant tout engagement. Un « support durable » peut être le disque dur d'un ordinateur, une disquette, un CD-rom, un DVD.

● Le droit de rétractation

Lorsque le contrat est conclu, le consommateur dispose d'un délai de 14 jours pour exercer son droit de rétractation. Ce droit de rétractation est libre et n'a pas à être justifié. Il peut être envoyé sur un support papier ou sur un autre support durable.

Le délai pendant lequel peut s'exercer le droit de rétractation commence à courir :

- soit à compter du jour où le contrat à distance est conclu ;
- soit à compter du jour où le consommateur reçoit les conditions contractuelles et les informations, si cette dernière date est postérieure à celle du contrat.

La rétractation entraîne l'annulation du contrat de crédit.

Mais le contrat signé avec l'entreprise de travaux n'est annulé que si la rétractation de l'emprunteur intervient dans le délai de 7 jours à compter de la conclusion du contrat de crédit.

Dans ce cas, le fournisseur doit restituer au consommateur toutes les sommes qu'il a perçues (sauf les frais financiers) et ce, dans les 30 jours qui suivent la rétractation.

Le consommateur peut renoncer à son droit de rétractation. Il peut, dès que le contrat de crédit est signé, en informer l'entreprise chargée d'effectuer les travaux et demander la fourniture immédiate de la prestation. Il conserve toutefois un droit de rétractation mais ce droit est limité à 3 jours à compter de la conclusion du contrat de crédit.

■ Le crédit immobilier

La réglementation mise en place pour les crédits immobiliers (Code de la consommation, art. L. 312-1 et s.) s'applique quand il s'agit de travaux immobiliers, c'est-à-dire portant sur la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien d'un immeuble et quand les dépenses de travaux sont supérieures à 21 500 € (Code de la consommation, art. D. 311-1).

Pour calculer ce seuil, il faut retenir le montant des dépenses et non pas le montant du crédit accordé pour ces dépenses.

À NOTER

Les honoraires de l'architecte Parmi les dépenses prises en considération, peuvent figurer les honoraires de l'architecte, le cas échéant.

► L'emprunteur doit être informé

La protection de l'emprunteur passe par son information.

Cette information doit lui permettre de s'engager en connaissance de cause, de connaître les charges financières qu'il aura à supporter, la durée de l'endettement, etc.

Toute publicité doit préciser obligatoirement :

- l'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt ;
- la durée de l'opération proposée ainsi que le coût total et le taux effectif global annuel du crédit, à l'exclusion de tout autre taux ;
- le délai de réflexion de 10 jours minimum de l'emprunteur et l'obligation pour le professionnel de rembourser toutes les sommes reçues de son client si le prêt n'est pas obtenu.

► L'offre de prêt est réglementée et reste valable 30 jours

L'organisme prêteur doit faire une offre préalable de prêt écrite et gratuite.

Cette offre doit être adressée par la poste au candidat emprunteur (ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur s'il s'agit de personnes physiques) et doit indiquer :

- les identités des personnes et éventuellement des cautions ;
- l'objet et les modalités du prêt (notamment la date de remise des fonds) ;
- le montant du coût total du crédit ;
- la description et le coût des assurances ou sûretés exigées (par exemple l'inscription d'une hypothèque) ;
- les conditions requises en cas de transfert du prêt à une tierce personne (dans l'hypothèse de la revente du logement par exemple) ;
- le tableau des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts. Il doit toujours être joint au contrat de crédit ;
- la mention que l'emprunteur peut souscrire, auprès de l'assureur de son choix, une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur (toutefois, cette possibilité de choisir sa propre assurance est écartée quand le prêteur a souscrit une assurance collective ou assurance groupe et l'a rendue obligatoire pour les prêts qu'il accorde). Cette mention doit figurer dans les offres de prêt émises depuis le 1^{er} octobre 2008.

Cette offre reste valable pendant 30 jours à compter de la réception par l'emprunteur et ne peut pas être modifiée (ce délai de validité de 30 jours doit être également indiqué dans l'offre elle-même).

En cas de modification des conditions d'obtention du prêt, le prêteur doit envoyer à l'emprunteur une nouvelle offre préalable.

Cette obligation n'est cependant pas applicable aux prêts dont le taux d'intérêt est variable, dans la mesure où une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux a été remise en même temps que l'offre.

Elle n'est également pas applicable en cas de modification concernant la seule durée du prêt (C. cass., 1^{re} ch. civ., 8.10.1996, n° 94-18745) ou encore si la modification entraîne un allègement des charges de l'emprunteur (Code de la consommation, art. L. 312-8).

Avant l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, le prêteur ne peut effectuer aucun versement et l'emprunteur ne peut signer aucun chèque ni faire aucun dépôt.

Néanmoins, l'emprunteur peut signer une autorisation de prélèvement sur son compte bancaire, mais elle ne prendra effet que si le contrat est accepté.

Sur un plan civil, l'inobservation des règles de forme n'entraîne pas la nullité de l'acte de prêt mais la perte pour le prêteur de tout ou partie du droit aux intérêts dans la proportion fixée par le juge.

A NOTER **La protection des emprunteurs d'un prêt à taux variable est renforcée** Depuis le 1^{er} octobre 2008, toute nouvelle offre de prêt à taux révisable doit être accompagnée d'une notice présentant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt.

À cette notice, est également joint un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit.

Enfin, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser. Cette obligation s'applique également aux contrats en cours au 1^{er} octobre 2008 (Code de la consommation, art. 312-8 et s.).

➤ L'emprunteur a 30 jours pour changer d'avis

L'emprunteur dispose d'un délai de 30 jours pour accepter ou renoncer à l'offre.

La renonciation n'a pas à être motivée.

S'il accepte, il doit le faire par lettre, le cachet de la poste faisant foi pour le respect des délais.

Il peut éventuellement accepter l'offre sans attendre la fin de ces 30 jours, mais un délai de réflexion minimum de 10 jours, à compter de la remise de l'offre, lui est imposé.

Ce délai de 10 jours est impératif et dans l'hypothèse où l'emprunteur accepterait prématurément l'offre de prêt, cette acceptation serait nulle.

Lorsque l'acceptation est donnée, le contrat de prêt peut encore être annulé si le contrat de travaux est lui-même annulé.

➤ Le contrat de crédit est lié au contrat de travaux

Puisque le crédit doit permettre de financer les travaux immobiliers, les deux contrats sont liés.

Si le prêt n'est pas accordé, l'emprunteur n'est plus tenu de respecter son engagement de payer les travaux.

Le prêt n'est accordé que si le contrat pour lequel il est demandé est conclu dans un délai de 4 mois minimum (les parties peuvent convenir d'un délai plus long).

Si le contrat de travaux n'est pas signé dans le délai fixé, le contrat de crédit est annulé.

Si plusieurs prêts sont demandés, chaque prêt n'est considéré comme conclu qu'à la condition que tous soient accordés (cette règle ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du crédit total).

› Sanctions

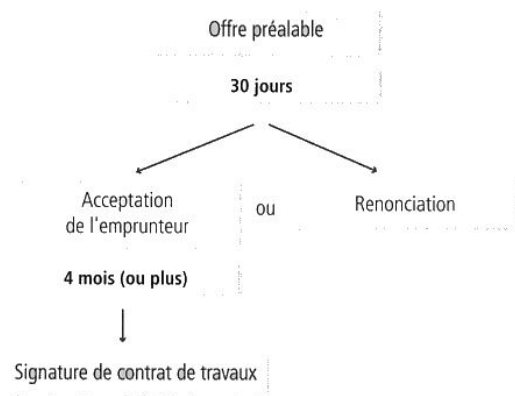
Le prêteur peut être puni d'une amende pénale de 30 000 € :

- s'il ne respecte pas les règles de publicité ;
- s'il ne respecte pas le délai de 30 jours accordé à l'emprunteur pour accepter ou refuser l'offre de prêt ;
- s'il accepte un paiement de l'emprunteur avant son acceptation ;
- s'il refuse de restituer les sommes versées malgré l'annulation des contrats.

› Procédure

Le tribunal compétent pour les litiges relatifs aux crédits immobiliers est le tribunal de grande instance. La présence d'un avocat est obligatoire.

CRÉDIT IMMOBILIER : DÉLAIS OBLIGATOIRES



Quels prêts pouvez-vous obtenir ?

• • • • •

Outre les prêts bancaires classiques, certains prêts réglementés peuvent permettre de financer en tout ou partie les travaux projetés.

Ces prêts peuvent être attribués en fonction de différents critères : résidence principale ou secondaire, logement loué, montant des ressources de l'emprunteur, nature des travaux...

■ Le prêt conventionné (PC)

Le prêt conventionné est un prêt réglementé dont le taux est plafonné. Il est accordé par les banques qui ont signé une convention avec l'État.

Ce prêt n'est pas subordonné à des conditions de ressources. Il peut, en théorie, financer l'intégralité du coût des travaux et aucun apport personnel n'est exigé. La banque peut toutefois limiter le prêt en fonction des ressources de l'emprunteur et de son taux d'endettement.

En dehors de l'acquisition d'un logement, il peut être également accordé pour le financement de travaux.

Il peut enfin être complété par d'autres prêts et notamment le prêt à 0 % et le prêt à 0 % pour financer les travaux d'économie d'énergie, les prêts d'épargne logement, une subvention de l'ANAH, un prêt 1 % logement... (voir *Le prêt à l'accession sociale (PAS)*, p. 103, *Le prêt écologique à taux zéro*, p. 141, *Les prêts d'épargne-logement*, p. 109, *Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)*, p. 113).

À NOTER

L'intérêt du prêt conventionné L'intérêt du prêt conventionné réside moins dans le taux d'intérêt qui peut être le même, voire être supérieur à ceux proposés par les banques, que dans le fait qu'il ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Autre avantage : si le prêt est accordé à un agent de l'État, il peut être complété par un prêt fonctionnaire.

› Pour quels travaux ?

Les travaux pouvant être financés par un prêt conventionné sont :

- l'aménagement en logements de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation ;
- l'agrandissement de logements existants ;
- les travaux d'amélioration ;
- les travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 331-63).

Les travaux d'agrandissement

Les travaux d'agrandissement (par extension ou surélévation du bâtiment) doivent avoir pour finalité d'augmenter d'au moins 14 m² la surface habitable.

Ils doivent respecter les normes d'habitabilité et les normes minimales de surface habitable. Ces normes sont définies par le décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 (voir *Textes de loi*, p. 243).

La surface minimale habitable est fixée en fonction du nombre de personnes vivant dans les lieux (arrêté, 4.10.2001) :

- pour 1 personne, la surface minimale est de 9 m² ;
- pour 2 personnes, elle est de 16 m² ;
- par personne supplémentaire, il est ajouté 9 m².

● Les travaux d'amélioration

Ils doivent être réalisés sur des logements achevés depuis au moins 10 ans. Le coût des travaux d'amélioration doit atteindre un montant minimal de 4 000 €.

● Les travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie

Ils doivent être réalisés dans des logements existants avant le 1^{er} juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire. Le coût des travaux d'économie d'énergie doit atteindre un montant minimal de 4 000 €.

Les travaux financés par un prêt conventionné doivent être terminés dans le délai de 3 ans à compter de la date d'acceptation de l'offre de prêt.

➤ Les travaux doivent concerner la résidence principale de l'emprunteur

Les travaux financés par le prêt conventionné ne peuvent concerner que la résidence principale.

Pour pouvoir être qualifié de résidence principale, le logement doit être occupé par le bénéficiaire du prêt (ou sa famille, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint) pendant au moins 8 mois par an, et ce pendant toute la durée du prêt.

La non-occupation des locaux est acceptée si elle est justifiée par une raison professionnelle, la maladie ou un cas de force majeure.

Par ailleurs, cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'1 an suivant la déclaration d'achèvement des travaux.

Ce délai peut être porté à 6 ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger.

Si le bénéficiaire du prêt ne peut plus occuper personnellement son logement, il peut le louer pour une période maximale de 6 ans, sans être obligé de rembourser le prêt (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 331-65).

➤ Quelle est la durée du prêt ?

Le prêt peut être accordé pour une durée de 5 à 30 ans. Cette durée peut être réduite ou allongée, sans pouvoir toutefois dépasser 35 ans.

Pendant toute la durée du prêt, le logement ne peut être :

- ni transformé en local commercial ou professionnel ;
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé plus de 4 mois par an ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni occupé à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Toute violation de cet engagement entraîne le remboursement du prêt.

■ Le prêt à l'accession sociale (PAS)

Le prêt à l'accession sociale peut financer des travaux dans la résidence principale de l'emprunteur, selon les mêmes conditions que le prêt conventionné (voir plus haut) :

- il peut financer, en théorie, la totalité des travaux ;
- il ouvre droit à l'APL ;
- seuls les travaux dans la résidence principale de l'emprunteur peuvent être financés par un PAS ;
- les durées de remboursement sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné.

Mais, à la différence du prêt conventionné, le PAS est accordé aux personnes dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond (arrêté, 21.10.2008) :

PLAFONDS DE RESSOURCES DEPUIS LE 1 ^{ER} NOVEMBRE 2008		
Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	64 875 €	44 425 €
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, agglomération genevoise ; Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes aux prix élevés proches de Paris, communes en zones littorales ou frontalières ; Zone C : autres communes.		

Comme le prêt conventionné, la durée du prêt à l'accession sociale est de 5 ans minimum, pouvant être portée à 35 ans maximum.

■ Les prêts 1 % logement

Les prêts 1 % logement sont consentis sur des fonds versés chaque année par les employeurs assujettis à la participation à l'effort de construction (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 313-1 et s. et R. 313-1 et s.).

Ces prêts sont des prêts complémentaires, c'est-à-dire qu'ils doivent venir en complément d'un prêt principal.

Ils permettent à des particuliers de financer des projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci.

À NOTER **Le 1 % pour quoi ?** Le 1 % logement peut aussi financer des travaux d'extension d'un logement (agrandissement, surélévation, aménagement du sous-sol ou des combles) ou la transformation en logement d'un local non destiné à l'habitation.

➤ Le prêt acquisition-travaux

Parallèlement aux prêts destinés à financer une simple acquisition, le prêt 1 % logement peut également être accordé pour des travaux liés à l'achat d'un logement datant de plus de 20 ans.

● Qui peut en bénéficier ?

Les salariés du secteur privé, travaillant dans une entreprise d'au moins 20 salariés, peuvent bénéficier de ce prêt en en faisant la demande.

Le prêt n'est pas lié au contrat de travail. Si le salarié quitte son emploi, il n'est pas tenu de rembourser son prêt par anticipation.

Par ailleurs, aucune condition d'ancienneté n'est exigée (des priorités peuvent néanmoins être mises en place au sein de l'entreprise elle-même).

Aucune condition de ressources n'est exigée.

En revanche, les dirigeants d'entreprise ou les exploitants individuels, leurs conjoints ou leurs enfants ne peuvent pas bénéficier des prêts 1 % logement.

● Pour quels travaux ?

Les travaux financés peuvent être :

- des travaux de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité prévues par le décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 (voir *Textes de loi*, p. 243) ;
- des travaux d'économie d'énergie ;
- des travaux d'amélioration de l'isolation.

Le montant des travaux doit représenter au moins 20 % du coût total de l'opération.

Ils doivent être achevés dans les 2 ans qui suivent l'achat.

● Quelles sont les modalités du prêt ?

La durée du prêt est fixée entre 5 et 25 ans, en fonction du taux d'endettement de l'emprunteur.

Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3 % par an.

Son montant maximum est fixé en fonction du coût de l'opération (prêt principal et prêt complémentaire). Il ne peut toutefois dépasser 30 % de ce coût.

Les sommes sont débloquées, après l'exécution des travaux, sur présentation des factures de l'entreprise.

➤ Les travaux d'amélioration

Le prêt 1 % peut également être accordé pour :

- la transformation en logement d'un local non destiné à l'habitation ;
- la réalisation de travaux d'amélioration.

La durée de ce prêt ne doit pas excéder 15 ans.

Le taux d'intérêt est de 1,5 % par an.

Ce prêt est accordé en priorité à des personnes physiques :

- qui sont en situation de handicap ;
- qui sont propriétaires occupants et pour des travaux ouvrant droit à une subvention de l'Agence nationale de l'habitat ;
- pour des logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ;
- pour des logements ou immeubles insalubres ;
- pour des logements sinistrés à la suite d'une catastrophe ;
- pour des logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

(Code de la construction et de l'habitation, art. R. 313-19-1 et R. 313-20-1).

À NOTER **Le prêt pass-travaux** Le prêt pass-travaux a été supprimé depuis le 1^{er} janvier 2009.

■ Le prêt à 0 %

Le prêt à taux zéro est prévu pour faciliter la première acquisition d'une résidence principale.

Mais il peut aussi être utilisé, lors de l'acquisition, pour financer certains travaux d'amélioration nécessaires (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 318-1 et s.).

La demande de prêt à 0 % peut être faite auprès des banques ou des organismes financiers qui ont passé une convention avec l'État.

➤ Qui peut bénéficier d'un prêt à 0 % ?

Le prêt à taux zéro est principalement destiné aux personnes non propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant l'offre de prêt.

Mais cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement est :

- titulaire d'une carte d'invalidité ;

- bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- ou victime d'une catastrophe qui a rendu inhabitable son logement (catastrophe naturelle, tempêtes, ouragans ou cyclones, catastrophe technologique). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

› Quels sont les plafonds de ressources ?

Sont pris en compte les revenus de l'emprunteur ainsi que ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.

Lorsque l'intéressé se marie ou conclut un PACS, le montant total des revenus à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune.

Les revenus retenus sont ceux :

- de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année $n - 2$) pour les offres de prêt à 0 % émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai ;
- et de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année $n - 1$) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

PLAFONDS DE RESSOURCES DEPUIS LE 1 ^{ER} AVRIL 2007		
Nombre de personnes vivant dans le logement	Zone A	Zones B et C
Personne isolée	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 425 €
Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, agglomération genevoise ; Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes aux prix élevés proches de Paris, communes en zones littorales ou frontalières ; Zone C : autres communes.		

L'emprunteur doit justifier de ses ressources en produisant son avis d'impôt sur le revenu de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt et celui de l'année précédant celle de l'offre si celle-ci est émise à compter du 1^{er} juin. Lorsque l'emprunteur est dans l'impossibilité de produire ses derniers avis d'imposition, il doit faire une déclaration sur l'honneur concernant le montant de ses revenus.

ATTENTION ⚠

En cas de mutation du logement Toute vente ou donation d'un logement financé avec l'aide du prêt à taux zéro entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

› Quels travaux peuvent être financés par un prêt à 0 % ?

Les travaux doivent servir à mettre le logement nouvellement acquis aux normes de surface et d'habitabilité. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur.

Les normes sont décrites en annexe du décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 (voir *Textes de loi*, p. 243).

Si le logement a plus de 20 ans, un état des lieux constatant la conformité à ces normes doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.

Les travaux peuvent aussi servir à transformer en logement un local non destiné à l'habitation dont l'emprunteur était déjà propriétaire ou qu'il vient d'acquérir.

› Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur

Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire du prêt, ce qui signifie qu'il doit l'habiter au moins 8 mois par an.

Par ailleurs, le logement doit être occupé dans l'année qui suit l'achèvement des travaux ou l'année qui suit la signature de l'acquisition si celle-ci est postérieure aux travaux.

Toutefois, un acquéreur peut obtenir un prêt à 0 % pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de 6 ans. Dans ce cas, et pendant ce délai, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit au prêt à 0 %.

› Quel est le montant du prêt ?

Le montant du prêt à 0 % ne peut dépasser un double plafond :

- il ne peut être supérieur à 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans ;

- il ne peut pas non plus être supérieur à 20 % du coût de l'opération dans la limite de montants maximaux (30 % en zone franche urbaine* et en zone urbaine sensible* ou 40 % dans les DOM pour les ménages aux très faibles ressources) (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 318-10).

MONTANTS MAXIMAUX DU PRÊT À 0 % POUR UN LOGEMENT ANCIEN
(CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, ART. R. 318-30)

Nombre de personnes vivant dans le logement	Zone A	Zone B	Zone C
Personne isolée	72 000 €	44 000 €	41 250 €
2 personnes	101 250 €	66 000 €	61 875 €
3 personnes	112 500 €	76 000 €	71 250 €
4 personnes	123 750 €	86 000 €	80 625 €
5 personnes	135 000 €	96 000 €	90 000 €
6 personnes et plus	146 250 €	106 000 €	99 375 €

Zone A : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français ;
Zone B : elle comprend la zone B1 et la zone B2 (zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France) ;
Zone C : le reste du territoire.

Jusqu'au 31 décembre 2010, le montant du prêt peut être majoré d'un montant maximum de 15 000 € s'ajoutant au montant de base pour les opérations d'accession sociale à la propriété. Comme le prêt de base, cette majoration est calculée en fonction du nombre de personnes devant occuper le logement et de son lieu d'implantation (Code général des impôts, art. 244 *quater* J).

La loi de finances pour 2009 prévoit aussi une possibilité de majoration du prêt pour les logements dont le niveau élevé de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Cette majoration est effective depuis la parution des décrets d'application n° 2009-1296 et n° 2009-1297 du 27 octobre 2009 (Code général des impôts, art. 244 *quater* J).

Le montant de la majoration est fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 318-30).

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	MONTANT
3 et moins	15 000 €
4 et plus	20 000 €

À NOTER

Un prêt cumulable Le prêt à 0 % est cumulable avec tout autre prêt (prêt bancaire, prêt conventionné, PAS, prêt épargne-logement, prêt 1 % logement...).

Le prêt à taux zéro peut être doublé pour l'achat d'un logement neuf.

Il y a logement neuf lors de la construction d'un logement, lors de l'achat d'un logement en vue de sa première occupation et lors de la transformation en logement de locaux non destinés à l'habitation.

Les conditions relatives au plafond de ressources ne sont pas modifiées (voir *Quels sont les plafonds de ressources ?*, p. 106).

Le prêt peut financer jusqu'à 30 % du coût de l'opération (40 % en zone franche urbaine ou en zone urbaine sensible) (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 318-10).

■ L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro, mesure issue du Grenelle Environnement, est destiné à financer les travaux de rénovation thermique des bâtiments (voir *Le prêt écologique à taux zéro*, p. 141).

■ Les prêts d'épargne-logement

Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts à des taux favorables aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un compte d'épargne et qui affectent cette épargne au financement d'un logement destiné à l'habitation principale ou pour réaliser des travaux dans ce logement (Code de la construction, art. L. 315-1 et s. et R. 315-1 et s.).

Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement reçoivent de l'État, lors de la réalisation du prêt, une prime d'épargne dont le montant est fixé en fonction de leur effort d'épargne.

Il est possible d'ouvrir un compte d'épargne-logement (CEL) ou un plan d'épargne-logement (PEL) auprès des banques, organismes financiers ou caisses d'épargne. Certaines règles sont communes à ces deux formes d'épargne. En revanche, les conditions d'obtention du prêt et ses modalités sont différentes.

➤ Pour quels travaux ?

Les prêts d'épargne-logement servent en premier lieu à financer l'acquisition ou la construction d'un logement, résidence principale ou secondaire (les locaux professionnels ou commerciaux en sont exclus mais non les locaux à usage mixte, c'est-à-dire professionnels ou commerciaux et habitation).

Ces prêts peuvent aussi servir à financer certains travaux d'extension ou certaines dépenses de réparation, d'amélioration ou d'économie d'énergie :

- travaux d'extension : il s'agit des travaux entraînant une modification de la surface habitable du logement par surélévation, aménagement ou division du logement ;

- travaux d'amélioration ou de réparation : il s'agit des travaux destinés à équiper ou moderniser le logement, à maintenir en état les éléments d'équipements, à améliorer le confort ou la sécurité. Sont exclus les travaux de menu entretien ;
- travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique des logements, du système de chauffage, recours à des techniques ou à des sources d'énergie nouvelle.

Les travaux financés par un prêt d'épargne-logement doivent concerner un logement immobilier. Il n'est pas possible d'utiliser un tel prêt pour une piscine, un court de tennis, un mobil-home...

A NOTER

Travaux en copropriété Dans une copropriété, la quote-part d'un copropriétaire due pour des travaux sur les parties communes peut être réglée par un prêt d'épargne-logement.

› Peut-on transférer ses droits à prêt ?

Une personne titulaire d'un compte ou d'un plan d'épargne-logement peut céder ses droits à intérêts à une personne de sa famille ou, à l'inverse, bénéficier de cette cession. Les personnes de la famille sont :

- le conjoint ;
- les ascendants et descendants ;
- les oncles, tantes, frères, sœurs, neveux et nièces du bénéficiaire ou de son conjoint ;
- les conjoints des frères, sœurs, ascendants et descendants du bénéficiaire ou de son conjoint.

Le titulaire d'un CEL peut bénéficier du transfert de droits si son compte est ouvert depuis 1 an au moins et si l'un des comptes cédés est, à défaut du sien, ouvert depuis au moins 18 mois.

Le titulaire d'un PEL ouvert depuis au moins 3 ans peut bénéficier du transfert de droits d'un CEL ouvert depuis 1 an au moins ou d'un PEL ouvert depuis au moins 3 ans.

ATTENTION ⚠

Céder ses droits Céder ses droits ne signifie pas se dessaisir de son épargne ou des intérêts acquis. Celui qui transfère ses droits cède le droit d'obtenir un prêt.

› Le compte d'épargne-logement

Les sommes déposées sur le compte produisent des intérêts qui, tous les ans, s'ajoutent au capital et sont eux-mêmes productifs d'intérêts.

Ces sommes peuvent être retirées à tout moment.

Nul ne peut être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-logement. Mais chaque membre d'une même famille peut être titulaire d'un compte (y compris les enfants mineurs).

Les sommes déposées ne peuvent excéder 15 300 €.

• Quand peut-on obtenir un prêt ?

Les titulaires d'un compte d'épargne-logement peuvent obtenir un prêt lorsque ce compte est ouvert depuis 18 mois au moins et lorsque les intérêts acquis s'élèvent au moins à un montant minimum fixé par arrêté.

Lorsque le prêt est destiné au financement de travaux, le montant minimum des intérêts est fixé à :

- 22,50 € pour certains travaux d'économie d'énergie ;
- 37 € pour des travaux d'amélioration.

A NOTER

Décès du titulaire du compte En cas de décès du titulaire du compte, le bénéfice du prêt et de la prime d'épargne peut être transmis à ses héritiers.

• Quelles sont les modalités du prêt ?

Le prêt est accordé pour 2 ans au moins et 15 ans au plus. Le remboursement anticipé du prêt est toujours possible.

Le montant maximum du prêt est fixé à 23 000 €. Ce montant est fixé réglementairement. Il ne peut être dépassé, même en utilisant plusieurs comptes.

Le taux d'intérêt du prêt dépend du taux d'intérêt qui a rémunéré l'épargne sur le compte.

Le CEL peut être fractionné. Une partie des intérêts acquis peut être utilisée pour un prêt puis, plus tard, le solde pour un nouveau prêt. Dans ce cas, les deux prêts doivent avoir des objets différents.

› Le plan d'épargne-logement

Il est interdit d'ouvrir plus d'un plan par personne.

Le souscripteur s'engage à effectuer chaque année, à échéances régulières (mensuelles, trimestrielles ou semestrielles), des versements d'un montant déterminé par le contrat.

• Quand peut-on obtenir un prêt ?

La durée du plan ne peut être inférieure à 4 ans ni supérieure à 10 ans (sauf pour les contrats signés avant le 1^{er} avril 1992 qui prévoyaient une durée supérieure et qui demeurent valables).

Le contrat prévoit une période minimale d'indisponibilité des fonds déposés. Le contrat est résilié si les fonds sont retirés pendant cette période d'indisponibilité. Dans ce cas, le plan peut être transformé en compte d'épargne-logement.

Lorsque le plan est venu à terme, le souscripteur peut demander et obtenir un prêt.

• Quelles sont les modalités du prêt ?

Le taux d'intérêt du prêt issu d'un PEL est fixé au moment de la souscription du plan. Ce taux d'intérêt varie selon l'année de souscription.

Le montant maximum du prêt est de 92 000 €. Ce montant ne peut pas être dépassé même en cas de cumul de plusieurs plans ou comptes d'épargne-logement.

À la différence du CEL, le PEL ne peut pas être fractionné pour plusieurs opérations.

Lorsque le plan arrive à son terme, le titulaire a 1 an pour demander un prêt.

À NOTER

Terme et retrait effectif Les sommes inscrites au compte du souscripteur continuent à porter intérêt durant la période comprise entre la date de venue à terme du plan et celle du retrait effectif des fonds.

Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

• • • • •

L'ANAH, organisme public, a pour mission de promouvoir le développement et la qualité des logements privés (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 321-1 et s. et R. 321-1 et s.).

À ce titre, elle peut attribuer des subventions aux particuliers (aux personnes physiques mais aussi aux sociétés civiles immobilières, aux indivisions, à une copropriété) qui exécutent des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration dans leur logement. Les subventions peuvent aussi être attribuées lorsqu'un local non affecté à l'habitation est transformé en logement.

■ À qui sont accordées les subventions ?

› Les bénéficiaires

Les subventions peuvent être notamment accordées :

- aux propriétaires qui louent le logement où sont effectués les travaux ;
- aux propriétaires qui occupent leur logement, sous conditions de ressources ;
- aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin lorsque ces derniers ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux ;
- aux locataires pour la mise aux normes de décence du logement ou pour effectuer des travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées (voir *Le logement doit être décent*, p. 50) ;
- aux syndicats de copropriétaires lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde (copropriété dégradée) ou s'il s'agit d'une copropriété en difficulté.

À NOTER

Cumul des aides dans une copropriété Le décret n° 2009-1090 du 4 septembre 2009 a supprimé l'interdiction d'attribution de la subvention aux copropriétaires, à titre personnel, quand les travaux envisagés portent sur les parties communes et qu'une aide est déjà accordée à la copropriété. Désormais, pour les mêmes travaux, le cumul d'une aide pour le syndicat et d'une aide personnelle pour les copropriétaires est possible si les travaux ont pour but de mettre fin au caractère indigne des logements (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 321-12).

Des aides peuvent aussi être octroyées aux établissements publics d'aménagement, aux organismes d'habitation à loyer modéré, aux sociétés d'économie

mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements, ou encore aux propriétaires ou aux gestionnaires des établissements d'hébergement.

› Les conditions de ressources pour les propriétaires occupants

Les propriétaires occupant leur logement ainsi que les personnes qui prennent en charge les travaux dans un logement occupé par une personne de leur famille ne peuvent bénéficier d'une subvention que si leurs ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Les plafonds de ressources diffèrent selon les situations. C'est ainsi que les plafonds sont majorés lorsque l'immeuble est déclaré insalubre ou en état de péril, s'il s'agit d'une copropriété dégradée ou encore lorsque les travaux sont destinés à adapter le logement à une personne handicapée ou âgée.

Les ressources prises en compte sont les revenus de chaque membre du ménage, au titre de l'avant-dernière année précédant l'année de la demande. Il faut envoyer son avis d'imposition (ou de non-imposition, le cas échéant).

Plafonds de ressources en Île-de-France depuis le 1 ^{er} janvier 2008		
Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de base (en €)	Plafond majoré (en €)
1	15 767	21 022
2	23 142	30 855
3	27 793	37 057
4	32 452	43 270
5	37 128	49 502
Par personne supplémentaire	4 664	6 221

Plafonds de ressources en province depuis le 1 ^{er} janvier 2008		
Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de base (en €)	Plafond majoré (en €)
1	10 917	16 795
2	15 966	24 563
3	19 203	29 539
4	22 433	34 511

Plafonds de ressources en province depuis le 1^{er} janvier 2008

5	25 678	39 503
Par personne supplémentaire	3 235	4 974

■ Pour quels logements ?

Les logements dans lesquels sont réalisés les travaux doivent répondre à des conditions d'ancienneté et d'occupation.

› Ancienneté du logement

Le logement doit en principe être achevé depuis au moins 15 ans.

Lorsque les travaux portent sur les parties communes, l'immeuble doit avoir été achevé depuis au moins 10 ans.

Mais ces délais peuvent être écartés si les travaux envisagés sont des travaux d'accessibilité aux handicapés, ou des travaux d'économie d'énergie.

Ces délais ne sont pas non plus exigés si les travaux se révèlent urgents (notamment dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité, lorsque l'immeuble a subi une catastrophe naturelle, ou encore quand les travaux ont pour but de prévenir le risque naturel ou technologique).

› Occupation du logement

Après les travaux, le logement doit être soit occupé par son propriétaire pendant au moins 6 ans, soit loué pendant au moins 9 ans.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

ATTENTION ⚠

Le choix du locataire Le logement dans lequel sont effectués les travaux ne peut pas être loué au nu-propriétaire (si la demande est faite par l'usufruitier), à un indivisaire*, à un membre de la société civile immobilière (SCI) ou de la personne morale propriétaire du logement (ni à leurs conjoints, concubins ou partenaires pacsés).

En cas de changement d'occupation ou en cas de vente du logement, il est impératif d'en prévenir la délégation locale de l'ANAH, dans le délai de 2 mois qui suit l'événement.

■ Pour quels travaux ?

Les travaux pouvant être subventionnés sont strictement définis.

Ils doivent servir à :

- améliorer la qualité des logements en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement ;

- réaliser des économies d'énergie et d'eau ;
- améliorer l'isolation acoustique ;
- réaliser des travaux d'accessibilité et d'adaptation pour les personnes en situation de handicap.

Les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'ANAH. Sont également exclus les travaux de gros œuvre assimilés à une construction, sauf s'ils sont réalisés sur un immeuble déclaré insalubre ou en péril.

► Le montant des travaux

Le montant de la facture des travaux doit atteindre au minimum 1 500 €. Ce seuil n'est toutefois pas obligatoire si la subvention accordée est une subvention à caractère social destinée à aider plus spécifiquement les propriétaires bailleurs à faibles ressources, les propriétaires qui font des travaux d'accessibilité aux handicapés ou qui veulent supprimer le risque de saturnisme (plomb) dans leur logement (voir *Plomb / saturnisme*, p. 76).

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce).

► L'exécution des travaux

En principe, les travaux ne peuvent commencer que lorsque le demandeur a reçu l'avis de réception de son dossier (et non avant).

Des dérogations peuvent toutefois être accordées (par exemple, en cas de dommages causés par les tempêtes, ouragans, cyclones justifiant l'urgence des travaux avant le dépôt du dossier).

Les travaux doivent débuter dans l'année qui suit la décision d'octroi de la subvention. À défaut, cette décision est caduque.

Ils doivent être terminés dans un délai de 3 ans. Ce délai est porté à 5 ans lorsque les travaux portent sur les parties communes d'une copropriété faisant l'objet du plan de sauvegarde.

Ici encore, des dérogations peuvent être accordées, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté de l'intéressé ont fait obstacle à la réalisation des travaux.

► Subvention supplémentaire pour la maîtrise d'œuvre et les études préalables

Depuis 2005, les bénéficiaires des aides de l'ANAH peuvent recevoir une subvention, accessoire à celle reçue pour la réalisation des travaux, destinée à financer des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Cette assistance consiste à définir les travaux à réaliser, faire les études techniques, monter le dossier pour obtenir les subventions publiques (notamment celle de l'ANAH), établir le plan de financement des travaux, vérifier les factures et leur conformité avec les travaux réalisés.

Pour que la subvention puisse être accordée, l'étude doit être réalisée depuis moins de 2 ans et être suivie des travaux.

■ Comment sont fixées les subventions ?

Le montant de la subvention est calculé par rapport au coût des travaux (« dépense subventionnable ») éventuellement plafonné.

La subvention de l'ANAH est cumulable avec un prêt conventionné, un prêt épargne-logement (voir *Quels prêts pouvez-vous obtenir ?*, p. 101) ou un prêt bancaire.

Elle ne peut se cumuler avec un prêt à taux zéro, sauf si les travaux portent sur l'accessibilité ou l'adaptation du logement pour une personne handicapée, et si le handicap est survenu après l'entrée dans les lieux.

► Pour les propriétaires bailleurs

Les plafonds de travaux sont fixés en fonction de la surface des logements :

	PLAFOND DE TRAVAUX	TAUX
Zone A	800 € / m ²	15 %
Zone B	650 € / m ²	15 %
Zone C	500 € / m ²	15 %
Zone A : agglomération de Paris, Genevois français, Côte d'Azur ; Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes limitrophes de l'agglomération parisienne, communes frontalières ou littorales ; Zone C : reste du territoire.		

La liste des communes relevant de chaque zone peut être consultée sur le site www.logement.equipement.gouv.fr.

► Pour les propriétaires occupants

Le plafond des travaux est forfaitaire. Le pourcentage retenu dépend de la situation de l'immeuble et de l'importance des travaux :

TYPE DE TRAVAUX	PLAFOND DE TRAVAUX	TAUX
Travaux classiques	13 000 €	20 %
Copropriété dégradée	13 000 €	30 %
Arrêté d'insalubrité et de péril	30 000 €	50 %
Saturnisme	8 000 €	70 %
Accessibilité	8 000 €	70 %

› Pour les locataires

Les locataires qui effectuent, avec l'accord du bailleur, des travaux d'accessibilité pour handicapé ou d'adaptation de leur logement peuvent recevoir une subvention au taux maximal de 70 % pour un montant plafonné de 8 000 €.

À NOTER

Cumul des aides La subvention peut se cumuler avec les prêts conventionnés et bancaires, avec les prêts épargne logement et les prêts 1 % logement.

En revanche, la subvention ne se cumule pas avec le prêt à taux zéro, sauf pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, si le handicap intervient après l'entrée dans les lieux.

■ Quelle est la procédure ?

› La demande de subvention

Il faut s'adresser à la délégation locale de l'ANAH dans le département où est situé l'immeuble.

Les adresses des délégations (une par département) peuvent être obtenues sur le site de l'ANAH : www.anah.fr ou par téléphone : 08 26 80 39 39.

Un formulaire, à remplir, indique les pièces qui devront être jointes à la demande (voir *ANAH - Demande d'une subvention pour travaux (lettre)*, p. 235).

Le dossier doit être envoyé à la délégation compétente.

Si le dossier est complet, un accusé de réception est envoyé dans le mois qui suit sa réception (sauf urgence). Cet accusé de réception vaut autorisation de commencer les travaux.

ATTENTION ⚠

Un avis notifié séparément Le fait de recevoir l'accusé de réception ne signifie pas que la subvention sera accordée. L'avis d'octroi ou de refus de la subvention est notifié séparément.

› La décision

Puis l'intéressé reçoit la décision d'octroi ou de refus de la subvention (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 321-18).

Si la subvention lui est accordée, la notification mentionne les caractéristiques principales du projet, le montant de la subvention, les conditions de son versement et les dispositions relatives à son reversement éventuel.

Si aucune notification n'est faite dans le délai de 4 mois à compter de la réception du dossier complet, cela signifie que la demande est rejetée.

› Le versement de la subvention

En principe, la subvention n'est versée qu'à la fin des travaux.

Il faut adresser une déclaration d'achèvement des travaux à la délégation qui a reçu la demande.

Les travaux peuvent être contrôlés. Ils doivent être conformes aux caractéristiques du projet sur lesquelles la décision d'attribution a été fondée.

Il faut aussi adresser les factures de l'entreprise ou des entreprises de travaux.

Des acomptes peuvent également être versés, au fur et à mesure de l'avancement du projet dans les conditions définies par le règlement général de l'agence.

Les acomptes ne peuvent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention si le bénéficiaire est un propriétaire occupant, et 40 % si la subvention est accordée à une copropriété dégradée.

Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde. Les travaux doivent débiter alors dans un délai de 6 mois à compter de la date de la notification de la décision attributive de subvention, sauf cas exceptionnels prévus au règlement général de l'agence. Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans ce délai ou si la décision d'attribution de la subvention est retirée ou annulée, l'avance déjà perçue doit être remboursée (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 321-18).

Des aides fiscales pour compléter votre financement

- Pour favoriser la rénovation de logements, le fisc accorde des aides :
 - la réduction du taux de TVA, de 19,6 % à 5,5 %, pour des travaux réalisés dans des immeubles construits depuis plus de 2 ans ;
 - les crédits d'impôts destinés à favoriser les travaux en faveur du développement durable ainsi que les travaux en faveur des personnes âgées ou handicapées.

Cet avantage, créé en 1999 puis prolongé jusqu'au 31 décembre 2005, est désormais applicable jusqu'au 31 décembre 2010.

Enfin, sont également bénéficiaires de cette réduction de TVA les travaux réalisés dans les dépendances usuelles des logements achevés depuis plus de 2 ans, c'est-à-dire d'une manière générale les caves, garages, loggias, terrasses, cours d'immeuble... proches de l'habitation.

123

- les travaux de petit entretien (exemple : changement de moquette, pose de papier peint, travaux de peinture).

Le taux réduit s'applique également à la fourniture assortie de la pose d'équipements qui s'encastrent ou s'incorporent au bâti et ne restent pas à l'état d'éléments dont le désassemblage serait possible sans détériorer ni le bâti, ni le meuble. En revanche, les opérations portant sur des éléments mobiliers, telles que la fourniture et la pose de tringles à rideaux ou, *a fortiori*, de rideaux, ou bien la réfection de tissu des sièges et canapés, relèvent du taux normal de la taxe, dans la mesure où l'installation de ces équipements ne répond pas à la définition des travaux immobiliers (rép. min., 9.6.003, *JOAN Q*, n° 8523).

Les travaux d'entretien doivent avoir pour objet de maintenir le local en bon état d'occupation (ce qui exclut les simples travaux ménagers tels que les travaux de nettoyage).

Le taux réduit de la TVA s'applique aux fournitures, matières premières, matériaux, éléments d'équipement (équipements sanitaires, de chauffage, de production d'eau chaude, de climatisation ou de ventilation fixes, équipements de sécurité ou électriques, etc.) que l'entreprise fournit et facture dans le cadre de sa prestation de travaux.

En conséquence, le taux normal de la TVA à 19,6 % continue de s'appliquer si le client achète directement ces équipements. Seule la prestation de pose est alors soumise au taux réduit.

Les prestations de maîtrise d'œuvre* relèvent du taux réduit à condition qu'elles se rattachent à des travaux bénéficiant eux-mêmes de ce taux.

Les études techniques sont soumises au taux réduit si elles sont suivies des travaux préconisés par l'étude et exécutés par la même entreprise.

► Les travaux exclus

Sont exclus du taux réduit :

- la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ;
- l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage (équipements collectifs suivants situés dans un immeuble comportant plusieurs locaux : chaudière utilisée comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, cuve à fioul, citerne à gaz et pompe à chaleur), des ascenseurs ou de l'installation sanitaire (cabine hammam ou sauna prête à poser) (Code général des impôts, annexe IV, art. 30-00 A) ;
- les travaux de nettoyage ;
- les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

ATTENTION ⚠

Pas de cumul ! La TVA à taux réduit ne s'applique pas non plus aux dépenses bénéficiant d'un crédit d'impôt sur le revenu (travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, d'un ascenseur ou de l'installation sanitaire, acquisition de matériaux d'isolation thermique, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable...) (voir Les crédits d'impôt, p. 127).

Sont également exclus :

- les travaux qui ont pour effet d'augmenter la surface hors œuvre nette* des locaux existants de plus de 10 % (par exemple, la fermeture d'une loggia ou la création d'un auvent) ;
- les travaux qui concourent à la production d'un immeuble neuf.

Les travaux qui « concourent à la production d'un immeuble neuf » sont définis par le Code général des impôts (art. 257, 7°) et précisés par la circulaire 8 A-1-06, n° 202 du 8 décembre 2006.

Il s'agit des travaux, réalisés sur une période de 2 ans :

- de surélévation d'un immeuble existant ou d'addition de construction ;
- qui remettent à l'état neuf :
 - plus de la moitié du gros œuvre,
 - plus de la moitié de la consistance des façades, hors ravalement,
 - plus des 2/3 de chacun des 6 éléments de second œuvre (voir tableau ci-dessous).

GROS ŒUVRE	ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE	FAÇADES
Fondations superficielles ou profondes Charpentes et poutres Murs porteurs ou piliers Planchers, dalles	Planchers non porteurs Huisseries extérieures (dormants et ouvrants) Cloisons intérieures Installations sanitaires et de plomberie Installations électriques Système de chauffage	Éléments verticaux externes assurant la mise hors d'eau de l'immeuble Éléments qui n'assurent qu'un rôle d'habillage sans en déterminer la résistance Murs-rideaux Murs-panneaux

■ Quelles sont les formalités à remplir ?

L'entrepreneur ne peut pas appliquer une TVA de 5,5 % s'il n'a pas reçu une attestation de son client indiquant que le logement sur lequel portent les travaux a été construit depuis plus de 2 ans et est à usage d'habitation.

Dans la plupart des cas, cette simple attestation suffit.

Mais si les travaux portent sur le gros œuvre ou des éléments de second œuvre, l'attestation à remplir est plus complexe puisqu'il faut décrire les travaux afin de savoir s'il y a, ou non, production d'un immeuble neuf.

En principe, c'est le client qui doit remplir cette attestation mais il est certainement utile de se faire aider par le professionnel.

L'original de l'attestation doit être remis à chaque prestataire effectuant les travaux, au plus tard avant la facturation.

Les formulaires d'attestation que les clients doivent établir sont téléchargeables sur le site Internet www.impots.gouv.fr :

- une attestation simplifiée prévue pour tous les travaux n'affectant, sur une période de 2 ans, aucun des éléments de gros œuvre et pas plus de cinq des six lots de second œuvre (voir *Taux réduit de TVA - Attestation simplifiée*, p. 236) ;
- ou une attestation plus détaillée dite « normale » dans les autres cas (voir *Taux réduit de TVA - Attestation normale*, p. 238).

■ Combien de temps faut-il conserver les factures et l'attestation ?

L'administration peut demander au contribuable des justificatifs relatifs aux travaux pour lesquels il a bénéficié du taux réduit de la TVA. Un délai de réponse qui ne peut être inférieur à 2 mois est accordé.

Lorsque le contribuable a répondu de façon insuffisante, l'administration lui adresse une mise en demeure d'avoir à compléter sa réponse dans un délai de 30 jours en précisant les compléments de réponse qu'elle souhaite (Livres des procédures fiscales, art. L. 16 A).

Le bénéficiaire des travaux doit conserver la copie de son attestation ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la 5^e année suivant la réalisation de ces travaux.

Pendant ce délai, il peut être tenu au paiement du complément de taxe, comme l'entrepreneur, si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Les crédits d'impôt

Depuis le 1^{er} janvier 2005, le crédit d'impôt auparavant prévu pour l'acquisition de certains gros équipements est remplacé, d'une part, par le crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie, et, d'autre part, par le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements pour l'aide à la personne (équipements en faveur des personnes âgées ou handicapées, travaux destinés à prévenir les risques technologiques et achat d'ascenseurs sécurisés).

■ Le développement durable et les économies d'énergie

Le crédit d'impôt sur le revenu est accordé pour les dépenses effectivement supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale d'un logement (Code général des impôts, art. 200 *quater*).

Le logement peut être :

- soit la résidence principale du bénéficiaire (propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit) ;
- soit (depuis le 1^{er} janvier 2009) un logement achevé depuis plus de 2 ans que le bénéficiaire propriétaire s'engage à louer nu à usage d'habitation principale à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal. La location doit être de 5 ans minimum. Ces 5 ans sont calculés à compter de la date de réalisation des dépenses ou, lorsque le logement n'est pas loué à cette date, à compter de la mise en location qui doit prendre effet, pour chaque logement concerné, dans les 12 mois qui suivent la réalisation des dépenses.

Les dépenses éligibles au crédit d'impôt dépendent de leur date de paiement.

DÉPENSES ÉLIGIBLES AU CRÉDIT D'IMPÔT

Équipements payés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012 dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans

- chaudières à condensation ;
- matériaux d'isolation thermique ;
- appareils de régulation de chauffage.

Équipements payés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012 dans un immeuble existant ou intégrés dans un immeuble acquis ou achevé entre ces mêmes dates

- équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur.

DÉPENSES ÉLIGIBLES AU CRÉDIT D'IMPÔT

Équipements payés entre le 1 ^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2012 dans un immeuble existant ou intégrés dans un immeuble acquis ou achevé entre ces mêmes dates	– raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération.
Équipements payés entre le 1 ^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2012 dans un immeuble existant ou intégrés dans un immeuble acquis ou achevé entre ces mêmes dates	– récupération et traitement des eaux pluviales.
Dépenses payées entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 dans un immeuble achevé depuis plus de 2 ans	– pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ; – établissement d'un diagnostic de performance énergétique (en dehors des hypothèses où il est obligatoire comme à l'occasion de la vente du logement).

➤ Quel est le montant du crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année du paiement de la dépense par le contribuable ou, en cas d'équipements intégrés dans un logement neuf, au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le crédit d'impôt est un pourcentage des dépenses réalisées.

Son taux varie selon les équipements installés dans le logement.

Il est fixé entre 25 et 50 % du coût des dépenses (voir *Tableau récapitulatif*, p. 130) mais ces dépenses sont plafonnées.

Pour un même logement (résidence principale), le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour une période de 5 années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012, la somme de :

- 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;

- 16 000 € pour un couple marié soumis à imposition commune.

Ces sommes sont majorées de 400 € par personne à charge. La somme de 400 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents en cas de garde alternée.

Si le logement est loué, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt pour le bailleur ne peut excéder, pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, la somme de 8 000 €.

Le nombre de logements loués, pour une même année, est limité à trois.

Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des autres réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires.

Même les personnes peu ou pas imposables peuvent bénéficier du crédit d'impôt.

Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, l'excédent est remboursé.

En l'absence d'imposition, la totalité du crédit d'impôt est remboursée.

A NOTER

Exonération de taxe foncière Les collectivités territoriales peuvent exonérer de taxe foncière, totalement ou partiellement durant 5 ans, les logements anciens pour lesquels des travaux en faveur du développement durable ont été réalisés (voir L'exonération de la taxe foncière, p. 138).

➤ Que faut-il faire pour bénéficier du crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt est accordé sur présentation des factures délivrées par l'entreprise ayant réalisé les travaux.

Doivent être indiqués sur les factures l'adresse de réalisation des travaux, leur nature ainsi que la désignation et le montant des équipements, matériaux et appareils.

Par ailleurs, pour certains équipements, doivent être également précisés les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales exigés pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt.

Ces caractéristiques et critères de performance sont précisés par arrêté.

Si les équipements ont été intégrés dans un immeuble neuf, il faut présenter une attestation du vendeur ou du constructeur.

Les dépenses de diagnostic de performance énergétique sont justifiées par la facture du technicien qui a réalisé le diagnostic. Cette facture doit indiquer que le diagnostic a été réalisé en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire. Enfin, si le crédit d'impôt est accordé en fonction de l'ancienneté du logement (voir *Tableau récapitulatif*, p. 130), il faut aussi justifier de la date d'achèvement de ce logement.

A NOTER

Travaux effectués par un entrepreneur dans sa propre maison La circonstance que l'acquisition et la pose de l'équipement soient effectuées par un entrepreneur individuel dans sa propre habitation principale ne fait pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt. L'entrepreneur établit une facture faisant apparaître qu'il a, en tant que tel, procédé à la fourniture et à la pose de l'équipement qu'il a acquis, toujours en tant que tel, en France ou à l'étranger (Rép. min. budg. n° 44483 : JOAN Q 30 juin 2009, p. 6438).

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Équipements ouvrant droit au crédit d'impôt	Taux du crédit d'impôt	Logement achevé depuis plus de 2 ans	Logement achevé depuis moins de 2 ans
Chaudières à condensation (qui recyclent la vapeur d'eau contenue dans les produits de combustion pour les besoins du chauffage)	25 % 40 % (si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition)	oui	non
Matériaux d'isolation thermique (fenêtres, double vitrage, portes et volets isolants, calorifugeage...)	25 % 40 % (si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition)	oui	non
Appareils de régulation de chauffage (permettant de programmer la température des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude)	25 % 40 % (si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition)	oui	non
Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (énergie solaire, éolienne, hydraulique ou biomasse)	50 %	oui	oui
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses	40 % pour les dépenses payées en 2009 25 % pour les dépenses payées à compter du 1 ^{er} janvier 2010 40 % si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition.	oui	oui

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Équipements ouvrant droit au crédit d'impôt	Taux du crédit d'impôt	Logement achevé depuis plus de 2 ans	Logement achevé depuis moins de 2 ans
Pompes à chaleur	40 % pour les dépenses payées en 2009 25 % pour les dépenses payées à compter du 1 ^{er} janvier 2010 40 % si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition	oui	oui
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération	25 %	oui	oui
Équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales	25 %	oui	oui
Pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques	25 % 40 % si logement achevé avant le 1 ^{er} janvier 1977 et travaux réalisés dans les 2 ans de l'acquisition.	oui	non
Réalisation du diagnostic de performance énergétique	50 %	oui	non

La liste détaillée des dépenses d'équipements pour bénéficier du nouveau crédit d'impôt en faveur du développement durable est prévue à l'article 18 bis annexe IV du Code général des impôts (voir *Les équipements, matériaux et appareils*, p. 145).

Les instructions fiscales 5 B-26-05 et 5 B-17-06 précisent les conditions d'obtention du crédit d'impôt (personnes, logements et équipements concernés).

Par ailleurs, pour clarifier certains points et mettre fin aux divergences d'interprétation après 2 années d'application, l'instruction fiscale du 11 juillet 2007 (BOI 5 B-17-07) fixe notamment :

- les conditions d'application du crédit d'impôt lorsque la production d'énergie des équipements utilisant une source d'énergie renouvelable est revendue en tout ou partie ;
- les conditions d'installation et de fourniture par une même entreprise, en particulier en cas de sous-traitance de cette installation ;
- les conditions particulières d'éligibilité des pompes à chaleur air/air ;
- la nature des équipements à retenir dans la base du crédit d'impôt et l'incidence du versement de certaines subventions sur la détermination de celle-ci.

Cette instruction s'applique aux dépenses réalisées à compter de sa publication ainsi qu'aux litiges en cours.

■ Les dépenses d'équipements d'aide à la personne

Un crédit d'impôt peut être accordé (Code général des impôts, art. 200 *quater A*) :

- pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- pour les travaux prescrits dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- pour les dépenses correspondant, dans un immeuble collectif achevé depuis plus de 2 ans, à l'acquisition d'ascenseurs électriques à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence.

Ces équipements doivent être payés entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009.

Les dépenses d'équipements pour personnes âgées ou handicapées peuvent être réalisées dans un logement ancien ou intégrées dans un logement neuf. Le logement doit être acquis neuf entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009 ou acquis en l'état futur d'achèvement lorsque le logement est achevé entre ces mêmes dates.

Les dépenses d'équipements contre les risques technologiques peuvent être faites dans tout immeuble, quelle que soit son ancienneté.

Les dépenses d'acquisition d'ascenseurs électriques à traction sont admises si l'immeuble est achevé depuis plus de 2 ans.

Le propriétaire doit fournir une facture de l'entreprise ou une attestation du vendeur ou constructeur du logement.

› Quel est le montant du crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année du paiement de la dépense par le contribuable, ou au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le crédit d'impôt est égal à :

- 25 % du montant des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- 15 % du montant pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques et pour l'acquisition d'ascenseur.

Mais les dépenses sont plafonnées. Pour une même résidence, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour la période du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009 :

- la somme de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
 - la somme de 10 000 € pour un couple marié soumis à imposition commune.
- Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge. La somme de 400 € est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents en cas de garde alternée.

Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des autres réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

› Quels sont les équipements pour personnes âgées ou handicapées ouvrant droit au crédit d'impôt ?

La liste des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées est fixée par arrêté (arrêté du 9.2.2005, Code général des impôts, annexe IV, art. 18 *ter*).

● Équipements sanitaires incorporés au sol et aux murs :

- évier et lavabos à hauteur réglable ;
- baignoires à porte ;
- surélévateur de baignoire ;
- siphon dévié ;
- cabines de douche intégrales ;
- bacs et portes de douche ;
- sièges de douche muraux ;
- WC pour personnes handicapées ;
- surélévateurs de WC.

● Autres équipements de sécurité et d'accessibilité incorporés :

- appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne handicapée et les élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée ;
- mains courantes ;
- barres de maintien ou d'appui ;
- appui ischiatique ;
- poignées de rappel de portes ;
- poignées ou barre de tirage de porte adaptée ;
- barre métallique de protection ;
- rampes fixes ;
- systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte ;
- dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ;
- mobiliers à hauteur réglable ;
- revêtement de sol antidérapant ;
- revêtement podotactile ;
- nez de marche ;
- protection d'angle ;
- revêtement de protection murale basse ;
- boucle magnétique ;
- système de transfert à demeure ou potence au plafond.

Si vous avez opté pour des travaux écologiques

- Les travaux écologiques ont pour but de diminuer la consommation d'énergie et de réduire les émissions de CO₂.
- Pour y parvenir, le gouvernement incite, par des aides financières, les particuliers à procéder à des travaux de rénovation dans leur logement.
- Il fixe aussi les normes techniques à respecter lors du remplacement d'un élément d'équipement de la maison.

Les aides en faveur du développement durable

Les aides de l'ANAH, le crédit d'impôt en faveur du développement durable, les certificats d'économie d'énergie, le livret de développement durable la possibilité d'exonération de taxe foncière et le prêt écologique à taux zéro permettent d'aider financièrement les propriétaires qui réalisent des investissements dans leur habitation pour contribuer aux économies d'énergie.

■ Les subventions de l'ANAH

Les travaux favorisant le développement durable peuvent être subventionnés par l'ANAH.

Il s'agit des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie ou d'eau, ou encore de renforcer l'isolation acoustique.

Économies d'énergie	Amélioration de l'isolation thermique Régulation des installations de chauffage Installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire...)
Économies d'eau	Mise en place de matériels destinés à contrôler les dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...)
Isolation acoustique	Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds, cloisons, murs Isolation acoustique des matériels bruyants Amélioration de l'isolation des parois vitrées Installation d'équipement mixte chauffage/climatiseur pour les logements exposés à la chaleur et au bruit

Des primes supplémentaires peuvent être accordées si certains matériels répondant à des critères de qualité sont installés :

ÉQUIPEMENTS	PRIMES
Fenêtres individuelles intégrant une thématique thermique ou acoustique	80 €
Chaudière à condensation	900 €
Chaudière à bois	900 €

ÉQUIPEMENTS	PRIMES
Chauffe-eau solaire individuel	900 €
Système thermodynamique air / eau	900 €
Système thermodynamique géothermal	1 800 €
Systèmes solaires combinés	1 800 €

Sur les subventions pouvant être versées par l'ANAH, voir *Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)*, p. 113.

■ L'exonération de la taxe foncière

À partir de 2008, une exonération pendant 5 ans de la taxe foncière pourra être consentie aux contribuables qui ont effectué depuis le 1^{er} janvier 2007 des travaux d'économie d'énergie sur un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1989. La date du 1^{er} janvier 1989 correspond à la mise en place d'une nouvelle réglementation thermique, les immeubles construits avant cette réglementation étant les moins efficaces du point de vue des performances énergétiques (loi n° 2006-1771 du 30.12.2006, art. 31).

Les travaux d'économie d'énergie sont ceux ouvrant droit à un crédit d'impôt (voir *Les crédits d'impôt*, p. 127).

La dépense d'équipement (hors main-d'œuvre) doit atteindre au moins 10 000 € sur 1 an ou 15 000 € sur 3 ans.

L'exonération de la taxe foncière pourra être totale (100 %) ou partielle (50 %).

■ Le livret de développement durable (ex-Codevi)

Pour encourager les économies d'énergie, la loi de finances rectificative pour 2006 a transformé le Codevi (compte pour le développement industriel) en livret de développement durable, depuis le 1^{er} janvier 2007 (Code monétaire et financier, art. L. 221-27 et s., art. R. 221-17 et D. 221-103 et s.).

Les sommes déposées sur les livrets de développement durable doivent servir au financement des travaux d'économies d'énergie dans les bâtiments anciens.

➤ L'ouverture du livret

Le livret de développement durable peut être ouvert par les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France dans les établissements et organismes autorisés à recevoir des dépôts.

Il ne peut être ouvert qu'un livret par contribuable ou un livret pour chacun des époux ou partenaires pacsés, soumis à une imposition commune. Lors de l'ouver-

ture du livret, le client doit déclarer sur l'honneur qu'il ne détient aucun autre livret de développement durable dans quelque établissement que ce soit.

Le versement initial opéré sur le livret doit être au moins de 50 € et le plafond est fixé à 10 000 € (hors intérêts produits par les sommes déposées).

Si le solde du livret est inférieur à 50 €, le livret est clôturé.

Le livret a une durée de 3 ans au moins et 10 ans au plus, pendant lesquels le titulaire s'engage à verser au moins 600 € par an. Les échéances sont régulières. Elles peuvent être mensuelles, trimestrielles ou semestrielles.

Les sommes déposées portent intérêt. Le taux est fixé conventionnellement entre l'établissement de crédit et le titulaire. Au 31 décembre de chaque année, l'intérêt s'ajoute au capital et devient lui-même productif d'intérêt. Ces revenus sont exonérés d'impôt et des prélèvements sociaux (Code général des impôts, art. 157).

➤ Les conditions du prêt

Peuvent bénéficier des prêts les particuliers, les copropriétés mais aussi les personnes physiques qui exercent une activité professionnelle commerciale, artisanale, agricole ou libérale ou encore les sociétés civiles immobilières (SCI).

Les travaux d'économie d'énergie doivent être réalisés sur des logements individuels ou collectifs à usage d'habitation principale ou secondaire achevés avant le 1^{er} janvier 2005 (arrêté du 6.2.2007 relatif au livret de développement durable).

La liste des équipements, matériaux et appareils entrant dans le cadre des travaux d'économie d'énergie est prévue dans le Code général des impôts.

Ces équipements sont les mêmes que ceux ouvrant droit aux crédits d'impôt (voir *Les crédits d'impôt*, p. 127).

Sur la liste des équipements, voir *Les équipements, matériaux et appareils*, p. 145.

Le prêt peut couvrir l'ensemble des dépenses d'équipements.

Il faut fournir à l'organisme de crédit une attestation délivrée par l'entreprise et comportant les indications suivantes :

- la nature du ou des équipements, appareils, matériaux acquis par le bénéficiaire, ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques techniques relatives notamment à la performance énergétique ;
- le prix total TTC du ou des équipements, appareils, matériaux acquis par le bénéficiaire, avec mention explicite des coûts de main-d'œuvre ;
- le nom du bénéficiaire ;
- le lieu de réalisation des travaux.

L'attestation est signée par l'entreprise qui réalise les travaux, qui appose son cachet comportant au minimum sa raison sociale et son numéro d'immatriculation. La signature est obligatoirement précédée de la mention suivante :

« Je soussigné... certifie sur l'honneur que le ou les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation sont conformes aux critères d'éligibilité prévus au II de l'annexe A de l'arrêté du 6 février 2007 relatif au livret de développement durable. »

■ Les prêts réglementés

Pour aider les particuliers à réaliser des travaux écologiques dans leur logement, des prêts réglementés peuvent leur être accordés.

Sur les avantages de ces prêts et les conditions d'obtention, voir *Quels prêts pouvez-vous obtenir ?*, p. 101.

■ Les crédits d'impôt

Depuis le 1^{er} janvier 2005, un crédit d'impôt est accordé pour les travaux effectués en faveur du développement durable et pour les installations de récupération des eaux pluviales.

Sur les modalités d'obtention de ce crédit d'impôt, voir *Les crédits d'impôt*, p. 127.

Le prêt écologique à taux zéro

• • • • •

La loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 a institué un nouveau prêt à taux zéro destiné à financer des travaux écologiques (Code général des impôts, art. 244 quater U).

Ce prêt peut être disponible dans toutes les banques ou établissements de crédit.

Sur le prêt à taux zéro réservé à l'acquisition d'une résidence principale ou à la réalisation de travaux d'amélioration, (voir Le prêt à 0 %, p. 105).

Le montant du prêt doit dépendre du nombre de mètres carrés du logement concerné. Il ne peut être supérieur à 30 000 € par logement et ne peut être accordé qu'une seule fois.

■ Pour quels travaux ?

L'éco-prêt permet de financer les travaux d'économies d'énergie et les éventuels frais induits par ces travaux afin de rendre le logement plus économe en énergie, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre.

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, il faut :

- soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux » ;
- soit atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimale du logement ;
- soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

Le « bouquet de travaux » doit réunir au moins deux des catégories suivantes :

- isolation performante de la toiture ;
- isolation performante des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ;
- installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
- installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables ;
- installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

■ Pour quel montant ?

Ce prêt permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux. Sa durée de remboursement est de 10 ans, la banque pouvant accepter de porter cette durée à 15 ans pour alléger les charges de remboursement.

Le prêt peut financer :

- la fourniture et la pose des nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde aux conditions techniques d'éligibilité) ;
- les travaux induits indissociablement liés (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...) ;

- les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'étude thermique...);
- les frais éventuels d'assurance.

■ Pour quels bénéficiaires ?

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement.

Ce prêt peut être attribué sans conditions de ressources aux propriétaires d'un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1990 et utilisé en tant que résidence principale.

Le logement peut être occupé par son propriétaire ou loué, être une maison individuelle ou faire partie d'une copropriété. Dans ce cas, l'éco-prêt à taux zéro peut financer les travaux sur les parties communes et les parties privatives du logement. Le prêt est attribué par une banque partenaire. Dès attribution du prêt, le demandeur a deux ans pour réaliser ses travaux.

Location : travaux d'économie d'énergie partagés entre propriétaire et locataire

• • • • •

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par un bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble et que ces travaux bénéficient directement à son locataire, il peut lui demander une contribution payable à partir de la date d'achèvement des travaux.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et le décret d'application n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 ont précisé les obligations de chacun.

■ Les travaux éligibles

Les travaux qui sont effectués doivent apporter au logement un niveau minimal de performance énergétique.

Les travaux peuvent être une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

- travaux d'isolation thermique des toitures ;
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Chaque catégorie de travaux doit atteindre un niveau minimal de performance (niveaux fixés dans l'arrêté du 23 novembre 2009).

Les travaux éligibles peuvent être aussi des travaux qui font baisser la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil réglementaire.

■ La contribution du locataire

La contribution du locataire est calculée en fonction des économies d'énergie réalisées entraînant une économie de charges.

Elle peut être calculée conventionnellement d'après les caractéristiques du logement et les études thermiques réalisées avant et après les travaux. L'économie d'énergie est estimée en prenant en compte les cinq postes suivants de consommation du bâtiment : chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire,

refroidissement, éclairage des locaux. Elle est égale à la différence entre la consommation calculée avant travaux et celle calculée après travaux.

Si la méthode conventionnelle n'est pas possible, la contribution du locataire peut être fixée forfaitairement.

La contribution peut être répartie sur 15 ans maximum. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Il doit figurer sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire et est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

À NOTER **Logement social** Le décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 et l'arrêté du 23 novembre 2009 sont relatifs à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social.

Les équipements, matériaux et appareils

Les travaux d'économie d'énergie ouvrant droit au crédit d'impôt, aux subventions ou aux prêts réglementés prévoient l'acquisition et l'installation de divers équipements, matériaux ou appareils (Code général des impôts, annexe IV, art. 18 bis).

■ Chaudières

› Chaudières à basse température utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude

Les chaudières à basse température s'entendent des chaudières utilisant des combustibles gazeux ou liquides et pouvant fonctionner en continu avec une température d'eau d'alimentation de 35 à 40° C.

› Chaudières à condensation utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude

Les chaudières à condensation s'entendent de celles dans lesquelles, à certaines températures de fonctionnement, la vapeur d'eau contenue dans les produits de combustion est partiellement condensée afin d'en utiliser la chaleur latente pour les besoins du chauffage.

■ Matériaux d'isolation thermique

› Matériaux d'isolation thermique des parois opaques

Il s'agit :

- des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, toitures-terrasses, murs en façade ou en pignon possédant une résistance supérieure ou égale à 2,8 m² Kelvin par watt (m². K/W) ;
- des toitures-terrasses possédant une résistance supérieure ou égale à 3 m². K/W ;
- des planchers de combles perdus possédant une résistance thermique supérieure ou égale à 5 m². K/W ;
- des rampants de toiture et plafonds de combles possédant une résistance thermique supérieure ou égale à 5 m². K/W ;

➤ Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées

Il s'agit :

- des fenêtres ou portes-fenêtres (PVC) avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 1,6 watt par m^2 Kelvin ($W/m^2 \cdot K$). En 2009, cette valeur est ramenée à 1,4 W/m^2 ;
- des fenêtres ou portes-fenêtres (bois), autres que celles mentionnées ci-dessus, avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 1,8 $W/m^2 \cdot K$ (valeur ramenée à 1,6 $W/m^2 \cdot K$ au 1^{er} janvier 2009) ;
- des fenêtres ou portes-fenêtres métalliques avec un coefficient de transmission thermique (U_w) inférieur ou égal à 2 $W/m^2 \cdot K$ (valeur ramenée à 1,8 $W/m^2 \cdot K$ au 1^{er} janvier 2009) ;
- des vitrages à isolation renforcée, dénommés également vitrages à faible émissivité dont le coefficient de transmission thermique du vitrage (U_g) est inférieur ou égal à 1,5 $W/m^2 \cdot K$;
- des doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé, dont le coefficient de transmission thermique (U_w) est inférieur ou égal à 2 $W/m^2 \cdot K$;
- des volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé supérieure à 0,20 $m^2 \cdot K/W$;
- du calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire avec une résistance thermique supérieure ou égale à 1 $m^2 \cdot K/W$.

■ Régulation de chauffage

Sont concernés les appareils de régulation de chauffage permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

➤ Dans une maison individuelle

Les appareils suivants peuvent être installés :

- systèmes permettant la régulation centrale des installations de chauffage par thermostat d'ambiance ou par sonde extérieure, avec horloge de programmation ou programmateur mono ou multizone ;
- systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur ;
- systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure.

➤ Dans un immeuble collectif

Outre les systèmes prévus dans les maisons individuelles, peuvent être installés :

- des matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement ;
- des matériels permettant la mise en cascade de chaudières, à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières ;
- des systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage ;
- des systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage.

■ Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

Il s'agit :

- des équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ;
- des systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire respectant les normes EN 61215 ou NF EN 61646 ;
- des équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique ;
- des systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse ;
- des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % selon les référentiels des normes en vigueur :
 - poêles (norme NF EN 13240),
 - foyers fermés et les inserts de cheminées intérieures (norme NF EN 13229 ou NF D 35376),
 - cuisinières utilisées comme mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (norme NF EN 12815 ou EN 32301),
 - chaudières autres que celles mentionnées plus haut, de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % (norme NF EN 303.5 ou EN 12809), supérieur ou égal à 75 % pour les équipements à chargement automatique (norme NF EN 303.5 ou EN 12809), dont la puissance est inférieure à 300 kW.

■ Pompes à chaleur spécifiques

Sont concernées :

- les pompes à chaleur géothermiques à capteur fluide ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3,3 pour une température d'évaporation de $-5^\circ C$ et une température de condensation de $35^\circ C$;

- les pompes à chaleur géothermiques de type eau glycolée/eau ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3,3 pour des températures d'entrée et de sortie d'eau glycolée de 0 °C et - 3 °C à l'évaporateur, et des températures d'entrée et de sortie d'eau de 30 °C et 35 °C au condenseur, selon le référentiel de la norme d'essai 14511-2 ;
- les pompes à chaleur géothermiques de type eau/eau ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3,3 pour des températures d'entrée et de sortie de 10 °C et 7 °C d'eau à l'évaporateur, et de 30 °C et 35 °C au condenseur, selon le référentiel de la norme d'essai 14511-2 ;
- les autres pompes à chaleur géothermiques et les pompes à chaleur air/eau ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3 pour une température d'évaporation de + 7 °C selon la norme d'essai 14511-2 ;
- les pompes à chaleur air/air de type multisplit (y compris DRV) ou gainable, ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3,3 pour une température extérieure de + 7 °C selon la norme d'essai 14511-2 et remplissant les critères suivants :
 - l'appareil est centralisé sur une unité extérieure,
 - son fonctionnement est garanti par le fabricant jusqu'à une température de - 15 °C,
 - sa puissance calorifique thermodynamique restituée est supérieure ou égale à 5 kW à une température extérieure de + 7 °C,
 - l'installation finale a été contrôlée par un organisme d'inspection accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17020.

■ Équipements de raccordement

Les équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, comprennent :

- le branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble ;
- le poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur entre le réseau de chaleur et l'immeuble ;
- les matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci. Ces matériels peuvent être installés, selon le cas, avec le poste de livraison, dans les parties communes de l'immeuble collectif ou dans le logement.

■ Récupération des eaux de pluie

Les obligations des propriétaires concernant l'installation et l'entretien de leur système de récupération des eaux pluviales sont prévues dans l'arrêté du 21 août 2008 (JO, 29.8.2008).

L'eau de pluie collectée peut servir à l'arrosage, à l'usage des W.-C., au nettoyage des sols mais ne peut être consommée. Pour le lavage du linge, l'eau récupérée doit être traitée.

Les équipements de récupération doivent être conçus et réalisés de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation. Aucun raccordement, même temporaire, ne peut être effectué entre ces deux réseaux.

Les propriétaires doivent respecter certaines prescriptions concernant la cuve de stockage, les canalisations ou encore la filtration.

Ils doivent, par ailleurs, mettre en place un système d'évaluation du volume d'eau récupérée lorsque le bâtiment est raccordé au réseau d'assainissement. Cette évaluation est prise en compte pour le calcul de la redevance d'assainissement.

Enfin, ils doivent, semestriellement, vérifier la propreté et le bon fonctionnement des équipements et, annuellement, procéder au nettoyage des filtres, à la vidange, à la désinfection de la cuve de stockage... Les dates et comptes rendus d'entretien et les noms des personnes qui y ont procédé doivent être consignés par le propriétaire dans un « carnet sanitaire ».

L'existence de cette installation doit être portée à la connaissance des occupants de l'immeuble et, en cas de vente, de l'acquéreur.

Les éléments techniques de l'installation sont précisés à l'article 18 bis de l'annexe IV du Code général des impôts.

Par la suite, l'installation et son entretien doivent être contrôlés périodiquement par les services municipaux (arrêté, 17.12.2008).

Les exigences d'économie d'énergie

.....

Les constructeurs de maisons ou bâtiments neufs doivent, depuis le 1^{er} septembre 2006, respecter des obligations de performance énergétique. Depuis le décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, différents travaux effectués sur des bâtiments existants doivent également respecter certaines normes écologiques.

■ Usage des climatiseurs

Parallèlement à la consigne de chauffage prévoyant une température de 19 °C en hiver, le décret du 19 mars 2007 prévoit que les systèmes de climatisations ne doivent être utilisés que lorsque la température à l'intérieur des locaux dépasse 26 °C. Cette mesure s'applique depuis le 1^{er} juillet 2007.

■ Remplacement d'équipements

En dehors des travaux importants de rénovation, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes qui sont installés ou remplacés dans un bâtiment existant doivent être conformes aux caractéristiques thermiques et énergétiques fixées par arrêté.

Les équipements concernés sont :

- les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment (fenêtres, isolations...) ;
- les systèmes de chauffage (remplacement ou installation de chaudières, radiateurs) ;
- les systèmes de production d'eau chaude sanitaire (ballons de production d'eau chaude) ;
- les systèmes de refroidissement (climatiseurs) ;
- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- les systèmes de ventilation ;
- les systèmes d'éclairage des locaux.

Ces obligations s'appliquent aux travaux pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés, ou, à défaut, la date d'acquisition des équipements, systèmes et ouvrages, est postérieure au 31 octobre 2007.

■ Travaux de rénovation

Lorsque des travaux importants de rénovation d'un bâtiment existant sont envisagés, le propriétaire devra également améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment (Code de la construction et de l'habitation, art. R. 131-25 et s.).

Cette obligation doit s'appliquer :

- lorsque le coût total des travaux est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment ;
- pour les bâtiments d'une surface hors œuvre nette* supérieure à 1 000 m² ;
- lorsque la rénovation porte sur la seule enveloppe du bâtiment (murs et toiture) ou également sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage.

L'amélioration de la performance énergétique peut être obtenue :

- soit en maintenant la consommation en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire en dessous des seuils fixés en fonction des catégories de bâtiments ;
- soit en appliquant une solution technique adaptée au type du bâtiment, définie par arrêté.

Par ailleurs, avant de déposer sa demande de permis de construire ou, si le permis n'est pas nécessaire, avant de signer les devis de travaux, le propriétaire devra faire réaliser une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment.

Cette étude permettra de comparer les différentes sources d'énergie envisageables, leur coût global comprenant le coût des investissements et les bénéfices ultérieurs sur la consommation.

Si les travaux portent uniquement sur l'enveloppe du bâtiment, seule la solution d'approvisionnement en énergie solaire fera l'objet de cette étude.

Ces obligations sont applicables depuis le 1^{er} avril 2008.

Pour l'application de ces dispositions, il faut se reporter à l'arrêté du 3 mai 2007 si le bâtiment a été construit avant le 1^{er} janvier 1948, et à l'arrêté du 13 juin 2008 pour les bâtiments construits après cette date.

■ Les labels

» Le label « haute performance énergétique » HPE

Le contenu et les conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ont été modifiés par l'arrêté du 8 mai 2007 qui a abrogé l'arrêté du 27 juillet 2006 (JO n° 112, 15.5.2007).

Le label « haute performance énergétique » atteste la conformité des bâtiments nouveaux à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique, le respect d'un niveau de performance énergétique globale de ce bâtiment supérieur à l'exigence réglementaire et les modalités minimales de contrôle.

Le label « haute performance énergétique » comporte cinq niveaux :

- le label « haute performance énergétique, HPE 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 » ;

- le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 » ;
- le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

Le label est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

Il doit être demandé par le maître d'ouvrage ou par toute personne qui se charge de la construction du bâtiment ou des travaux de rénovation. Les frais de procédure sont à la charge de la personne qui demande le label.

› Le label « HPE énergies renouvelables »

Le label HPE énergies renouvelables atteste que le bâtiment respecte une consommation conventionnelle inférieure aux consommations de référence et que les consommations de chauffage ou d'eau chaude sanitaire sont assurées par une production par énergie renouvelable.

Il existe également 2 niveaux de label HPE énergies renouvelables :

- le label HPE énergies renouvelables (consommation inférieure de 10 %) ;
- le label THPE énergies renouvelables (consommation inférieure de 20 %).

› Le label « basse consommation »

Le label basse consommation définit les constructions dont la consommation conventionnelle est inférieure à un seuil entre 30 et 50 kWh/m²/an.

Connaître vos protections et vos recours

Les assurances et les garanties qui vous protègent

- La loi a institué un régime d'assurances obligatoires destinées à couvrir les dommages liés aux travaux de construction ou de rénovation.
- Sont prévues :
 - la garantie de remboursement des acomptes versés si les autorisations administratives ne sont pas accordées ;
 - la garantie de livraison en cas de mauvaise exécution des travaux ;
 - la garantie de parfait achèvement en cas de réserves relevées à la fin des travaux ;
 - les garanties en cas de dommages relevés plusieurs années après la fin des travaux.
- Parallèlement aux assurances contractées par l'entrepreneur, le propriétaire doit souscrire une assurance dommages-ouvrage lui permettant de remédier rapidement aux défauts ou malfaçons constatés.

Les garanties avant et pendant les travaux



Les entreprises qui effectuent les travaux sont responsables des dommages qui apparaissent après la fin des travaux, au titre de la garantie de bon fonctionnement ou de la garantie décennale.

Elles doivent aussi assurer le bon déroulement des travaux.

Dès la signature du contrat, le constructeur doit justifier d'une garantie de remboursement et d'une garantie de livraison au prix et dans les délais convenus.

Si le constructeur entreprend les travaux sans avoir obtenu la garantie de livraison, il est passible d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 37 500 € (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 241-8).

■ La garantie de remboursement

La garantie de remboursement est prévue pour le cas où soit les autorisations administratives (permis de construire notamment), soit les prêts ne seraient pas obtenus ou encore si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

Dans ces hypothèses, le propriétaire est en droit de récupérer toutes les sommes qu'il aurait versées avant la date où il a eu connaissance du refus (du permis de construire ou des prêts) et 1 mois après cette date.

Cette garantie est constituée soit par une caution donnée au constructeur par un établissement de crédit ou une assurance, soit par la consignation des sommes réellement versées par le propriétaire.

La garantie de remboursement prend fin à la date d'ouverture du chantier.

■ La garantie de livraison

La garantie de livraison consiste à protéger le propriétaire (maître de l'ouvrage) contre l'inexécution ou la mauvaise exécution des travaux.

Elle débute à la date d'ouverture du chantier.

À encore, le constructeur doit souscrire une convention de cautionnement (caution solidaire) avec un organisme de crédit ou d'assurance qui s'engage à achever l'exécution de la construction telle qu'elle est prévue dans le contrat d'origine.

Le garant prend à sa charge le coût des dépassements du prix convenu s'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, ainsi que les pénalités forfaitaires prévues en cas de retard de livraison excédant 30 jours.

Le garant doit également mettre en demeure le constructeur défaillant (cette mise en demeure doit être faite par acte d'huissier). Le garant doit lui-même remplir ses propres obligations 15 jours après la mise en demeure si elle est infructueuse.

La garantie de livraison prend fin à la réception définitive de l'ouvrage, après la levée des réserves le cas échéant (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-6 et s.).

À NOTER L'attestation de garantie de livraison À défaut d'attestation de garantie de livraison, l'organisme de crédit ne peut débloquer les fonds restant dus au constructeur (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-10).

Les garanties après l'achèvement des travaux

• • • • •

Contre les éventuels défauts ou malfaçons, le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire le propriétaire, bénéficie de plusieurs garanties lui permettant d'agir contre les responsables (constructeur, entrepreneur...) et d'obtenir la remise en état.

Ces garanties débutent à compter de la réception des travaux.

■ La réception des travaux

La réception des travaux intervient lors de l'achèvement des travaux. C'est un acte écrit établi contradictoirement, à la demande de l'une ou des deux parties, à l'amiable ou, à défaut, en justice (Code civil, art. 1792-6).

Elle peut aussi être acceptée si les travaux de finition ne sont pas terminés (électricité, peinture...) lorsque le bâtiment peut néanmoins être utilisé.

Dans ce cas, la réception peut être assortie de réserves de la part du maître de l'ouvrage. Les réserves détaillent les vices apparents (fissures apparentes dans les murs, par exemple), les différences qui existent avec ce qui était envisagé (dans les devis notamment).

■ La garantie de parfait achèvement

Si le maître de l'ouvrage (le propriétaire) note des réserves dans l'acte de réception des travaux, l'entrepreneur doit, pendant un délai d'1 an à compter de la réception, réparer tous les désordres apparents signalés par le maître de l'ouvrage, éventuellement après mise en demeure par ce dernier adressée au constructeur d'avoir à les effectuer (Code civil, art. 1792-6). C'est la garantie de parfait achèvement.

Mais le maître de l'ouvrage, même s'il n'a pas fait de réserves lors de la réception des travaux, peut encore, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours qui suivent la remise des clés, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés, afin qu'il y soit remédié.

Cette possibilité n'est pas applicable lorsque le maître de l'ouvrage se fait assister par un architecte ou un professionnel lors de la réception des travaux. Dans cette hypothèse, le maître de l'ouvrage est censé accepter les travaux s'il les réceptionne sans réserves (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 231-8).

À NOTER

Défauts non visibles lors de la réception La garantie de parfait achèvement peut être demandée par le maître de l'ouvrage s'il constate des désordres, même après la réception si les désordres n'étaient pas visibles à ce moment-là, mais dans l'année qui suit cette date.

La garantie de parfait achèvement comprend également l'isolation phonique défectueuse.

■ La garantie biennale de bon fonctionnement

Cette garantie, d'une durée de 2 ans, oblige le constructeur à assurer le bon fonctionnement des équipements non couverts par la garantie décennale (par exemple : cloison mobile, ferrures de fenêtre, canalisations extérieures non intégrées dans le sol...).

Elle prend effet à compter de la réception des travaux (Code civil, art. 1792-3).

■ La garantie décennale

Cette garantie est destinée à couvrir (pendant 10 ans) tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination (Code civil, art. 1792 et 1792-2).

Cette assurance est obligatoire pour les constructeurs, c'est-à-dire les personnes (physiques ou morales) qui participent à la construction (architectes, entrepreneurs, techniciens, promoteur, bureau d'études...).

Elle doit être souscrite avant l'ouverture de chantier et le défaut de souscription est sanctionné pénalement.

Le contrat d'assurance est réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur le constructeur, sauf mention contraire (Code des assurances, art. L. 241-1).

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie de l'ouvrage ou d'un élément d'équipement est assimilé, quant à ses responsabilités, au constructeur qui a mis en œuvre ou installé, sans modification et conformément aux règles édictées par lui, l'ouvrage ou l'élément d'équipement : par exemple, l'installation d'une pompe à chaleur défectueuse met en cause la responsabilité solidaire du fabricant et de l'installateur (Code civil, art. 1792-4).

➤ Quels sont les dommages garantis ?

La garantie décennale concerne en premier lieu les constructions nouvelles mais aussi les travaux de rénovation importants.

Doivent être couverts par la garantie décennale les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

La notion « d'ouvrage » est définie par la jurisprudence. Il s'agit non seulement des bâtiments, mais aussi des ouvrages immobiliers, c'est-à-dire attachés au sol par implantation ou fondation.

Il s'agit donc des dommages les plus importants puisqu'ils affectent les murs, le toit ou l'ossature de l'« ouvrage ». On peut citer par exemple :

- les désordres affectant l'étanchéité d'une toiture ou d'une terrasse ;
- les défauts d'isolation thermique ou phonique ;
- les malfaçons rendant l'installation électrique dangereuse ;
- les fissures importantes dans les murs porteurs ;
- l'affaissement du sol, etc.

Sont également des « ouvrages » :

- un mur de soutènement ;
- une dalle de béton sous une piscine ;
- un cours de tennis ;
- une cheminée avec un conduit maçonné et une sortie en toiture ;
- des capteurs solaires intégrés dans le toit...

Les dommages garantis peuvent aussi affecter les éléments d'équipement intégrés à l'ouvrage principal.

Un élément d'équipement est considéré comme « intégré » au gros œuvre quand la dépose, le démontage ou le remplacement de cet élément ne pourra s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. L'installation d'éléments d'équipement est assimilée à la construction d'un ouvrage.

Cas pratiques

- Les canalisations ou l'installation électrique intégrées à l'intérieur des murs ou encore l'installation de chauffage central sont des éléments d'équipement pouvant être pris en charge au titre de la responsabilité décennale.

En revanche, la pose d'un ballon d'eau chaude n'est pas considérée comme constituant la réalisation d'un ouvrage (C. cass., 3^e ch. civ., 26.4.2006, n° 05-13971).

- Le ravalement consistant en la pose d'un complexe d'isolation et d'étanchéité, composé notamment d'un enduit de finition, peut également être un « ouvrage » entrant dans le cadre de la responsabilité décennale de l'entrepreneur (C. cass., 3^e ch. civ., 18.6.2008, n° 07-12977).

Les autres éléments d'équipement relèvent de la garantie de bon fonctionnement (voir *La garantie biennale de bon fonctionnement*, p. 160).

Si les désordres rendent l'immeuble impropre à sa destination, il n'est pas nécessaire de rechercher la cause de ces désordres. Les acquéreurs doivent être indemnisés même si l'entrepreneur a respecté les normes en vigueur au moment des travaux, même s'il n'a pas commis de faute.

Cas pratique

La mauvaise isolation phonique d'un logement relève de la garantie décennale car elle rend l'immeuble impropre à sa destination. Cette règle s'applique même si l'entrepreneur a respecté les normes en vigueur (C. cass., ass. plén., 27.10.2006, n° 05-19408).

La garantie décennale ne couvre que le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage nouveau et des ouvrages existants qui lui sont indissociables. Mais l'assurance ne prend pas en charge les autres préjudices.

Cas pratique

Après l'installation d'une cheminée de type « insert », un incendie s'est déclaré dans la maison, ayant pour origine la mauvaise réalisation de cet insert. La cour d'appel avait condamné la société d'assurances garantissant la responsabilité décennale de l'installateur à réparer toutes les conséquences dommageables des manquements de ce dernier.

Mais la Cour de cassation avait cassé l'arrêt sur ce point. L'assurance n'est pas tenue de prendre en charge la totalité de la reconstruction de la maison (C. cass., 3^e ch. civ., 5.7.2006, n° 05-16.277).

➤ Comment mettre en jeu les garanties ?

La garantie décennale ne s'applique que s'il y a eu réception des travaux. Si des réserves ont été formulées lors de la réception, les défauts relevés dépendent de la garantie de parfait achèvement (vices apparents) (voir *La garantie de parfait achèvement*, p. 159).

La garantie décennale s'applique aux vices non apparus lors de la réception. Le maître de l'ouvrage (le propriétaire) doit assigner en justice le ou les constructeurs en demandant, dans un premier temps, la désignation d'un expert judiciaire chargé de constater des troubles. Les responsabilités encourues sont décidées par le tribunal, au vu du rapport d'expertise.

Le tribunal compétent est le tribunal de grande instance. La présence d'un avocat est obligatoire.

ATTENTION ⚠

Pas d'interruption des délais Une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'interrompt aucunement les délais impératifs prévus par les textes.

La responsabilité des constructeurs est une responsabilité présumée, c'est-à-dire qu'il suffit de constater l'existence d'un vice pour entraîner la garantie.

Les constructeurs ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité qu'en invoquant une force majeure (par exemple, une catastrophe naturelle) ou encore, dans certains cas, si le maître de l'ouvrage s'est immiscé dans les travaux, les a dirigés, a passé des commandes de matériaux ou choisi des solutions techniques à l'origine des malfaçons relevées (l'exonération de responsabilité des constructeurs est admise dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage est lui-même un professionnel du bâtiment).

Si les délais de garantie sont expirés, le constructeur est exonéré de toute responsabilité.

Le propriétaire doit également faire une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurances pour mettre en jeu la garantie dommages ouvrage.

À NOTER

Uniformisation des prescriptions Depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, toutes les autres actions de droit commun pouvant être dirigées contre les constructeurs ou leurs sous-traitants se prescrivent par 10 ans à compter de la réception des travaux (action en responsabilité contractuelle, en responsabilité délictuelle, en responsabilité pour troubles de voisinage) (Code civil, art. 1792-4-3).

L'assurance de dommages-ouvrage à la charge du propriétaire



Toute personne qui fait construire un bâtiment ou entreprend des travaux importants de rénovation sur son immeuble doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages-ouvrage. Seules les personnes morales qui font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation et qui assurent la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'un partenariat signé avec l'État sont dispensées de cette obligation (Code des assurances, art. L. 242-1 et s. et R. 243-2).

■ Quels sont les dommages garantis ?

L'intérêt de cette assurance est de permettre au propriétaire de percevoir dans des délais rapides les indemnités nécessaires pour entreprendre les réparations après l'apparition de désordres ou de malfaçons relevant de la garantie décennale (voir *La garantie décennale*, p. 160), sans attendre que soient déterminées les responsabilités respectives des intervenants.

L'assurance de dommages-ouvrage a pour finalité d'assurer le préfinancement de ces réparations.

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement (garantie d'1 an).

L'assurance dommages-ouvrage garantit également le paiement des réparations nécessaires pour des dommages :

- survenus avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, quand le contrat conclu avec l'entreprise est résilié pour inexécution par elle de ses obligations. Il faut, avant de pouvoir faire jouer la garantie, adresser préalablement une mise en demeure à l'entrepreneur et que cette mise en demeure soit restée sans effet ;
- énumérés comme réserves lors de la réception des travaux (et non réparés) ;
- survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non pris en charge par l'entrepreneur.

■ Comment mettre en jeu cette garantie ?

Pour mettre en jeu cette garantie, l'assuré doit adresser à son assureur une déclaration de sinistre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À compter de la réception de cette déclaration, l'assureur a 60 jours pour notifier à l'assuré sa décision de mettre ou non en jeu les garanties du contrat. S'il ne le fait pas, il perd le droit de contester la mise en jeu de sa garantie, notamment en contestant la nature des désordres déclarés (C. cass., 3^e ch. civ., 3.12.2003, n° 01-12.461).

ATTENTION ⚠

Une déclaration réputée « constituée » La déclaration de sinistre ne fait courir le délai de 60 jours que si elle est « réputée constituée », c'est-à-dire si elle comporte les renseignements suivants :

- le numéro du contrat d'assurance et le cas échéant de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction ;
- l'adresse ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date de la première apparition des dommages ainsi que leur description et localisation (Code des assurances, art. A. 243-1, annexe II).

Lorsqu'il accepte de couvrir le sinistre, l'assureur doit effectuer une offre d'indemnité dans un délai maximal de 90 jours à compter de la déclaration de sinistre.

Si l'assuré accepte, l'indemnité doit être réglée dans les 15 jours. Si l'assureur ne respecte pas ces délais, ou si l'offre qu'il fait est manifestement insuffisante, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation après en avoir averti l'assureur.

L'indemnité versée est alors majorée d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal (pour 2007, l'intérêt légal est fixé à 2,95 %) (Code des assurances, art. L. 242-1).

À NOTER

En cas de revente Le bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage est transmis aux acquéreurs du bâtiment.

L'indemnité versée par l'assureur dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage doit être affectée au paiement des travaux de réparation des dommages (Code des assurances, art. L. 242-1).

Cas pratique

Après un premier sinistre dû à une inondation, le propriétaire a reçu une indemnisation destinée à réaliser un carrelage en sous-sol. À la suite d'un deuxième sinistre, il a perçu une indemnité de son assureur afin de procéder à la démolition du dallage et à la mise en place d'un radier apte à recevoir la pression de l'eau. Après un troisième sinistre, la compagnie d'assurances a constaté que son assuré n'avait pas réalisé les travaux préconisés lors du précédent sinistre et n'avait pas utilisé la totalité de l'indemnité perçue. Elle lui réclame le remboursement du trop-perçu.

La cour d'appel avait considéré que l'assuré devait utiliser les fonds reçus pour procéder aux travaux mais n'avait pas une obligation expresse de procéder aux travaux. Cet arrêt est cassé. Le Code des assurances rend obligatoire l'affectation de l'indemnité perçue à la réparation des désordres (C. cass., 3^e ch. civ., 17.12.2003, n° 02-19.034).

Une solution à chaque litige

- Toute personne qui veut entreprendre des travaux peut se heurter à plusieurs difficultés.
- Tout d'abord avec l'administration, dans la mesure où les travaux nécessitent une autorisation ou un permis.
- Puis, si les travaux sont autorisés, les conflits peuvent survenir avec les entreprises chargées d'effectuer ces travaux (retard, malfaçons...).
- Enfin, les voisins peuvent aussi contester les réalisations effectuées.

Les litiges avec l'administration

Le refus de permis ou son retrait, l'opposition à une déclaration préalable de travaux peuvent être motivés par de nombreuses raisons :

- le terrain n'est pas desservi par des voies publiques ou privées suffisantes ;*
- les accès présentent un risque pour les usagers en raison du trafic routier ;*
- le terrain est trop éloigné des réseaux d'alimentation en eau potable ou électricité ;*
- le projet d'agrandissement est contraire au plan local d'urbanisme ;*
- le projet ne s'intègre pas dans le site protégé, etc.*

Le contrôle de l'administration peut aussi s'exercer après la fin des travaux, en cas notamment de non-respect des prescriptions contenues dans le permis ou la déclaration de travaux.

■ Que faire en cas de refus ou de retrait du permis ou en cas d'opposition aux travaux ?

Tout citoyen peut exercer un recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative qui lui porte préjudice.

Concernant le domaine de l'urbanisme et les formalités administratives avant travaux, plusieurs décisions peuvent être contestées :

- l'arrêté refusant le permis ;
- l'arrêté accordant le permis mais prévoyant des prescriptions non acceptables ;
- l'arrêté décidant du retrait du permis ;
- l'arrêté d'opposition aux travaux après la déclaration préalable.

Le recours pour excès de pouvoir est formé contre la décision.

Par exemple, l'intéressé peut estimer que la décision refusant le permis a été prise à tort à la suite d'une erreur d'appréciation dans le classement du terrain concerné.

Avant d'exercer un recours contentieux devant le tribunal administratif, l'intéressé peut déposer un recours gracieux (recours administratif) auprès de l'administration.

ATTENTION ⚠

La mairie doit être informée des recours *Tous les recours, gracieux ou contentieux, doivent être notifiés à l'auteur de la décision (généralement la mairie).*

Il faut lui envoyer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la copie intégrale du recours, dans le délai de 15 jours qui suit le dépôt de ce recours.

► Le recours gracieux

Le propriétaire peut demander à l'Administration de revenir sur sa décision, de réexaminer son dossier.

Ce recours gracieux n'est soumis à aucune forme. Il est préférable toutefois de l'adresser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il faut préciser l'objet de la demande, c'est-à-dire le retrait de la décision de refus ou le retrait de l'opposition.

Le recours gracieux est adressé à l'organisme qui a pris la décision, c'est-à-dire :

- au maire dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ;
- ou au préfet dans les autres communes.

En cas d'absence de réponse dans le délai de 2 mois, la décision est réputée être négative. Le silence gardé après un recours administratif équivaut à un refus.

À NOTER **Le recours hiérarchique** L'intéressé peut aussi exercer directement un recours hiérarchique auprès du préfet si c'est le maire qui a pris la décision, ou auprès du ministre, si c'est le préfet qui a refusé le permis de construire. Mais le recours hiérarchique n'est possible que si la décision contestée a été prise au nom de l'État et non au nom de la commune.

Le recours gracieux ou hiérarchique prolonge le délai de recours contentieux.

► Le recours contentieux

En principe, la requête doit être déposée devant le tribunal administratif dans les 2 mois qui suivent la notification de la décision attaquée.

Mais ce délai de 2 mois peut être prolongé si le demandeur a préalablement exercé un recours gracieux.

Dans ce cas, le délai du recours contentieux court :

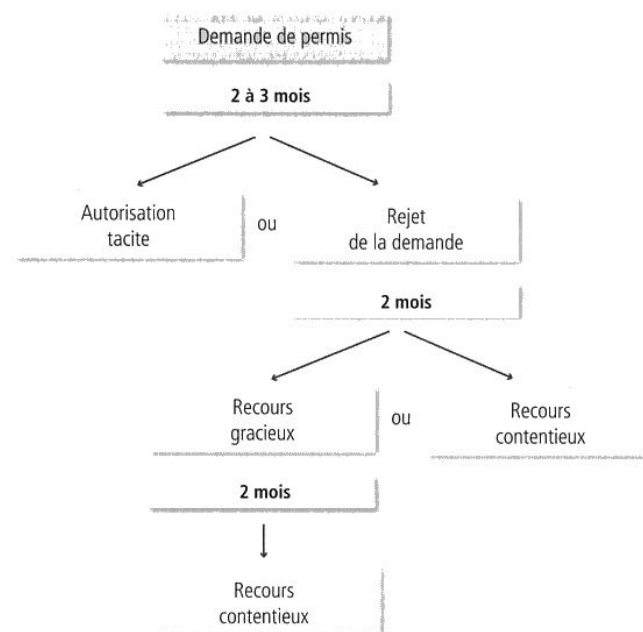
- soit à l'issue du silence de 2 mois gardé par l'administration ;
- soit à compter de la notification du rejet de la demande.

À NOTER **Avec ou sans avocat ?** Il n'est pas nécessaire, en théorie, d'avoir un avocat pour déposer un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Toutefois, son assistance est très utile en ce domaine, compte tenu de la complexité de la matière et du fait que les recours doivent être motivés de la façon la plus précise possible.

Seul le dépôt de la requête au greffe du tribunal a pour effet d'interrompre le délai de recours.

DE LA DEMANDE DE PERMIS AU RECOURS CONTENTIEUX



■ Que se passe-t-il en cas de travaux non conformes ?

Les travaux illégaux sont les travaux :

- exécutés sans permis ou déclaration alors que ces formalités étaient obligatoires ;
- exécutés alors que le permis ou la déclaration était périmé ;
- exécutés malgré une opposition aux travaux ou un refus de permis notifié ;
- ou encore non conformes au permis ou à la déclaration.

› Les autorités administratives peuvent intervenir soit en cours de travaux, soit à la fin de ces travaux

● L'interruption des travaux en cours

L'interruption des travaux peut être décidée par arrêté du maire si un procès-verbal d'infraction a été dressé.

Le maire peut aussi déposer une requête auprès du ministère public pour obtenir une décision rapide ordonnant l'interruption des travaux. La décision peut intervenir dans les 48 heures.

L'interruption des travaux peut aussi être ordonnée d'office par un juge d'instruction ou le tribunal correctionnel, si une plainte a été déposée.

Si le propriétaire ne respecte pas la décision d'interruption des travaux, il peut être puni d'une amende de 75 000 € et d'un emprisonnement de 3 mois.

ATTENTION ⚠

Le sursis à exécution du permis *La poursuite de travaux malgré le sursis à exécution du permis de construire (art. L. 480-3 du Code de l'urbanisme) n'est pas constitutive de l'infraction de construction sans permis. Le délit de construction sans permis est constitué quand un arrêté ou une décision judiciaire prescrit l'interruption des travaux (Cour de cassation, Ass. plén., 13.2. 2009, n° 01-85.826).*

● Le contrôle de la conformité après l'achèvement

Après l'envoi de la déclaration d'achèvement des travaux, le maire peut procéder à un récolement (une vérification) des travaux et, si les travaux ne sont pas conformes au permis ou à la déclaration préalable, contester leur conformité.

Il doit le faire dans les 3 mois qui suivent l'envoi de la déclaration d'achèvement. Si ce délai est expiré, la conformité des travaux ne peut plus être contestée.

À NOTER **Délai prolongé pour les immeubles protégés** *Le délai est porté à 5 mois quand la vérification des travaux après achèvement est obligatoire et notamment si les travaux se situent dans un secteur classé ou concernent un immeuble situé dans un parc national ou une réserve naturelle, ou encore portent sur un monument historique.*

Le maire met en demeure le propriétaire, soit de déposer un dossier modificatif, soit de se conformer aux documents déposés.

Le non-respect des prescriptions administratives est un délit pénal. Le tribunal correctionnel est compétent (Code de l'urbanisme, art. L. 480-4 et s.).

› Les sanctions pénales

● L'amende

L'amende infligée pour des travaux non autorisés ou non conformes aux prescriptions peut être comprise entre 1 200 € et 300 000 €.

Si une nouvelle surface est créée, le montant de l'amende est fixé en fonction de l'importance des constructions illicites (6 000 € par m²).

En cas de récidive, outre la peine d'amende, un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé.

Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

● L'astreinte

Le tribunal donne au propriétaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation (Code de l'urbanisme, art. L. 480-7 et s.).

Si l'intéressé ne respecte pas le délai imparti :

- il peut être tenu de payer une astreinte par jour de retard. Cette astreinte est fixée par le juge. Elle se situe entre 7,5 € et 75 € par jour de retard et peut être augmentée si le retard dans l'exécution des travaux dépasse 1 an ;

- les travaux peuvent être exécutés d'office par le maire, aux frais du contrevenant.

Le tribunal peut également ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

● La démolition ou la remise en état

Si le propriétaire est condamné par le tribunal correctionnel pour travaux illégaux, il peut également être obligé de démolir sa construction ou de rétablir les lieux dans leur état antérieur.

● La prescription de l'action

Les infractions aux règles de l'urbanisme sont des délits et sont donc prescrites après 3 ans.

Ce délai court à compter de l'achèvement des travaux.

Le délai est interrompu :

- par un procès-verbal d'infraction rédigé par la gendarmerie ;
- par une constitution de partie civile (à l'occasion d'une plainte déposée par un tiers) ;
- si le contrevenant fait des travaux illégaux supplémentaires.

› Les constructions illégales peuvent être validées au bout de 10 ans

Lorsqu'une construction est illégale, son propriétaire ne peut pas effectuer des travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans se mettre avant en conformité avec les règles d'urbanisme. La vente de la construction est également compromise.

Depuis le 17 juillet 2006 (date d'application de la loi d'engagement national pour le logement n° 2006-784 du 13 juillet 2006), le refus de permis ou l'opposition à une déclaration de travaux ne peut plus être fondé sur l'irrégularité d'une construction datant de plus de 10 ans (Code de l'urbanisme, art. L. 111-12).

Mais cette prescription ne s'applique pas :

- lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- lorsqu'une action en démolition a été engagée ;
- lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;
- lorsque la construction est sur le domaine public ;
- lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- lorsque la construction est située dans une zone où est mis en place un plan de risques technologiques et naturels.

Les litiges avec les entreprises de travaux



Les litiges avec les entrepreneurs portent principalement sur le coût global de l'opération, et en particulier le dépassement du devis, sur le retard ou la mauvaise exécution des travaux ou encore sur les malfaçons apparues après la fin des travaux.

■ Le dépassement du devis

L'une des priorités quand on entreprend des travaux est de connaître le coût global de l'opération.

Avant tous travaux, les entreprises doivent faire connaître à leurs clients :

- les taux horaires de main-d'œuvre TTC ;
- les frais de déplacement ;
- le caractère payant ou non du devis ;
- le cas échéant toute autre condition de rémunération.

Lorsque l'entreprise reçoit sa clientèle dans ses locaux, ces informations font l'objet d'un affichage visible et lisible à l'intérieur des locaux.

Si l'entreprise se déplace chez le client, elle doit lui présenter avant tout travail un document écrit contenant ces informations.

Par ailleurs, un devis est obligatoire :

- si les travaux concernent le secteur du bâtiment ou de l'équipement de la maison ;
- si le coût des travaux dépasse 150 €.

Le devis doit indiquer :

- la date et la durée de validité du devis ;
- son caractère gratuit ou payant ;
- les références de l'entreprise ;
- le nom du client et le lieu d'exécution des travaux ;
- le décompte détaillé de chaque prestation et produit ;
- les frais de déplacement éventuellement ;
- le délai d'exécution des travaux ;
- la somme globale à payer HT et TTC avec indication du taux de TVA.

Les travaux visés sont :

- les opérations de raccordement, d'installation, d'entretien et de réparation portant sur des équipements électriques, électroniques, informatiques, radioélectriques et électroménagers, quel que soit le lieu d'exécution ;

- les prestations de dépannage, de réparation et d'entretien effectuées pour les travaux de maçonnerie, fumisterie et génie climatiques (à l'exception des opérations effectuées dans le cadre de contrats relatifs à l'exploitation de chauffage-climatisation), ramonage, isolation, menuiserie, serrurerie, couverture, plomberie, installation sanitaire, étanchéité, plâtrerie, peinture, vitrerie, miroiterie, revêtement de murs et de sols en tous matériaux, installation électrique ;
 - les opérations de remplacement ou d'adjonction de pièces, d'éléments ou d'appareils consécutives à ces prestations.

Le devis ainsi établi en double exemplaire doit comporter la mention manuscrite « Devis reçu avant l'exécution des travaux ». Il doit également être daté et signé de la main du consommateur (arrêté du 2 mars 1990).

Entrepreneur et consommateur sont liés par le devis.

Si l'entreprise se rend compte que des travaux supplémentaires sont nécessaires, elle devra faire signer un nouveau devis au client qui pourra l'accepter ou non. À défaut, elle ne pourra pas obtenir le paiement des travaux supplémentaires, le client n'étant tenu que de payer les sommes figurant au devis qu'il a accepté (voir *Litiges - Dépassement de devis*, p. 231).

Par ailleurs, l'entreprise ne peut pas demander un supplément de prix qu'elle justifie par la hausse du prix des matériaux utilisés ou la hausse du coût de la main-d'œuvre, si cette éventualité n'est pas prévue dans le devis.

■ Le retard des travaux

➤ L'entreprise n'a pas respecté la date de début des travaux

Si l'entreprise ne respecte pas les délais promis pour débiter les travaux, il faut, dans un premier temps, demander des explications à l'intéressé.

Le retard ou l'interruption peut être justifié par des raisons indépendantes de sa volonté.

Mais si aucune raison valable n'explique ce retard, il est possible d'annuler la commande et de résilier le contrat, de se faire rembourser les sommes versées correspondant aux travaux non exécutés et, éventuellement, d'obtenir des dommages et intérêts.

Tout contrat conclu entre un professionnel et un particulier et dont l'objet est la vente d'un bien meuble ou la fourniture d'un service (par exemple l'achat et la pose d'un parquet) dont le prix convenu est supérieur à 500 € peut être résilié si la date prévue pour la livraison est dépassée de plus de 7 jours (Code de la consommation, art. L. 114-1).

Le client doit annuler la commande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le contrat sera considéré comme rompu à la date de réception de cette lettre par le professionnel et ce dernier devra restituer les sommes versées à titre d'avance sur le paiement du prix.

Si la livraison intervient entre la date d'envoi de la lettre et la date de sa réception par le destinataire, le contrat conservera tous ses effets.

ATTENTION ⚠

60 jours pour résilier le contrat La résiliation du contrat doit intervenir dans les 60 jours ouvrés qui suivent la date limite figurant sur le bon de commande. Passé ce délai, il pourra être maintenu par le professionnel.

Le contrat peut être résilié en mettant en cause la responsabilité civile de l'entreprise qui n'a pas respecté ses obligations (Code civil, art. 1142 et 1144).

Le tribunal compétent peut être le tribunal d'instance si le montant réclamé est inférieur à 10 000 €, et le tribunal de grande instance dans le cas contraire.

La présence d'un avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'instance.

Devant le tribunal de grande instance, à l'inverse, toute demande doit être déposée par un avocat.

➤ L'entreprise a interrompu les travaux

Avant de saisir le juge, il est conseillé de mettre en demeure l'entreprise d'exécuter la fin des travaux (voir *Litiges - Travaux non achevés*, p. 232). À défaut de réponse positive de sa part, il est possible de faire nommer par le juge une autre entreprise qui reprendra la suite des travaux, aux frais de l'entreprise défaillante. Il faut, dans un premier temps, demander au tribunal la nomination d'un expert qui évaluera les travaux restant à faire et leur coût.

Puis le tribunal décidera s'il convient de condamner l'entreprise défaillante ou, au contraire, de lui accorder des délais de réalisation des travaux.

Le tribunal compétent peut être le tribunal d'instance si les sommes réclamées ne dépassent pas 10 000 € ou le tribunal de grande instance dans le cas contraire.

■ La mauvaise exécution du travail

En fonction de l'importance des malfaçons relevées, les délais pour agir sont différents.

➤ La garantie de parfait achèvement

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage (le propriétaire) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

Pendant 1 an à compter de cet acte, l'entrepreneur est tenu de réparer les désordres signalés dans les réserves, ainsi que les désordres qui ont pu apparaître après la réception.

En principe, les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le propriétaire et l'entrepreneur concerné.

Mais si l'entrepreneur refuse d'effectuer les réparations ou ne respecte pas les délais pour le faire, le propriétaire peut tout d'abord lui adresser une mise en demeure d'avoir à respecter ses obligations dans un délai déterminé, puis saisir le

tribunal pour obtenir sa condamnation (voir *Litiges - Constatation de malfaçons à la suite de travaux*, p. 233).

Le tribunal peut désigner une autre entreprise qui exécutera les travaux aux frais du professionnel défaillant (Code civil, art. 1792-6).

► La garantie de bon fonctionnement

La garantie de bon fonctionnement concerne les éléments d'équipement qui ne sont pas couverts par la garantie décennale, c'est-à-dire les éléments d'équipement qui ne font pas corps avec les fondations, les murs porteurs ou la toiture, et qui peuvent être déposés ou démontés sans détérioration de la construction principale.

Il peut s'agir par exemple des cloisons, des revêtements des murs, des canalisations démontables et non intégrées dans les murs ou le sol...

Cette garantie est valable 2 ans (Code civil, art. 1792-3).

Là encore, il convient d'adresser une mise en demeure à l'entrepreneur puis, en cas d'absence de réponse ou de refus de sa part, de saisir le tribunal de grande instance pour obtenir sa condamnation à effectuer les réparations nécessaires.

► La garantie décennale

Les malfaçons qui affectent le gros œuvre, la toiture ou les fondations sont couvertes par la garantie de 10 ans des professionnels de la construction (architectes, entrepreneurs, techniciens...).

Ces professionnels sont présumés responsables des malfaçons. Ils ne peuvent décaler leur responsabilité qu'en invoquant un cas de force majeure (Code civil, art. 1792 et 1792-2).

► La garantie dommages-ouvrage

La garantie dommages ouvrage est une garantie souscrite par le bénéficiaire des travaux.

Elle permet, en cas de désordres relevant de la garantie décennale, d'obtenir rapidement le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale, en dehors de toute recherche des responsabilités. Lorsqu'il a reçu la déclaration de sinistre de son assuré, l'assureur a 60 jours pour dire s'il accepte la mise en jeu des garanties du contrat. Il désigne un expert pour examiner et évaluer les dommages. Une offre d'indemnisation doit intervenir dans les 90 jours de la déclaration de sinistre (si le chiffrage du sinistre se révèle particulièrement complexe, le délai peut être porté à 135 jours).

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un de ces délais ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal (l'intérêt légal pour 2007 est fixé à 2,95 %) (Code des assurances, art. L. 242-1 et s.).

Sur les garanties décennale et dommages ouvrage, voir aussi *Les assurances et les garanties qui vous protègent*, p. 155.

■ Les travaux commandés après un démarchage

Dans cette technique de vente, c'est le vendeur qui vient solliciter l'acheteur éventuel et non pas l'acheteur qui se rend sur un lieu de vente.

Le démarchage peut avoir lieu à son domicile, sur son lieu de travail ou encore dans des lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé (par exemple, lors d'une réunion, d'une excursion...).

La vente peut porter sur un bien mobilier ou immobilier ou une prestation de service (par exemple, l'achat d'une cheminée, le remplacement des fenêtres, la fourniture et la pose d'une véranda, le ravalement d'une façade...).

La loi prévoit des protections contre cette technique de sollicitation du client et notamment la possibilité de renoncer à la commande passée.

Mais il n'y a pas démarchage quand la vente a lieu dans une foire ou pendant un salon puisque ce sont des lieux destinés par nature à la vente.

Cas pratique

Un couple commande à la foire de Montpellier une cuisine intégrée en versant un acompte de 1 500 €. Dès le lendemain, ils écrivent pour se rétracter et demander la restitution de cette somme. Ils assignent le vendeur qui refuse cette restitution. Le vendeur obtient gain de cause devant les tribunaux : le délai de rétractation de 7 jours ne s'applique qu'en cas de démarchage effectué dans des lieux non destinés à la commercialisation, ce qui n'était pas le cas ici. Le contrat était donc bien définitif dès la signature du bon de commande et la somme versée devait bien être qualifiée d'acompte à valoir sur le prix (C. cass., 1^{re} ch. civ., 10.7.1995).

► La remise d'un contrat écrit

Le démarchage doit obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit dont un exemplaire est remis au client au moment de sa conclusion. Ce contrat doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires (Code de la consommation, art. L. 121-23) :

- les coordonnées du fournisseur et du démarcheur ;
- l'adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- la désignation précise de la nature et des caractéristiques des marchandises ou du service proposé ;
- les conditions d'exécution du contrat (notamment les modalités et le délai de livraison des biens) ou d'exécution de la prestation de services ;
- le prix global à payer et les modalités de paiement ;
- la faculté de renonciation et les conditions d'exercice de cette faculté (en caractères apparents) ;

- le texte des articles L. 121-23, L. 123-24, L. 121-25, L. 121-26 du Code de la consommation.

À défaut d'une de ces mentions, le contrat est nul de plein droit, même s'il n'a pas été dénoncé par le client.

Le contrat doit aussi obligatoirement comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la renonciation, comportant un certain nombre de mentions. Si ce formulaire n'est pas prévu ou s'il est irrégulier, cela entraîne la nullité du contrat ainsi que la nullité du contrat de crédit éventuellement conclu parallèlement.

Cas pratique

Une personne signe un contrat à domicile pour l'achat d'une parabole, assorti d'un contrat de crédit pour cet achat.

Il s'est révélé que le formulaire de rétractation n'était pas facilement détachable, dans la mesure où son découpage impliquait une amputation du corps même du contrat : si on découpait le formulaire au verso, on enlevait au recto la partie relative à la date d'installation prévue et à l'attestation relative à l'usage d'habitation des locaux. Par ailleurs, il ne comportait pas l'adresse exacte où il devait être envoyé.

Les juges ont donc considéré que le contrat d'achat était nul ainsi que le contrat de crédit affecté à cet achat (CA Paris, 20.12.2007, Contrats concurrence, consommation, 5.2008, n° 139, p. 28).

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client qui en conserve un.

ATTENTION ⚠

Pas de paiement à la commande *Aucun paiement à la commande, aucun acompte durant le délai de réflexion ne peut être versé par l'acquéreur. Un chèque même non encaissé, une empreinte de carte bancaire, une autorisation de prélèvement... sont interdits. La sanction est l'annulation du contrat et la restitution des sommes versées.*

› La possibilité pour le client de renoncer à son achat

Dans les 7 jours à compter de la commande (jours fériés compris), le consommateur peut y renoncer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il suffit d'utiliser le formulaire détachable qui fait partie intégrante du contrat et de l'adresser à l'entreprise (son adresse exacte doit d'ailleurs être indiquée sur ce formulaire).

Le délai commence le lendemain du jour de la signature du bon de commande. Si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant (Code de la consommation, art. L. 121-25).

Cas pratique

Si le contrat est signé un 1^{er} juin, le délai de réflexion commence à courir le 2 juin à 0 heure et expire le 8 juin à 24 heures. Si le 8 juin est un samedi, le délai est prolongé jusqu'au lundi 10 à 24 heures.

■ Les 10 bonnes raisons de refuser le travail au noir

Le travail au noir est appelé travail dissimulé dans le Code du travail. Le seul intérêt (incertain) du travail au noir (à savoir l'économie réalisée), est largement compensé par les inconvénients, nombreux et graves.

› Le travail peut être de mauvaise qualité

La personne qui travaille au noir n'a peut-être pas les qualifications requises pour le métier qu'elle exerce. Son travail risque donc de ne pas respecter les règles de l'art et de laisser apparaître rapidement des malfaçons.

› En cas d'accident pendant les travaux chez vous, vous serez responsable

En cas d'accident, le travailleur ne peut pas bénéficier d'une couverture sociale. En tant qu'employeur, vous pourriez être tenu de l'indemniser.

› Le prix peut être plus élevé

Même si l'entrepreneur vous indique ne pas calculer la TVA, le prix à payer n'est pas forcément intéressant et peut être supérieur au coût d'un travail déclaré.

› En l'absence de facture, vous ne pouvez pas bénéficier des réductions d'impôt ou des aides fiscales

Les travaux de rénovation ou d'entretien peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA (5,5 % au lieu de 19,6 %) ce qui diminue l'intérêt du travail au noir.

Par ailleurs, certains travaux ouvrent droit à un crédit d'impôt sur présentation des factures de l'entreprise. La réduction peut atteindre 50 % du coût des dépenses plafonnées.

› Vous ne pouvez pas demander une subvention

Les subventions de l'ANAH sont versées après les travaux sur présentation des factures. Là encore, les subventions peuvent largement concurrencer l'économie réalisée.

› Vous ne bénéficiez pas d'assurance en cas de malfaçons

En cas de malfaçons, vous ne pouvez pas vous adresser aux assurances de l'entreprise pour prendre en charge rapidement la reprise de ces malfaçons. Le seul recours est de se retourner contre l'entrepreneur en suivant une procédure qui peut durer plusieurs années, qui nécessite l'intervention d'un avocat et qui peut aboutir à la constatation de l'insolvabilité de cet entrepreneur.

› L'employeur encourt des sanctions

Si vous engagez une personne pour réaliser des travaux chez vous, sans la déclarer, vous encourez en tant qu'employeur une peine de 3 ans de prison et une amende de 100 000 €.

› L'employé peut perdre ses allocations familiales ou ses allocations chômage

Si un contrôle révèle un travail dissimulé, le travailleur risque de perdre ses droits aux allocations chômage ainsi que les allocations versées en fonction des revenus ou encore une partie des allocations journalières de la Sécurité sociale.

› En cas de sinistre, les aménagements ne seront pas remboursés par votre assurance

En cas d'incendie ou de dégâts des eaux, les nouveaux aménagements que vous avez fait réaliser ne seront pas pris en compte par votre assurance habitation, si vous ne pouvez présenter une facture.

› En cas de vente de votre maison, vous ne pouvez pas justifier des travaux réalisés

Il peut être important de faire état des travaux récents entrepris pour justifier le prix demandé. Sans factures, cette justification est impossible. D'autre part, certains travaux doivent obligatoirement être faits par le vendeur (comme les travaux de suppression de plomb ou d'amiante). Sans attestation de l'entreprise, l'acquéreur peut faire annuler la vente.

Les litiges avec les tiers ou les voisins

• • • • •

Les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration préalable) sont toujours accordées sous réserve des droits des tiers. Cela signifie que les voisins, les tiers ou les riverains sont en droit de contester un projet de construction ou de travaux si ce projet porte atteinte à leurs droits. Ils peuvent s'adresser au tribunal administratif pour obtenir l'annulation de la décision administrative.

Ils peuvent aussi s'adresser aux tribunaux civils s'ils veulent mettre en cause la responsabilité du voisin, à l'origine des travaux, ou obtenir la démolition de la construction.

■ Les recours administratifs des voisins contre le permis de construire ou la déclaration préalable

› Action collective ou individuelle ?

L'action peut être engagée par un ou plusieurs particuliers (action individuelle) ou par un groupement ou une association réunissant des intérêts communs.

La possibilité d'agir des associations est soumise à deux conditions : une certaine ancienneté et un objet social correspondant précisément au litige en question.

La possibilité de créer une association dans le but de lutter contre un projet en cours est aujourd'hui limitée.

La loi d'engagement national pour le logement n° 2006-784 du 13 juillet 2006 a en effet décidé que seules les associations dont les statuts étaient déposés avant l'affichage du projet en mairie étaient autorisées à agir.

Cette mesure empêche donc les créations d'associations constituées uniquement pour lutter contre un projet particulier.

Dans ce cas, les riverains doivent agir en leur nom, en tant que particuliers.

En ce qui concerne les associations déjà constituées, elles doivent justifier d'un intérêt à agir pour pouvoir contester une décision administrative. L'intérêt à agir se détermine en fonction des statuts de l'association.

Cas pratiques

- Une association agréée de protection de l'environnement pour l'ensemble d'un département justifie d'un intérêt à agir pour demander l'annulation d'un permis de construire accordé dans ce département dans un but de rénovation et de reconstruction d'un bâtiment comprenant neuf logements et situé à proximité immédiate du littoral. L'objet statutaire de l'association inclut la préservation du littoral (Conseil d'État, 8.2.1999, n° 176779).
- En revanche, une association ayant un ressort géographique régional ne peut pas demander l'annulation d'un permis de construire d'une maison individuelle (Conseil d'État, 27.5.1991, n° 113203).
- De même, une association dont l'objet social est la défense de l'environnement, de la nature, de la vie et de la qualité de la vie en Franche-Comté, ne peut pas demander l'annulation d'un permis de construire accordé en vue de l'agrandissement et de la modification des façades d'un bâtiment d'habitation (Conseil d'État, 31.10.1990, n° 95083).

➤ Quels sont les recours possibles ?

La décision administrative peut être attaquée si elle valide une demande de permis qui ne respecterait pas le coefficient d'occupation des sols, les prescriptions spéciales (liées à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales...), les règles de constitution du dossier ou de procédure, etc.

Les tiers doivent prouver que la décision administrative est illégale et qu'elle leur porte préjudice.

Cas pratiques

- Un permis de construire peut être illégal s'il a été accordé alors que la demande de permis ne comporte pas le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords.
- Un permis est illégal s'il autorise l'implantation de boxes pour des chevaux alors que la présence d'un lotissement à proximité immédiate n'était signalée ni par la notice, ni par le document graphique joints à la demande de permis (Conseil d'État, 14.6.2004, n° 249465).
- Un permis est illégal s'il est accordé pour une rampe d'accès à un garage construite en limite séparative du terrain voisin alors que le plan d'occupation des sols impose pour les constructions une distance d'au moins 2,5 m par rapport aux limites séparatives de propriété (Conseil d'État, 21.10.2005, n° 276943).

Le permis ou l'autorisation de travaux peuvent aussi être contestés si le maire est soupçonné de partialité.

Généralement, le maire est l'autorité compétente pour accorder, au nom de la commune, les permis ou se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Si le maire est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision (Code de l'urbanisme, art. L. 422-7).

La notion d'« intérêt personnel » dépend de chaque cas. Le fait que le projet concerne une personne de la famille du maire n'est pas suffisant. Les juges déterminent s'il existe d'autres raisons de déclarer le maire incompétent.

Cas pratiques

- Le bénéficiaire du permis était l'époux et le maire, l'épouse. L'objet du permis était d'étendre et de transformer un bâtiment agricole en habitation. Les juges ont étudié les circonstances et en ont conclu qu'aucune des critiques évoquées n'était de nature à faire « naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée » (Conseil d'État, 1.10.2001, n° 234908).
- Le maire était le frère de la personne qui avait vendu le terrain au bénéficiaire du permis et son épouse travaillait dans une agence immobilière sur le territoire de la commune. Pour les juges, ces circonstances ne permettaient pas, à elles seules, de regarder le maire comme « intéressé » au sens du Code de l'urbanisme (Conseil d'État, 3.9.2008, n° 76115).

Le recours peut être gracieux ou contentieux.

● Le recours gracieux

Il est fait auprès de l'auteur de la décision, généralement le maire de la commune concernée.

Il doit être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et exercé dans le délai prévu pour le recours contentieux, c'est-à-dire 2 mois (voir ci-dessous).

● Le recours contentieux

Il s'agit du recours pour excès de pouvoir qui doit être déposé devant le tribunal administratif, dans le délai de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain. Si un recours gracieux a été déposé, le délai de recours contentieux débute à la fin du premier délai de 2 mois ou à compter de la décision de rejet du recours gracieux.

Les tiers peuvent d'ailleurs, dans l'attente d'une décision, bloquer les travaux, en cas d'urgence, en saisissant le tribunal administratif par voie de référé. Si l'urgence est reconnue et s'il existe un doute sérieux sur la légalité du permis ou de l'autorisation, le tribunal peut décider d'en suspendre l'exécution, c'est-à-dire de faire arrêter les travaux dans l'attente de la décision définitive sur le fond (Code de l'urbanisme, art. L. 600-3).

L'urgence pourra être reconnue s'il s'agit d'une véritable construction, difficilement réversible, ou encore si ce sont des travaux qui ne nécessitent qu'une simple déclaration préalable et qui peuvent être entrepris rapidement.

Cas pratiques

- Un comité pour la protection des monuments historiques a pu faire suspendre des travaux de construction d'une piscine, d'un pool-house et d'un garde-corps qui se trouvaient sur un site historique et dans le champ de visibilité d'une église classée (TA Nice, juge des référés, 20.9.2001, n° 01-3092).
- L'urgence a été reconnue pour un projet de construction, sur la limite séparative de deux terrains, d'un mur de 3,5 m de hauteur destiné à remplacer un simple muret surmonté d'une haie d'arbustes. Le juge a considéré que ce projet pouvait être réalisé rapidement et portait atteinte à la situation des voisins (Conseil d'État, 28.12.2001, n° 237137).

► La notification du recours

Quand une personne décide de déposer un recours (quelle que soit sa forme) contre un permis de construire ou contre la décision de non-opposition à une déclaration préalable, elle doit obligatoirement en avvertir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'auteur de la décision (généralement la mairie) ainsi que le titulaire de l'autorisation (Code de l'urbanisme, art. R. 600-1 et art. A 424-17).

Cas pratique

L'auteur d'un recours contentieux doit notifier son recours au titulaire de l'autorisation. Le destinataire peut être le titulaire de l'autorisation, ou l'auteur de la demande d'autorisation (en cas de permis tacite) ou encore celui pour le compte de qui la demande a été faite.

Dans cet arrêt, les travaux étaient commandés par le ministère de la justice et le permis demandé par un maître d'ouvrage. Le recours pouvait être notifié à l'un ou l'autre. (Conseil d'État 31.12.2008 n° 305881 et 305965).

Si ces notifications ne sont pas faites, le recours contentieux devient irrecevable. L'irrecevabilité est absolue, sans possibilité de régularisation.

En principe, il faut joindre à la lettre recommandée la copie intégrale du recours. La jurisprudence admet toutefois que le texte du recours ne soit pas joint mais simplement reproduit, à condition qu'il le soit intégralement (exposé des faits et des moyens, conclusions de la demande) (Conseil d'État, 2.7.2008, n° 307696). L'objectif de cette règle est de permettre au destinataire d'être informé, non seulement de l'existence du recours mais aussi des arguments de l'adversaire. C'est la raison pour laquelle les juges considèrent qu'une simple lettre d'information sur l'existence du recours est insuffisante. Le destinataire doit recevoir le texte entier du recours, même si celui-ci est succinct.

Cette notification doit être faite dans les 15 jours qui suivent le dépôt du recours. Le jour du dépôt est soit le jour de la réception en mairie (en cas de recours gracieux), soit le jour du dépôt de la requête devant le tribunal (en cas de recours contentieux).

La date retenue pour la notification est la date d'envoi de la lettre recommandée (et non sa date de réception).

La notification doit être faite au titulaire de l'autorisation. Si ce titulaire change, la notification doit être faite au nouveau titulaire. Mais s'agissant d'un couple la jurisprudence est plus souple puisqu'elle reconnaît la validité d'une notification adressée au mari alors que le bénéficiaire de l'autorisation de travaux était sa femme.

Cas pratique

Une déclaration préalable avait été déposée pour exécuter des travaux de clôtures et de construction d'un abri de piscine. Cette déclaration était faite au nom de madame qui était donc titulaire de l'autorisation administrative (non-opposition à sa déclaration). La voisine avait déposé un recours contre cette autorisation de travaux mais avait notifié le recours, non pas à la titulaire, mais à son mari. Faisant preuve d'une indulgence étonnante, les juges, saisis d'une demande de nullité du recours, ont considéré que le couple n'était pas séparé, qu'ils habitaient sous le même toit, que la notification avait été envoyée à leur domicile commun et qu'ainsi, le mari avait pu communiquer la teneur de la lettre à son épouse. Ils ont refusé d'annuler le recours (Conseil d'État, 7.8.2008, n° 288966).

Les 15 jours sont des jours francs. Cela signifie qu'on ne compte pas le jour de l'envoi ni le jour où le délai vient à expiration. Par ailleurs, si le dernier jour tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, l'expiration du délai est reportée au prochain jour ouvrable.

Cas pratique

La notification est faite le 2 janvier. Le délai de 15 jours débute le 3 janvier et finit le 18 janvier. Si le 18 janvier est un dimanche, l'expiration du délai est reportée au 19 janvier.

À défaut de faire cette notification ou en cas de dépassement du délai de 15 jours, tous les recours sont déclarés irrecevables.

► Quel est le délai de prescription ?

Le recours contentieux doit être exercé dans un délai de 2 mois (voir *Le recours contentieux*, p. 185).

Si les règles concernant l'affichage sur le terrain n'ont pas été respectées, le délai de 2 mois n'a pu courir.

Mais le délai pour agir n'est toutefois pas illimité.

Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'1 an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

En principe, la date de l'achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement (Code de l'urbanisme, art. R. 600-1 et s.).

■ Les recours civils des voisins contre une construction achevée

Lorsque la construction est achevée, les tiers peuvent demander soit la démolition de la construction, soit une indemnité.

Les actions doivent être portées devant le tribunal de grande instance (actions civiles).

➤ Obtenir la démolition d'une construction conforme au permis de construire

Si la construction est conforme au permis, les tribunaux civils ne peuvent pas condamner le propriétaire pour méconnaissance des règles d'urbanisme ni ordonner la démolition de l'ouvrage.

Pour pouvoir obtenir la démolition d'une construction, le demandeur doit, dans un premier temps, obtenir l'annulation du permis de construire (recours administratif pour excès de pouvoir) devant le juge administratif (voir *Le recours contentieux*, p. 185).

Puis, lorsque l'annulation du permis est acquise (décision devenue définitive de la juridiction administrative), le délai pour demander la démolition de la construction en cause est de 2 ans.

A NOTER **Travaux terminés avant le 17 juillet 2006** *Auparavant, la démolition d'une construction conforme au permis de construire pouvait être demandée dans un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux.*

La loi d'engagement national pour le logement n° 2006-784 du 13 juillet 2006 a en effet voulu limiter les possibilités d'actions des tiers et a diminué le délai d'action.

Le nouveau délai s'applique aux travaux terminés après le 17 juillet 2006 (date d'application de la loi). Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant cette date, la prescription antérieure continue à s'appliquer.

➤ Obtenir la démolition de la construction ou la remise en état en cas d'empiètement sur le terrain voisin

Il y a atteinte à la propriété du voisin quand il y a empiètement sur son terrain. L'empiètement peut être sanctionné par la démolition de l'ouvrage (Code civil, art. 544).

La jurisprudence de la Cour de cassation est en effet très sévère pour les propriétaires dont les constructions empiètent chez le voisin, même de façon minime et sans gêne objective pour ce dernier.

L'action n'est pas fondée sur la faute du voisin ou un abus de droit de sa part, mais sur le principe de la protection de la propriété privée.

Il n'est donc pas nécessaire de prouver une faute ni de faire état d'un préjudice quelconque. Il suffit d'invoquer une atteinte au droit de propriété pour que l'action soit recevable.

Pour les mêmes raisons, une servitude ne peut aboutir à autoriser un empiètement chez le voisin.

Cas pratique

Un propriétaire avait accordé à son voisin le droit de passer chez lui pour lui permettre d'accéder à l'étage de sa maison. Une convention avait été signée. Pour pouvoir accéder à son étage, le voisin avait construit un escalier. La question était de savoir si la servitude de passage qui avait été accordée autorisait le propriétaire bénéficiaire de cette servitude (fonds dominant) à empiéter chez son voisin pour pouvoir user de sa servitude. La cour d'appel avait répondu par l'affirmative mais l'arrêt est cassé. La servitude constitue un démembrement de la propriété mais ne peut aboutir à un transfert de propriété (C. cass. 3^e ch. civ. 1.4.2009, n° 08-11079).

L'action est de la compétence du tribunal de grande instance. Il est donc nécessaire de prendre un avocat.

Il y a empiètement quand il y a :

- surplomb sur le fonds voisin ;
- mur privatif construit à cheval sur la limite séparative ;
- construction ne respectant pas la limite séparative ;
- fondations dépassant cette limite séparative ;
- clôture mordant chez le voisin...

La sanction de l'empiètement est la démolition. Dans la presque totalité des litiges, les juges ordonnent la démolition de la construction dès lors que le propriétaire victime de l'empiètement le demande.

Cette sanction s'applique même si l'auteur des travaux a agi par erreur et de bonne foi.

La demande de démolition n'est jamais considérée comme abusive, même si celui qui la demande ne subit aucun préjudice.

Cas pratiques

- La démolition est ordonnée même si les frais sont supérieurs à la valeur de la parcelle (C. cass., 4.5.1994, n° 91-22020).
- La démolition peut être ordonnée même en cas d'empiètement minime. C'est ainsi qu'un chai empiétant sur la propriété voisine de 19 à 23 cm sur une longueur de 8 m 84 a été démoli (C. cass., 30.1.2001, n° 99-11423).
- A été ordonnée la démolition d'un mur qui empiétait de 16 à 22 mm chez le voisin (C. cass., 17.4.1996, n° 94-11371).
- La démolition peut être ordonnée même si l'acquéreur du terrain avait déclaré prendre le terrain « dans son état actuel » et que la construction illégale était présente depuis plusieurs années (C. cass., 14.12.2005, n° 04-17925).

- La démolition peut être évitée si le propriétaire de la construction litigieuse peut produire un titre de propriété ou un accord amiable avec son voisin. Mais l'accord amiable doit être exprès et ne peut pas être supposé même si le plaignant a lui-même participé à la construction litigieuse (C. cass., 31.10.2006, n° 06-10238).

■ Les recours en cas de faute ou de troubles de voisinage

Si la démolition de l'ouvrage en cause ne peut être obtenue (parce que les délais sont expirés ou que le permis est valide), les voisins ou les tiers peuvent encore agir en invoquant un trouble de voisinage et obtenir une indemnisation. Les troubles du voisinage recouvrent des situations très variées de conflits liés à l'activité ou au comportement d'un particulier, d'une administration (chantiers publics, par exemple) ou d'une entreprise...

Le trouble de voisinage peut être indemnisé :

- si l'auteur du trouble a commis une faute ou un abus de droit ;
- ou si, indépendamment de toute faute, le trouble subi par le voisin est considéré comme anormal.

➤ La faute ou l'abus de droit

La responsabilité civile du fauteur de trouble est engagée dans la mesure où ses agissements causent un dommage à autrui. Sa responsabilité sera alors recherchée sur la base d'une faute.

La faute peut être volontaire ou d'imprudence. Elle peut aussi être constituée par le non-respect d'un règlement de copropriété (par exemple, appropriation des parties communes...) ou d'une législation spécifique : hauteur de clôture, normes administratives d'hygiène, réglementation du permis de construire...

La faute peut devenir une faute pénale si le texte qui l'incrimine prévoit des sanctions pénales.

Celui qui s'estime victime d'une faute de son voisin doit prouver cette faute, le préjudice qu'il subit et le lien de causalité entre la faute et le préjudice.

L'abus de droit suppose une intention malveillante ou une volonté de nuire à son voisin.

Celui qui s'estime victime d'un tel abus doit donc prouver cet abus, le préjudice qu'il subit et le lien de causalité entre cet abus et le préjudice.

Cas pratiques

- Un voisin, propriétaire d'un mur, le surélève dans le seul but de priver son voisin d'ensoleillement (C. cass., 18.1.1960, Bull. civ. 1, n° 32).
- Un propriétaire a été condamné pour avoir comblé, à l'aide de mortier de ciment, le vide existant entre sa véranda construite sur sa propriété et le mur appartenant au propriétaire du fonds voisin (C. cass., 19.12.2001, n° 00-15300).

➤ Le trouble anormal de voisinage

Indépendamment d'une quelconque faute de sa part, toute personne peut être condamnée si elle cause un trouble anormal de voisinage.

Il faut distinguer entre les troubles normaux de voisinage et les troubles anormaux.

Les premiers ne peuvent donner lieu au versement d'une indemnité : certains désagréments de voisinage sont inévitables et doivent être acceptés.

En revanche, les seconds, par leur caractère excessif, doivent être sanctionnés par des dommages et intérêts variant en fonction du préjudice subi.

● En copropriété

Les travaux en copropriété, même s'ils sont autorisés (voir *Les travaux en copropriété*, p. 44), peuvent encore être contestés s'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires, aux modalités de jouissance de leurs parties privatives.

Cas pratiques

- La suppression de la moquette et son remplacement par du parquet ou du carrelage peuvent être autorisés par le règlement de copropriété (ou du moins ne pas être interdits) mais si ce changement entraîne une diminution de l'isolation acoustique, le copropriétaire peut être condamné à replacer la moquette dans ses pièces et, éventuellement, à indemniser le préjudice des voisins (C. cass., 3^e ch. civ., 15.1.2003, n° 01-14472).
- L'obturation d'un conduit de cheminée ne doit pas entraîner l'impossibilité pour les autres occupants de se servir de leur propre cheminée.
- L'ouverture d'un restaurant dans les locaux du rez-de-chaussée peut être interdite en raison des nuisances pour les autres habitants de l'immeuble, même si le règlement de copropriété ne limite pas les commerces autorisés. Dans cet arrêt, le règlement de copropriété stipulait que des locaux pouvaient être occupés pour l'exercice de tous commerces ou professions, à la condition de ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble et à sa tranquillité, ni de gêner par l'odeur ou le bruit les autres copropriétaires ; la Cour de cassation a estimé que ces dispositions excluaient la possibilité d'installer une salle de restaurant avec ses dépendances au rez-de-chaussée de l'immeuble (C. cass., 3^e ch. civ., 26.5.1993, n° 91-11656).

En cas de bruits excessifs de voisinage, les juges doivent rechercher la meilleure solution pour diminuer cette nuisance et, éventuellement, condamner l'auteur de la gêne à indemniser son voisin. En aucun cas, le voisin ne peut être forcé de céder une partie de sa propriété, même moyennant indemnité.

Cas pratique

Le propriétaire d'un appartement avait installé une douche, un lavabo et des toilettes en utilisant le mur séparant son local et un studio voisin. Le propriétaire du studio avait assigné l'auteur des travaux pour obtenir la réparation de son préjudice.

Le juge de proximité avait étudié les solutions pour remédier à cette gêne et avait retenu celle qui consistait à installer une double cloison chez le propriétaire du studio. Compte tenu de la perte de 0,21 m de surface du fait du doublage de la cloison mitoyenne, le juge accordait une indemnité de 1 000 €.

Ce jugement est cassé par la Cour de cassation. Même si la surface est minime, il est interdit d'imposer à une partie la perte d'une partie de sa propriété. Seule la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut autoriser une telle suppression (C. cass., 3^e ch. civ., 11.7.2007, n° 06-16753).

● Bruits des travaux

En cas de bruits excessifs causés par des travaux, le voisin qui est gêné peut assigner soit le propriétaire qui a commandé les travaux, soit l'entrepreneur qui les réalise. Si le propriétaire est condamné à indemniser le voisin, il peut se retourner contre l'entrepreneur des travaux (C. cass., 3^e ch. civ., 22.6.2005, n° 03-20068).

De façon générale, l'intensité du bruit, sa durée et l'heure à laquelle il se produit sont des facteurs importants permettant aux juges de dire si ce bruit est anormal ou non.

Cas pratique

Tel peut être le cas pour un chantier de construction qui occasionne des troubles excessifs aux habitations voisines comme dans cette affaire où, pendant la durée des travaux, les revenus procurés par la location d'une villa avaient été très inférieurs à ceux de l'année précédente (C. cass., 3^e ch. civ., 2.12.1982).

● Diminution de l'ensoleillement, de la lumière ou de la vue

La perte de luminosité ou de vue (vue sur la mer, par exemple, pour une résidence secondaire) qu'occasionne la construction d'une maison sur le terrain voisin peut constituer un trouble anormal, même si les règles d'implantation de l'immeuble et le permis de construire ont été respectés.

Cas pratiques

- Une villa subissait une perte d'ensoleillement notable à la suite de la construction d'un immeuble voisin de 6 étages. Autres préjudices invoqués dans cette affaire : le nombre de vues directes (fenêtres) sur la terrasse de la villa avait bien sûr augmenté et le passage commun aux deux bâtiments était bien plus souvent utilisé.

Cela entraînait une diminution de valeur de la villa d'au moins 25 %. Ces troubles ont été considérés comme dépassant les inconvénients normaux de voisinage (C. cass., 3^e ch. civ., 14.1.2004, n° 02-18564).

- Le remplacement d'une haie de thuyas de 3 m de haut par un mur en plaques de béton de 2,5 m ne laissant passer ni l'air ni la lumière engendrait une perte d'ensoleillement. Le trouble anormal de voisinage a été retenu et des dommages et intérêts ont été accordés aux voisins (C. cass., 3^e ch. civ., 6.5.1996, n° 94-17851).

Cela étant, il faut savoir que la perte de l'ensoleillement (ou même de la vue) n'est pas toujours considérée comme un trouble anormal. Les tribunaux insistent sur l'importance que doit revêtir cette perte pour pouvoir être indemnisée : une privation totale de lumière ou au moins sérieuse est souvent exigée.

● Odeurs et fumées

La présence d'un barbecue est souvent invoquée dans les sources de gêne pour les voisins. La jurisprudence sur la question est nuancée et il est parfois jugé que le trouble n'est pas excessif du fait qu'il est épisodique et temporaire.

À NOTER

Qui contacter ? Le maire a la possibilité de réglementer l'utilisation du barbecue au sein de sa commune. Il est donc intéressant de contacter sa mairie afin de savoir s'il existe un arrêté municipal à ce sujet.

Par ailleurs, dans un immeuble en copropriété, le règlement de copropriété peut interdire ou encadrer son utilisation. Le syndic pourra donc intervenir auprès du voisin puisque l'une de ses missions est de faire respecter le règlement de copropriété.

La présence d'un élevage d'animaux est considérée comme normale et ne causant aucun trouble excessif de voisinage dans une zone rurale. Elle peut, en revanche, être considérée comme causant des troubles anormaux de voisinage en agglomération ou près d'habitations.

Cas pratiques

- La présence à la campagne de certaines exploitations a été sanctionnée dans une affaire où un élevage de porcs était situé à proximité d'un château aménagé en gîte rural (à noter que l'exploitant avait pourtant obtenu les autorisations administratives nécessaires). Cette exploitation a été suspendue. Le paiement de dommages et intérêts a également été accordé au gîte pour les préjudices commerciaux et d'agrément subis (C. cass., 3^e ch. civ., 13.7.2004, n° 02-15176).

- De même, une porcherie, qui s'était transformée progressivement en une exploitation importante et n'avait pas respecté les distances minimales requises par les règlements sanitaires, causait aux habitations préexistantes des troubles olfactifs importants qui excédaient les inconvénients normaux de voisinage (C. cass., 3^e ch. civ., 16.5.1994, n° 92-19880).

● Préjudice esthétique et environnement

L'esthétique de l'environnement peut également entrer dans le domaine de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage.

Cas pratique

Des époux se plaignaient de divers troubles résultant pour eux de l'exploitation d'une carrière d'argile à proximité de leur maison installée postérieurement à l'édification de leur maison. La transformation de l'environnement du fait de cette carrière affectait les conditions d'habitabilité de la maison, située en pleine campagne et ayant une vocation de résidence secondaire (C. cass., 2^e ch. civ., 29.11.1995, n° 93-18036).

De même, la gêne esthétique anormale peut être sanctionnée au titre des troubles de voisinage.

Cas pratique

Le fait de construire un mur de béton de 2 m de haut pour séparer deux propriétés a pu être considéré comme un trouble anormal de voisinage, même si le permis de construire pour ce mur a été obtenu. Le propriétaire du mur justifiait la hauteur du mur en indiquant que les relations avec ses voisins étaient si exécrables (insultes, dégradations, voies de fait, provocations) qu'il ressentait un sentiment d'insécurité, ce qui le poussait à se protéger... La diminution de la hauteur du mur a été ordonnée (CA de Besançon, 27.8.2002).

D'une manière générale, la gêne esthétique est reconnue en cas de vue directe sur des pylônes, des panneaux publicitaires, un dépôt de voitures... installés après l'installation de la personne victime sur les lieux.

► L'action devant les tribunaux

Pour déterminer si un trouble est anormal ou non, les tribunaux doivent étudier chaque cas de façon spécifique, en fonction des circonstances particulières.

● Quels sont les critères des tribunaux ?

La notion de trouble de voisinage est indépendante de la notion de faute. Même sans faute de son auteur, le trouble de voisinage peut être jugé anormal et sanctionné.

D'autre part, les tribunaux ne tiennent pas compte du fait que l'activité, à l'origine du trouble, soit légale ou que la construction gênante soit régulière. Le fait d'avoir obtenu une autorisation administrative ou respecté les règles en vigueur ne peut pas être invoqué par l'auteur du trouble pour s'exonérer de sa responsabilité. Par ailleurs, la notion de normalité du trouble peut dépendre des circonstances de temps.

La justice retient la fréquence et la durée du trouble mais aussi le moment où il se produit (le jour ou la nuit, l'hiver ou l'été...). Les troubles excessifs supposent une certaine continuité qui les rend insupportables.

Par exemple, les troubles liés à l'utilisation d'un barbecue par le voisin sont rarement admis.

De même, le moment de la semaine où se produit le trouble est important pour retenir l'existence ou non d'un trouble excessif (trouble du repos dominical ou des jours fériés).

Le trouble est anormal également en fonction du lieu où il se produit (secteur calme ou bruyant, campagne ou ville, zone résidentielle ou industrielle...).

Le trouble sera plus facilement reconnu dans une zone résidentielle ou d'habitation qu'en zone industrielle (lors de l'installation, par exemple, d'un atelier de confection bruyant).

En zone rurale, certains troubles seront plus facilement admis qu'en zone urbaine. Par exemple, dans une zone rurale à l'habitat dispersé, une vue dégagée fait partie des agréments d'une propriété. La construction d'un haut mur par le voisin peut constituer un trouble anormal.

Lorsqu'une personne vient s'établir à un endroit où est déjà installée une exploitation en activité causant un trouble, elle ne peut pas s'en plaindre puisque, logiquement, elle connaissait à l'avance l'existence d'éventuels désagréments.

La situation est différente lorsque le trouble préexistant a augmenté depuis l'installation de la victime (par exemple, une exploitation qui s'est agrandie). Les tribunaux peuvent, dans ce cas, retenir l'existence d'un trouble anormal.

● Quelle est la procédure ?

À défaut de conciliation, d'entente avec son voisin, une action judiciaire peut permettre d'obtenir satisfaction.

En fonction de la nature du trouble, le tribunal compétent peut être civil (juge de proximité, tribunal d'instance ou de grande instance) ou pénal (juge de proximité, tribunal correctionnel).

Le juge, saisi du litige, va en apprécier l'étendue et procéder à sa réparation. La victime peut demander la réparation de son préjudice « en nature », c'est-à-dire que soit ordonnée toute mesure destinée à mettre un terme à la situation qui lui cause préjudice.

Des dommages et intérêts peuvent également lui être accordés.

Dans les cas les plus graves, le juge peut ordonner la démolition ou la suppression de la cause du trouble : démolition d'un bâtiment ou d'un mur, suspension d'une activité...

La procédure civile

Le juge civil est saisi quand le texte ne prévoit pas de sanction pénale ou quand la victime d'un trouble sanctionné au pénal préfère la voie civile. La juridiction compétente sera, selon l'importance du litige :

- le juge de proximité (demande inférieure à 4 000 €) ;
- le juge d'instance (demande comprise entre 4 000 € et 10 000 €) ;
- ou le tribunal de grande instance (demande supérieure à 10 000 €).

La procédure pénale

Le trouble peut avoir pour origine une activité en infraction avec une réglementation (lois, règlements, décrets, arrêtés, portant création de normes environnementales, d'hygiène...) ou être prévu par le Code pénal (par exemple, abandon de matériaux dans un lieu public ou privé, dégradation ou destruction de biens,

encombrement d'un chemin communal...). La victime peut choisir, dans ce cas, d'utiliser la procédure pénale en portant plainte ou en saisissant directement le tribunal.

Dans cette hypothèse, l'auteur du trouble peut être condamné à une peine d'amende et, le cas échéant, à des dommages et intérêts pour indemniser la victime du préjudice qu'elle a subi (en cas de constitution de partie civile).

Il peut également être amené à réparer « en nature » son infraction dans le cadre d'une médiation pénale ou d'un sursis avec mise à l'épreuve.

Lexique

C

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être général (information qui fournit des renseignements généraux sur le terrain concerné par la construction) ou pré-opérationnel (quand il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération spécifique et précisée).

COS

Coefficient d'occupation des sols. Indique le pourcentage de superficie constructible en fonction du terrain concerné. Par exemple, pour un terrain de 1 000 m² et un COS de 0,2, la construction autorisée est de 200 m².

D

DOC

Déclaration d'ouverture de chantier. Le titulaire du permis de construire peut entreprendre les travaux après obtention du permis de construire. Dès le début des travaux, la mairie doit être avertie du commencement des travaux par une déclaration d'ouverture de chantier.

H

HLL

Habitation légère de loisir. Construction sans fondations, démontable ou transportable.

M

Maître d'ouvrage

Propriétaire du bien.

Maître d'œuvre

Intermédiaire mandaté par le maître d'ouvrage pour organiser les travaux.

N

Nu-propiétaire

Le nu-propiétaire d'un immeuble est propriétaire de cet immeuble mais sans en avoir ni l'usage ni la jouissance détenus par l'usufruitier.

O

OPAH

Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

P

PAS

Prêt à l'accession sociale.

PC

Prêt conventionné.

PLU

Plan local d'urbanisme.

S

SHOB

Surface hors œuvre brute égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La SHOB comprend l'épaisseur des murs, mais non les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique (D. n° 2009-1247 du 16.10.2009).

SHON

Surface hors œuvre nette. Est égale à la SHOB avec déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation calculées après les déductions précédentes.

Des déductions supplémentaires peuvent être calculées en cas, notamment, de travaux d'accessibilité ou s'il s'agit de travaux agricoles.

U

Usufruitier

L'usufruitier d'un immeuble dispose du droit d'usage et de jouissance sur cet immeuble. S'il s'agit d'une maison, il peut l'habiter ou la louer et percevoir les loyers.

Z

Zones urbaines sensibles

Les zones urbaines sensibles sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines.

Zones de redynamisation urbaine

Les zones de redynamisation urbaine correspondent à celles des zones urbaines sensibles qui sont confrontées à des difficultés particulières, appréciées en fonction de leur situation dans l'agglomération, de leurs caractéristiques économiques et commerciales et d'un indice synthétique fixé en tenant compte du nombre d'habitants du quartier, du taux de chômage, de la proportion de jeunes de moins de 25 ans, de la proportion des personnes sorties du système scolaire sans diplôme et du potentiel fiscal des communes intéressées. La liste de ces zones est fixée par décret.

Zones franches urbaines

Les zones franches urbaines sont créées dans des quartiers de plus de 8 500 habitants particulièrement défavorisés au regard du taux de chômage, de la proportion de jeunes sortis du système scolaire sans diplôme, de jeunes de moins de 25 ans et du potentiel fiscal par habitant.


La liste des communes où sont institués des zones franches urbaines et des quartiers ayant justifié cette création est annexée à la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Modèles de lettres et de documents

■ Déclaration d'ouverture du chantier	203
■ Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	205
■ Demande de certificat d'urbanisme	207
■ Déclaration préalable	211
■ Demande de permis d'aménager / de construire	218
■ Nécessité de travaux sur le mur mitoyen : mise en demeure	225
■ Tour d'échelle : demande de droit de passage pour effectuer des travaux	226
■ Copropriété - Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée	227
■ Location - Demande de mise aux normes	228
■ Location - Demande d'autorisation de réaliser des travaux par le locataire	229
■ Location - Travaux d'amélioration réalisés sans le consentement du bailleur : refus de les rembourser	230
■ Litiges - Dépassement de devis	231
■ Litiges - Travaux non achevés	232
■ Litiges - Constatation de malfaçons à la suite de travaux	233
■ ANAH - Engagements du bénéficiaire de l'aide	234
■ ANAH - Demande d'une subvention pour travaux (lettre)	235

- Taux réduit de TVA - Attestation simplifiée 236
- Taux réduit de TVA - Attestation normale 238

Déclaration d'ouverture du chantier



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

Déclaration d'ouverture de chantier

1/2

cerfa

N° 13407*01

Declarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie le _____

Cerfa et la mairie ont signé et daté

1 - Désignation du permis

☐ Permis de construire N° _____

☐ Permis d'aménager N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : _____

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : _____

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui ☐ Non ☐

Surface hors œuvre nette créée (en m²) : _____

Nombre de logements commencés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☐ Logement Locatif Social : _____

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____

☐ Prêt à taux zéro : _____

☐ Autres financements : _____

2/2

Je certifie exactes les informations ci-dessus

À
Le :

Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malpractice toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1408 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1/2



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

N° 13408*01

Vous

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le

Cet acte de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire ➔ N°☐ Permis d'aménager ➔ N°S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au :

☐ Déclaration préalable ➔ N°

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

2/4

*5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie-

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voie : Oui ☐ Non ☐
 Eau potable : Oui ☐ Non ☐
 Assainissement : Oui ☐ Non ☐
 Électricité : Oui ☐ Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

*6 - Engagement du (ou des) demandeur(s)

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A

Le :

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cocher la case ci-contre : ☐

2 Indiquer la destination de ou des bâtiments grâvés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.
 3 La Surface Hors d'Eau Brute (SHoB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les terrasses, les surfaces accessibles. La Surface Hors d'Eau Nette (SHoN) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

3/4



N° 51191-01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

4/4

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain. Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Déclaration préalable

1/1

Déclaration préalable

Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

cerfa
N° 13404*01



- Informations nécessaires à l'instruction de la déclaration
- Informations nécessaires au calcul des impôts
- Informations nécessaires en application de l'article R. 431-14 du code de l'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage, ...) de faible importance soumis à simple déclaration.
- Vous réalisez des travaux (construction, transformation de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration.
- Votre projet comprend des démolitions. Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la signature du déclarant

D P

Déclaration préalable

La présente demande a été reçue à la mairie

le _____

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ☐ au Directeur du Parc National

*1 - Identité du déclarant

Le déclarant indique dans le cadre ci-dessous poura réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera le cas échéant redevable des taxes d'urbanisme

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du déclarant

* Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

2/7

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) :

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : et la superficie du terrain avant division (en m²) :
ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☐ Lotissement
- ☐ Autre division foncière
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
 - Durée annuelle d'installation (en mois) :
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
 - Contenance (nombre d'unités) :
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
 - Superficie (en m²) :
 - Profondeur (pour les affouillements) :
 - Hauteur (pour les exhaussements) :
- ☐ Coupe et abattage d'arbres
- ☐ Modification ou suppression d'un élément protégé par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone)²
- ☐ Modification ou suppression d'un élément protégé par une délibération du conseil municipal
- ☐ Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de trois mois consécutifs
- ☐ Aire d'accueil des gens du voyage
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé

Dans un secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle :

- ☐ Installation de mobilier urbain, d'œuvre d'art
- ☐ Modification de voie ou espace publics
- ☐ Plantations effectuées sur les voies ou espaces publics

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

² L'élément identifié est protégé en application de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme. En cas de doute, veuillez vérifier auprès de la mairie.

3/7

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

* Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) :

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre :

4.2 - À remplir pour la déclaration d'un lotissement ou autres divisions foncières

* Nombre maximum de lots projetés :

* Surface hors œuvre nette (SHON) maximale envisagée (en m²) :

* Si votre projet de lotissement se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone),

indiquez la surface hors œuvre brute (SHOB) maximale envisagée (en m²)

* Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) à chaque lot.
- ☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande.
- ☐ La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotiste doit fournir un certificat aux constructeurs.

4.3 - À remplir pour la déclaration d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain mis à disposition de campeurs

* Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ? Oui ☐ Non ☐

Si oui,

veuillez préciser la date et/ou le numéro de l'autorisation

veuillez proposer la nature d'aménagement :

- avant agencement ou réaménagement
- après agencement ou réaménagement

Veuillez préciser le nombre maximum d'emplacements réservés aux :

- ☐ tentes, ☐ caravanes, ☐ les deux motifs de loisirs.

et précisez le nombre maximal de personnes autorisées

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface hors œuvre nette (SHON) prévue réservée aux HLL :

4.4 - À remplir pour la déclaration de coupe et/ou abattage d'arbres

Courte description du lieu concerné :

☐ bois ou forêt ☐ parc ☐ équipement (espaces verts urbains)

Nature du boisement :

Essences :

Arg :

Oréole :

Troncement :

Autres :

Qualité :

4/7

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 - Nature des travaux envisagés

- ☐ Nouvelle construction
☐ Travaux sur construction existante
☐ Travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment
☐ Travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses d'un bâtiment
☐ Edification d'une clôture
☐ Ouvrage et accessoires de lignes de distribution électrique

• Tension (en volts) :

Dans un secteur sauvegardé :

- ☐ Ouvrage d'infrastructure (voies, ponts, infrastructure portuaires ou aéronautiques) ;
☐ Travaux effectués à l'intérieur d'un immeuble

• Courte description de votre projet ou de vos travaux :

5.2 - Informations complémentaires

- Type d'annexes : Piscine ☐ Garage ☐ Veranda ☐ Abri de jardin ☐ Autres annexes à l'habitation ☐
 • Nombre total de logements créés : dont individuels : ... dont collectifs : ...

• Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :

Logement Locatif Social : ... Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : ... Prêt à taux zéro : ...

Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en chambre propre (personne morale) ☐ Vierge ☐ Locataire ☐

• S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐

• Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐

Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐

☐ Autres, précisez :

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce : ... 2 pièces : ... 3 pièces : ... 4 pièces : ... 5 pièces : ... 6 pièces et plus : ...

• Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surelévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

5/7

5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces

surfaces hors œuvre nettes³ (SHON) en m²

Destinations	SHON existantes avant travaux (A)	SHON construites (B)	SHON créées par transformation de SHOB en SHON ⁴ (C)	SHON créées par changement de destination ⁵ (D)	SHON démolies ou transformées en SHOB ⁶ (E)	SHON supprimées par changement de destination ⁷ (F)	SHON totales = A+B+C+D-E-F
5.31 - Habitation							
5.32 - Hébergement hôtelier							
5.33 - Bureaux							
5.34 - Commerce							
5.35 - Artisanat ⁷							
5.36 - Industrie							
5.37 - Exploitation agricole ou forestière							
5.38 - Entrepôt							
5.39 - Service public ou d'intérêt collectif							
5.310 - SHON Totales (m ²)							

5.4 - Destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

- Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐
 Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

5.5 - Stationnement

Places de stationnement	Avant réalisation du projet	Après réalisation du projet
Nombre de places de stationnement		
Surface hors œuvre brute des aires bâties de stationnement en m ²		
Surface de l'emprise au sol des aires non bâties de stationnement en m ²		

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : ... m², dont surface bâtie (SHOB) : ... m²

³ Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les terrasses, les toitures terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Netre (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

⁴ Par exemple la transformation d'un garage (qui constitue uniquement de la SHOB) en place habitable (qui constitue de la SHON).

⁵ Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des natures descriptives mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux (5.33) en hôtel (5.32) ou la transformation d'une habitation (5.31) en commerce (5.34).

⁶ Par exemple la transformation d'une place habitable (qui constitue de la SHON) en garage (qui constitue uniquement de la SHOB).

⁷ L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret n° 98-247 du 2 avril 1998 ».

6- À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

6/7

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente déclaration préalable.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

- ☐ Démolition totale
☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

◆ Nombre de logement démolis :

7 - Fiscalité de l'urbanisme

7.1 - Tableau des affectations (Informations complémentaires pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)⁸

Surfaces hors œuvre nettes (SHON en m ²)			
	Surface changeant de destination (création de SHON) (A)	Surface nouvelle hors œuvre nette construite (B)	Totale après travaux = A+B
7.1.1 - Habitation :			
- Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et du personnel			
- Locaux à usage de résidence principale			
- Locaux à usage de résidence secondaire			
7.1.2 - Locaux à usage des particuliers non utilisables pour l'habitation, ni pour aucune activité économique⁹			
7.1.3 - Locaux des exploitations ou des coopératives agricoles constitués de SHON intéressant la production agricole ou une activité annexée à cette production¹⁰			
7.1.4 - Hôtellerie :			
- Chambres et logements réservés aux chambres			
- Autres locaux réservés non affectés à l'hébergement (piscines, etc.)			
- Hôtels-restaurants de luxe			
- Locaux des villages de vacances et des campings			
7.1.5 - Constructions affectées à un service public ou d'utilité publique			

7.2 - Foires et salons

Si votre projet consiste dans la réalisation de sites de foire ou de salons professionnels ou de palais des congrès, veuillez indiquer la surface hors œuvre nette (SHON) :

des locaux d'exposition : m² - des locaux servant à la tenue de réunions : m²
 des autres locaux (restaurants, bureaux, etc.) : m²

7.3 - Plafond légal de densité (PLD)

Demandez à la mairie si un plafond légal de densité des constructions est instauré dans la commune et si les constructions prévues sur votre terrain dépassent ce plafond. Si oui, indiquez la valeur du m² de terrain nu et libre.

Pour bénéficier le cas échéant de droits acquis, précisez si des constructions existant sur votre terrain avant le 1^{er} avril 1976 ont été démolies. Oui ☐ Non ☐ Si oui, indiquez la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) démolie (en m²) :

⁸ En cas d'imprecision, vos locaux seront classés dans la catégorie « autres locaux » soit la 9^{ème} catégorie de l'article 1505 D I du code général des impôts.
⁹ Il s'agit de locaux n'entrant pas dans la catégorie « usage principal d'habitation » (cathier en rez-de-chaussée, appentis, remise, bûcher, atelier familial, abri de jardin, abri et local technique de piscine...) et de locaux non agricoles, non annexés à l'habitation mais du même nature (accueils d'animaux hors élevage, box à chevaux, remise...).

¹⁰ Le terme regroupe les locaux de vente des produits de l'exploitation situés dans les bâtiments de l'exploitation.

7/7

7.4 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du déclarant.

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

8 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualifié pour faire la présente déclaration préalable.¹¹

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

A

Le :

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹¹ Vous pouvez disposer d'une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants :
 - vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
 - vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
 - vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
 - vous avez qualifié pour bénéficier de l'espargne du terrain pour cause d'utilité publique.

Demande de permis d'aménager / de construire



Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions Permis de construire comprenant ou non des démolitions

1/1
cerfa
N° 13409*01

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406*01

- Informations nécessaires à l'instruction du permis
- Informations nécessaires au calcul des impositions
- Informations nécessaires en application de l'article R. 431-34 du code de l'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...)
 - Vous réalisez une nouvelle construction
 - Vous effectuez des travaux sur une construction existante
 - Votre projet d'aménagement ou de construction comprend des démolitions
- Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PI	Type	Commune	Nature	N° de dossier
La présente demande a été reçue à la mairie				
le				
Dossier transmis : <input type="checkbox"/> à l'Architecte des Bâtiments de France <input type="checkbox"/> au Directeur du Parc National				

*1 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur indique dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire. Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale
Dénomination : _____ Raison sociale : _____
N° SIRET : _____ : Catégorie juridique : _____
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : _____ Voie : _____ Localité : _____
Lieu-dit : _____
Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐
Nom : _____ Prénom : _____
OU raison sociale : _____
Adresse : Numéro : _____ Voie : _____ Localité : _____
Lieu-dit : _____
Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

2/1

3 - Le terrain

*3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____ Localité : _____
Lieu-dit : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) :

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : _____ et la superficie du terrain avant division (en m²) : _____
ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

*4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☐ Lotissement
- ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- ☐ Aménagement d'un golf
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- ☐ Contenance (nombre d'unités) :
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
 - Superficie (en m²) :
 - Profondeur (pour les affouillements) :
 - Hauteur (pour les exhaussements) :

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé :

- ☐ Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public ; lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- ☐ Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, ostréicoles et forestières

Aménagement situé dans un secteur sauvegardé :

- ☐ Création d'une voie
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- ☐ Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle :

- ☐ Création d'un espace public

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

3/7

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

* Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) :

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement

* Nombre maximum de lots projetés :

* Surface hors œuvre nette (SHON) maximale envisagée (en m²) :

* Si votre projet de lotissement se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone), indiquez la surface hors œuvre brute (SHOB) maximale envisagée (en m²)

* Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
☐ La constructibilité sera répartie à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

* Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

consignation en compte bloqué ☐ ou ☐ garantie financière d'achèvement des travaux ☐
 joindre la convention

* Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ?

Oui ☐ Non ☐**4.3 - À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique**

* Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

* Nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL

Surface hors œuvre nette (SHON) prévue, réservée aux HLL

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

* Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements.

4/7

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction**5.1 - Architecte*** Vous avez eu recours à un architecte : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet

Nom de l'architecte : _____ Prénom : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre :

Conseil Régional de :

Téléphone : _____ ou Télécopie : _____

Adresse électronique : _____

En application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, j'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Signature de l'architecte :

Cachet de l'architecte :

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.**5.2 - Nature du projet envisagé**☐ Nouvelle construction☐ Travaux sur construction existante☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

* Courte description de votre projet ou de vos travaux :

*** 5.3 - Surface hors œuvre brute (SHOB)**

Si votre projet de construction se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone), indiquez la surface hors œuvre brute (SHOB) totale du projet

SHOB des travaux de construction (en m²) :

2 Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m² ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied droit a une hauteur intérieure à 4 m et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².

5/7

5.4 - Informations complémentaires

- Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :
- Logement Locatif Social : Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : Prêt à taux zéro :
- ☐ Autres financements :
- Mode d'utilisation principale des logements :
- Occupation personnelle (particulier) ou en copropriété propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location ☐
- Si l'usage d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐
- Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine ☐ Garage ☐ Veranda ☐ Abri de jardin ☐
- ☐ Autres annexes à l'habitation :
- Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :
- Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐
- Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐
- ☐ Autres, précisez :
- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :
- 1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus
- Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :
Indiquez si vos travaux comprennent notamment :
- Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

5.5 - Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

5.6 - Destination des constructions et tableau des surfaces

surfaces hors œuvre nettes¹ (SHON) en m²

Destinations	SHON existantes avant travaux (A)	SHON construites (B)	SHON créées par transformation de SHOB en SHON ² (C)	SHON créées par changement de destination ³ (D)	SHON démolies ou transformées en SHOB ⁴ (E)	SHON supprimées par changement de destination ⁵ (F)	SHON totales = A+B+C+D-E-F
5.6.1 - Habitation							
5.6.2 - Hébergement hôtelier							
5.6.3 - Bureaux							
5.6.4 - Commerce							
5.6.5 - Artisanat ⁶							
5.6.6 - Industrie							
5.6.7 - Exploitation agricole ou forestière							
5.6.8 - Entrepôt							
5.6.9 - Service public ou d'intérêt collectif							
5.6.10 - SHON Totales (m ²)							

5.7 - Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public

- ou d'intérêt collectif : Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐
- Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

³ Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du mur extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures non axes accessibles. La Surface Hors Œuvre Nettes (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des surfaces de production (Article R.112-2 du Code de l'urbanisme).

⁴ Par exemple la transformation d'un garage (qui constitue uniquement de la SHOB) en pièce habitable (qui constitue de la SHON).

⁵ Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple, la transformation de surfaces de bureaux (5.6.3) en hôtel (5.6.2) ou la transformation d'une habitation (5.6.1) en commerce (5.6.4).

⁶ Par exemple la transformation d'une pièce habitable (qui constitue de la SHON) en garage (qui constitue uniquement de la SHOB).

⁷ L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

6/7

5.8 - Stationnement

Places de stationnement	Avant réalisation du projet	Après réalisation du projet
Nombre de places de stationnement		
Surface hors œuvre brute des aires bâties de stationnement en m ²		
Surface de l'emprise au sol des aires non bâties de stationnement en m ²		

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement

m², dont surface bâtie (SHOB)m²

6 - A remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

- ☐ Démolition totale
- ☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

• Nombre de logement démolis :

7 - Fiscalité de l'urbanisme

7.1 - Tableau des affectations (Informations complémentaires pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)⁸

Surfaces hors œuvre nettes (SHON) en m ²			
	Surface changeant de destination (création de SHON) (A)	Surface nouvelle hors œuvre nette construite (B)	Totale après travaux = A+B
7.1.1 - Habitation :			
- Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et du personnel			
- Locaux à usage de résidence principale			
- Locaux à usage de résidence secondaire			
7.1.2 - Locaux à usage des particuliers non utilisables pour l'habitation, ni pour aucune activité économique ⁹			
7.1.3 - Locaux des exploitations ou des coopératives agricoles constitués de SHON intéressant la production agricole ou une activité annexe à cette production ¹⁰			
7.1.4 - Hôtellerie :			
- Chambres et logements menant aux chambres			
- Autres locaux hôteliers non affectés à l'hébergement (restaurants, etc.)			
- Habitats légers de loisir			
- Locaux des villages de vacances et des campings			
7.1.5 - Constructions affectées à un service public ou d'utilité publique			

⁸ En cas d'impression, vos locaux seront classés dans la catégorie « autres locaux » soit la 5^e catégorie de l'article 1585 D 1 du code général des impôts.

⁹ Il s'agit de locaux n'étant pas dans la catégorie « usage principal d'habitation » (logement en rez-de-chaussée, appentis, remise, buche, atelier familial, abri de jardin, abri et local technique de piscine, etc.) et de locaux non agricoles, non aménagés à l'habitation mais de même nature (locus d'annaux hors élevage, box à chevaux, remise, etc.).

¹⁰ Exemple tel que local de vente des produits de l'exploitation situé dans les bâtiments de l'exploitation.

1/1

7.2 - Foires et salons

Si votre projet consiste dans la réalisation de foires de foire ou de salons professionnels ou de palais des congrès, veuillez indiquer la surface hors œuvre nette (SHON) :

- des locaux d'exposition : m² ; des locaux servant à la tenue de réunions : m² ;
- des autres locaux (restaurants, bureaux...) : m²

7.3 - Plafond légal de densité (PLD)

Demandez à la mairie si un plafond légal de densité des constructions est institué dans la commune et si les constructions prévues sur votre terrain dépassent ce plafond. S'il est indiqué, indiquez la valeur du m² de terrain nu et l'aire¹¹.

Pour bénéficier de l'exemption de droits, indiquez si des constructions existant sur votre terrain avant le 1^{er} avril 1976 ont été démolies : Oui ☐ Non ☐ Si oui, indiquez la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) démolie (en m²) :

7.4 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro :

Voie :

Localité :

Lieu-dit :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

*** 8 - Engagement du (ou des) demandeurs**

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation¹¹.

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

A

Le :

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹¹ Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Nécessité de travaux sur le mur mitoyen : mise en demeure

Recommandée avec avis de réception

Nom, prénom

Adresse

Code postal, ville

Nom, prénom

Adresse

Code postal, ville

Ville, date

Monsieur,

Je vous ai contacté le... (date) pour vous informer de la nécessité de procéder à un certain nombre de réparations sur le mur mitoyen séparant nos deux propriétés. Vous ne m'avez pas répondu. L'état du mur ne cessant de se dégrader, il devient urgent que vous me contactiez pour que nous nous mettions d'accord sur lesdits travaux et leurs modalités.

Vous voudrez donc considérer ce courrier comme une lettre de mise en demeure en vous rappelant que le Code civil impose la charge de la réparation et de reconstruction d'un mur aux deux voisins (art. 655).

À défaut de réaction de votre part, je me verrai dans l'obligation de saisir le tribunal afin de me faire autoriser à réaliser ces travaux en demandant votre condamnation à des dommages et intérêts pour résistance abusive.

Signature

Tour d'échelle : demande de droit de passage pour effectuer des travaux

Nom, prénom
Adresse
Code postal, ville

Nom, prénom
Adresse
Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

Je vous ai demandé l'accès à votre terrain pour effectuer des travaux sur ma propriété, ce que vous m'avez refusé.

Je vous informe qu'une jurisprudence constante autorise le propriétaire d'un fonds à passer, à titre temporaire, chez son voisin afin d'effectuer les réparations indispensables (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 15 avril 1982, Bull. civ. III, n° 93).

Je vous propose donc que nous fixions un rendez-vous afin que nous examinions les modalités d'établissement d'un état des lieux pour protéger au mieux vos droits.

Dans le cas contraire, je me verrai dans l'obligation de saisir la juridiction compétente.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame),

Signature

À noter : Afin de protéger vos droits ainsi que ceux de vos voisins, il est conseillé d'établir, avant les travaux, un état des lieux.

Copropriété - Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse du syndic
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

Conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, je vous prie d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolutions suivantes : *(rédiger les résolutions que vous souhaitez voir figurer)*.

Par exemple :

Résolution n° 1 - L'assemblée générale autorise M... à effectuer les travaux suivants :

(détailler les travaux projetés)

Les travaux seront réalisés par l'entreprise *(indiquer le nom de l'entreprise)* pour un montant de *(indiquer le montant)*.

Je vous joins le devis établi par l'entreprise *(indiquer le nom de l'entreprise)*.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame),

Signature

À noter : Joindre les devis et descriptifs des travaux.

Location - Demande de mise aux normes

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse du propriétaire
..... ou de l'agence immobilière
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

J'ai loué en date du ... un logement qui n'est pas conforme aux normes prévues par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Contrairement aux dispositions de ce texte, (exposer ce qui n'a pas été respecté).

Je vous remercie donc de procéder aux travaux nécessaires et de m'informer dans les meilleurs délais du calendrier de ceux-ci.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame),

Signature

Location - Demande d'autorisation de réaliser des travaux par le locataire

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse du propriétaire
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

En vertu du contrat de bail que nous avons signé le ... (indiquer la date), je suis locataire de l'appartement situé ... (indiquer l'adresse du logement).

Je souhaiterais, avec votre accord, entreprendre les travaux d'amélioration suivants : ... (décrire ces travaux d'amélioration : par exemple, construction d'une salle de douche supplémentaire, percement d'une cloison entre la salle à manger et la cuisine, etc.).

Conformément à l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989, je sollicite votre accord écrit afin de pouvoir exécuter ces travaux dans les meilleurs délais.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame), à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Location - Travaux d'amélioration
réalisés sans le consentement
du bailleur : refus de les rembourser

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse de votre locataire
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

J'ai bien reçu votre courrier du ... (*indiquer la date*) dans lequel vous m'annoncez que vous avez entrepris dans l'appartement que je vous loue, situé ... (*indiquer l'adresse du logement*), les travaux d'amélioration suivants : ... (*rappeler la nature des travaux effectués par votre locataire*), travaux dont vous me réclamez aujourd'hui le remboursement.

Or, contrairement à l'obligation que vous impose l'article 7 f de la loi du 6 juillet 1989, vous ne m'avez nullement demandé l'autorisation d'effectuer ces transformations avant de les engager.

En conséquence, et comme m'y autorise l'article 7 f cité ci-dessus, je refuse par la présente de donner suite à votre demande de remboursement.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame), à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Litiges - Dépassement de devis

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse de l'entrepreneur
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur (ou Madame),

Le devis que vous m'avez adressé le (*date*) prévoyait pour les travaux de (*indiquer la nature des travaux*) une somme globale de (*montant*).

Or, je reçois une facture qui comporte un prix supérieur au montant fixé dans le devis initial. N'ayant pas demandé de travaux supplémentaires, rien ne justifie cette augmentation de prix.

Je vous rappelle qu'un devis signé a la valeur d'un contrat et qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

En conséquence, je ne réglerai que la somme prévue dans le devis initial.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame),

Signature

Litiges - Travaux non achevés

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom et adresse de l'entreprise
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur,

Nous vous avons réglé la somme de *(indiquer le montant)* pour la réalisation de travaux dans notre appartement, conformément au devis que vous nous avez établi.

À ce jour, vous n'avez effectué qu'une partie des travaux payés. En dépit de nos nombreux appels téléphoniques, nous restons sans nouvelles de votre part.

Je vous mets donc, par la présente, en demeure d'exécuter les travaux. À défaut, nous serons contraints de saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation de faire appel à une autre entreprise qui effectuera les travaux à vos frais.

Je vous prie de croire,

Signature

Litiges - Constatation de malfaçons
à la suite de travaux

Recommandée avec avis de réception

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Nom de l'entreprise
..... Adresse
..... Code postal, ville

Ville, date

Monsieur *(ou Madame)*,

Par contrat en date du ... *(indiquer la date de signature du contrat de travaux)*, vous avez effectué des travaux de ... *(indiquer la nature des travaux)* chez moi. Après inspection des travaux terminés, j'ai pu constater une *(ou plusieurs)* malfaçon(s).

En effet, ... *(décrire les malfaçons constatées)*.

En vertu de la garantie de parfait achèvement énoncée à l'article 1792-6 du Code civil, je vous demande donc de venir constater vous-même les malfaçons et d'effectuer les travaux de réparation qui s'imposent.

Veuillez croire, Monsieur *(ou Madame)*, à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

ANAH - Engagements du bénéficiaire de l'aide

Le bénéficiaire de l'aide doit préalablement signer un imprimé concernant les engagements à souscrire. Sont reproduits ici les engagements pris par un propriétaire occupant (imprimé de l'ANAH).

VOS ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE L'ANAH

Je soussigné(e), nom et prénom :

● certifie sur l'honneur⁽¹⁾ que :

- les renseignements portés sur la présente demande et sur les documents qui l'accompagnent sont exacts ;
- les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date de dépôt du dossier.

● m'engage à :

- occuper le logement admis au bénéfice de l'aide à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 6 (six) ans ou plus tard dans le délai d'un an après la date de réception par la délégation de l'ANAH des pièces justifiant l'exécution des travaux ;
- aviser l'ANAH par écrit, après le dépôt du dossier et jusqu'au terme des engagements d'occupation indiqués ci-dessus de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation du logement subventionné ;
- commencer les travaux dans le délai d'un an, à compter de la notification de la subvention ;
- faire réaliser les travaux, conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers ou dans le cadre d'une convention d'autoréhabilitation signée avec l'ANAH ;
- ne pas recourir à du travail clandestin ou dissimulé pour la réalisation des travaux ;
- en justifier l'exécution dans le délai de trois ans suivant la date de la décision de subvention ; à défaut, la subvention accordée serait annulée ;
- permettre à l'ANAH de visiter les lieux et à lui communiquer les justificatifs et documents nécessaires à l'exercice du contrôle ;
- reverser à l'ANAH toute somme qui me serait réclamée en cas de non respect des engagements ci-dessus.

● reconnais être informé que :

- l'ANAH se réserve la possibilité de faire des contrôles à tout moment et que le non respect des engagements ci-dessus entraîne l'annulation de l'aide et le reversement de toute somme versée par l'ANAH pour ce logement à laquelle est appliquée une majoration ;
- toute fraude m'expose, sans préjudice des poursuites judiciaires éventuelles, à l'interdiction de présenter des demandes pendant un délai pouvant atteindre cinq années et à des sanctions pécuniaires.

☐ donne pouvoir à : Nom, prénom : Adresse : Code Postal : Commune : pour déposer à la délégation locale la présente demande de subvention, et en conséquence, pour recevoir toute correspondance relative à cette demande.

Fait à le

Signature du demandeur ou de son représentant

⁽¹⁾ Déclaration sur l'honneur : Toute fausse déclaration à l'occasion du dépôt de la demande ou de toute autre démarche vis-à-vis de l'ANAH entraînera le retrait de l'aide allouée, le remboursement des sommes indûment perçues éventuellement majorées par décision du Conseil d'administration, et l'interdiction de déposer en tant que propriétaire ou en tant que mandataire, des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH et ce, sans préjudice de poursuites judiciaires. La loi rend possible d'amende ou d'emprisonnement quiconque se rend coupable de fausses déclarations sur l'identité du code pénal.

ANAH - Demande d'une subvention pour travaux (lettre)

Nom
Adresse
Code postal, ville

..... Délégation locale de l'Agence nationale
..... de l'habitat
..... Adresse
..... Code postal, ville

Ville, date

Madame, Monsieur,

Propriétaires de notre résidence principale, nous désirons y réaliser des travaux d'amélioration.

En effet, notre appartement situé dans un immeuble construit en ... (indiquer la date de construction) est bruyant et mériterait des travaux d'isolation acoustique que nous comptons confier à l'entreprise ... (indiquer le nom).

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser les documents nécessaires pour que je puisse demander une subvention pour m'aider à financer ces travaux.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

À noter : Les adresses des délégations départementales peuvent être trouvées sur le site : www.anah.fr.

Taux réduit de TVA - Attestation simplifiée

Modèle de la DGI


DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS



TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Attestation simplifiée¹

1. Identité du client ou de son représentant

Je soussigné(e) :

Nom : Prénom :
Adresse : Commune : Code postal :

2. Nature des locaux

J'atteste que les travaux à réaliser portent sur un immeuble achevé depuis plus de deux ans à la date de commencement des travaux et affecté à l'habitation à l'issue de ces travaux :

☐ maison ou immeuble individuel ☐ immeuble collectif ☐ appartement individuel
☐ autre (précisez la nature du local à usage d'habitation) :

Les travaux sont réalisés dans :

☐ un local affecté exclusivement ou principalement à l'habitation
☐ des pièces affectées exclusivement à l'habitation situées dans un local affecté pour moins de 50 % à cet usage
☐ des parties communes de locaux affectés exclusivement ou principalement à l'habitation dans une proportion de millièmes de l'immeuble

☐ un local antérieurement affecté à un usage autre que d'habitation et transformé à cet usage

Adresse² : Commune : Code postal :
dont je suis : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ autre (précisez votre qualité) :

3. Nature des travaux

J'atteste que sur la période de deux ans précédant ou suivant la réalisation des travaux décrits dans la présente attestation, les travaux :

☐ n'affectent ni les fondations, ni les éléments, hors fondations, déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, ni la consistance des façades (hors ravalement).
☐ n'affectent pas plus de cinq des six éléments de second œuvre suivants :

Cochez les cases correspondant aux éléments affectés :

☐ planchers qui ne déterminent pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ☐ huisseries extérieures ☐ cloisons intérieures ☐ installations sanitaires et de plomberie ☐ installations électriques ☐ système de chauffage (pour les immeubles situés en métropole)
NB : tous les autres travaux sont sans incidence sur le bénéfice du taux réduit

☐ n'entraînent pas une augmentation de la surface de plancher hors œuvre nette (majorée pour les bâtiments d'exploitations agricoles de la surface de plancher hors œuvre brute) des locaux existants supérieure à 10 %.

☐ ne consistent pas en une surélévation ou une addition de construction.

4. Conservation d'une copie de l'attestation et des pièces justificatives

Je conserve une copie de cette attestation ainsi que de toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation des travaux et m'engage à en produire une copie à l'administration fiscale sur sa demande.

Si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de votre fait et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, vous êtes solidairement tenu au paiement du complément de taxe résultant de la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux de 19,6 %) et le montant effectivement payé (TVA au taux de 5,5 %).

Fait à le
Signature du client ou de son représentant :

(1) Pour remplir cette attestation, cochez les cases correspondant à votre situation et complétez les rubriques en pointillés. Vous pouvez vous aider de la notice explicative.

(2) Si différente de l'adresse indiquée dans le cadre 2.


DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS



TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Notice (attestation simplifiée)

Le taux réduit de la TVA prévu à l'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) s'applique, sous certaines conditions, aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Pour bénéficier du taux réduit vous devez attester que ces conditions sont réunies. Deux modèles d'attestation sont à votre disposition pour effectuer cette démarche. Vous pouvez utiliser l'attestation simplifiée pour tous les travaux n'affectant, sur une période de deux ans, aucun des éléments de gros œuvre et pas plus de cinq des six lots de second œuvre définis au 2) du A ci-dessous¹. L'attestation normale est à utiliser dans les autres cas.

A - Quel est l'objet de cette attestation ?

Elle garantit que sont réunies les conditions prévues par l'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) pour bénéficier du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

En effet, le taux réduit de la TVA ne s'applique pas aux travaux qui :

- 1) soit portent sur des locaux autres que d'habitation à l'issue des travaux, ou achevés depuis moins de deux ans ;
- 2) soit concourent à la production d'un immeuble neuf, c'est-à-dire les travaux qui rendent à l'état neuf le gros œuvre (la majorité des fondations ou des autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement) ou au moins deux tiers de chacun des éléments de second œuvre (les planchers non porteurs, c'est-à-dire ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ; les huisseries extérieures ; les cloisons intérieures ; les installations sanitaires et de plomberie ; les installations électriques ; le système de chauffage (en métropole) ;
- 3) soit augmentent la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 % ;
- 4) soit conduisent à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction ;
- 5) soit consistent en des travaux de nettoyage, soit concernent l'aménagement et l'entretien des espaces verts, soit correspondent à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou de gros équipements listés à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI.

B - Comment remplir cette attestation ?

Cadre 1. Identité du client ou de son représentant :

L'attestation est remplie par la personne qui fait effectuer les travaux (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire, syndicat de copropriétaires, etc.). C'est à elle de justifier qu'elle a respecté les mentions portées sur l'attestation. Si l'administration conteste les informations portées sur l'attestation, c'est l'administration qui devra apporter la preuve que celles-ci sont inexactes.

Cadre 2. Nature des locaux :

Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, les travaux doivent porter sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Le taux réduit est également applicable aux travaux qui ont pour objet d'affecter principalement à un usage d'habitation un local précédemment affecté à un autre usage sauf s'ils concourent à la production d'un immeuble neuf.

Cadre 3. Nature des travaux :

Cochez les cases correspondant à votre situation.

C - À qui remettre l'attestation ?

Cadre 4. Remise de l'attestation et conservation des pièces justificatives : L'attestation, une fois complétée, datée et signée, doit être remise au prestataire effectuant les travaux, avant leur commencement (ou au plus tard avant la facturation). Lorsqu'il y a plusieurs prestataires, un original de l'attestation doit être remis à chacun d'entre eux.

Vous devez conserver une copie de l'attestation ainsi que l'ensemble des factures ou notes émises par le(s) prestataire(s) ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur réalisation. Elles devront en effet être produites si l'administration vous demande de justifier de l'application du taux réduit de la TVA.


D - Quelles sont les conséquences de la remise d'une attestation erronée ?


Si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de votre fait et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, vous êtes solidairement tenu au paiement du complément de taxe résultant de la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux de 19,6 %) et le montant effectivement payé (TVA au taux de 5,5 %).

(1) Pour toute question relative à ces attestations, vous pouvez consulter le site Internet www.impots.gouv.fr, rubrique « documentation », appeler le centre « impôts services » (0820 32 42 52, 9 h-18 heures TTC la minute, du lundi au vendredi de 8h à 20h et le samedi de 9h à 19h), ou vous adresser à votre centre des impôts (seuls les coordonnées figurent en haut de votre déclaration de revenus). Toutes précisions sont apportées par ailleurs dans le bulletin officiel des impôts (BOI) à C-2. SE consultable sur le site Internet déjà cité.

Taux réduit de TVA - Attestation normale

Modèle de la DGI


 DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS


 MINISTÈRE DES FINANCES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Attestation normale⁽¹⁾

1. Identité du client ou de son représentant

Je soussigné(e) :

Nom : Prénom :
 Adresse : Commune : Code postal :

2. Nature des locaux

J'atteste que les travaux à réaliser portent sur un immeuble achevé depuis plus de deux ans à la date de commencement des travaux et affecté à l'habitation à l'issue de ces travaux :

☐ maison ou immeuble individuel ☐ immeuble collectif ☐ appartement individuel

☐ autre (précisez la nature du local à usage d'habitation) :

Les travaux sont réalisés dans :

☐ un local affecté exclusivement ou principalement à l'habitation

☐ des pièces affectées exclusivement à l'habitation situées dans un local affecté pour moins de 50 % à cet usage

☐ des parties communes de locaux affectés exclusivement ou principalement à l'habitation dans une proportion de millièmes de l'immeuble

☐ un local antérieurement affecté à un usage autre que d'habitation et transformé à cet usage

Adresse⁽²⁾ : Commune : Code postal :

donc je suis : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ autre (précisez votre qualité) :

3. Nature des travaux

J'atteste que sur la période de deux ans précédant ou suivant la réalisation des travaux décrits dans la présente attestation ces travaux :

1. Fondations :

☐ n'affectent pas les fondations

☐ ou rendent à l'état neuf, par ajout ou remplacement, la moitié au plus des fondations.

2. Éléments, hors fondations, déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage :

☐ n'affectent pas ces éléments

☐ ou rendent à l'état neuf, par ajout ou remplacement, la moitié au plus de ces éléments.

3. Façades (hors ravalement) :


☐ n'affectent pas les façades


☐ ou rendent à l'état neuf, par ajout ou remplacement, la moitié au plus des façades.

Suite au verso >>>

(1) Pour remplir cette attestation, cochez les cases correspondant à votre situation et complétez les rubriques en pointillés. Vous pouvez vous aider de la notice explicative.

(2) Si différente de l'adresse indiquée dans le cadre 1.


 DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS


 MINISTÈRE DES FINANCES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

>>> Suite du recto

4. Éléments de second œuvre :

☐ ne rendent pas à l'état neuf les deux tiers ou plus de chacun des six éléments de second œuvre suivants.

À l'appui de cette indication, cocher la case utile dans chacune des lignes du tableau suivant :

A. Éléments de second œuvre	B. Les travaux ne portent pas sur cet élément	C. Les travaux rendent à l'état neuf moins des deux tiers de cet élément à l'issue des travaux	D. Les travaux rendent à l'état neuf les deux tiers ou plus de cet élément à l'issue des travaux
a. planchers qui ne déterminent pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. huisseries extérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. cloisons intérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. installations sanitaires et de plomberie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. installations électriques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. système de chauffage ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁽¹⁾ Pour les immeubles situés en métropole uniquement.

5.

☐ J'atteste que, sur la période de deux ans précédant ou suivant la réalisation des travaux décrits dans la présente attestation, ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la surface de plancher hors œuvre nette (majorée pour les bâtiments d'exploitations agricoles de la surface de plancher hors œuvre brute) des locaux existants supérieure à 10 %.

6.

☐ J'atteste que les travaux ne consistent pas en une surélévation ou une addition de construction.

4. Conservation d'une copie de l'attestation et des pièces justificatives

Je conserve une copie de cette attestation ainsi que de toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation des travaux et m'engage à en produire une copie à l'administration fiscale sur sa demande ainsi que les éléments de justification des proportions mentionnées dans le cadre 3 ci-dessus.

Si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de votre fait et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, vous êtes solidairement tenu au paiement du complément de taxe résultant de la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux de 19,6 %) et le montant effectivement payé (TVA au taux de 5,5 %).

Fait à le
 Signature du client ou de son représentant :



Taxe sur la Valeur Ajoutée

Notice (attestation normale)

Le taux réduit de la TVA prévu à l'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) s'applique, sous certaines conditions, aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Pour bénéficier du taux réduit vous devez attester que ces conditions sont réunies. Deux modèles d'attestation sont à votre disposition pour effectuer cette démarche. Vous pouvez utiliser l'attestation simplifiée pour tous les travaux n'affectant, sur une période de deux ans, aucun des éléments de gros œuvre et pas plus de cinq des six lots de second œuvre définis au 2) du A ci-dessous⁽¹⁾. L'attestation normale est à utiliser dans les autres cas.

A - Quel est l'objet de cette attestation ?

Elle garantit que sont réunies les conditions prévues par l'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) pour bénéficier du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

En effet, le taux réduit de la TVA ne s'applique pas aux travaux qui :

- 1) soit portent sur des locaux autres que d'habitation à l'issue des travaux ou achevés depuis moins de deux ans ;
- 2) soit concourent à la production d'un immeuble neuf, c'est-à-dire les travaux qui rendent à l'état neuf le gros œuvre (la majorité des fondations ou des autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement) ou au moins deux tiers de chacun des éléments de second œuvre ;
- 3) soit augmentent la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 % ;
- 4) soit conduisent à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction ;
- 5) soit consistent en des travaux de nettoyage, soit concernent l'aménagement et l'entretien des espaces verts, soit correspondent à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou de gros équipements listés à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI.

B - Comment remplir cette attestation ?

Cadre 1 Identité du client ou de son représentant

L'attestation est remplie par la personne qui fait effectuer les travaux (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire, syndicat de copropriétaires, etc.). C'est à elle de justifier qu'elle a respecté les mentions portées sur l'attestation.

Si l'administration conteste les informations portées sur l'attestation, c'est l'administration qui devra apporter la preuve que celles-ci sont inexactes.

Cadre 2 Nature des locaux

Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, les travaux doivent porter sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Le taux réduit est également applicable aux travaux qui ont pour objet d'affecter principalement à un usage d'habitation un local précédemment affecté à un autre usage sauf s'ils concourent à la production d'un immeuble neuf.

Cadre 3 Nature des travaux

Les travaux qui rendent un immeuble à l'état neuf (rénovation)

Ce sont les travaux mentionnés au A- 2) ci-dessus. Les notions qui y sont énumérées se comprennent comme suit :

Gros œuvre	
Fondations	Il s'agit des éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol : fondations superficielles ou profondes telles que semelles, longrines, radiers, puits, pieux.

Suite au verso >>>

(1) Pour toute question relative à ces attestations, vous pouvez consulter le site Internet www.impots.gouv.fr, rubrique « documentation », appeler le centre « impôts services » (0820 32 42 52, 0,12 euros TTC la minute, du lundi au vendredi de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h), ou vous adresser à votre centre des impôts (dont les coordonnées figurent en haut de votre déclaration de revenus). Toutes précisions sont apportées par ailleurs dans le bulletin officiel des impôts (BOI) 3 C-7-06 consultable sur le site Internet déjà cité.

>>> Suite du recto

Gros œuvre	
Éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage	Il s'agit des éléments sans lesquels ces caractéristiques de solidité ne sont plus assurées, tels que les experts et tribunaux peuvent les apprécier en cas d'accident : <ul style="list-style-type: none">- éléments verticaux (murs, piliers, colonnes et poteaux), quand ils sont porteurs ;- éléments horizontaux (poutres, planchers et dalles), quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble ;- éléments obliques assurant le contreventement (contreforts éventuels) ;- éléments de charpente, quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.
Façades	Tous les éléments verticaux externes assurant la mise hors d'eau de l'immeuble : murs, murs-rideaux, murs-panneaux, etc. Ne sont pris en considération à ce titre que les travaux qui portent sur la consistance des façades, à l'exclusion du simple ravalement de la surface.
Second œuvre	
Éléments de second œuvre	Les éléments à prendre en compte sont les six lots techniques suivants : <ul style="list-style-type: none">- les planchers non porteurs, c'est-à-dire ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;- les huisseries extérieures (dormants et ouvrants) ;- les cloisons intérieures ;- les installations sanitaires et de plomberie ;- les installations électriques ;- le système de chauffage (en métropole uniquement).

Vous devez déterminer la proportion dans laquelle les travaux réalisés conduisent à rendre à l'état neuf les fondations, les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, les façades ou les éléments de second œuvre.

À cet effet, il convient de déterminer la proportion entre les éléments neufs et le total, à l'issue des travaux, des éléments du lot techniquement concerné (y compris les éléments qui ont été conservés). Vous êtes libre de retenir toute méthode dont vous pourrez justifier la pertinence sur demande de l'administration (valeur, surface, volume ou quantité).

Pour les éléments de gros œuvre, (points 1., 2., et 3. du cadre 3 de l'attestation), indiquez soit que l'élément n'est pas affecté par les travaux, soit, dans le cas contraire, que la moitié au plus de l'élément est rendu à l'état neuf par ajout, remplacement, reprise en sous-œuvre.

> Les travaux conduisent à la production d'un immeuble neuf, et sont donc exclus du taux réduit de la TVA, si un seul de ces trois éléments du gros œuvre est, à l'issue des travaux, rendu à l'état neuf pour plus de la moitié.

Pour chacun des six éléments de second œuvre (point 4. du cadre 3 de l'attestation), indiquez s'il n'est pas affecté par les travaux ou, dans le cas contraire, si la proportion dans laquelle il est rendu à l'état neuf par ajout ou remplacement demeure ou non inférieure à deux tiers.

> Les travaux conduisent à la production d'un immeuble neuf, et sont donc exclus du taux réduit de la TVA, si les éléments de second œuvre sont, à l'issue des travaux, rendus à l'état neuf pour au moins deux tiers pour chacun d'entre eux.

Les travaux qui augmentent la surface

La surface de plancher (point 5. du cadre 3 de l'attestation) correspond à la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants de plus de 10 % s'apprécie sur une période de deux années précédant ou suivant la réalisation de ces travaux. Elle est majorée le cas échéant des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d. de ce même article.

L'appréciation des travaux réalisés sur une période de deux ans

Les travaux qui rendent à l'état neuf un immeuble ainsi que les travaux qui augmentent la surface hors œuvre nette des locaux existants de plus de 10 % s'apprécient sur une période de deux années précédant ou suivant la réalisation de ces travaux.

Ainsi, il doit être tenu compte des travaux réalisés au cours des deux années qui précèdent pour déterminer la proportion dans laquelle les éléments sont rendus à l'état neuf. De même, le bénéfice du taux réduit est susceptible d'être remis en cause par les travaux qui, éventuellement, interviendraient dans les deux années à venir.

C - A qui remettre l'attestation ?

Cadre 4 Remise de l'attestation et conservation des pièces justificatives

L'attestation, une fois complétée, datée et signée, doit être remise au prestataire effectuant les travaux au plus tard avant la facturation. Lorsqu'il y a plusieurs prestataires, un original de l'attestation doit être remis à chacun d'entre eux.

Vous devez conserver une copie de l'attestation ainsi que l'ensemble des factures ou notes émises par le(s) prestataire(s) ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur réalisation. Elles devront en effet être produites si l'administration vous demande de justifier de l'application du taux réduit de la TVA et des modalités de détermination des proportions mentionnées dans le cadre 3.

D - Quelles sont les conséquences de la remise d'une attestation erronée ?

Si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de votre fait, y compris à raison des travaux réalisés dans les deux années qui suivent, et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, vous êtes solidement tenu au paiement du complément de taxe résultant de la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux de 19,6 %) et le montant effectivement payé (TVA au taux de 5,5 %).

Textes de loi

■ Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.....	245
■ Décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 (Annexe).....	247
■ Arrêté du 23 février 2009 relatif à la prévention des intoxications par le monoxyde de carbone	249
■ Décret n° 2009-873 du 16 juillet 2009 relatif à la sécurité des alarmes de piscine par détection d'immersion	252

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Art. 1. Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1° Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2° Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3° La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4° Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5° Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6° Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1° Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2° Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3° Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4° Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5° Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6° Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à

2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1^{er}, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

PRÊT À 0 %

Décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005

Annexe relative aux normes de surface et d'habitabilité applicables aux logements ayant bénéficié d'avances remboursables sans intérêt (prêt à 0 %)

I. - NORMES GÉNÉRALES RELATIVES À LA SÉCURITÉ, À LA SALUBRITÉ ET À L'ÉQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE

1.1. Étanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2. Parties communes

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3. Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II. - NORMES RELATIVES À LA SÉCURITÉ, À LA SALUBRITÉ ET À L'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS

2.1. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R. 111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés.

2.2. Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine
La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).
La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4. Installation du gaz et de l'électricité

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5. Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

– un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabi-

net d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales ;

– une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6. Chauffage

Le logement est équipé :

a) D'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

b) Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

c) Ou un chauffage par un système thermodynamique ;

d) Ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

Arrêté du 23 février 2009 pris pour l'application des articles R. 131-31 à R. 131-37 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la prévention des intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux à usage d'habitation

Art. 1. Le présent arrêté a pour objet de déterminer les modalités d'application des articles R. 131-31 à R. 131-37 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances dans lesquels fonctionnent des appareils fixes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, utilisant des combustibles solides ou liquides.

Elles ne s'appliquent pas aux locaux à usage d'habitation ou leurs dépendances dans lesquels fonctionnent uniquement :

- des appareils utilisant les combustibles gazeux ou hydrocarbure liquéfié, lesquels sont soumis aux prescriptions de l'arrêté modifié du 2 août 1977 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustibles et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances ;
- des appareils à circuit de combustion étanche ;
- des appareils à foyer ouvert et les âtres.

CHAPITRE I^{er}

Aménagement et ventilation des locaux Installation des appareils

Art. 2. Les exigences prévues aux articles du présent chapitre ne s'appliquent pas lorsque l'habitation est équipée d'un système de ventilation par balayage dans tout le logement, à condition que ce système respecte les dispositions des articles 8 et 11 de l'arrêté du 24.3.1982 en tenant compte du débit d'air supplémentaire nécessaire au fonctionnement des appareils, indiqué par le fabricant. Il en est de même pour les appareils pour lesquels une amenée d'air neuf alimente directement, par conduit sur l'extérieur, le foyer de l'appareil.

Art. 3. I. – Les appareils de chauffage de type inserts, à combustibles solides, doivent être installés dans un local muni d'une amenée d'air directe de section supérieure ou égale au quart de la section du conduit de fumée.

II. – En outre, la section libre, exprimée en centimètres carrés (cm²), des amenées d'air directes des locaux contenant les inserts doit être supérieure ou égale :

- à 200 cm², si ces appareils peuvent fonctionner portes ouvertes ou fermées ;
- à la valeur donnée dans le tableau suivant, en fonction de la puissance utile totale des appareils, si ces appareils fonctionnent uniquement portes fermées.

Puissance utile totale des appareils PU	Section libre minimale de l'amenée d'air directe
Si $P_u \leq 8$ kW	50 cm ²
Si 8 kW $< P_u \leq 16$ kW	70 cm ²
Si 16 kW $< P_u \leq 70$ kW	100 cm ²

III. – L'amenée d'air neuf doit être permanente ; elle doit être aménagée de telle façon que le courant d'air qu'elle occasionne ne soit pas gênant pour les occupants. La création d'une amenée d'air neuf doit être réalisée de manière à éviter le siphonage ou la récupération de gaz provenant d'exutoires situés à proximité.

Art. 4. I. – Les appareils de production-émission autres que ceux visés à l'article 3 et les appareils de production et de production-émission utilisant des combustibles non visés par l'arrêté du 21 mars 1968 modifié susvisé doivent être installés dans des locaux munis d'une amenée d'air neuf directe débouchant en partie basse. La section libre de l'amenée d'air directe, exprimée en centimètres carrés (cm²), doit être supérieure ou égale à la valeur donnée dans le tableau suivant en fonction de la puissance utile totale des appareils.

Puissance utile totale des appareils PU	Section libre minimale de l'amenée d'air directe
Si $P_u \leq 25 \text{ kW}$	50 cm ²
Si $25 \text{ kW} < P_u \leq 35 \text{ kW}$	70 cm ²
Si $35 \text{ kW} < P_u \leq 50 \text{ kW}$	100 cm ²
Si $50 \text{ kW} < P_u \leq 70 \text{ kW}$	150 cm ²

II. - L'amenée d'air neuf doit être permanente ; elle doit être aménagée de telle façon que le courant d'air qu'elle occasionne ne soit pas gênant pour les occupants. La création d'une amenée d'air neuf doit être réalisée de manière à éviter le siphonage ou la récupération de gaz provenant d'exutoires situés à proximité.

III. - En outre, les locaux dépourvus d'ouvrant sur l'extérieur dans lesquels sont installés des appareils de production-émission et les locaux dans lesquels sont installés des appareils de production doivent être munis d'une évacuation d'air vicié placée en partie haute et débouchant sur l'extérieur. La section libre de l'évacuation d'air vicié doit être supérieure ou égale à 100 cm².

Art. 5. I. - Tout dispositif mécanique de ventilation supplémentaire tel que ventilateur de fenêtre, extracteur de hotte (à l'exception des hottes à recirculation) est interdit dans une pièce où se trouve un appareil à combustion raccordé à un conduit de fumée à tirage naturel ainsi que dans un local distinct de cette pièce, dès lors que ce dispositif est susceptible de provoquer une dépression suffisante pour entraîner une inversion de tirage du conduit.

II. - Il est interdit d'installer un appareil à combustion raccordé à un conduit de fumée à tirage naturel :

- dans une pièce où débouche un vidoir de vide-ordures, lorsque la colonne correspondante est ventilée par extraction mécanique ;
- dans un local distinct de cette pièce si ce dispositif est susceptible de provoquer une dépression suffisante pour entraîner une inversion de tirage du conduit.

III. - Les exigences visées aux I et II ne s'appliquent pas pour les appareils équipés d'une amenée d'air directe par conduit et fonctionnant exclusivement porte fermée.

CHAPITRE II Évacuation des produits de la combustion

Art. 6. L'évacuation vers l'extérieur des produits de combustion des appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des combustibles solides ou liquides doit s'effectuer à l'aide d'un système d'évacuation des produits de combustion.

Les systèmes d'évacuation des produits de combustion doivent permettre l'évacuation correcte vers l'extérieur des produits de combustion des appareils raccordés et être adaptés aux dimensions de la buse ou, s'il y a lieu, de la pièce d'adaptation prévue par le fabricant, en vue d'en assurer l'étanchéité.

Art. 7. Les modérateurs ou régulateurs de tirage par admission d'air ne doivent pas se trouver à l'intérieur des conduits. Ils doivent se fermer d'eux-mêmes en cas de diminution du tirage. Ils doivent toujours être installés dans le local où se trouve l'appareil ; la surveillance doit en être aisée.

Art. 8. Le système d'évacuation des produits de combustion doit être réalisé selon les règles de l'art. Les dispositifs d'obturation totale ou partielle sont interdits sur les conduits de raccordement. Cette interdiction ne vise pas les dispositifs intégrés directement à l'appareil ainsi que les dispositifs installés sur le conduit de raccordement dès lors qu'ils ont été homologués avec l'appareil, fournis par le fabricant et installés selon ses préconisations.

Art. 9. Les conduits de raccordement doivent résister à l'action chimique des produits de combustion et des condensats éventuels, à la température et satisfaire aux conditions d'étanchéité et de stabilité mécanique requises pour l'évacuation des produits de combustion dans des conditions normales d'utilisation.

Art. 10. I. - Les conduits de raccordement doivent être conçus et installés pour permettre leur entretien ainsi que celui des appareils raccordés.

II. - Ils ne doivent pas pénétrer ou traverser de local autre que celui dans lequel sont installés les appareils à combustion. Toutefois, dans le cas d'un conduit de fumée ne débouchant

pas dans le local contenant les appareils de combustion mais étant adossé ou accolé à l'une des parois de ce local, le conduit de raccordement peut traverser cette paroi pour être relié directement au conduit.

III. - Ils doivent être visibles sur tout leur parcours, les plus courts possibles et démontables. Toutefois, les conduits de raccordement rigides peuvent être placés dans un coffrage démontable et ventilé, sur le local, par deux orifices de section utile minimale de 50 cm² et les conduits de raccordement desservant des inserts peuvent être installés dans une hotte munie d'une trappe ou d'une grille.

Art. 11. Les conduits de fumée doivent être conformes aux exigences de l'arrêté du 22 octobre 1969.

Toutefois, les conduits de fumée réalisés antérieurement au 31 octobre 1969 doivent *a minima* satisfaire aux prescriptions suivantes :

- résister à l'action chimique des produits de combustion et des condensats éventuels, à la température et satisfaire aux conditions d'étanchéité, de stabilité mécanique et d'isolation thermique requises pour l'évacuation des produits de combustion dans des conditions normales d'utilisation ;

- déboucher à l'extérieur à une hauteur telle que les obstacles formés par les parties d'immeubles distantes de moins de 8 mètres mesurés horizontalement ne risquent pas de créer une zone de surpression préjudiciable au fonctionnement des conduits ;
- prévenir l'obstruction par des suies ou autres dépôts et faciliter leur récupération ;
- lorsque l'évacuation des fumées a lieu par extraction mécanique, le dispositif doit être tel que, en cas de panne, l'évacuation des fumées soit assurée par tirage naturel ou que la combustion soit automatiquement arrêtée. Il est interdit de raccorder, sur un conduit de fumée maçonné, des appareils produisant des produits de combustion à basse température, sauf, si ce conduit possède les caractéristiques dimensionnelles et constructives (nature des

matériaux) adaptées aux produits de la combustion desdits appareils.

CHAPITRE III Étude préalable et mise en service

Art. 12. Avant le raccordement d'appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire à un conduit de fumée existant, il y a lieu de vérifier préalablement :

- la conformité du conduit de fumée et des amenées d'air neuf ;
- la compatibilité de l'ouvrage avec son utilisation ;
- le ramonage du conduit de fumée.

Dans le cas d'un conduit ne pouvant être mis en conformité avec les dispositions du présent arrêté, celui-ci doit être neutralisé au niveau des orifices d'entrée des produits de combustion.

CHAPITRE IV Entretien

Art. 13. Les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement. Ils sont vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste.

Les conduits de raccordement doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement, leur entretien doit être effectué au moins une fois par an lors du ramonage du conduit de fumée. Un justificatif de ramonage sera remis à cette occasion.

Les amenées d'air neuf doivent être constamment tenues en bon état de fonctionnement. Après tout accident ou feu de cheminée, le système d'évacuation des produits de combustion doit être vérifié par un professionnel qualifié et remis en état si nécessaire.

Décret n° 2009-873 du 16 juillet 2009 relatif à la sécurité des alarmes de piscine par détection d'immersion (JO 18.7.2009)

Art. 1. Les dispositions du présent décret s'appliquent aux alarmes de piscine par détection d'immersion.

Art. 2. Il est interdit de fabriquer, d'importer, de mettre en vente, de vendre, de détenir en vue de la vente ou de la distribution à titre gratuit, ou de distribuer à titre gratuit des alarmes de détection d'immersion qui ne répondent pas aux conditions fixées par le présent décret.

Art. 3. Les alarmes par détection d'immersion :

- 1° Répondent aux exigences de sécurité énumérées à l'annexe I, d'une part, pour détecter la chute dans une piscine d'un enfant d'un poids égal ou supérieur à six kilogrammes, déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène et prévenir la noyade, d'autre part, pour rendre les commandes du dispositif inaccessibles aux enfants de moins de cinq ans ;
- 2° Portent les indications définies à l'annexe II ;
- 3° Sont accompagnées d'une notice d'emploi qui comporte toutes les mentions nécessaires à l'installation, l'utilisation et l'entretien de l'alarme, des conseils de sécurité et de prévention des noyades et les indications définies à l'annexe II.

Art. 4. Les alarmes de piscine par détection d'immersion sont conformes à un modèle bénéficiant d'une attestation de conformité aux exigences de sécurité définies à l'annexe I. Cette attestation est délivrée à la suite d'un examen de type réalisé par un organisme d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Turquie, accrédités selon la norme EN/ISO 17025 par le Comité français d'accréditation (COFRAC), ou par un organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation pour le contrôle des produits mentionnés à l'article 1^{er}. Le fabricant met en place un système d'assurance de la qualité conforme à la norme ISO 9001 ou fondé sur un contrôle unitaire de la production qui garantit la conformité des

produits fabriqués au modèle bénéficiant de l'attestation de conformité aux exigences de sécurité.

Au sens du présent décret, on entend par « modèle d'alarme » les alarmes d'un même fabricant, ayant la même conception et les mêmes caractéristiques techniques.

Toute modification d'un modèle d'alarme susceptible d'avoir des effets sur la capacité de ce modèle à répondre aux exigences de sécurité définies à l'annexe I fait l'objet d'une nouvelle attestation de conformité, délivrée à la suite d'un examen de type effectué dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

Art. 5. Le responsable de la mise sur le marché tient à la disposition des agents chargés du contrôle :

1° L'attestation de conformité du modèle aux exigences de sécurité mentionnée au premier alinéa de l'article 4 ;

2° Une déclaration, rédigée par le responsable de la mise sur le marché, indiquant que toutes les alarmes de chacun des lots mis sur le marché sont conformes au modèle soumis à l'examen de type ainsi que les documents relatifs au programme d'essais et de contrôles venant à l'appui de cette déclaration ;

3° Les documents relatifs au système d'assurance de la qualité mis en place par le fabricant.

Art. 6. Les dispositions du présent décret ne font pas obstacle à la commercialisation des produits légalement fabriqués ou commercialisés dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou en Turquie, ou légalement fabriqués dans un Etat partie à l'accord instituant l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent à celui exigé par le présent décret.

Art. 7. Est puni des peines d'amende prévues pour les contraventions de 5^e classe le fait de fabriquer, importer, détenir en vue de la vente ou de la distribution à titre gratuit, mettre en vente, vendre ou distribuer à titre gratuit les produits mentionnés à l'article 1^{er} qui ne satisfont pas aux dispositions du présent décret.

La récidive des contraventions prévues au présent article est réprimée conformément aux articles 132-11 et 132-15 du code pénal.

Art. 8. Les alarmes par détection d'immersion dont la conformité à la norme NF P 90-307-1 ou la norme NF P90-307 et à son amende-

ment A1 attestée par un rapport d'essai établi par un organisme indépendant du fabricant ou de l'importateur pourront être commercialisées pendant une période de six mois courant à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret.

ANNEXES

Annexe I

Exigences de sécurité

I. Exigences générales

Les alarmes de piscine par détection d'immersion sont conçues et fabriquées de manière à répondre aux exigences ci-après :

1° Fonctionner vingt-quatre heures sur vingt-quatre quelles que soient les conditions atmosphériques raisonnablement prévisibles et en dehors des périodes pendant lesquelles le système est volontairement neutralisé ;

2° Disposer d'une sirène intégrée ou déportée par liaison filaire, suffisamment puissante ;

3° Détecter la chute d'un enfant dont le poids est égal ou supérieur à six kilogrammes et déclencher un dispositif d'alerte sonore audible et suffisamment long ;

4° Ne pas se déclencher de façon intempestive ;

5° Résister aux températures hautes et basses et à un environnement humide ;

6° Les enveloppes contenant du matériel électrique sont protégées ;

7° La centrale et le détecteur sont installés de façon à ne pouvoir être déplacés sans l'aide d'un outil ; en outre tout composant amovible à des fins de remplacement ne peut être ouvert ou fermé par l'utilisateur sans l'aide d'un outil ;

8° Disposer d'une autonomie suffisante et être équipées d'un système de signalisation

d'une alimentation faible ou d'un défaut ou d'une absence d'alimentation ;

9° Après une désactivation temporaire de l'alarme pour utiliser la piscine, le système d'alarme comporte, en plus de la réactivation manuelle, une fonction de réactivation automatique dans un bref délai ;

10° Les états en surveillance et hors surveillance, alarme, défaillance, hors service sont signalés de façon permanente.

II. Exigences relatives aux commandes

1° Les commandes d'activation/désactivation sont mises hors de portée des enfants de moins de 5 ans ou sécurisées ;

2° Le déverrouillage des commandes ne peut être réalisé par un enfant de moins de 5 ans ;

3° Les manœuvres de mise en service et hors service sont effectuées à l'aide d'un dispositif spécifique ne pouvant être actionné involontairement.

Annexe II

Marquages

Les alarmes de piscine par détection d'immersion portent de manière visible, lisible et indélébile les indications suivantes :

1° Le nom ou la dénomination sociale du fabricant ou de l'importateur et son adresse ;

2° Une indication permettant d'identifier le modèle de l'alarme ;

3° Une indication permettant d'identifier le lot auquel appartient l'alarme.

Index alphabétique

A

Abri de jardin : 28

Accessibilité (handicapés) : 71, 132

Achèvement des travaux

- déclaration : 14
- garantie de parfait achèvement : 159
- lotissement : 26

Aération : 88

Affichage

- déclaration préalable : 19
- permis de construire : 12

Agence nationale de l'habitat (ANAH) :

113, 234, 235

Aides de l'ANAH : 113

Aides fiscales : 121

- crédit d'impôt : 127
- réduction du taux de TVA : 123

Amiante : 63

Antenne : 28

Architecte : 7

Assainissement : 67

Assurances : 155

- dommages-ouvrage (DO) : 164
- garantie des travaux : 157

Autorisations

- administrative : 3
- copropriété : 44
- location : 52
- voisins : 37

B

Barbecue : 28

Bornage : 40

Bruit : 192

C

Camping caravanning : 24

Canalisations : 28, 67

Certificat d'urbanisme : 9

Certificat de conformité : 15

Changement de destination

- déclaration préalable : 17
- permis de construire : 6

Chauffage : 146

Climatiseur : 28, 150

- Clôture** : 28, 38
Coefficient d'occupation des sols : 8
Combles : 28, 37
Compte d'épargne-logement : 110
Conformité des travaux : 15, 20
Construction
 • existante : 6, 17
 • nouvelle : 5, 16
Copropriété
 • autorisation de travaux : 44
 • ravalement : 82
 • troubles de voisinage : 191
Crédit
 • à distance : 96
 • d'impôt : 127
 • immobilier : 97
 • mobilier : 93
 • prêts réglementés (voir ce mot)
 • réglementation : 93
 • rétractation : 94, 99

D

- Déclaration d'achèvement des travaux** : 20, 205
Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) : 203
Déclaration préalable : 16
 • affichage : 19
 • constructions existantes : 17
 • constructions nouvelles : 16
 • décision : 19
 • délais : 32
 • instruction : 19
 • monument historique : 18
Démarchage : 179
Démolition
 • condamnation : 188
 • permis de démolir : 21

- Développement durable** : 137
 • livret de développement durable : 138
 • subvention : 137
 • taxe foncière : 138
 • travaux d'économie d'énergie (voir ce mot)
Devis : 175
Dispense d'autorisation : 27

E

- Eaux de pluie** : 148
Écologie : Voir Travaux écologiques
Éco-prêt à taux zéro : 141
Empiètement chez autrui : 188
Énergie renouvelable : 147
Entrepreneur
 • choix d'un : 35
Éolienne : 29

F

- Fenêtre** : 29, 37
Financement des travaux : 91

G

- Garage** : 29, 79
Garanties
 • dommages-ouvrage : 164, 178
 • garantie de bon fonctionnement : 160, 178
 • garantie de livraison : 157
 • garantie de parfait achèvement : 159, 177
 • garantie de remboursement : 157
 • garantie décennale : 160, 178
 • réception des travaux : 159

H

- Handicapés**
 • travaux d'accessibilité : 132
HLL (habitations légères de loisirs) : 16, 29

I

- Infractions**
 • travaux non conformes : 171
Instruction du dossier : 10, 19
Isolation thermique : 145

L

- Labels** : 151
Litiges
 • assurances : 155
 • devis : 231
 • exécution des travaux : 157, 175, 232
 • location : 57
 • malfaçons : 159, 233
 • plainte : 233
 • refus de permis : 169

Location

- convention de travaux : 51
- gros travaux : 53
- logement décent : 50, 228
- plomb-saturisme : 78
- ravalement : 83
- réparations locatives : 55
- travaux à la charge du bailleur : 56
- travaux d'aménagement : 52, 229, 230
- travaux d'économie d'énergie : 143
- travaux d'entretien : 54
- tribunal : 60

- Logement décent** : 50
Lotissement : 24

M

- Malfaçons** : 159, 177
Monoxyde de carbone : 88
Monuments historiques
 • déclaration préalable : 18
 • permis d'aménager : 25
 • permis de construire : 11
 • permis de démolir : 21
Mur mitoyen : 41, 225
Murs : 29

N

- Normes de surface et d'habitabilité** : 119

P

- Permis d'aménager** : 24
 • formalité : 25
 • monument historique : 25
Permis de construire : 5
 • affichage : 12
 • construction existante : 6
 • construction nouvelle : 5
 • décision : 10
 • délais : 31
 • demande : 7
 • instruction : 10
 • litiges : 169
 • monument historique : 7, 11
 • permis précaire : 15
 • permis tacite : 10
 • recours des tiers : 183
 • retrait : 12
 • transfert : 12
 • validité : 13
Permis de démolir : 21
 • décision : 22

- formalité : 21
- instruction : 22

Personnes âgées

- travaux d'équipement : 132

Piscines : 29, 73**Plan d'épargne-logement** : 111**Plomb / saturnisme** : 76**Pompes à chaleur** : 147**Prêt**

- voir *Crédit*

Prêts réglementés

- prêt 1 % logement : 104
- prêt à 0 % : 105, 109
- prêt à l'accession sociale (PAS) : 103
- prêt conventionné : 101
- prêt épargne-logement : 109

R**Raccordement (assainissement)** : 68**Ravalement** : 29, 81

- subventions : 83

Recours

- contre l'administration : 169
- contre l'entrepreneur : 175
- contre les voisins : 183

Récupération des eaux de pluie : 148**Réparations locatives** : 55**Réseau public** : 67**Retrait du permis** : 11**S****Sécurité**

- voir *Travaux obligatoires*

Serre, châssis : 30**Servitudes**

- administratives : 40
- de vue : 37

- droit de passage : 40
- privées : 40
- tour d'échelle : 43

Subventions : 113**T****Tableau récapitulatif** : 28**Taxe foncière** : 138**Termites** : 84**Terrain de sport** : 24**Terrasse** : 30**Toiture** : 30**Tour d'échelle** : 43, 226**Travail au noir** : 181**Travaux**

- assurances : 155
- conformité : 15, 20
- copropriété : 44
- crédit : 93
- crédit d'impôt : 127
- déclaration d'achèvement de travaux : 14
- déclaration de chantier : 14
- déclaration préalable : 16
- dispensés de toute autorisation : 27
- financement : 91
- litiges : 175
- location : 50, 143
- obligatoires : 61
- permis d'aménager : 24
- permis de construire : 5
- permis de démolir : 21
- prêts réglementés : 101
- réduction de TVA : 123, 236
- retard : 176
- subventions : 113
- travaux non conformes : 171

Travaux d'économie d'énergie : 135

- crédit d'impôt : 127
- développement durable : 137

- obligations : 150
- prêt 1 % logement : 104
- prêt conventionné : 101
- prêt épargne-logement : 110
- réduction de TVA : 123
- subvention : 137

Travaux d'équipement

- crédit d'impôt : 132
- écologiques : 145
- réduction de TVA : 123

Travaux écologiques : 135

- aides : 137
- équipements : 145

Travaux obligatoires : 61

- amiante : 61
- assainissement : 67
- garage : 79
- piscines : 73
- plomb / saturnisme : 76

- ravalement : 81
- termites : 84
- ventilation : 88

Troubles de voisinage : 191**TVA** : 123**V****Velux** : 30, 37**Ventilation** : 88**Véranda** : 30**Voisins**

- démolition d'une construction : 188
- empiètement : 188
- litiges : 183
- travaux : 37
- troubles de voisinage : 190

Volets : 31



Achevé d'imprimer
en février 2010
par L.E.G.O. S.p.A.
Lavis (TN), Italie

Travaux et rénovations

Le guide pratique

L'auteur

S. Lacroux est
ancienne avocate,
spécialiste
des questions
immobilières.

La presse en parle

Cet ouvrage
pratique détaille
les étapes
à respecter,
précise les droits
et obligations
des tiers.

La vie
immobilière

Trouvez les réponses à toutes vos questions :

- Faut-il un permis pour percer une fenêtre ou installer une piscine ?
- Un voisin peut-il contester votre permis de construire ?
- Quels équipements donnent droit au crédit d'impôt ?
- Quelles sont les aides pour les travaux écologiques ?
- Dépassement de devis, retard de livraison, faillite de l'entrepreneur, quels sont vos recours ?

Un guide vraiment pratique pour résoudre tous vos problèmes :

- ✓ Des cas pratiques et des conseils simples et accessibles ;
- ✓ Un lexique pour comprendre et utiliser les termes juridiques ;
- ✓ Des modèles de lettres et de contrats pour agir efficacement ;
- ✓ Les textes de loi pour défendre vos droits.

22 €



9 782809 501674



721141.6

2010 Un guide parfaitement à jour
des dernières réformes.

Conçus par des experts, les guides pratiques pour tous rendent le droit accessible et offrent à chacun les moyens de se défendre et de faire valoir ses droits. La seule collection entièrement mise à jour chaque année.