

**LES OBSERVATIONS DE L'ADIL 75  
SUR CERTAINES PRATIQUES  
CONTESTABLES  
DU DROIT IMMOBILIER**

*Martine RULLIER - Dominique GADEIX  
Avec la collaboration des Chargés de mission  
et Conseillers de l'ADIL 75.*

*Juin 2004*

# **SOMMAIRE**

## ***I – LA LOCATION***

- 1. Les conditions d'accès au parc locatif*
- 2. Les contrats*
- 3. Les facturations diverses*
- 4. Les charges*

## ***II – LA COPROPRIETE***

- 1. Les diagnostics immobiliers*
- 2. L'adaptation du règlement de copropriété*

## ***III – L'ACCESSION***

### ***A) Les contrats***

- 1. Les retards de livraison et les intempéries*
- 2. Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement*

### ***B) Le dispositif Robien***

## ***ANNEXES***

*Aujourd'hui nos conseillers sont trop souvent interpellés sur des pratiques à la limite de la légalité, mais devant lesquelles nous ne pouvons que manifester notre impuissance. Parce qu'elles sont tout aussi dommageables que les illégalités, nous avons décidé de les recenser et de vous en faire part dans le présent constat.*

*Nous observons ces pratiques tant dans le domaine du locatif, que de la copropriété ou de l'accession.*

*Avant d'aborder successivement ces 3 thèmes, nous vous rappelons ce que nous entendons par dérives, sachant que les illégalités ne seront pas traitées dans cette analyse.*

*Sont illégales les violations des prescriptions prévues par la loi ou par la jurisprudence. Celles-ci sont sanctionnées par les tribunaux. En revanche, si les dérives contractuelles sont dommageables, elles ne sont pas toutes contraires à la lettre de la loi. Le juge ne peut alors les sanctionner.*

*Il n'est pas toujours évident de tracer la limite entre les pratiques illégales pouvant être sanctionnées par les tribunaux et celles y échappant.*

*Vous le comprendrez à la lecture de nos différents constats. Il est à noter que la plupart de ces pratiques n'ont pas été relevées par la commission des clauses abusives<sup>(1)</sup>.*

## I – LA LOCATION

C'est dans ce domaine que les pratiques abusives ont été les plus nombreuses. Elles correspondent certes à la population majoritairement reçue par l'ADIL 75 puisque 74 % des consultations sont d'ordre locatif. Elles interviennent dans un marché extrêmement tendu où l'équilibre des relations entre les parties qui s'instaurait depuis la loi Quillot du 22 juin 1982 est aujourd'hui compromis. Elles sont observées à toutes les étapes du parcours du locataire du parc privé et notamment :

- la recherche de logement
- la vie du contrat de location
- la sortie du locataire

### 1 – LES CONDITIONS D'ACCES AU PARC LOCATIF

Les bailleurs multiplient les précautions pour se couvrir contre les risques d'impayés et utilisent des méthodes échappant à la loi, mais qui pénalisent le locataire.

Par ailleurs, compte tenu des difficultés actuelles pour trouver un logement, la position des locataires est des plus délicates, les bailleurs s'autorisant à une sélection de plus en plus sévère. Les candidats à la location ne peuvent pas émettre la moindre remarque sans que leur candidature ne soit écartée.

(1) Instituée par l'article L 132-2 du code de la consommation, la CCA examine depuis 1978, les modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels et recommande la suppression ou la modification des clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Elle peut être saisie par un juge à l'occasion d'une instance pour donner son avis sur le caractère abusif d'une clause contractuelle. Chaque année, elle établit un rapport d'activité.

◆ Le bail conclu au nom des parents

Nous observons une pratique courante en début d'année universitaire : les bailleurs refusent que le bail soit conclu au nom de l'étudiant et y substituent celui des parents.

Cette méthode les rassure, mais prive l'occupant réel de tout bénéfice des aides au logement.

Le bailleur se sécurise, mais se dispense du facteur réellement solvabilisateur – l'allocation logement – alors qu'une caution parentale aurait pu suffire.

◆ Le rejet du Locapass

Paradoxalement, dans un climat de méfiance à l'égard des candidats locataires, nous constatons un refus de certaines agences ou bailleurs du système Locapass\*.

Ils semblent céder à la facilité, préférant obtenir immédiatement une caution, souvent parentale, dont ils décident du montant et de la durée, ils ne veulent pas s'embarrasser de démarches postérieures à la signature du bail. Le souci de boucler le dossier prime sur l'intérêt du locataire.

Consciente de l'intérêt et de l'efficacité du LOCAPASS, la FNAIM Paris Ile-de-France a signé un partenariat avec Solendi (collecteur du 1 % Logement) permettant à ses adhérents la mise en place rapide du dispositif.

\*Définition du locapass :

Le locapass est l'avance du dépôt de garantie sous forme d'un prêt amortissable sans intérêt, ce dépôt étant directement versé au bailleur.

Les bénéficiaires du locapass sont les salariés du secteur privé, les jeunes de moins de 30 ans (recherche d'emploi, formation professionnelle premier emploi ou étudiants boursiers de l'Etat) à l'exclusion des fonctionnaires.

Le locapass apporte également une garantie de paiement du loyer (18 mensualités de loyer et charges locatives, 36 mois sous certaines conditions).

◆ Le refus de faire visiter

Nous enregistrons des plaintes de locataires qui n'ont pu visiter les appartements parce qu'ils ne gagnaient pas trois fois le montant du loyer mensuel, ou encore, qui ne pouvaient visiter les logements qu'après constitution d'un dossier conséquent. Si la sélection du locataire doit être rigoureuse, elle ne doit pas pour autant aboutir à une nouvelle forme de discrimination à caractère socio-professionnel.

De telles exigences traduisent les réticences des bailleurs. Sans être de véritables dérives, elles n'en constituent pas moins des pratiques préjudiciables et témoignent du découragement des candidats locataires dans un marché extrêmement tendu.

### ◆ La garantie bancaire

Il faut convenir que faute d'un réseau relationnel, familial ou autre, le handicap du candidat locataire reste important et ce, malgré les résultats positifs des garanties Locapass du 1 % logement.

Nous pouvons signaler également quelques pratiques de recours au cautionnement bancaire. La formule correspond à une méthode non organisée par la loi, obligeant le locataire à une charge financière conséquente (souvent 1 an de loyers). Les sommes sont rendues indisponibles, bloquées sur un compte bancaire pendant la durée du bail. Cela ne remet pas en cause le plafonnement légal du dépôt de garantie limité à 2 mois de loyers hors charges. Cette garantie répond certes aux inquiétudes des bailleurs, mais constitue une contrainte financière très lourde pour le locataire.

Ces signalements soulignent la nécessité de poursuivre l'amélioration des conditions d'accès au logement avec des dispositifs complémentaires de sécurisation. Une banalisation des assurances "impayés de loyers" ou la mise en place d'un fond de garantie des impayés permettrait peut-être de vaincre les réticences des bailleurs privés et de fluidifier le marché.

### ◆ Les marchands de listes

Nous retrouvons les pratiques des marchands de listes qui fournissent des listes de locations ne correspondant pas aux demandes initiales des candidats locataires. Les candidats étrangers ou provinciaux dont c'est le premier séjour à Paris constituent une proie facile pour ces professionnels. Les démarches des candidats pour obtenir le remboursement de leur versement initial d'achat de listes restent infructueuses.

Les plaintes reçues à l'ADIL 75 sont de trois ordres :

- des logements sont proposés mais ne correspondent pas aux attentes,
- les candidats locataires ne peuvent avoir accès à ces listes, réseau téléphonique occupé, ou logement déjà loué,
- des insuffisances de garantie leurs sont également opposées.

Ces récriminations étaient en régression ces dernières années, elles sont aujourd'hui plus fréquentes. Les marchands de listes réapparaissent en nombre dans un marché très porteur vu les difficultés de se loger à Paris. Ils font miroiter des logements à des locataires qui, faute de revenus suffisants, n'y auraient jamais eu accès et génèrent ainsi de faux espoirs. "L'achat de listes" signé par le candidat à la location doit comporter la description la plus précise possible du bien, en cas de contestation le locataire pourra ainsi démontrer plus facilement que les lieux proposés ne correspondent pas à sa demande et il aura alors une chance de récupérer ses fonds (en moyenne 150 euros).

Il est très difficile pour les particuliers de démontrer que le marchand de listes n'a pas rempli sa mission. Ni la jurisprudence, ni la loi ne précisent le nombre d'offres acceptables à partir duquel le professionnel est censé avoir rempli sa mission.

Des clauses de remboursement existent dans les contrats, elles répondent simplement aux exigences de la loi (article 79-2 du décret du 20 juillet 1972), mais dans la pratique, il est quasiment impossible de les faire jouer.

La profession a certes été réglementée, mais les dérives restent trop nombreuses dans ce domaine : les propositions de logement ne suffisent pas à répondre à la demande des candidats locataires (F1, F2 sur Paris) qui porte sur des biens identiques pris d'assaut. A cela s'ajoute bien souvent la qualité médiocre des biens offerts.

## 2 – LES CONTRATS

### ♦ Les locations meublées

A la fois plus souples sur le plan juridique et attractifs sur le plan fiscal, les contrats de location en meublé ont trouvé la faveur des propriétaires ; ils ont été l'objet de nombreux abus sanctionnant des locataires qui, trop heureux d'avoir trouvé un logement, n'ont pas mesuré les conséquences de leur engagement.

Nous avons rencontré à la rentrée universitaire, des étudiants étrangers qui avaient pris le premier logement venu par peur de ne pas en trouver et qui ne pouvaient plus revenir sur leur engagement.

Certains contrats à durée déterminée prévoient qu'en cas de résiliation anticipée, le locataire devra payer une indemnité égale au montant du loyer restant dû jusqu'au terme du contrat.

Les meublés incluent parfois une garantie de loyer dépassant les 3 mois ou encore l'exigence d'un paiement par virement bancaire.

Trop de bailleurs ne fournissent pas le mobilier en fonction de la surface ou du standing du logement (par exemple, insuffisance de sièges ou de rangements). Pourtant la jurisprudence en a fixé les règles. On se trouve ici à la limite de l'illégalité, limite franchie lorsque l'absence de mobilier a une incidence sur la définition même du meublé : absence de matelas ou d'ustensiles de cuisine rendus obligatoires par les tribunaux.

### ♦ Le maintien du bail et le logement non décent

L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent, conformément au décret du 30 janvier 2002, est avancée par certains bailleurs pour justifier une résiliation du bail. Par exemple, une surface inférieure à 9m<sup>2</sup> constituerait un obstacle à la location et serait assimilée à une perte totale de la chose louée.

Si conformément à l'article 1722 du Code Civil, un cas fortuit autorise le bailleur à résilier de plein droit le bail, il nous a paru abusif d'assimiler à une force majeure l'insuffisance de surface ou de volume d'un logement pour évincer un locataire et reprendre la libre disponibilité des lieux.

Lorsque les conditions d'habitabilité requises ne sont pas respectées, les conséquences sont strictement prévues par la loi du 6 juillet 1989. Si aucune mise aux normes n'est envisageable, notamment pour des questions de surface, une diminution du montant du loyer sera décidée par le juge sans que la validité du bail soit remise en cause (article 20-1 Loi 6 juillet 1989).

La demande de résiliation du bail est inopportune. Cependant dans cette hypothèse, il paraît difficile de sanctionner le bailleur pour l'exécution d'une obligation impossible.

Peut-être aurait-il été plus judicieux pour les baux en cours, d'exclure toute possibilité de réduction du loyer, le locataire décidant alors de se maintenir en l'état ou de quitter le logement. Nous n'avons pas encore de jurisprudence sur ce point.

### 3 – LES FACTURATIONS DIVERSES

#### ◆ Les frais de quittance

Si nous devons opérer une graduation dans les dérives constatées par les conseillers de l'ADIL 75, ce thème est de loin le plus fréquemment abordé. Il n'est pas une journée sans que cette question ne revienne.

L'article 21 loi 6 juillet 1989 est clair : le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

Une Réponse Ministérielle (n° 48 296 JO 07/04/97) précise que le bailleur choisit les modalités de remise de la quittance : soit à son propre domicile (ou celui de son représentant), soit chez le locataire.

Certains professionnels ou bailleurs privés ont cru que le choix qui leur était laissé les autorisait à faire payer des frais d'envoi au locataire : quelle est la validité de la clause stipulant que la quittance est délivrée gratuitement si le locataire vient la chercher à l'agence et qu'il doit, sinon, joindre une enveloppe timbrée au paiement de son loyer ?

Il est fréquent que le loyer soit dit "portable", c'est-à-dire payable au domicile du bailleur.

C'est ce qui est mis en avant par les propriétaires pour justifier les frais d'envoi de la quittance, le locataire ayant envoyé son loyer par courrier.

Ces restrictions viennent atténuer le principe de gratuité et laissent au bailleur la latitude d'imposer les modalités de remise de la quittance en l'absence d'une position tranchée des tribunaux.

Quels que soient les arguments avancés, une Réponse Ministérielle (n°9919 JO 14/02/94) rappelle que l'envoi du document constitue un acte d'administration du bien loué, non récupérable sur le locataire.

#### ◆ La sortie du locataire

Nous observons un excès de prudence de quelques bailleurs qui, lors de l'état des lieux de sortie, demandent copie du dernier bulletin de salaire.

Le bailleur souhaite par ce biais pouvoir exercer une saisie sur les salaires du locataire ou bénéficier tout simplement d'un moyen de pression. Cette pratique commence à se banaliser. Si elle est justifiée lors de l'entrée dans le logement, elle apparaît plus discutable lors de la sortie.

Pour éviter ce type de litige, il existe des assurances qui, dans le cadre des assurances "impayés de loyers", proposent une remise en état de l'appartement.

#### ◆ Le coût de l'état des lieux

L'état des lieux est en principe réalisé amiablement par les parties, exceptionnellement par huissier. Dans de nombreuses situations, des honoraires relatifs à l'état des lieux sont facturés au locataire.

Nous donnerons l'exemple d'un contrat de location stipulant que le preneur s'engage à payer à son bailleur ou à son mandataire, lorsqu'il libérera les lieux, les honoraires afférents à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Une telle clause est particulièrement abusive. Elle découle des imprécisions de l'article 5 de la Loi du 6 juillet 1989, lequel dispose que les frais relatifs à l'établissement de l'acte de location sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur. Si le bail fait partie de la catégorie des actes de location, selon une réponse ministérielle n° 24 636 du 10 mai 1999 (JOAN 10/05/99 page 2881), l'état des lieux est un acte accessoire qui, même partiellement, ne peut être mis à la charge du locataire.

Il n'existe, à notre connaissance, aucun motif juridique justifiant que l'état des lieux réalisé amiablement, à l'entrée ou de la sortie, soit payé par le preneur.

Si le bien est géré par un professionnel pour le compte du bailleur, il ne peut s'agir que d'une opération courante de gestion. L'administrateur de biens peut alors prévoir le coût dans le cadre de son mandat le liant au propriétaire.

Seul le constat des lieux effectué par un huissier représente une dépense partagée par moitié entre les deux parties. Mais le recours à l'huissier doit être exceptionnel, y compris au départ du locataire et uniquement lorsqu'il existe un obstacle à l'établissement d'un état des lieux amiable (article 3 Loi 6/07/89). Cette pratique est relevée par la commission des clauses abusives, elle est sanctionnée par les tribunaux mais elle persiste et nos conseillers y sont régulièrement confrontés.

## 4 – LES CHARGES

Nous observons régulièrement des minorations volontaires des provisions sur charges. Ce procédé rend attractif sur le marché un logement dont le loyer principal proposé demeure élevé. L'année suivant l'arrivée dans les lieux, il suffit au bailleur de régulariser les charges et d'augmenter la provision pour rattraper la minoration.

L'article 23 Loi 6/07/1989 exige que la demande de provision de charges soit justifiée par les résultats antérieurs. Dans un immeuble en copropriété, le budget prévisionnel doit aussi être pris en compte.

Le non respect de cette obligation n'est pas sanctionné, alors que le coût du logement s'en trouve augmenté de manière conséquente pour le locataire. Les cas de mauvaise foi de certains bailleurs mériteraient sanction.

A l'instar des frais de quittance, cette façon d'agir est très courante.

## II – LA COPROPRIETE

### 1 – LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

De nombreux copropriétaires sont totalement dépassés devant les propositions de diagnostic de l'immeuble qui leurs sont soumises.

Il existe certes des obligations nouvelles mais leur mise en place a suscité l'émergence de nouveaux marchés où sévissent parfois des professionnels aux compétences discutables.

D'une part, les obligations nouvelles ne s'appliquent pas systématiquement. Elles font en outre trop souvent l'objet de package sans aucun discernement de ce qui est nécessaire à l'immeuble.

Ces propositions globales, sous prétexte de présenter une tarification avantageuse, incluent des diagnostics qui n'ont pas tous lieu d'être réalisés.

D'autre part, les organismes qui les proposent n'ont pas forcément les compétences et assurances requises.

Enfin les prix proposés vont du simple au double et il est difficile de se repérer, d'où la nécessité de faire jouer la concurrence.

#### ◆ Les termites

La loi exige :

- **Déclaration des foyers infestés** : il appartient à tout occupant qui a connaissance de la présence de termites d'en faire la déclaration en mairie, sous peine de poursuites pénales.

- **Recherche de termites et travaux** (article L 133-1 et R 133-1 CCH) : dans des secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la recherche de termites et aux travaux d'éradication.

- **Vente d'immeuble** : l'exonération de la garantie des vices cachés, constitués par la présence de termites n'est possible que si un état parasitaire du bâtiment, datant de moins de trois mois et conforme à un modèle défini par arrêté ministériel est annexé à l'acte authentique.

Tout Paris est concerné par la lutte contre les termites (arrêté du 21 mars 2003).

Les propositions globales observées lors de nos entretiens incluent, pour la plupart, l'état parasitaire alors que celui-ci n'est pas obligatoire en dehors des mutations.

Les syndics ne doivent pas présenter l'établissement d'un état parasitaire sur les parties communes comme étant une obligation, mais comme une possibilité à usage préventif.

#### ◆ L'amiante

Dans les immeubles collectifs, un dossier technique "amiante" doit être tenu à jour. Les informations liées à la présence de ce matériau dans les parties communes y sont regroupées.

Depuis le décret du 13 septembre 2001, les informations devant figurer dans le dossier technique sont plus complètes et portent expressément sur les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ce dossier technique "amiante" doit être établi avant le 31 décembre 2005.

Nous avons noté des abus découlant de cette obligation. Certains syndic oublient de préciser que les contrôles de flocages, calorifugeages et faux-plafonds réalisés avant l'entrée en vigueur du décret satisfont aux nouvelles dispositions (article 12 décret 13/09/2001).

Fréquemment, un nouveau diagnostic est voté en assemblée générale à la demande du syndic, sous couvert d'obligations réglementaires, moyennant un coût augmentant les charges du syndicat.

#### ◆ Le plomb

La loi n'oblige, ce jour, à aucun repérage des peintures au plomb sur les parties communes. Toutefois, une circulaire du 30 août 1999 estime opportun, sur un plan pratique, que le syndic propose à l'assemblée générale de faire exécuter un état des risques d'accessibilité au plomb sur les parties communes.

Cette recommandation ne doit pas être présentée comme une mesure coercitive et confondue avec les obligations légales :

- les diagnostics plomb sont obligatoires suite à la demande du Préfet dès signalement d'un risque,
- il y a toutefois obligation d'informer une entreprise qui interviendrait sur des murs revêtus de peinture.

La loi sur la santé publique étendra vraisemblablement aux parties communes le diagnostic plomb déjà applicable aux parties privatives.

#### ◆ Les risques au travail des employés du syndicat

Une étude des risques au travail est rendue obligatoire par le décret du 5 novembre 2001. Ces études sont très onéreuses et dépassent les coûts des diagnostics plomb ou amiante.

Il est bon de rappeler qu'une commission spéciale des gardiens et employés d'immeubles a dressé une liste des risques encourus pour les salariés d'immeubles. Ce document de référence pourrait, pour des petites copropriétés, apporter une solution plus économique.

### ◆ Les ascenseurs

La méfiance est de rigueur quand des travaux de mise aux normes sont envisagés. On propose des travaux non seulement peu utiles mais dont on ne sait pas encore s'ils seront rendus obligatoires.

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fixe de nouvelles exigences, mais pour l'heure le décret et les arrêtés nécessaires à son application ne sont pas publiés. Il vaut donc mieux éviter de céder à la pression d'autant que les travaux pourraient ne pas répondre aux futures prescriptions réglementaires et s'avérer inutiles.

Ces mesures auront pour objet de renforcer la sécurité des ascenseurs et d'éviter la survenance d'accidents graves :

- **Dispositifs de sécurité** : il sera nécessaire d'installer des dispositifs répondant aux normes actuelles (directive européenne 95/61/CE) sur les ascenseurs anciens. Les travaux viseront à assurer la sécurité des usagers et des techniciens appelés à intervenir, en référence à une liste de 17 risques majeurs. Selon la nature des travaux requis, les propriétaires disposeront de 5 à 15 ans pour effectuer cette mise aux normes.
- **Contrats d'entretien** : leur contenu devra obligatoirement stipuler les conditions d'intervention, le nombre de visites, l'état des lieux en cas de changement de prestataire, la liste des travaux inclus dans le contrat, la tenue d'un contrat d'entretien,...
- **Contrôle technique** : un contrôleur technique, indépendant de la fabrication, installation et entretien d'ascenseurs établira tous les cinq ans, un diagnostic de l'état des installations et de leur fonctionnement.

### ◆ Les professionnels

Les professionnels à l'origine de ce marché fort porteur du diagnostic ne sont l'objet d'aucune réglementation (à l'exception des techniciens amiante et plomb dont la profession est réglementée).

Ils s'autoproclament experts, "diagnostiqueurs", réalisent des diagnostics avec une compétence discutable se positionnant même pour l'exécution des travaux. Or il est primordial que le respect d'indépendance entre les fonctions d'expertise et de traitement soit préservé.

Il est à noter que le marché florissant des experts douteux sévit tout particulièrement dans le domaine des termites. Le Centre Technique du Bois et de l'Ameublement a certifié près de quatre-vingts entreprises à ce jour, des examens d'évaluation étant réalisés. Ces examens font état d'une expérience significative, d'une bonne connaissance des pathologies du bois et d'une maîtrise des méthodes de détection.

Devant la nécessité d'assainir ce marché, il faut signaler que l'ordre des géomètres-experts a mis en place une marque collective de certification de service pour les activités de diagnostic amiante, plomb, termites et mesurage loi Carrez susceptible d'évoluer vers une labellisation.

Les pouvoirs publics mènent une réflexion pour regrouper toutes ces obligations dans un "diagnostic technique logement". Les obligations, procédures et durées de validité de chacun de ces diagnostics seraient harmonisées. Une réglementation de la profession de "diagnostiqueurs" est également à l'étude.

## *2 – L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE*

L'article 81 de la loi SRU facilite les mises à jour des règlements de copropriété obsolètes si celles-ci interviennent avant le 13 décembre 2005.

Cette incitation a été réalisée en permettant d'adopter ces rectifications à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et en autorisant la publication du nouveau règlement au simple droit fixe de 75 euros au lieu du droit proportionnel par page.

Cette mise à jour n'est pas obligatoire et n'est qu'une adaptation. Elle a donné lieu à divers abus. Sous couvert d'adaptation, nous avons constaté des manœuvres abusives de copropriétaires voulant régulariser des situations anciennes qui relèvent en fait de règles de majorité importantes, ceci notamment pour des aliénations de parties communes.

Tout règlement de copropriété n'est pas bon à modifier : l'adaptation concerne essentiellement les règlements obsolètes comportant des mentions contraires aux textes. Cette mise à jour a fait l'objet de propositions exorbitantes de cabinets d'audit.

La mise à jour s'avérera plus importante si elle concerne les règlements de copropriété établis avant 1965.

Il appartiendra donc aux copropriétaires d'être très vigilants sur les propositions d'adaptation qui leur seront faites sachant que notaires, géomètres-experts et syndicats semblent être les plus qualifiés pour réaliser cette mise à jour du règlement de copropriété.

Enfin, le coût de ces propositions d'adaptation du règlement peut être très élevé et une sérieuse mise en concurrence s'impose.

### III – L'ACCESSION

#### A) Les contrats

##### 1 – LES RETARDS DE LIVRAISON ET LES INTEMPERIES

Pour justifier des retards de livraison, nous avons constaté les explications les plus fantaisistes sur le nombre de jours d'intempéries ayant repoussé l'exécution des travaux.

Nous pouvons citer un cas où le décompte de jours commençait le lendemain de la signature de l'acte notarié, ceci, alors que les travaux de terrassement n'avaient débuté que 3 mois ½ plus tard. Dans ce même décompte figurait 3 jours en août alors que le chantier était fermé pour congés annuels.

Les intempéries ont également été invoquées à des dates où les travaux étaient exécutés à l'intérieur de la maison, le toit et les fenêtres étant déjà posés.

Les jours d'intempéries sont comptabilisés par la fédération du bâtiment, ils correspondent aux journées de chômage intempéries demandées par les entreprises et payés par les caisses de congés payés du bâtiment. Les promoteurs ou constructeurs ne peuvent décider des délais supplémentaires. Ce recours aux intempéries est trop souvent invoqué pour expliquer des retards de livraison. Cet argument est difficile à contester pour l'accédant et constitue donc une parade solide pour les constructeurs pour s'affranchir d'éventuels retards.

##### 2 – LE CONTRAT DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

#### ◆ Les réserves

Le contrat de vente doit prévoir outre le prix, les modalités de versement.

Le prix est en effet payé en plusieurs versements échelonnés en fonction de l'état d'avancement des travaux (article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les versements ne doivent pas dépasser :

- 35 % du prix total à l'achèvement des fondations,
- 70 % du prix total à la mise hors d'eau,
- 95 % du prix total à l'achèvement des travaux,
- le solde 5 % est versé le jour de la livraison sauf si à ce moment là l'acquéreur fait des réserves.

Dans les contrats qui nous sont soumis, nous ne voyons pas du tout la possibilité pour l'acquéreur de consigner cette somme en cas de non-conformité des travaux avec les prévisions du contrat.

Les échéanciers présentés indiquent que les 5% sont versés à la remise des clés, ce qui est un moyen détourné de faire échec à la possibilité pour l'acquéreur de faire valoir ses droits.

### **B) Le dispositif Robien**

Nous assistons actuellement à des démarchages à domicile pour des présentations de dossiers intitulés "Plan d'Épargne Fiscal".

Ce plan d'épargne fiscal donne lieu à une étude personnalisée qui occulte le produit Robien. Celui-ci appelé "support fiscal" n'apparaît pas dans la proposition mais accessoirement. Il s'agissait dans le cas rencontré d'un bien situé dans la banlieue de Cherbourg, sans aucun descriptif.

Cette méthode de placement suscite le doute sur la valeur du bien acquis et manque de transparence. L'opération réelle, à savoir la vente en l'état futur d'un studio n'apparaît que succinctement, alors qu'en réalité, c'est un des éléments essentiels de l'engagement de l'accédant.

Les produits du dispositif Robien ne doivent pas être présentés et étudiés sous le seul angle fiscal. D'une part, ils ne doivent pas faire l'objet d'une surenchère, d'autre part, ils doivent être bien situés et susceptibles d'être facilement revendus.

Enfin, le bien doit pouvoir être loué correctement à un tarif proche de celui qui a servi pour calculer la rentabilité.

Le rendement locatif, l'attrait fiscal sont certes motivants, mais l'acte patrimonial garde toute sa place dans l'opération.

***Cette analyse traduit la réalité des consultations que nous traitons à l'ADIL 75.***

***Parce qu'elle reflète aussi le désarroi des Parisiens face à ces méthodes fort bien organisées, notre rôle est de vous en informer afin qu'un terme puisse être mis à ces pratiques.***

***Nous vous avons présenté ce constat avec la transparence la plus totale. Ce travail de terrain doit être relativisé à l'échelle de l'ADIL 75. Nous ne traitons en effet, que les cas à problème et sommes avant tout, un observatoire des difficultés.***

***Nous souhaitons que les professionnels ne considèrent pas notre démarche comme un réquisitoire, mais contribuent avec les pouvoirs publics, à mieux encadrer les textes de manière à ce que les dérives constatées restent marginales dans le monde du logement.***