

Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit

Préavis réduit / bénéficiaires du RSA

Le délai de préavis de 3 mois donné par le locataire dans le cadre du congé peut être réduit à un mois dans des cas limitativement énumérés par la loi du 6 juillet 1989 (art.15). Alors que le RSA s'est substitué au RMI, le texte continuait de faire référence au RMI. Il est désormais expressément indiqué : peuvent bénéficier du préavis réduit à un mois les bénéficiaires du RSA, RSA-socle ou RSA-activité.

Aide juridictionnelle / dispense de justification des ressources pour les bénéficiaires du RSA

Les bénéficiaires du RSA dont les ressources n'excèdent pas le montant forfaitaire servant au calcul du RSA « socle » sont dispensés de l'obligation de justifier de l'insuffisance de leurs ressources pour bénéficier de l'aide juridictionnelle. Pour mémoire, les personnes dont les revenus sont inférieurs, pour 2011, à 1 393 € peuvent prétendre à une prise en charge par l'Etat des honoraires et frais de justice.

Conventionnement ANAH social et très social / révision des loyers plafonds

La loi MLE du 25 mars 2009 avait procédé à l'harmonisation des conventions APL en prévoyant une révision de ces valeurs au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre, sauf conventionnement ANAH social et très social. Désormais, tous les loyers maxima des conventions APL sont révisés au 1^{er} janvier selon l'IRL du deuxième trimestre.

Contrat préliminaire et condition suspensive d'obtention de prêt (VEFA)

Le contrat de vente d'immeuble à construire doit être précédé dans le secteur protégé d'un contrat de réservation, appelé contrat préliminaire, par lequel le vendeur s'engage à réserver un logement à l'acquéreur moyennant le versement d'un dépôt de garantie. Son contenu et son régime sont règlementés.

Un problème particulier se posait jusque là en cas de non obtention des prêts nécessaires au financement de l'acquisition au stade du contrat préliminaire.

Les dispositions protectrices en matière de crédit immobilier, selon lesquelles l'existence du contrat principal est subordonnée à obtention des crédits sollicités, et permettant une restitution des sommes versées d'avance par l'acquéreur en cas de défaillance de la condition, ne concernaient que le contrat de vente. Le contrat préliminaire n'était donc pas soumis à la condition suspensive d'obtention de prêt. La restitution du dépôt de garantie n'était prévue que lorsque le montant des prêts, que le vendeur s'était engagé à faire obtenir à l'acquéreur, était inférieur de 10 % à ce qui était prévu dans le contrat de réservation.

Pour les prêts que le réservataire avait sollicités de son côté ou dont il avait déclaré faire son affaire personnelle, la restitution du dépôt de garantie versé n'avait lieu qu'au stade du contrat de vente et non à celui du contrat préliminaire, sauf clause contraire. Mais la volonté des parties devait être clairement établie en ce sens et la clause devait notamment préciser qu'elle se rapportait au contrat préliminaire.

Désormais, le contrat préliminaire est, comme le contrat de vente, subordonné à l'obtention des crédits immobiliers.

Voirie publique communale / travaux d'égouttage et pouvoirs de police du maire

Le maire est autorisé face au problème d'arbres et de haies qui empiètent sur les voies publiques communales, à procéder à l'exécution forcée des travaux d'égouttage aux frais des propriétaires

négligents.

Jusqu'à présent, le maire pouvait user de son pouvoir de police pour mettre en demeure les riverains d'une voie publique communale d'élaguer les plantations entravant la circulation, mais sans la possibilité de procéder immédiatement aux travaux nécessaires.

Si les voies entravées sont des chemins ruraux (appartenant au domaine privé des communes), la commune peut déjà effectuer d'office les travaux d'élagage aux frais des propriétaires et après mise en demeure restée sans résultat. Cette disposition répond donc au souci de mieux garantir la sûreté et la commodité du passage sur la voirie publique communale et d'homogénéiser les deux procédures de police (voie publique et chemin rural).

Mesures relatives au plomb : Modalités de contrôle des locaux après travaux de suppression de l'exposition au plomb

A l'issue des travaux ou au terme du délai imparti dans la notification de sa décision de faire procéder aux travaux nécessaires, le préfet procède ou fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Dorénavant, si le préfet a fait réaliser ces travaux aux frais des propriétaires, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement, le contrôle est également effectué aux frais de ces derniers. Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle, faute de contestation ou d'engagement des propriétaires, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant des locaux dans le délai de 10 jours à compter de la notification, le préfet a fait réaliser les travaux à leurs frais.

Règlementation applicable aux opérateurs réalisant les diagnostics du risque d'intoxication par le plomb

Le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb et le contrôle des locaux sont effectués par des opérateurs répondant à des conditions précises :

- ⇒ l'opérateur doit présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés ;
- ⇒ il est tenu de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- ⇒ il ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir ces documents.

Variations anormales des consommations d'eau en cas de fuite / Protection des usagers

Il s'agit d'inciter les services d'eau potable à surveiller la consommation de leurs usagers et à ces derniers à procéder aux réparations nécessaires.

Dans le cas de fuite d'eau chez un usager, la facture peut s'alourdir rapidement. En pratique les situations sont réglées au cas par cas. Il est désormais prévu des règles générales applicables dès qu'une anomalie est décelée.

Dès que le service d'eau potable constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant d'un local d'habitation (lorsque le volume d'eau consommé excède le double du volume moyen), susceptible d'être causée par la fuite d'une canalisation, il doit en informer sans délai l'usager.

L'usager, lui, est fortement incité à recourir à une entreprise pour réparer la fuite, car il est prévu qu'il n'aura pas à payer la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne s'il présente au service d'eau potable, dans un délai d'un mois, une attestation indiquant qu'il a fait procéder à cette réparation. Il peut également demander dans ce même délai au service d'eau potable de vérifier le bon fonctionnement du compteur. (décret à paraître)



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



1^{er} trimestre 2011 :

119.69 soit + 1.60%

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 23 mai 2011