

# Cedage infos

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

UN MÉTIER, une passion...



## Conservation et restauration de textiles

**A**u départ, il y a eu le textile, en particulier les étoffes auxquelles la mère d'une amie d'enfance m'avait sensibilisée. J'aimais les voir bien rangées, les déplier, les humer, les toucher...

Ensuite, le choix d'un métier s'est imposé assez rapidement. Celui de restaurateur du patrimoine, ou « professionnel de la conservation-restauration » m'a plu par son caractère pluridisciplinaire, requérant des notions en histoire de l'art, ainsi que scientifiques et techniques.

Cette profession est enseignée par quatre organismes reconnus par l'état, les musées et l'ECCO.\*

Pour se préparer au concours d'entrée à l'INP (qui s'appelait alors l'IFROA) en section textile, il n'y avait pas de marche particulière à suivre, si ce n'est de se familiariser avec le textile. J'ai donc commencé par passer un CAP de rentreux, c'est-à-dire de réparation de tapisseries après une année d'apprentissage en entreprise (Chevalier à Courbevoie). J'ai ensuite étudié l'histoire de l'art à l'université de Paris I. La

\* ECCO (European Confederation of Conservator-restorer's Organisation).

SOCIAL ..... page 3  
Divers congés des salariés

JURIDIQUE ..... page 6  
Usufruit et nue-propiété

VIES DES ENTREPRISES ..... page 10  
Statut d'auto-entrepreneur

ACTUALITÉS ..... page 12  
Immobilier : le retour des acheteurs

ACTUALITÉS DE VOTRE CENTRE ..... page 13

ARTS ET LETTRES ..... page 14  
Le musée de Rochetaillée



Cedage Forez-Velay  
14, rue Jean Servanton  
BP 70106  
42003 St Etienne Cedex 01  
04 77 59 30 80  
e-mail : contact@cedageforezvelay.org

troisième année de préparation s'est déroulée à Lyon, à l'École Supérieure des Industries Textiles de Lyon où j'ai effectué une année de stage option « tissage artisanal ».

A l'issue du concours de l'INP\*, une section « Art Textile » a été ouverte... pour deux élèves dont j'étais.

Des cours théoriques et des stages pratiques ont été organisés, pour la plupart dans les musées, en France comme à l'étranger. Un stage de six mois, s'est déroulé au Musée des tissus de Lyon, qui en 1985, venait de créer un bel atelier avec de grandes réserves équipées selon les dernières normes de conservation.

Cependant l'enseignement le plus précieux donné par l'INP aura certainement été un état d'esprit et une éthique professionnelle, surtout dans un contexte où le titre de restaurateur n'est pas protégé.

L'ECCO définit la restauration qui consiste à intervenir directement sur les œuvres, dans le but d'en faciliter la lecture tout en respectant autant que possible leur intégrité esthétique, historique et physique.

La conservation préventive qui, elle, consiste à agir indirectement sur le bien culturel afin d'en retarder la détérioration ou d'en prévenir les risques d'altération a émergé ensuite et prend une place croissante dans notre mission. Certains professionnels s'en sont fait une spécialité en détenant le DESS de conservation préventive (Diplôme de l'Enseignement Supérieur Spécialisé).

C'est en 1990 que j'ai ouvert, à Lyon, un atelier de restauration en art textile. Des collègues de la même formation que moi, mais de spécialités différentes m'ont fait une place dans leur atelier à la Croix-Rousse. Les échanges ont été fructueux et ont facilité mes débuts. Il a fallu au

\* INP Institut National du Patrimoine, département restaurateurs (anciennement IFROA : Institut de Formation de Restaurateurs d'Œuvres d'Art), l'Université de Paris I qui délivre un master CRBC « Conservation-Restauration des Biens Culturels », l'École Supérieure d'Art d'Avignon (ESAA, qui délivre un master en C-R d'œuvres peintes) et l'École supérieure des Beaux Arts de Tours (ESBAT, cycle « C-R des œuvres sculptées »).



départ, rechercher la clientèle et expliquer mon activité, car le métier était encore très nouveau. Petit à petit, les particuliers, dont j'apprécie la faculté d'échange et l'attachement aux objets confiés et les responsables des collections publiques (les conservateurs des antiquités et objets d'art des départements de la région Rhône-Alpes et les conservateurs de musées) m'ont confié des œuvres textiles.

Dernièrement, les conditions de travail se sont dégradées. Nous sommes presque systématiquement mis en concurrence par les acheteurs publics. La procédure d'appel d'offre des marchés publics, bien qu'elle ne soit pas adaptée à notre statut et à notre mode de fonctionnement, a tendance à se généraliser.

Aujourd'hui, j'exerce ce métier dans un atelier qui était anciennement une blanchisserie et qui a été entièrement aménagé pour la restauration textile.

L'espace y est lumineux et assez vaste pour y installer plusieurs tables permettant de disposer les étoffes. Celles-ci sont toujours traitées à plat, sauf pour les costumes.

Les œuvres concernées sont de nature très diverses. Elles concernent aussi bien les tentures (tissées, brodées, peintes imprimées), les bannières et drapeaux, des soieries, des marionnettes, des tissus ethnologiques ou archéologiques (comme les tissus coptes), des costumes et accessoires de costumes (coiffes, éventails...) de toutes provenances géographiques. Cependant, la méthodologie des interventions reste assez constante. Elle s'applique à chaque œuvre considérée invariablement

comme un cas particulier. Elle répond aux trois critères fondamentaux qui sont : stabilité, lisibilité et réversibilité du traitement.

La restauration commence avec un dépoussiérage par micro aspiration. Si le nettoyage est envisagé, il peut se faire avec des solvants organiques ou en eau déminéralisée, localement, sur table aspirante ou en bain. Les additifs utilisés dépendent de la nature du textile et de la saleté. C'est au moment du séchage, lorsque l'étoffe est encore humide qu'il est souvent possible de la remettre en forme.

La consolidation qui vient ensuite, va permettre de stabiliser l'œuvre en lui ajoutant un support.

Les zones dégradées sont stabilisées par couture avec un fin fil de soie sur la pièce de consolidation, souvent de même nature textile, teinte en atelier.

La présentation de l'objet nécessite parfois la réalisation d'un support rigide.

Ce métier, que j'exerce depuis une vingtaine d'années, a déjà beaucoup évolué, ce qui le rend particulièrement intéressant. Il est nécessaire de se tenir au courant des avancées techniques et des expériences de collègues par le biais des colloques, des congrès et de continuer sa formation par des stages pratiques.

Primordiale, la déontologie du métier qui unit les professionnels de la restauration conservation s'est, elle, toujours maintenue, au bénéfice de l'œuvre.

**Céline WALLUT**  
Adhérente Cedage Lyon

# Divers congés des salariés (hors congés payés)

**La loi permet aux salariés d'obtenir de la part de leur employeur des congés de nature diverse en sus de leurs congés payés.**

## Congé pour raison familiale

Ces congés sont multiples. Vous trouverez ci-après les plus usités.

### Congé pour évènement familial

A ce titre, le salarié peut bénéficier de congés rémunérés soit :

- 4 jours pour son mariage ;
- 3 jours pour chaque naissance survenue à son foyer ou pour l'arrivée d'un enfant placé en vue de son adoption. Ces jours d'absence ne se cumulent pas avec les congés accordés pour ce même enfant dans le cadre du congé de maternité, par contre ils peuvent se cumuler avec le congé de paternité ou le congé d'adoption ;
- 2 jours pour le décès d'un enfant ;
- 2 jours pour le décès du conjoint ou du partenaire lié par un PACS ;
- 1 jour pour le mariage d'un enfant ;
- 1 jour pour le décès du père, de la mère, du beau-père, de la belle-mère, d'un frère ou d'une sœur.

La convention collective applicable à l'entreprise peut prévoir des jours de congés supplémentaires.

Ces journées d'absence sont prises au moment des événements en cause, et pas nécessairement le jour où ils ont lieu. Elles sont comptées en jours ouvrables.

## Congé de maternité ou d'adoption

La salariée enceinte bénéficie d'une autorisation d'absence rémunérée pour se rendre aux examens médicaux obligatoires dans le cadre de la surveillance médicale de la grossesse.

De plus elle a le droit de suspendre son contrat de travail pendant une durée fixée comme suit :

Si l'accouchement a lieu avant la date présumée, la durée totale du congé de maternité n'est pas réduite : dans ce cas, la durée du congé prénatal qui n'a pas été prise est reportée à l'expiration du congé postnatal.

A la demande de la salariée et sous réserve d'un avis favorable du professionnel de santé qui suit la grossesse, la période de suspension du contrat de travail qui commence avant la date présumée de l'accouchement peut être réduite d'une durée maximale de trois



	Avant l'accouchement (congé prénatal)	Après l'accouchement (congé postnatal)	Total
<b>Cas général</b> 1 <sup>ère</sup> ou 2 <sup>ème</sup> naissance	6 semaines	10 semaines	16 semaines
3 <sup>ème</sup> naissance	8 semaines	18 semaines	26 semaines
<b>Naissance de jumeaux</b>	12 semaines	22 semaines	34 semaines
<b>Naissance simultanée de plus de deux enfants</b>	24 semaines	22 semaines	46 semaines

semaines. La période postérieure à la date présumée de l'accouchement est alors augmentée d'autant.

Lorsque, en vue de son adoption, un(e) salarié(e) accueille un enfant par l'intermédiaire d'un service départemental d'aide sociale à l'enfance ou d'un organisme autorisé pour l'adoption, il/elle a droit de suspendre son contrat de travail.

La durée du congé est fixée comme suit :

- 10 semaines ;
- 18 semaines si l'adoption a pour effet de porter à trois ou plus le nombre d'enfants au foyer ;
- 22 semaines en cas d'adoptions multiples.

Le congé d'adoption peut prendre effet au maximum 7 jours calendaires avant l'arrivée de l'enfant au foyer.

Ce congé n'est pas rémunéré par l'entreprise sauf convention collective contraire (le salarié perçoit des indemnités de sécurité sociale).

### Congé de paternité

Après la naissance d'un enfant, chaque salarié a le droit de prendre un congé de paternité d'une durée maximale de 11 jours calendaires (18 jours en cas de naissances multiples).

Le salarié doit avertir son employeur au moins un mois avant la date à laquelle il souhaite prendre son congé en précisant la date de reprise du travail. Ce congé doit être pris dans un délai de 4 mois suivant la naissance.

Pendant le congé de paternité, le contrat de travail est suspendu et le salaire n'est pas maintenu sauf convention collective contraire. Le père perçoit des indemnités journalières de sécurité sociale.

### Le congé parental d'éducation

Tout salarié qui justifie d'un an d'ancienneté à la date de naissance de l'enfant (ou, en cas d'adoption, de l'arrivée de l'enfant au foyer s'il a moins de 16 ans) peut bénéficier s'il le souhaite d'un congé parental d'éducation à temps complet ou à temps partiel.

S'agissant de ce dernier, le salarié choisit la durée du travail qui lui convient mais c'est l'employeur qui fixe la répartition des horaires (minimum 16 heures).

Le congé parental a une durée initiale maximale d'un an. Il peut être prolongé 2 fois, sans toutefois excéder la date du troisième anniversaire de l'enfant.

En cas d'adoption, le congé ne peut dépasser :

- une durée de 3 ans, si l'enfant était âgé de moins de 3 ans à son arrivée au foyer ;
- une durée d'un an, si l'enfant était âgé de plus de 3 ans et n'a pas encore atteint l'âge de 16 ans révolus.

En cas de maladie, d'accident ou de handicap grave de l'enfant, la durée du congé parental ou de la période d'activité à temps partiel peut être prolongée d'un an.

À chaque renouvellement, le salarié peut transformer son congé parental de temps partiel en temps complet et vice-versa.

Le congé parental est de droit, quel que soit l'effectif de l'entreprise. L'employeur ne peut pas le refuser.

Le salarié n'est pas rémunéré sauf dispositions conventionnelles contraires.

### Le congé pour enfant malade

Tout salarié qui souhaite s'absenter pour s'occuper d'un enfant malade ou accidenté, ayant moins de 16 ans et dont il assume la charge, peut bénéficier d'un congé non rémunéré d'une durée de 3 jours par an (5 jours par an si l'enfant concerné a moins d'un an ou si le salarié assume la charge d'au moins 3 enfants de moins de 16 ans). Pour cela, il doit adresser à l'employeur le certificat médical attestant de l'état de santé de l'enfant.

La convention collective applicable à l'entreprise peut prévoir des conditions plus favorables pour le salarié : versement du salaire, jours de congés supplémentaires...

### Le congé de présence parentale

Ce congé est ouvert à tout salarié, sans condition d'ancienneté, dont l'enfant à charge âgé de moins de 20 ans est atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident d'une particulière gravité rendant indispensables une présence soutenue à ses côtés et des soins contraignants.

Le nombre de jours de congés dont peut bénéficier le salarié au titre du congé de présence parentale est au maximum de 310 jours ouvrés à prendre dans une période dont la durée est fixée, pour un

même enfant et par maladie, accident ou handicap, à 3 ans.

Pendant le congé de présence parentale, le contrat de travail du salarié est suspendu et le salarié n'est pas rémunéré.

La durée du congé est prise en compte pour moitié dans la détermination des avantages liés à l'ancienneté. Le salarié conserve, en outre, le bénéfice de tous les avantages qu'il avait acquis avant le début de ce congé.

### Le congé de solidarité familiale

Le salarié peut demander un congé non rémunéré pour assister l'un de ses proches en fin de vie. Aucune autre condition n'est requise pour bénéficier de ce congé, sous réserve de fournir le justificatif médical nécessaire et d'informer au moins 15 jours avant, l'employeur de son intention d'utiliser ce congé. Ce congé est de droit : il ne peut être ni reporté, ni refusé.

En cas d'urgence absolue constatée par écrit par le médecin qui a établi le certificat médical, le congé peut débiter dès réception de la lettre par l'employeur.

Le congé de solidarité familiale est d'une durée maximale de 3 mois, renouvelable une fois.

Avec l'accord de l'employeur, ce congé peut être transformé en période à temps partiel.

La durée du congé est prise en compte dans la détermination des droits liés à l'ancienneté.

Il peut se cumuler avec le congé pour événement familial prévu en cas de décès ou tout autre congé pour convenance personnelle (congé sans solde, congé sabbatique).

### Congés pour convenance personnelle

#### Le congé pour création ou reprise d'entreprise

Le congé pour création d'entreprise s'adresse à tout salarié :

- dont l'ancienneté est égale ou supérieure à 24 mois (consécutifs ou non) ;
- dont le projet est de créer ou reprendre une entreprise individuelle ou une société, que son activité soit industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ;

Ce salarié doit détenir le contrôle effectif de l'entreprise créée ou reprise.

Le salarié en congé pour création d'entreprise, continue à faire partie des effectifs, mais l'employeur n'est pas tenu de le rémunérer. Il n'acquiert ni ancienneté ni droit à congés payés et ne peut exiger de réintégrer l'entreprise avant le terme de son congé. La durée de ce congé est fixée à une année, renouvelable une fois à condition dans ce cas que le salarié en informe son employeur par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois au moins avant le terme de la première année.

La demande doit être adressée à l'employeur deux mois au moins avant le début du congé. Elle doit impérativement préciser la date de départ prévue, la durée envisagée, l'activité de l'entreprise qu'il prévoit de créer ou de reprendre.

Le droit au congé pour création ou reprise d'entreprise ne peut être exercé moins de 3 ans après la précédente création ou reprise d'entreprise.

L'employeur peut refuser, accepter ou reporter la demande du salarié.

L'accord de l'employeur est communiqué au salarié par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre décharge, dans les trente jours suivant réception de la demande. Passé ce délai, l'accord est réputé acquis. - Le départ en congé peut être reporté si un certain nombre de salariés sont déjà en congé pour création d'entreprise ou au titre du congé sabbatique. Le quota est fixé à 2 % du nombre total de jours travaillés effectués dans les 12 mois précédant le départ en congé. Le report est également possible, sans justification, dans la limite de 6 mois à compter de la présentation de la demande.

- Le refus est possible si l'employeur estime que l'absence du salarié peut avoir des conséquences préjudiciables pour l'entreprise. Il doit alors motiver sa décision.

### **Congé sabbatique**

Tout salarié qui justifie de 36 mois d'ancienneté dans l'entreprise, (consécutifs ou non), et de 6 années d'activité professionnelle, sans avoir bénéficié, au cours des 6 années précédentes, dans l'entreprise, d'un congé sabbatique, d'un congé pour création d'entreprise ou d'un

congé de formation d'au moins 6 mois peut demander un congé sabbatique.

Le congé sabbatique est pris pour une durée comprise entre 6 et 11 mois. Pendant son congé, le salarié peut travailler dans une autre entreprise, sous réserve de ne pas se livrer à une concurrence déloyale vis-à-vis de son employeur principal.

Le salarié doit informer son employeur au moins 3 mois à l'avance, en indiquant la date de départ et la durée du congé souhaité.

L'employeur informe le salarié soit de son accord, soit du report du congé, soit de son refus qui doit alors être motivé. L'accord est réputé acquis à défaut de réponse dans les 30 jours suivant la présentation de la lettre du salarié.

L'employeur peut différer le départ en congé sans justification, dans la limite de 6 mois à partir de la date de la présentation de la lettre du salarié.

L'employeur peut refuser le congé s'il estime que le congé aurait des conséquences préjudiciables à la production et à la bonne marche de l'entreprise.

Le contrat de travail est suspendu pendant la durée du congé et le salarié n'est pas rémunéré. À l'issue de ce congé, le salarié retrouve son précédent emploi ou un emploi similaire assorti d'une rémunération au moins équivalente. Il n'acquiert ni ancienneté, ni droit à congés payés pendant son absence. Sauf accord de son employeur, le salarié ne peut invoquer aucun droit de revenir avant l'expiration de ce congé.

### **Congé individuel de formation**

Le congé individuel de formation (CIF) permet au salarié de s'absenter de son poste de travail pour suivre une formation de son choix.

Sauf accord sur une durée plus longue, l'absence ne peut être supérieure à un an pour un stage à temps plein ou à 1 200 heures pour un stage à temps partiel. Ce congé peut permettre le cas échéant de préparer et de passer un examen.

Tout salarié peut accéder à un congé individuel de formation, quel que soit l'effectif de l'entreprise et la nature de son contrat de travail. Une condition d'ancienneté est nécessaire :

- 24 mois consécutifs ou non en tant que salarié dont 12 mois dans l'entreprise
- 36 mois dans les entreprises artisanales de moins de 10 salariés.

Un délai de franchise entre deux CIF doit être respecté. Sa durée, qui dépend de celle du précédent congé individuel de formation, est de 6 mois minimum et ne peut être supérieur à 6 ans.

Le salarié présente à son employeur 60 jours à l'avance (ou 120 jours pour des stages d'une durée continue de plus de 6 mois) une demande écrite d'autorisation d'absence qui indique avec précision l'intitulé, la date d'ouverture, la durée de la formation, ainsi que l'organisme qui la réalise. Si le salarié remplit les conditions d'ouverture du droit au CIF et respecte la procédure de demande d'autorisation d'absence, l'employeur ne peut pas s'opposer au départ en formation du salarié. Il peut cependant en reporter la date.

La complexité de ces divers congés est telle que quelle que soit la demande de votre salarié en matière de congés, n'hésitez pas à prendre conseil auprès de votre expert-comptable avant de lui donner votre réponse.



**Odile DUBREUIL**  
Expert-comptable  
Cedage Forez-Velay

# Usufruit et nue-propiété

## Définition

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (article 544 du Code Civil).

Le Code Civil définit ainsi le droit de propriété par le cumul :

- d'une part, du droit de jouir du bien (droit d'usage comme l'occupation d'un appartement ou droit de perception des fruits du bien comme l'encaissement des loyers générés par la mise en location de l'appartement)
- d'autre part, du droit d'en disposer, c'est-à-dire de pouvoir le vendre, ou d'en modifier sa substance (exemple: transformer un local à usage professionnel en un local à usage d'habitation).

Le démembrement de propriété entraîne la constitution de deux droits réels : l'usufruit et la nue-propiété qui s'exercent distinctement et indépendamment sur un même bien, sans qu'il y ait pour autant indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Il y a indivision lorsque plusieurs droits de même nature s'exercent, simultanément, sur un même objet, sans division matérielle des parts. Par contre, il est possible que soit formée une indivision de nus-propiétaires ou d'usufruitiers. Dans ce cas-là, le bien objet de l'indivision est l'usufruit ou la nue-propiété (exemple: monsieur décède laissant sa femme usufruitière et ses deux enfants nus-propiétaires-ces-ci sont en indivision sur la nue-propiété).

## La naissance du démembrement

Le démembrement peut être d'origine légale (exemple: suite à un décès, le conjoint étant usufruitier et les enfants nus-propiétaires) ou d'origine conventionnelle (exemples: donation de la nue-propiété aux enfants avec réserve d'usufruit au profit des parents, achat de la nue-propiété par une personne et de l'usufruit par une autre).

## Le démembrement de propriété en cours de vie

### Les droits et obligations de l'usufruitier

Il a le droit de gérer et percevoir les fruits et revenus du bien. Il a l'obligation de conserver la substance du bien.

Toutefois, si l'usufruit comprend des choses qui sans se consommer immédiatement, se détériorent peu à peu par l'usage (exemple: voiture), il a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est tenu de les rendre que dans l'état où elles se trouvent (article 589 Code Civil).

« Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre à la fin de l'usufruit ». (article 587 du Code Civil).

Il est tenu aux réparations d'entretien (article 605 du Code Civil). Il ne peut, à la cessation de son usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations faites (article 599 du Code Civil). Mais il a droit à une indemnisation (montant de la plus-value) pour les travaux de grosse réparation (Cr Cass Civ 17/07/1911; Cr Appel Paris 31/10/1961).

### Droits et obligations d'origine légale du nu-propiétaire en matière immobilière

« L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien » Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances (...) prononcer l'extinction absolue de l'usufruit (...). (C. civ. art. 618).

En matière immobilière, les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier en est tenu aussi (article 605 Code civil). Les grosses réparations sont celles de gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des

couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier (article 606 du Code Civil). Mais l'usufruitier ne dispose d'aucun moyen de coercition pour le contraindre à exécuter les grosses réparations, pas même du droit d'invoquer l'abus de droit semble-t-il (Cr Cass Civ 30/01/70 et 10/07/2002).

### Droits et obligations d'origine légale du quasi usufruitier

Lorsqu'un usufruit porte sur une somme d'argent, on parle de quasi-usufruit. Les droits d'un quasi-usufruitier sont très voisins de celui d'un propriétaire. On devrait parler de quasi-propiété au lieu de quasi-usufruit; Il réunit de ce fait sur sa tête toutes les prérogatives du propriétaire en disposant des pleins pouvoirs de gestion. Il n'y a plus de propriété partagée et le nu-propiétaire n'a plus de droit sur le bien mais bénéficie d'une créance de restitution qui sera appréciée au jour ou l'usufruit s'éteint. Le nu-propiétaire n'a plus à redouter les risques de perte de la chose mais celui de l'insolvabilité du débiteur.

### Droits et obligations de l'usufruitier successif

Il y a usufruit successif lorsqu'un autre usufruit succède à l'extinction d'un premier usufruit.

Exemples:

- des parents donnent la nue-propiété d'un bien en s'en réservant chacun l'usufruit. Au décès du premier parent, le second continue à jouir de l'usufruit (on parle improprement de réversion d'usufruit).
- un nu-propiétaire (futur plein propriétaire) peut constituer un usufruit au profit d'un tiers, usufruit appelé à s'ouvrir à l'extinction de l'usufruit actuel (par un legs par exemple)
- le défunt était nu-propiétaire, le donateur (sa mère) s'étant réservé l'usufruit est toujours en vie au moment du décès du donataire. Si le conjoint survivant opte pour l'usufruit universel, il est constitué un usufruit successif.

L'usufruitier en second bénéficie d'un droit réel immédiat mais ne jouira pleinement de ses droits qu'à la mort du premier usufruitier. Lequel ne pourra céder son droit réel qu'avec l'autorisation du second. De même, le nu-propiétaire et l'usufruitier actuel ne peuvent décider la vente du bien sans son accord.

**Droits et obligations selon la nature du bien**

**Propriété immobilière bâtie**

L'usufruitier peut utiliser l'immeuble pour lui-même, le prêter, le donner à bail. Les travaux d'entretien général sont, de droit, à la charge de l'usufruitier. Il en est de même des travaux d'améliorations qu'il décide. Le nu-propiétaire peut obliger l'usufruitier à réaliser les travaux d'entretien s'ils sont indispensables pour assurer la conservation de l'immeuble.

L'usufruitier peut donner à bail (d'habitation ou professionnel) sans le consentement du

nu-propiétaire ( pour les baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, l'accord du nu-propiétaire est impératif. Si au terme du bail, son renouvellement demandé par le preneur est refusé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire, l'indemnité d'éviction sera supportée par celui qui s'oppose au renouvellement). Il est tenu aux charges annuelles de la propriété comme les assurances incendie, les contributions foncières.

En cas de disparition d'une construction (par vétusté ou par incendie), le nu-propiétaire ou l'usufruitier n'est pas tenu de la reconstruire.

Si l'immeuble est en copropriété, l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent désigner un mandataire commun chargé de les représenter à l'assemblée générale des co-propiétaires et d'exercer en leur nom les droits politiques (choix du syndic, vote des résolutions). Dans la pratique, il est le plus souvent prévu que l'usufruitier représente le nu-propiétaire.

**Propriété immobilière non bâtie**

L'usufruitier peut exercer seul le droit à bâtir, sauf à devoir respecter les règles d'urbanisme propre au terrain. Propriétaire des constructions pendant toute la durée de l'usufruit il devra supporter les charges de la propriété et toutes les petites ou grosses réparations. Au terme de l'usufruit, le nu-propiétaire devient plein-propiétaire. Mais cette accession à la propriété fait-elle l'objet d'une indemnisation au profit des ayants droits de l'usufruitier?

L'article 555 du Code Civil édicte que « lorsque les constructions ont été faites par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, si le propriétaire préfère conserver la propriété des constructions, il doit à son choix rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement... ».

L'article 599 édicte que « l'usufruitier ne peut à la cessation de l'usufruit réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fut augmentée ». Les améliorations doivent être comprises soit des constructions nouvelles, soit des constructions ayant pour effet d'achever un bâtiment commencé ou bien d'agrandir un bâtiment préexistant (Ch Req 4/11/1885).

**Fonds de commerce**

**L'exploitation du fonds de commerce**

L'usufruitier a la qualité de commerçant. Il devra informer le nu-propiétaire de son désir de poursuivre l'exploitation de fonds. Il devra solliciter son accord pour modifier l'objet du fonds de commerce.

Le fonds de commerce est une universalité mobilière de nature incorporelle. Le démembrement de la propriété ne concerne pas chacun des éléments du fonds de commerce, mais le fonds lui-même. En conséquence, l'usufruitier pourra seul, arbitrer tels ou tels éléments





du fonds de commerce, notamment les marchandises.

L'usufruitier a la qualité pour répondre à l'offre de renouvellement ou pour formuler la demande de renouvellement du bail.

En cas de refus de renouvellement par le propriétaire et de paiement d'une indemnité d'éviction, la Cour de Cassation a admis que les droits de l'usufruitier se reportent sur le montant de l'indemnité faisant naître à son profit un droit de quasi-usufruit. (C. Cass. Comm 06/01/1982).

**La location gérance du fonds**

Si l'usufruitier ne souhaite pas assurer lui-même la gestion du fonds, il reste cependant tenu d'en assurer la conservation. Celle-ci ne peut passer que par la location-gérance. Compte tenu des risques encourus, l'accord du nu-propriétaire semble indispensable.

**La fin du démembrement de propriété**

Conformément à l'article 587 du code civil, en fin d'usufruit, l'usufruitier doit restituer le fonds dans l'état où il l'aura reçu. En application de l'article 599 du code civil, l'usufruitier (ou ses ayants droits) ne saurait prétendre à aucune indemnité pour la plus value constatée. Dans le cas inverse, le nu-propriétaire supportera seul la moins value.

**Portefeuille de valeurs mobilières**

S'il est impossible à l'usufruitier de vendre un portefeuille de valeurs mobilières sans l'accord du nu-propriétaire, il est cependant admis qu'il puisse vendre les titres le composant :

«... si l'usufruitier d'un portefeuille de valeurs mobilières ... est autorisé à gérer cette universalité en cédant des titres dans la mesure où ils sont remplacés, il n'en a pas moins la charge d'en conserver la substance et de le rendre... » ( Cr Cass 1<sup>ère</sup> Civ., 12/11/1998 Arrêt BAYLET )

Le démembrement de propriété ne concerne pas les valeurs mobilières qui composent le portefeuille, mais le portefeuille lui-même. Les cessions de titres compris dans le portefeuille, suivies de leur remplacement, sont considérées comme des actes d'administration que l'usufruitier peut faire seul.

Que faut-il entendre par substance d'un portefeuille titres? Conserver la substance de la chose signifie sauvegarder ce qui fait qu'une chose est ce qu'elle est. L'usufruitier peut-il librement organiser la structure du portefeuille? Aucune réponse certaine n'existe et il s'agira plutôt d'une question de fait (l'existence même du portefeuille est-elle menacée? la destination du bien est-elle garantie?).

Une obligation d'information du nu-propriétaire par l'usufruitier sur les opérations qu'il fait a été affirmée par la Cour de Cassation.

**Les titres de sociétés civiles et commerciales**

**La répartition du droit de vote**

Pour les sociétés de capitaux (SA, SAS, SCA), l'article L 225-110 du Code de Commerce confère le droit de vote à l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

S'agissant des autres sociétés (civiles, SARL, SNC), l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil prévoit que si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices pour lesquelles il est réservé à l'usufruitier.

Ces règles sont seulement supplétives de la volonté des parties. Les statuts, donc les associés peuvent aménager différemment cette répartition des pouvoirs.

En l'état actuel de la jurisprudence :

- il est possible de donner tous les droits de vote à un usufruitier à condition que le nu-propriétaire soit régulièrement convoqué aux assemblées
- il est impossible d'écarter l'usufruitier du droit de vote pour l'affectation des résultats.

**La qualité d'associé**

Un arrêt de la Cour de Cassation du 29/11/2006 précise qu'un associé en pleine-propiété qui donne la nue-propiété de ses parts ne se réservant que l'usufruit, perd, de fait, la qualité d'associé.

Il faudra donc veiller à ce que l'usufruitier conserve toujours une part en pleine-propiété afin de préserver sa qualité d'associé.

**La répartition du résultat**

L'usufruitier doit décider de son affectation : report à nouveau, dividendes ou réserves.

Si l'usufruitier décide du report à nouveau, il ne fait que reporter la décision d'affectation à l'année suivante. Dans l'intervalle, le résultat n'appartient ni à l'usufruitier ni au nu-propriétaire mais à la société.



Le bnficce distribué constitue un fruit et appartient, de ce fait, à l'usufruitier et ce quelle que soit la nature de la provenance du résultat (résultat courant ou résultat exceptionnel).

L'usufruitier ne consent pas une donation indirecte à ses enfants nus-propiétaires en votant chaque année la mise ne rserve des bnfices de la société, au motif qu'il n'a aucun droit sur les bnfices avant leur distribution (Cr Cass Ch Comm 10/02/2009).

En revanche, en cas de distribution des rsvres, la question se pose et la doctrine est divisée sur la rponse. Certains pensent que les rsvres, en raison de leur assimilation aux capitaux propres notamment, appartiennent au nu-propiétaire. D'autres pensent, au contraire, que les rsvres, ds lors qu'elles sont distribuées, retrouvent le caractre de fruits et appartiennent à ce titre à l'usufruitier. D'autres estiment que les rsvres distribuées provenant de rsvrultats exceptionnels appartiennent au nu-propiétaire et celles provenant de rsvrultats courants appartiennent à l'usufruitier. Enfin, pour les derniers, les rsvres doivent profiter tant à l'usufruitier qu'au nu-propiétaire, dans la mesure des prrogatives que leurs droits respectifs leur confèrent. Autrement dit, le démembrement doit s'appliquer sur les rsvres.

### La fin du démembrement de propriété

#### Le décès de l'usufruitier

L'usufruit est par essence un droit viager, qui s'éteint au décès de son titulaire, même s'il s'agit d'un usufruit temporaire. Il en découle qu'un usufruit est un droit patrimonial intransmissible à cause de mort, même s'il a été constitué pour une durée déterminée. Il n'est donc jamais transmis aux ayant droits de l'usufruitier décédé. Il s'éteint purement et simplement, le nu-propiétaire devenant plein propriétaire.

Si une personne donne son usufruit, le donataire ne disposera de ce droit que pendant la vie du donateur. En cas de prédécès du donataire, l'usufruit se transmet alors à ses héritiers qui pourront en jouir tant que le donateur survivra. L'usufruit conjoint est très fréquent (donation-partage au profit des enfants, les parents

donataires se rsvrant l'usufruit leur vie durant). Les deux époux jouissent simultanément de l'usufruit. L'usufruit conjoint est le plus souvent accompagné d'une clause de réversion d'usufruit au profit du survivant. Cette clause a pour effet de maintenir le démembrement de propriété sur la totalité du bien et non sur la moitié, jusqu'au décès du survivant des époux.

#### L'arrivée du terme

Le démembrement prend également fin par l'arrivée du terme pour lequel il a été convenu.

#### La vente du bien

Sauf convention contraire des parties, l'arbitrage d'un actif démembré met fin au démembrement de propriété.

« Il n'y a pas d'indivision quant à la propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire qui sont titulaires de droits différents et indépendants l'un de l'autre; ainsi, par suite de la vente simultanée et pour un même prix de l'immeuble appartenant pour l'usufruit à l'un et pour la nue-propiété à l'autre, l'usufruitier a,

Il est possible de maintenir le démembrement par la mise en jeu de la subrogation réelle par remploi par l'usufruitier et le nu-propiétaire du prix de cession dans l'acquisition d'autres biens, mobiliers ou immobiliers.

#### La renonciation

« La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé » (article 621 du Code Civil).

### L'évaluation économique et fiscale de l'usufruit

La méthode d'évaluation économique couramment utilisée est dénommée méthode des Cash-Flow Actualisés. Cette méthode repose sur un principe simple: la valeur d'une chose ne vaut que par la somme des flux financiers que cette chose produit ou est susceptible de produire durant son existence. Autrement dit, la valeur économique d'un bien est la valeur actuelle de ses produits futurs.

L'article 669 du CGI propose les évaluations fiscales suivantes :

AGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	30%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50%	50%
De 61 à 70 ans	40%	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
Au-delà de 90 ans	10%	90%

sur le prix total, un droit propre à la portion correspondant à la valeur de son usufruit » (Cr Cass Civ 1<sup>re</sup> 17/09/2003).

L'article 621 du Code Civil (issu de la loi du 23/06/2006) édicte le principe légal : « En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix ».

En cas d'usufruit à durée fixe, celui-ci est évalué à 23% de la valeur en pleine propriété par période de dix ans sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier (maximum: valeur de l'usufruit viager).

**Joel GAZULA**  
Expert-Comptable

# L'auto-entrepreneur

## Analyse des avantages sociaux et fiscaux ou des inconvénients

Ce dispositif s'adresse aux personnes physiques :

- qui veulent créer leur propre activité à titre individuel sans s'inscrire à part entière comme une Entreprise ou sans constituer de Société ;
- qui souhaitent compléter leurs revenus professionnels ou de retraité en créant une activité en parallèle.

L'appellation « auto-entrepreneur » n'existe pas dans les textes, il est le fait de la publicité médiatique sur ce sujet.

Il s'agit en fait d'une combinaison de différents régimes qui s'imbriquent les uns les autres.

- celui de la micro-entreprise (micro BIC et micro BNC),
- celui du micro social simplifié,
- et celui de la dispense d'immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers.

Le régime de la micro entreprise existe depuis longtemps. Il concerne les entreprises dont le chiffre d'affaires ou les recettes n'excèdent pas 80 000 € HT pour les ventes et 32 000 € pour les prestations de services (seuils valables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, actualisés à compter de 2010).

Le régime du micro social simplifié est réservé aux entrepreneurs individuels exerçant sous le régime de la micro entreprise et dont le chiffre d'affaires se situe dans les limites indiquées précédemment. Il emporte option pour le versement libératoire des cotisations sociales, calculées sur le chiffre d'affaires de l'activité professionnelle.

Le versement fiscal libératoire se caractérise par une option pour le versement libératoire de l'Impôt sur le Revenu calculé sur le chiffre d'affaires de l'activité professionnelle.

Pour être éligibles au versement libératoire, les revenus du foyer fiscal ne doivent pas dépasser 25 926 € par part de quotient familial (barème pour les revenus de 2008).

Soit 51 852 € de revenus l'an pour 2 parts et 64 818 € « » pour 2.5 parts

### Les avantages de ce statut

1) La possibilité d'opter pour un versement forfaitaire unique libératoire à la fois des cotisations sociales et de l'IR.

2) Si pas d'encaissement : pas de cotisations sociales ou d'IR à verser.

3) Au sein de l'auto-entreprise, plusieurs activités peuvent être exercées. Dans ce cas, l'une de ces activités sera qualifiée de principale et les autres, d'accessoires, selon le choix opéré par l'auto-entrepreneur.

4) Connaissance immédiate des charges et obligations. Calculées sur le chiffre d'affaires, c'est au mois le mois (ou trimestre par trimestre) que les charges définitives sont connues et supportées.

5) Ce régime ouvre droit, par ailleurs, à une protection sociale complète) et à des droits à la retraite.

### Conditions à remplir

#### 1) Opter avant le 31 décembre

Les modalités d'option présentées ci-après sont communes au versement libératoire des cotisations sociales (régime micro social simplifié) et au versement libératoire de l'IR.

L'entrepreneur individuel doit informer de son choix la caisse de base du RSI compétente, au plus tard le 31 décembre de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option sera exercée.

#### 2) Des formalités assouplies

Dispense d'immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers

Déclaration auprès du centre de formalités des entreprises (CFE)

La dispense d'immatriculation n'implique pas pour autant l'absence de toute formalité administrative, l'auto-entrepreneur doit faire une déclaration auprès du centre de formalités des entreprises local géré par :

- les chambres de commerce
- ou les chambres de métiers
- ou l'URSSAF

### Assurance vieillesse

Les droits à retraite de base de l'auto-entrepreneur sont validés sur la base des cotisations qu'il aurait normalement dû régler s'il avait cotisé selon le droit commun (la différence de cotisation étant compensée par l'État).

Dans le cas d'une année civile complète, des droits sont automatiquement validés. Le paiement forfaitaire des cotisations permet en effet à l'assuré de valider au minimum un trimestre, quel que soit le montant de son chiffre d'affaires. La validation de trimestres supplémentaires dépend de son revenu après abattement forfaitaire sur le chiffre d'affaires (voir tableau).

Chiffre d'affaires à réaliser pour valider

Activité	1 trimestre	2 trimestres	3 trimestres	4 trimestres
Ventes / Restauration	<12 014	>12 014	> 18 012	> 24 028
Prestations BIC	< 6 968	> 6 968	> 10 452	> 13 936
Prestations BNC	< 5 279	> 5 279	> 7 919	> 10 558



amener l'auto-entrepreneur sur le mauvais chemin, et ce par manque d'informations.

Exemples :

Toute activité déployée implique l'existence de charges de structure telles que fournitures administratives, petit équipement, frais de téléphone, assurance professionnelle, frais de déplacement, de véhicule, etc...

L'ensemble de ces charges pour partie variables mais aussi pour partie fixes s'élèvent à un montant s'insérant dans une fourchette de 5 000 à 12 000 € l'an.

3) L'adhésion au statut d'auto-entrepreneur comporte des obligations comptables prévues par le régime des micro entreprises. Dispense d'établissement de comptes annuels, mais obligation de tenir et de présenter, sur demande de l'administration, un livre de recettes et un registre des achats. Les auto-entrepreneurs ne sont pas dispensés d'émettre des factures. Celles-ci doivent mentionner le N° Siret de l'auto-entrepreneur. Et porter la mention « TVA non applicable, article 293 B du Code Général des Impôts ».

- Exonération de taxe professionnelle pendant trois ans et de taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie

C'est ainsi que nous pouvons imaginer les situations suivantes :

**Se pose à ce sujet le problème de la responsabilité du donneur d'ordre lors de la sous-traitance effectuée par un auto-entrepreneur**

### Le coût fiscal et social

Un forfait de cotisations ouvrant droit à une protection sociale complète

Calcul simplifié des cotisations sociales et Fiscales:

- Pas de chiffre d'affaires = pas de cotisations (même minimales) tout en restant couvert socialement.
- Pas de chiffre d'affaires pendant une année = perte du régime du micro-social. Un calcul simplifié et un versement libérateur de l'IR.
- Exonération de TVA (régime de la franchise en base).

	Négoce	Prestations BIC
Chiffre d'affaires	40 000	16 000
Moins		
Prélèv. Soc et Fisc (13 % et 23 %)	5 200	3 680
Achats de marchandises( coeff 2)	20 000	
Charges de Structures	8 000	8 000
Loyer d'un local		
Charges locatives		
Petit équipement		
Frais de téléphone		
Frais postaux		
Assurances professionnelles		
Frais de déplacements		
Frais de véhicules		
Frais d'entretien du matériel		
Frais d'entretien des locaux		
.....		
Amortissement du Matériel	1 000	2 000
Résultat (rémunération) réel	5 800	2 320
Poids réel des prélèvements sociaux et fiscaux	90 %	158 %

### Conséquences de ce statut

S'il y a une très grande visibilité du coût fiscal et social de l'activité, il n'y a aucune de la rentabilité finale (et donc de la rémunération retirée).

Le non établissement de comptes annuels faisant ressortir le résultat économique peut

### Conclusion

- Deux questions se posent :
1. le résultat est-il satisfaisant (5 800 ou 2 320 €) eu égard à la peine prise?
  2. quels montants ne doivent pas dépasser les charges de structures et d'amortissement du matériel employé pour que le résultat soit satisfaisant et que les prélèvements sociaux et fiscaux ne soient pas prohibitifs?

**René-Jacques MALAFOSSE**  
Expert-Comptable

Activité	Taux Social	Taux Fiscal	Total
Ventes	12 %	1 %	13 %
Prestations BIC	21.3 %	1.7 %	23 %
Prestations BNC	21.3 %	2.2 %	23.5 %

# Immobilier

## Le pouvoir aux acheteurs

**La baisse des prix a commencé. Les vendeurs tentent de maintenir leurs prétentions**

Florence, son mari et leurs deux enfants occupaient un beau quatre pièces dans le huitième arrondissement de Lyon. En 2008 le propriétaire leur propose de faire jouer leur droit de préemption, ou de partir. Prix proposé : 295 000 €, ils font une offre à 260 000 €, offre refusée. Florence cadre dans un cabinet juridique découvre ensuite que l'appartement est mis en vente à 320 000 €. La famille déménage durant l'été. Six mois plus tard le bien est à la vente à 225 000 €.

Cet épisode est révélateur d'un marché bloqué où acheteurs et vendeurs n'arrivent pas à se mettre d'accord.

Attendre que le prix baisse encore : c'est le mot d'ordre des acheteurs. Ces mêmes acheteurs ont repris le pouvoir. Ils prennent le temps de négocier et pourraient bien parvenir à leurs fins.

Résultat : Entre le 2<sup>ème</sup> semestre 2008 et le 1<sup>er</sup> semestre 2009, le nombre de transactions a chuté de 40 % et les prix de 5 à 20 %.

## Deux raisons supplémentaires d'acheter

**Les taux d'intérêt diminuent.**

Le taux moyen du crédit, toutes durées confondues est passée de 5,15 % à 4,50 %. La baisse pourrait se poursuivre durant l'été avec un taux à 4,10 % pour un « bon dossier ».

Un sondage récent montre une méconnaissance des nombreuses aides en faveur de l'accession à la propriété.

Le prêt à taux zéro vient d'être doublé et le système du « pass foncier » va être élargi. Il permet aux ménages modestes de payer en deux temps : leur logement, puis leur terrain dont le prix reste gelé.

De plus, 80 % de la population devient éligible au prêt d'accession sociale.

L'effet de toutes ces nouvelles mesures, combinées à la baisse des taux et à la baisse des prix, peut représenter 15 à 20 % de capacité d'emprunt en plus.

## Vaut-il mieux acheter dans le neuf ou dans l'ancien ?

**Argument du neuf :**

Des surfaces optimisées dans toutes les pièces, le balcon ou la terrasse, le parking ou le garage, ce sont des valeurs ajoutées. Ces mêmes logements bénéficient des matériaux performants : isolation phonique et thermique qui autorise une plus grande maîtrise des consommations de chauffage, d'électricité, etc.

L'immobilier neuf est fortement encouragé et bénéficie de nombreuses mesures : frais de notaire réduits, taux de TVA à 5,5 % etc.



**Argument de l'ancien :**

L'emplacement est l'argument fort.

L'emplacement de premier choix dans l'hyper centre à proximité des commerces, des écoles, des transports... On a plus de chances de trouver un bon emplacement dans l'ancien car 75 % du parc immobilier est ancien.



Une entrée en jouissance immédiate puisque le bien est déjà existant. Les prix sont inférieurs à ceux du neuf.

Les charges de fonctionnement sont moins élevées puisqu'il y a généralement « moins de services ». Les taxes foncières et taxes d'habitation sont moins lourdes.

La typicité de l'ancien : poutres apparentes, parquet, cheminées, volume, l'effet « coup de cœur » est plus important dans l'ancien que dans le neuf.

**L'immobilier valeur-refuge malgré la crise.**

C'est certain puisque 70 % des locataires veulent devenir propriétaires.

Actuellement, pour toutes les raisons qui viennent d'être dites, **c'est le moment de revenir sur le marché de l'immobilier, car le pouvoir appartient aux acheteurs.**

**François MARCHAND**  
Adhérent Cedage de Lyon

## LES ARTISANS DU BÂTIMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Lors de notre l'Assemblée Générale du 22 juin 2009, la CAPEB Rhône-Alpes représentée par M. Gilbert STORTI, responsable du Service Environnement et M. Loïc MERCANDALLI, Responsable Environnement pour le Rhône et la Loire, a présenté les enjeux du développement durable dans le bâtiment et la marque «Eco artisan» créée par la CAPEB.

**Les enjeux énergétiques sont importants dans la construction et la rénovation de l'habitat** puisque les bâtiments sont les plus gros consommateurs d'énergie en France, et les 2èmes émetteurs de gaz à effet de serre après les transports. L'habitat est concerné en priorité car il est responsable de 70 % de ces émissions de gaz à effet de serre.

La performance énergétique devient donc la priorité de la qualité des bâtiments. On observe que les normes de consommation d'énergie dans les bâtiments sont de plus en plus exigeantes.

Parallèlement, des dispositifs de financements efficaces sont mis en place pour soutenir la demande des particuliers : prêt à taux zéro sans conditions de ressources, aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat).

Tout cela constitue des perspectives de croissance considérables pour les entreprises artisanales.

**La CAPEB a créé la marque «éco artisan» afin de différencier et valoriser les artisans qui seront capables de répondre aux enjeux de la rénovation thermique.**

La démarche de l'entreprise artisanale repose sur 3 grands engagements basés sur la compétence et la qualité de services :

■ **Engagement n° 1 : une compétence en évaluation thermique globale**

- Proposer systématiquement à son client et être capable de réaliser
- une évaluation des performances thermiques globales de son logement.

■ **Engagement n° 2 : fournir un conseil global**

- Conseiller à son client des techniques améliorant l'efficacité thermique de son logement (isolation, menuiseries extérieures, système de chauffage et ECS, énergie, ventilation, etc.) en fonction des demandes et possibilités du client.

■ **Engagement n° 3 : réaliser des travaux et contrôler leur qualité**

- Proposer des solutions adaptées et efficaces (le cas échéant des nouveaux matériaux, des énergies renouvelables...) dans son corps de métier,
- Etablir des devis avec des variantes en vue d'optimiser la performance énergétique,
- Vérifier la qualité des travaux réalisés lors de la réception,
- Vérifier la satisfaction de son client en matière de qualité de services.

La CAPEB propose des formations aux économies d'énergie et à l'utilisation des logiciels d'évaluation thermique préparant les artisans à l'évaluation qui leur permettra d'obtenir la marque «Eco artisan».

**Deux de nos adhérents du Cedage Lyon, inscrits volontairement dans cette démarche : M. Abdallah Abdelli, électricien et M. Jean-Christophe REY, plombier, ont apporté leur témoignage.**

Pour M. ABDELLI, être «Eco artisan» c'est travailler en réseau et permettre à tous les corps de métiers de parler d'économie d'énergie. Quand on est «Eco artisan» on a une démarche



M. ABDELLI et M. REY

de qualité, on est contrôlé par ses pairs, c'est une marque de confiance. L'éco construction, c'est un état d'esprit, un retour au naturel et à la proximité.

M. Jean-Christophe REY, déjà éco-citoyen dans sa vie quotidienne et familiale, considère que les coûts énergétiques trop lourds à financer feront changer les comportements et que l'éco artisan pourra répondre aux questions des clients et faire réduire les notes de chauffage.

En réalisant un bilan thermique et une étude pour l'amélioration des performances énergétiques, il peut proposer au client ce qui est le mieux dans sa situation puis des travaux réalisés par les artisans en adéquation avec le besoin exprimé. Même si c'est un collègue qui réalise les travaux, il estime que si le client est satisfait, il reviendra plus tard pour d'autres travaux. C'est l'intérêt de l'approche globale et du travail en réseau.

**La Banque Populaire Loire et Lyonnais, qui soutient les actions en matière de développement durable dans le cadre de son projet coopératif, est partenaire du Cedage, et a participé à la production du film présentant les adhérents engagés dans l'éco construction qui a été diffusé lors de l'Assemblée Générale.**

**Vous pouvez voir et entendre les témoignages en intranet sur notre site web [www.cedagelyon.fr](http://www.cedagelyon.fr) (accessible avec un mot de passe et code d'accès).**

# La colline de Fourvière



Tous les chemins mènent à Fourvière, et ils sont fort nombreux.

Pour aller prier, visiter la basilique, apprécier la vue et le calme, goûter la fraîcheur du jardin du Rosaire ou marcher dans les pas des premiers habitants de Lugdunum ...

**Depuis Saint-Jean** avec le funiculaire dit la « ficelle » chère aux Lyonnais ou à pied, quelques petits itinéraires secrets à découvrir...

« La ficelle » reste le mode de transport préféré des Lyonnais. Prenez ce funiculaire à la station Vieux Lyon, à côté de l'admirable cathédrale Saint-Jean : la voiture s'arrache, s'ébranle et s'attaque à la pente de 30 % au-dessus de la rue Tramassac... L'émotion est garantie ! Après deux minutes de trajet, vous êtes sur l'esplanade de Fourvière... 171 m au-dessus du niveau de la mer, avec une vue exceptionnelle le qui s'étend jusqu'au Mont-Blanc.



Aujourd'hui, près de 14 000 personnes utilisent quotidiennement la « ficelle » qui est intégrée au réseau TCL : ligne D du métro.

« Marche dans les voies de ton cœur et selon le regard de tes yeux »

*Ecclésiaste*

Plusieurs itinéraires pédestres s'offrent à votre plaisir, vous ne le regretterez pas. Monter à Fourvière, c'est s'élever corps



et âme et s'arracher à la fureur de la ville pour une rencontre forte, un panorama grandiose et des trésors à découvrir.

**Depuis la place du Change**, la montée Saint-Barthélemy vous permet de rejoindre le jardin du Rosaire.

Attardons-nous dans ce jardin mystérieux inauguré en octobre 1864. Cet ancien chemin de croix d'un kilomètre serpente entre buis, marronniers, tilleuls, érables, pins d'Alep et cyprès d'Italie de placettes en allées. Deux hectares d'évasion en pleine ville, vous pourrez croiser dès les premiers beaux jours, amateurs de lecture, botanistes, peintres et même des boulistes. En chemin vous visiterez les jardins à thème : jardin du chinois, jardin de la ruine, les 2 000 m<sup>2</sup> de roseraie plantée de 413 rosiers de variétés rares et anciennes sans oublier son verger, charmant, planté de poiriers et de pruniers séculaires.

Mais attention, cela se mérite : montée très raide pour atteindre l'escalier puis l'esplanade de la basilique.

**Depuis Saint Georges**, par la rue du Doyenné, empruntez la montée du Gourguillon pavée et pleine de charme, en pente elle devient plus raide et rejoint la rue des Minimes, rue de l'Antiquaille, la

montée du cardinal Decourtray et enfin la basilique.

**De la place Saint-Paul**, à votre droite prenez la montée des Carmes Déchaussées puis à gauche l'étroite montée Nicolas de Lange, quelques centaines de marches et un pur moment d'évasion que vous n'oublierez pas...

**Vous êtes enfin arrivés à la basilique de Notre-Dame de Fourvière ...**

C'est un ensemble patrimonial et touristique de première importance. Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et inclus dans le périmètre classé au patrimoine mondial de l'Humanité.



Dans la première moitié du XVII<sup>e</sup> siècle, la peste sévit à Lyon. En 1643 devant ce fléau, les responsables de la ville promettent de faire un pèlerinage à Fourvière chaque année, d'y entendre la messe et d'offrir un écu d'or et un cierge. Peu après leur vœu est exaucé, la peste recule.

Depuis cette date, chaque 8 septembre, le maire de Lyon et les élus montent à Fourvière perpétuer cet engagement. Trois coups de canon annoncent la bénédiction faite par l'archevêque depuis la basilique. Le 8 décembre, les catholiques fêtent l'immaculée conception de la vierge Marie. Les Lyonnais commémorent la mise en place de la statue dorée de la vierge en 1852.

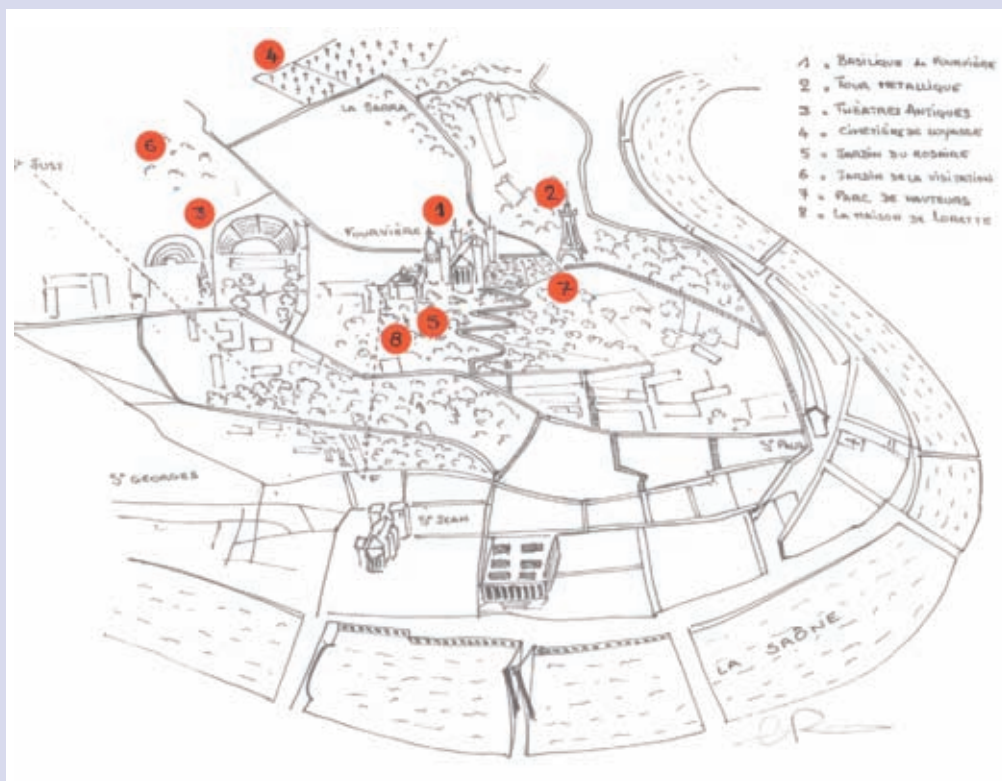
Ce 8 décembre 1852, un violent orage retarda l'inauguration, noyant les feux d'artifice. Mais le temps se calmant les Lyonnais illuminèrent spontanément la ville en posant des lampions au bord de leurs fenêtres.

Aujourd'hui la tradition perdure et la fête des lumières organisée par la ville, rassemble 4 millions de personnes à Lyon pendant quatre jours.



plate, ancien chemin de fer oblique. La vue sur la colline de la Croix-Rousse y est imprenable.

5. **Le jardin du Rosaire** : Aménagé lors de la construction de la basilique, au XIX<sup>e</sup> siècle, pour accueillir les processions en l'honneur de Marie, le jardin se partage entre ses allées ombragées et ses espaces de silence. Suivez les roses de bronze incrustées dans le sol des allées.



6. **Le jardin de la Visitation** : En haut de la pente de la colline, ce parc agréable offre son calme et sa paix aux promeneurs essoufflés.

7. **Le parc des Hauteurs** : À l'occasion du centenaire de la basilique, la commission de Fourvière et la mairie lancèrent un projet destiné à valoriser les richesses archéologiques, les belvédères, les sites religieux et des espaces verts de la colline.

8. **La maison de Lorette ou de Pauline Jaricot** : À mi-pente du jardin du Rosaire la maison de Lorette avec sa terrasse et sa chapelle à l'italienne, abritait Pauline Jaricot, une fille de soyeux, qui bouleversée par la misère des canuts chercha à y

1. **La basilique Notre-Dame de Fourvière** : Est un ensemble patrimonial construit à l'emplacement du forum romain, la basilique semble étendre sa protection sur la ville. Bossan, son architecte, a joué sur le contraste entre l'extérieur austère d'une forteresse médiévale et l'intérieur richement décoré d'une maison d'or offerte à Marie.

2. **La tour métallique de Fourvière** : L'exposition universelle de 1894 vit la construction de cette tour métallique qui entendait rivaliser, en taille, avec la basilique. Après avoir abrité autrefois un observatoire et un restaurant, elle est désormais fermée au public.

3. **Les théâtres antiques** : Ces vestiges de Lugdunum, l'antique ville gallo-romaine, permettent d'imaginer quelques boutiques

et leurs portiques, au bord d'une rue pavée encore marquée par les roues des chars romains. La moitié de la cour du Grand théâtre pouvant accueillir quelque 10 000 spectateurs a été mise au jour par les archéologues. À proximité le second théâtre, l'Odéon, plus modeste, était destiné à un public plus raffiné. Aujourd'hui le théâtre antique accueille chaque été le festival musical des « Nuits de Fourvière ».

4. **Le cimetière de Loyasse** : Situé derrière la basilique, ce cimetière était réservé à l'élite de la société lyonnaise en raison du prix très élevé des concessions et des transports des cercueils. Vous y retrouverez les noms d'illustres Lyonnais. Pour vous y rendre, ne ratez pas cette agréable promenade qui part de la montée de Nicolas de Lange et qui est rigoureusement

remédier en sacrifiant sa fortune. Elle finit sa vie dans la misère.

**La liste n'est pas exhaustive, d'autres découvertes et trésors vous attendent.**

**Horaires d'ouverture, visites guidées, visites insolites, visite de groupe : Tél. 04 78 25 86 19**

- **La basilique** : tous les jours de 7h à 19h
- **Les grilles de l'esplanade et l'accès au site** : 7h à 21h30
- **Le jardin du Rosaire** : L'été de 6h30 à 22h / l'hiver de 8h30 à 20h
- **Le théâtre antique** : du mardi au dimanche de 10h à 18h sauf jours fériés

**François MARCHAND**  
Adhérent Cedage de Lyon



Cedage Forez-Velay  
 14, rue Jean Servanton  
 BP 70106  
 42003 St Etienne Cedex 01  
 04 77 59 30 80 Fax 04 77 59 30 89  
 e-mail : contact@cedageforezvelay.org

## FORMATIONS 2009 À VENIR

### THÈMES GÉNÉRAUX

DATES	THÈMES	LIEUX
12/10	Conseils sur les placements bancaires	CEDAGE 14H00
19/11	Accueil des nouveaux adhérents Le dossier de gestion Vos obligations comptables La tenue de la caisse	Les Domaines qui Montent Andrézieux
07/12	Le choix des mots	Théâtre EPALLLE 19H00

### CYCLE INFORMATIQUE

MOIS	THÈMES	LIEU
OCTOBRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EXCEL – Fonctions avancées</li> <li>• Outlook comme organisateur de temps et de travail avec synchronisation</li> <li>• Créer un site vitrine sur internet</li> <li>• Perfectionnement EXCEL Niveau 3</li> <li>• Créer son blog</li> </ul>	CEDAGE
NOVEMBRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environnement Windows Configuration</li> </ul>	CEDAGE

**Afin d'assurer une bonne organisation des réunions de formations (certaines séances sont limitées en nombre de places), nous vous demandons de bien respecter les inscriptions. En cas d'absence, les chèques de caution seront encaissés.**

Bulletin trimestriel d'information  
 publié par le « Cedage »  
 Dépôt légal à parution  
 Directeur de la publication  
 François MARCHAND  
 Cedage Lyon  
 15, avenue Lacassagne - BP 3384  
 69405 Lyon Cedex 03  
 Prix du numéro 1 €  
 Abonnement annuel 4 €  
 CPPAP n° 77011  
 ISSN 1277-1252  
 IMPRIMERIE Fouquet-Simonet  
 Bourgoin Jallieu  
 RÉALISATION Mallet Conseil  
 R.C.S Lyon 443 019 989  
 Tel : 04 78 95 10 11  
 E-mail : regie@mallet-conseil.fr