

Impact du “Grenelle II” sur les logements

Le second volet du Grenelle de l'environnement, plus communément appelé Grenelle II, est constitué par les 257 articles de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Grenelle I, rappelons-le, prévoit de réduire de manière importante la consommation d'énergie dans les immeubles anciens et de diviser par trois la consommation des immeubles neufs d'ici 2012 et à partir de cette date, de construire majoritairement des bâtiments basse consommation avant d'envisager pour 2020 la construction de bâtiments à énergie positive.

Grenelle II fixe de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique notamment dans le secteur du logement. Nous évoquons ici les principales mesures concernant la vente ou la location de logements ainsi que leurs applications concernant les copropriétés.

À compter du 1^{er} janvier 2011, **les annonces des professionnels comme des particuliers devront faire état du classement du bien au regard de la performance énergétique.** Toutes les petites annonces seront concernées : vitrines, journaux, Internet.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit désormais être tenu à disposition des futurs acquéreurs et des candidats locataires avant qu'ils ne s'engagent. Ils n'auront plus à en faire la demande comme préalablement. Le DPE doit être joint aux promesses de vente et naturellement à l'acte authentique. De la même manière, il devra être joint à tout contrat de location lors de sa conclusion, sauf pour un bail rural ou une location saisonnière.

D'autre part, les immeubles en **copropriété disposant d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement** devront, à compter du 1^{er} janvier 2012, et dans un délai de cinq ans, **établir un DPE.**

Janvier 2011

Sommaire n° 88

Copropriété

- Conseil syndical : la démission des uns vaut-elle pour les autres ?

Location

- Congé : combien de jours font 6 mois ?

Droit de propriété

- 30 ans suffisent-ils pour devenir propriétaire ?

Fiscalité

- Le bailleur doit-il payer la taxe d'habitation ?

Vie pratique

- Qui doit prouver le motif d'un CDD ?
- Voitures brûlées lors de violences urbaines : quelle indemnisation ?

Toujours en matière de copropriété, la loi prévoit un assouplissement des règles exigées pour le vote de travaux d'économies d'énergie. La majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) sera suffisante pour la plupart des travaux de cette nature.

La plupart de ces obligations seront précisées ultérieurement par un décret en Conseil d'État qui fixera les modalités d'application.

(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement - Journal officiel du 13 juillet 2010)

COPROPRIÉTÉ

Conseil syndical : la démission des uns vaut-elle pour les autres ?

■ Un conseil syndical, dont plus d'un quart des membres démissionne, ne peut plus se réunir valablement.

Pour autant, ces démissions ne mettent pas fin au mandat des membres du conseil non démissionnaires.

(Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 6 octobre 2010 - n° 09-15248)

Rappel du principe

Dans chaque copropriété, il existe un conseil syndical élu par l'assemblée générale dont la mission est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion (loi du 10 juillet 1965 - article 21).

"Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit" (décret du 17 mars 1967 - article 25).

La décision

La Cour de cassation devait se prononcer sur le mandat d'un conseiller syndical non démissionnaire après que tous les autres membres du conseil aient démissionné.

Les premiers juges avaient considéré qu'il convenait de procéder à la réélection globale des membres du conseil syndical.

Pour la Haute cour, si la démission de plus d'un quart des membres ne permet plus au conseil syndical de se réunir, il appartient à l'assemblée générale de procéder à l'élection de nouveaux conseillers en remplacement des démissionnaires et de compléter ainsi l'équipe. ■

LOCATION

Congé : combien de jours font 6 mois ?

■ En matière de baux d'habitation, le propriétaire qui délivre congé doit respecter un préavis de six mois.

Conformément au Code de procédure civile, la computation des délais doit se faire en comptant les mois et sans tenir compte du nombre de jours de ceux-ci. Le mois de février qui ne comporte jamais plus de 28 jours est un mois comme les autres.

(Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 1^{er} juin 2010 - n° 08-16320 - Belletti c/Constant)

Rappel du principe

Le bailleur qui entend délivrer congé à son locataire peut le faire par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier en respectant toujours un délai de six mois (loi du 6 juillet 1989 - article 15).

La situation

Un bail a été conclu le 1^{er} mars 1999 pour une période de six ans. Le contrat prenait fin le 28 février 2005. Le bailleur a délivré congé par acte d'huissier le 31 août 2004 pour le 28 février 2005. Les locataires ont contesté le congé qui aurait dû être délivré au plus tard le 28 août 2004 pour respecter ainsi le délai de six mois.

La décision

Tout comme la cour d'appel, la Cour de cassation valide le congé. Elle précise que la computation des délais se faisant par mois entiers conformément au Code de procédure civile, peu importe le nombre de jours notamment du dernier mois. ■

30 ans suffisent-ils pour devenir propriétaire ?

■ L'occupation d'un bien immobilier pendant plus de 30 ans permet à l'occupant d'en revendiquer la propriété.

Cette revendication n'est possible qu'à la condition qu'il ait agi de bonne foi.

(Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 14 septembre 2010 n° 09-16086)

La situation

Le propriétaire d'une parcelle occupe également une superficie d'environ 1,7 ha sur une parcelle voisine. Cette occupation remonte à une période comprise entre 1954 et 1963.

Il en revendique la propriété par le jeu de la prescription acquisitive du fait d'une possession trentenaire (articles 2258, 2261 et 2272 du Code civil).

Il avait toutefois proposé d'acquérir la parcelle litigieuse en 1995.

La décision

Pour la Cour de cassation, il est indispensable que celui qui revendique la propriété soit de bonne foi. Il doit notamment s'être comporté en propriétaire pendant toute la période de prescription.

En l'espèce, le fait d'avoir proposé l'achat du terrain au propriétaire démontre aux yeux des juges "qu'il avait toujours eu conscience qu'il s'agissait d'une terre appartenant à autrui", et qu'il ne s'était donc pas comporté comme le propriétaire du terrain. ■

Le bailleur doit-il payer la taxe d'habitation ?

■ L'administration fiscale peut parfaitement demander au propriétaire d'un appartement de payer la taxe d'habitation.

C'est le cas si un locataire indélicat déménage sans avoir réglé cette somme avant de quitter les lieux.

Rappel du principe

Sous certaines conditions, le propriétaire d'un bien immobilier est responsable du paiement de la taxe d'habitation due par son locataire.

C'est notamment le cas du propriétaire qui n'a pas informé l'administration fiscale du déménagement de son locataire (article 1686 du Code général des impôts).

Précision

Le bailleur est ainsi réputé devoir la taxe s'il n'a pas informé le percepteur du déménagement du locataire qui n'aurait pas payé ses impôts locaux. Cette information a pour objet de permettre au comptable public de saisir les meubles qui constituent le gage du Trésor public.

Lorsqu'il déménage, le locataire doit remettre au bailleur le justificatif de paiement de la taxe. Dans le cas contraire, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour informer l'administration. Le délai est de trois mois en cas de départ furtif. ■



Qui doit prouver le motif d'un CDD ?

■ Ce n'est pas au salarié, qui conteste le motif invoqué par l'employeur avec lequel il a signé un contrat à durée déterminée, d'apporter la preuve que ce motif est réel.

C'est à l'employeur qui recourt à un tel contrat de prouver la réalité du motif.

(Cour de cassation - chambre sociale - 15 septembre 2010 - n° 09 - 40473)

Précision

Un employeur peut recruter dans le cadre d'un contrat à durée déterminée pour pallier l'absence provisoire d'un salarié.

Aujourd'hui, un tel contrat de travail doit être établi par écrit et préciser le motif. A défaut, il est considéré comme étant à durée indéterminée. Doivent également figurer sur le contrat, le nom et la qualification professionnelle de la personne remplacée (articles L.1242-2 et L.1242-12 du Code du travail).

La décision

Une salariée demandait la requalification en contrat à durée indéterminée d'une succession de contrats à durée déterminée sur plusieurs mois. Elle considérait comme mensongers les motifs invoqués par l'employeur. La Cour de cassation, contrairement à la cour d'appel, a considéré que la salariée n'avait pas à justifier ses allégations. C'est à l'employeur d'apporter la preuve qu'il avait un motif de recourir à des CDD. ■

Voitures brûlées lors de violences urbaines : quelle indemnisation ?

■ Un véhicule détruit par incendie volontaire ne peut faire l'objet d'une indemnisation par l'assureur que si le contrat automobile souscrit comporte la garantie facultative incendie. Les assurés n'ayant garanti leur voiture qu'en responsabilité civile disposent néanmoins d'autres recours pour obtenir réparation de leur préjudice.

Les recours

Dans l'éventualité où l'auteur de l'incendie a été identifié et interpellé, la victime lésée peut se constituer partie civile dans le procès pénal.

Les assurés remplissant certaines conditions de ressources (revenus mensuels inférieurs à 2058€, majorés de 165€ pour les deux premières personnes à charge et de 104€ à partir de la troisième) peuvent saisir la Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions (CIVI) auprès du Tribunal de Grande Instance de leur domicile. Une indemnisation plafonnée à 4116€ leur sera proposée en cas de recevabilité de leur demande.

En dernier lieu

Si aucun de ces recours n'a pu aboutir, il reste possible d'assigner l'Etat en présentant une réclamation à la préfecture, selon l'article L.2216-3 du Code général des collectivités territoriales qui dispose que "l'Etat est civilement responsable des dégâts et dommages résultant des crimes et délits commis, à force ouverte ou par violence, par des attroupements et rassemblements armés ou non armés, soit contre les personnes, soit contre les biens."

Il revient alors aux tribunaux administratifs d'apprécier ce que recouvre la notion "d'attroupements et de rassemblements" et de prendre une décision au cas par cas. ■

Droit de préférence pour les parcelles boisées

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a instauré un droit de préférence pour les propriétaires de terrains boisés. Désormais, toute cession de parcelle boisée de 4 ha au plus devra être notifiée à tous les propriétaires des parcelles boisées contiguës.

(Loi n° 2010 - 874 du 27 juillet 2010 - Journal officiel du 28 juillet 2010)

Motif de préavis réduit : invocation possible après envoi du congé

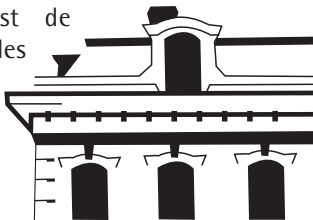
Un locataire, qui a délivré congé en respectant un préavis de trois mois, peut parfaitement par la suite invoquer le délai de préavis réduit prévu par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Il faut et il suffit qu'il invoque une situation effectivement prévue par la loi. Tel est le cas s'il est bénéficiaire du RMI.

*(Cour de cassation- 3^{ème} chambre civile - 30 juin 2010
n° 09 - 16244)*

Restitution des lieux après le décès du locataire

Après le décès d'un locataire dont la succession est refusée par les héritiers, le propriétaire des lieux doit accomplir de longues démarches administratives avant que les services des domaines déménagent l'ensemble des meubles pour les vendre aux enchères. Le ministre du logement n'envisage pas de réduire ces formalités dont l'objet est de respecter les intérêts des héritiers et des créanciers du défunt.

*(Réponse ministérielle du 22 juin
2010 - Journal officiel de
l'Assemblée nationale)*



INDICES - PRIX EN USAGE

Consommation des ménages
 ▼
 France entière (1)

Coût de la construction
 ▼
 Indice (2)

IRL
 ▼
 (3)

2007

Octobre	116,62	1474	114,30
Novembre	117,26		
Décembre	117,70		

Janvier	117,56	1497	115,12
Février	117,81		
Mars	118,70		
Avril	119,10		
Mai	119,73	1562	116,07
Juin	120,17		
Juillet	119,92	1594	117,03
Août	119,88		
Septembre	119,80		

2008

Octobre	119,73	1523	117,54
Novembre	119,17		
Décembre	118,88		
Janvier	118,39		

Février	118,84	1503	117,70
Mars	119,06		
Avril	119,25	1498	117,59
Mai	119,43		
Juin	119,58		
Juillet	119,05		
Août	119,66	1502	117,41
Septembre	119,37		

2009

Octobre	119,48	1507	117,47
Novembre	119,64		
Décembre	119,96		
Janvier	119,69		

2010

Février	120,36	1508	117,81
Mars	120,94		
Avril	121,26	1517	118,26
Mai	121,39		
Juin	121,38		
Juillet	121,04		
Août	121,32	118,70	
Septembre	121,23		

Indice de Référence des Loyers (IRL) :

Applicable à compter du 14 février 2008, aux révisions de loyer art 17d de la loi du 6 juillet 1989

Rappel des indices IRL pour les années 2003, 2004 et 2005

	2003	2004	2005
1 ^{er} trim.	106,17	107,80	109,64
2 ^{ème} trim.	106,61	108,28	110,08
3 ^{ème} trim.	107,06	108,72	110,57
4 ^{ème} trim.	107,49	109,20	111,01

S.M.I.C. au 1^{er} janvier 2010

Horaire : 8,86 €

Mensuel (151,67 h) :

1343,77 €

Minimum garanti

3,31 € au 1^{er} janvier 2010

Seuil de l'usure

Prêts aux particuliers

4^{ème} trimestre 2010

Prêts immobiliers :

Taux fixe : 5,60 %

Taux variable : 5,05 %

Prêts-relais : 6,27 %

Autres prêts :

Prêts personnels
 et autres prêts d'un montant
 supérieur à 1524 € : 8,15 %

Eau :

Le m³ TTC à Paris

au 1^{er} janvier 2010 : 2,9280 €

Fuel domestique

de 2 000 à 5 000 litres,

au 19 novembre 2010 :

73,22 €/hl TTC

Intérêt légal

jusqu'au 31 décembre 2010 :

0,65 %.

(1) Indice mensuel des prix à la consommation
 (ensemble des ménages).

(2) Indices trimestriels du coût de la construction
 (base 100, 4^e trimestre 1953).

(3) Indice de référence des loyers (IRL)

Impression : Fabrègue - BP 10 - 87500 Saint-Yriex-La-Perche - Revue Trimestrielle - 47/10 - N° 88
 Édition E.T.C. - PSTA - BP 915
 66, rue des Amandiers - 92009 NANTERRE CEDEX
 Tél. : 01 47 21 68 43 - Fax : 01 47 21 86 78
 Modèle déposé