

N°68 - Janvier 2006

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

ATTENTION : à l'heure où nous mettons sous presse, le Ministre de la Cohésion sociale, Jean-Louis Borloo, lors d'une conférence de presse, a annoncé que le nouvel indice **serait en place dès le 1^{er} janvier 2006**, avec 6 mois d'avance sur le calendrier prévu.

Loi Borloo : nouvel indice pour les loyers d'habitation.

L'indice INSEE du coût de la construction, base 100 en 1953, sert, depuis la loi Quilliot de 1982, à la révision de la plupart des loyers.

Depuis l'ordonnance de 1958 sur les prix, "est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute hausse prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publiée par l'Institut national des statistiques et des études économiques" (Code monétaire et financier, article L. 112-2 alinéa 1).

En forte hausse ces dernières années, l'indice était de plus en plus controversé.

Une **première réforme en 1994** avait prévu de substituer à l'indice trimestriel **la moyenne sur 4 trimestres** de l'indice afin de lisser les augmentations.

Malgré cette réforme, une nouvelle décision s'imposait compte tenu du décalage entre l'évolution des loyers et l'augmentation du coût de la vie.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, dite loi Borloo, prévoit une disparition lente mais certaine de l'indice INSEE du coût de la construction pour la révision des loyers.

À compter du 1^{er} juillet 2006, l'ensemble des contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989, seront indexés sur un nouvel indice.

L'article 35 de la loi Borloo prévoit la création par décret d'un nouvel indice.

■ Ce nouvel indice s'appliquera automatiquement aux contrats signés à compter du 1^{er} juillet 2006 dès lors que le bail prévoira la révision annuelle du loyer.

■ Comme par le passé il s'agira d'un plafond, et le loyer révisé ne pourra donc excéder la variation du nouvel indice de référence des loyers.

■ Des dispositions transitoires prévoient l'application automatique de ce

Sommaire

Copropriété

- Quel délai pour faire annuler une assemblée générale convoquée hors délai ?

Location

- Le bailleur doit-il toujours délivrer un congé à Monsieur ET Madame ?
- Le locataire peut-il exiger des quittances de loyers après la résiliation du contrat de location ?

Fiscalité

- Déménagement du locataire : le propriétaire doit-il renseigner le fisc ?

Vie pratique

- **Actualité sociale** : quelles sont les nouvelles mesures sociales en faveur du logement ?
- **Assurance** : quelle indemnisation en cas de gel des canalisations ?

nouvel indice à tous les contrats en cours à la date du 1^{er} juillet 2006, sous réserve que ces contrats comportent une clause de révision et qu'ils soient soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ce nouvel indice, également publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, serait composé pour partie (60 %) par l'indice des prix à la consommation (IPC), puis pour 20 % par l'indice des prix d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA) et pour les derniers 20 %, par l'actuel l'indice du coût de la construction.

Cette réforme devrait entraîner un ralentissement de l'augmentation des loyers.

(Loi de programmation pour la cohésion sociale n° 2005 - 32 du 18 janvier 2005 Journal Officiel du 19 janvier 2005).

Quel délai pour faire annuler une assemblée générale convoquée hors délai ?

Un copropriétaire peut demander l'annulation d'une assemblée générale de copropriété pendant 10 ans, dès lors qu'elle n'a pas été convoquée dans le respect des délais.

Il n'est pas nécessaire que ce copropriétaire fasse état d'un préjudice pour intenter l'action.

*(Cour de Cassation - 3^{ème} chambre civile - 6 juillet 2005
Veuve Tabet c/ Tabon)*

Le principe

Selon l'article 9 du décret du 17 mars 1967 la "convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion".

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une prescription de 10 ans sauf pour les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblées générales. Dans ce cas particulier, le délai est alors de deux mois.

La situation

Une assemblée générale de copropriétaires est convoquée, sans que le délai de 15 jours entre la présentation de la convocation et la tenue de l'assemblée ne soit respectée.

La Cour de cassation a considéré qu'il fallait en pareille situation retenir le principe d'un droit de contestation décennal.

Il ne s'agissait pas directement de contester une décision (prescription de 2 mois), mais davantage d'une action personnelle entre un copropriétaire et le syndicat (prescription de 10 ans). ■

Le bailleur doit-il toujours délivrer un congé à Monsieur ET à Madame ?

Un congé est valablement délivré au seul époux locataire si ce dernier n'apporte pas la preuve qu'il avait informé son propriétaire de son mariage.

Même si le propriétaire avait connaissance du mariage de son locataire, il doit avoir été informé et le locataire doit en faire la preuve.

(Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile - 19 octobre 2005)

La situation

Un bailleur délivre un congé pour vendre à son locataire seul, alors qu'il savait que celui-ci s'était marié.

Le propriétaire avait d'ailleurs, à plusieurs reprises, envoyé des courriers à Monsieur ET Madame pour notifier des augmentations de loyers ou réclamer des arriérés.

Le locataire n'avait pas informé "officiellement" le bailleur de son mariage.

La décision

La Cour de cassation a considéré que le congé était valable.

L'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 impose au propriétaire de délivrer congé au conjoint du locataire, à condition que l'existence de ce conjoint ait été préalablement portée à sa connaissance.

Le locataire n'étant pas en mesure d'apporter la preuve qu'il avait informé le bailleur, ce dernier pouvait "ignorer" son épouse. ■



Le colocataire peut-il exiger des quittances de loyer **après la résiliation d'un bail** ?

Alors même que le bail est résilié, et que le locataire a quitté les lieux, le propriétaire doit remettre au locataire qui en fait la demande, des quittances correspondant à la période écoulée.

Il ne faut pas être locataire, il suffit de l'avoir été et d'avoir payé ses loyers pour être en droit d'exiger des quittances.

*(Cour de cassation - troisième chambre civile - 28 juin 2005
Kdjounia c/ Perez)*

Le principe

- “Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande” (loi du 6 juillet 1989 - article 21).
- La remise d'une quittance au locataire est un droit qui n'est pas subordonné à la poursuite du bail au-delà de la période de référence.

La décision

La Cour a considéré que le départ du locataire, alors que le bail avait été résilié, ne dispense pas le propriétaire de remettre des quittances correspondant à des loyers payés.

La résiliation du bail n'a d'effet que pour l'avenir, la production de quittances pour la période écoulée avant la résiliation est de droit pour le locataire qui s'est acquitté de ses loyers. ■

Déménagement du locataire : le propriétaire doit-il renseigner le fisc ?

Selon le ministre de l'Economie et des Finances, le propriétaire d'un logement, dont le locataire déménage, doit donner avis du déménagement au comptable du Trésor dans le délai d'un mois.

S'il ne l'a pas fait, pour prouver sa bonne foi et s'exonérer de sa responsabilité, il peut donner au comptable du Trésor la nouvelle adresse du locataire.

Selon le ministre, cette pratique n'est pas contraire aux règles qui encadrent le droit de communication.

*(Réponse ministérielle - Journal Officiel - Assemblée nationale
7 juin 2005 - page 5858)*

Le principe

Selon l'article 1686 du Code général des impôts, le propriétaire bailleur doit, un mois avant l'époque du déménagement de son locataire, se faire présenter, par ce dernier, les quittances de taxe d'habitation.

A défaut, le propriétaire doit donner, sous sa responsabilité personnelle, dans le délai d'un mois, avis du déménagement au comptable du Trésor.

Attention

Si un locataire quitte le logement “à la cloche de bois”, le propriétaire est responsable des sommes dues au titre de la taxe d'habitation par celui-ci, sauf à signaler le déménagement au comptable du Trésor dans les trois mois (article 1686 du CGI). ■



Actualités sociales

Quelles sont les nouvelles mesures sociales en faveur du logement ?

Le Premier ministre, Dominique de Villepin, a présenté, lors de sa conférence de presse le 1^{er} septembre 2005, un ensemble de mesures sociales en faveur du logement.

Les mesures

- Favoriser les prêts consentis par les grands-parents ou par les parents à leurs petits-enfants ou à leurs enfants, pour l'achat d'un logement : défiscalisation pour un prêt de 50 000 € maximum.
- Accorder une "aide à la cuve" exceptionnelle de 75 € aux ménages non imposables qui ont un chauffage au fuel dans leur résidence principale.
Cette aide concerne les achats de fuel entre le 1^{er} septembre 2005 et le 31 décembre 2005.
- Revaloriser l'aide personnalisée au logement (APL) de 1,8 % dès le 1^{er} septembre 2005.
- Relever le crédit d'impôt en faveur du développement durable : acquisition de chaudière à basse température ou à condensation, matériaux d'isolation thermique et appareils de régulation de chauffage, équipements utilisant une énergie renouvelable ou pompes à chaleur.
- Faire des travaux de mise aux normes de sécurité des logements d'urgence : 50 millions € sont débloqués.
- Emprunter à taux zéro : dans les zones urbaines où le coût du logement est particulièrement élevé, possibilité de requérir ce type de prêt pour des ménages dont les revenus se situent entre 4 000 € et 7 000 € mensuels. ■

Assurance

Quelle indemnisation en cas de gel des canalisations ?

La couverture contre les dommages causés par le gel des canalisations, bien que non systématique, est généralement incluse dans la garantie dégâts des eaux de la plupart des contrats multirisque habitation.

Le principe

Lorsqu'elle est prévue, cette garantie prend en charge les conséquences dues au gel des canalisations d'eau non enterrées, des appareils à effet d'eau (éviers, douches, baignoires, machines à laver...) et des conduits des installations de chauffage central situés à l'intérieur des locaux.

Le gel des chaudières et celui des canalisations enterrées ne sont, en règle générale, pas couverts, mais peuvent être parfois proposés en garanties optionnelles.

La prévention

L'indemnisation est toujours conditionnée au respect de mesures préventives spécifiées dans le contrat : coupure de la distribution d'eau et vidange des conduits en cas d'absence pendant la période hivernale, utilisation d'antigel, protection des canalisations situées dans des pièces non chauffées.

A défaut de respecter ces mesures, l'indemnité se trouve réduite, soit en pourcentage du montant des dommages, soit par application d'une franchise spécifique. Certains contrats prévoient même en ce cas une absence totale d'indemnisation pour déchéance de garantie. ■