

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

Transformer son logement pour travailler :
rêve ou réalité ?

La réforme relative aux changements d'usage des locaux était très attendue.

La législation relative à l'affectation des immeubles provenait de dispositions trouvant leur origine dans la pénurie résultant de la Seconde guerre mondiale.

S'il fallait à cette époque reconstruire, il fallait surtout maintenir à usage d'habitation les logements qui n'avaient pas été détruits.

L'article L. 631-7 du **Code de la construction et de l'habitation interdisait de transformer un logement** en local commercial, professionnel ou administratif.

L'ordonnance du 8 juin 2005 relatif aux logements et à la construction apporte des mesures de simplification à cette procédure :

- Sont désormais concernés les locaux situés **dans des communes de plus de 200 000 habitants ainsi que l'ensemble des communes de la petite couronne parisienne** (92- 93- 94). Toute autre commune peut demander l'application de l'article L. 631-7 sur son territoire.
- **Seuls sont visés par la procédure, les locaux d'habitation** auxquels il faut adjoindre les logements foyers, les logements de gardien, les chambres de services, tous les logements de fonction (y compris s'ils sont inclus dans un bail commercial) et enfin certains locaux meublés.
- Le régime d'interdiction subsiste et il appartient toujours au préfet, après avis du maire, d'autoriser un autre usage. **L'ordonnance consacre par ailleurs le principe de la compensation.** Celle-ci s'opère en reaffectant à usage d'habitation une surface commerciale à tout autre usage que l'habitation.
- **L'exercice d'une activité professionnelle est autorisé**, dans une partie d'un logement, à condition qu'elle soit exercée par un occupant

Sommaire

Copropriété

- SCI : qui faut-il convoquer à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Location

- Peut-on être caution sans engagement ?
- Location saisonnière : quand l'agence peut-elle exiger le solde ?

Fiscalité

- Locations meublées, quelle imposition ?

Vie pratique

- **Actualité sociale** : Le "surcroît d'activité" est-il un motif suffisant de CDD ?
- **Assurance** : Quel délai pour payer sa cotisation d'assurance ?

ayant sa résidence principale dans le local. À condition de ne recevoir ni clientèle, ni marchandise, l'occupant pourra même exercer une activité commerciale (article L. 631-7-3).

- **L'usage d'un local est celui auquel il était affecté au 1^{er} janvier 1970.** Cette affectation peut être établie par tout moyen.

Cette réforme apporte simplification, clarification, transparence et aménagement à un régime qui s'appliquait principalement en Île-de-France.

(Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005
art. 24 - Journal Officiel du 9 juin 2005)

SCI: qui faut-il convoquer à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Chaque copropriétaire doit être convoqué à chacune des assemblées générales du syndicat.

Tout copropriétaire qui n'a pas été régulièrement convoqué peut demander l'annulation de l'assemblée générale.

S'il s'agit d'une personne morale, le syndic doit convoquer la société et non ses associés.

(Cour de Cassation - 3^{ème} Chambre civile - 9 novembre 2005).

Le principe

Qu'elles soient civiles ou commerciales, propriétaires d'un ou de plusieurs lots d'un immeuble en copropriété, les sociétés doivent être considérées comme des copropriétaires ordinaires.

La convocation à une assemblée générale de copropriétaires doit être adressée par le syndic à la société civile immobilière et non à chacun de ses associés.

Attention

Il existe toutefois une dérogation prévue à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Pour les sociétés civiles d'attribution, chaque associé reçoit notification des convocations et participe aux assemblées générales du syndicat des copropriétaires comme tout propriétaire de lot.

En cas d'indivision ou d'usufruit, les personnes concernées doivent être représentées par un mandataire commun. ■



Peut-on être caution sans engagement ?

Un engagement de caution sans les mentions manuscrites exigées par la loi peut être valable dès lors que la caution avait connaissance de la portée de son engagement

Le fait pour une personne d'être colocataire du contrat pour lequel elle se porte caution a été admis comme suffisant.

(Cour d'appel de Nîmes - 2^{ème} Chambre A - 26 juillet 2005 - Bailly c/Filippi)

La situation

Deux personnes prennent à bail un local. L'année suivante un nouveau contrat est signé. L'une est locataire et l'autre appose la mention : "bon pour caution solidaire pour le paiement des loyers et charges".

À la suite d'impayés, le propriétaire délivre un commandement à la caution.

La caution, pour s'exonérer, invoquait le non-respect des formalités prescrites par la loi du 6 juillet 1989.

La décision

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 89 prévoit que : "la personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite, et non équivoque, la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement".

La caution étant ancienne colocataire et colocataire de fait, la Cour d'appel a considéré que l'engagement avait été pris en pleine connaissance de cause et devait donc s'appliquer. ■

Location saisonnière : quand l'agence peut-elle exiger le solde ?

Lorsqu'une location saisonnière est conclue par l'intermédiaire d'une agence immobilière, celle-ci peut exiger le solde un mois au plus avant l'entrée dans les lieux.

Une location saisonnière est ainsi qualifiée si elle est conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

*(Décret 2005 -1315 du 22 octobre 2005 -article 43
Journal Officiel du 23 octobre 2005)*

Le principe

Les locations saisonnières consenties par un agent immobilier sont soumises au décret du 20 juillet 1972.

L'article 68 prévoyait que les versements effectués, accompagnant une réservation de location saisonnière, "... ne peuvent être reçus... plus de six mois avant le début de la location ni excéder en aucun cas, lorsqu'ils sont faits avant l'entrée dans les lieux, le quart du montant du loyer ; le versement du solde du loyer peut être exigé contre la remise des clés".

Nouveauté : depuis le 1^{er} janvier 2006 ce même article précise que : "Le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux. Avis de ces versements est donné au propriétaire ou au bailleur dans les conditions stipulées au mandat".

Le versement du solde peut donc désormais être exigé un mois avant le début du contrat, et non plus seulement lors de la remise des clés.

Attention

Ces dispositions sont applicables uniquement si la location saisonnière se fait par l'intermédiaire d'un agent immobilier et non entre particuliers. ■

Locations meublés, quelle imposition ?

Les revenus provenant de la location de locaux d'habitation meublés, consentie à titre habituel, sont normalement assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Certaines situations particulières permettent au propriétaire de bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu.

*(Réponse ministérielle - Débats - Assemblée nationale
Journal Officiel 16 août 2005 - page 7839)*

Le principe

Le bailleur peut bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu sur les locations meublées :

- si les pièces louées constituent, pour les locataires, leur résidence principale,
- si les pièces louées font partie de l'habitation principale du bailleur,
- si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable n'excède pas 155 € en Île-de-France et 112 € dans les autres régions pour les loyers perçus en 2005.

Attention

Si les plafonds de loyers au mètre carré sont dépassés le bailleur est imposable sur la totalité des loyers nets perçus au titre de l'année de référence.

Toutefois, si le chiffre d'affaires annuel de cette activité n'excède pas 76 300 € HT, le bailleur peut alors bénéficier du régime des micro-entreprises, qui prévoit un abattement forfaitaire de 72 % du chiffre d'affaires, avant calcul de l'impôt. ■

Actualités sociales

Le “surcroît d’activité”

Est-il un motif suffisant de CDD ?

Un contrat de travail à durée déterminée doit indiquer le motif précis qui justifie la précarité.

Le fait pour l’employeur de préciser que le contrat est conclu pour faire face à un accroissement temporaire d’activité est un motif précis et suffisant.

(Cour de Cassation - Chambre sociale - 28 septembre 2005)

Le principe

- L’article L122-1-1 du Code du travail dispose que : “Le contrat de travail ne peut être conclu pour une durée déterminée que dans les cas suivants : ...
2° *Accroissement temporaire de l’activité de l’entreprise ; ...*”.
- L’article L122-3-1 précise, par ailleurs, que “Le contrat de travail à durée déterminée doit ... *comporter la définition précise de son motif*; à défaut, il est réputé conclu pour une durée indéterminée”.

La situation

Le contrat d’un salarié employé en CDD indiquait que l’employeur devait faire face à un accroissement temporaire d’activité.

Le salarié souhaitait voir son contrat requalifié en CDI en invoquant l’absence de définition précise de son motif. Il prétendait ainsi que la seule mention du surcroît de travail ne répondait pas à l’exigence de précision voulue par le texte.

Ni la Cour d’appel, ni la Cour de Cassation n’ont donné satisfaction au salarié. ■

Assurance

Quel délai pour payer sa cotisation d’assurance ?

Vous êtes légalement tenu de régler votre cotisation dans les dix jours suivant sa date d’échéance. A défaut, la procédure mise en œuvre par votre société d’assurance est celle prévue par l’article L 113-3 du Code des Assurances.

La législation

Si vous ne réglez pas dans les temps, l’assureur vous adresse une lettre recommandée de mise en demeure. Les garanties de votre contrat restent acquises pendant 30 jours à compter de la date de son dépôt à la poste. En l’absence de paiement à l’issue de ce délai, le contrat est suspendu. La résiliation peut intervenir 10 jours plus tard.

Le principe

Si vous effectuez votre règlement pendant la période de suspension, votre contrat reprend ses effets à midi le lendemain du jour de votre paiement. Les sinistres survenus entre la date de suspension et ce jour ne seront pas pris en charge par votre assureur.

En revanche, passée la date de résiliation, le paiement de la cotisation, qui reste due dans son intégralité, ne remet pas le contrat en vigueur. De plus, la société d’assurance est en droit de vous poursuivre en justice pour en obtenir le règlement.

À noter

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux assurances sur la vie pour lesquelles votre assureur ne peut vous obliger à payer vos cotisations. ■