

## L'ACTUALITÉ

## du Patrimoine Immobilier

## Deux nouveaux crédits : l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire

Cette réforme, annoncée dès 2004, vise principalement à soutenir la consommation des ménages. Il s'agit pour le président de la République "d'une réforme profonde du crédit hypothécaire afin de réinjecter dans l'économie... de la richesse accumulée dans l'immobilier".

L'innovation porte sur deux nouvelles formes de crédit : le crédit hypothécaire rechargeable et le prêt viager hypothécaire.

- **L'hypothèque rechargeable** doit permettre au propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir un crédit dont le montant est déterminé sur la valeur de son bien.

Si le propriétaire a emprunté pour acquérir son bien avec une hypothèque classique, il devra préalablement avoir amorti au moins une partie du crédit immobilier lui ayant permis de se porter acquéreur. **Il pourra ainsi emprunter à nouveau sur la valeur de la fraction de son bien libre d'emprunt.**

Contrairement au crédit immobilier classique **le montant du crédit ne dépend donc plus des revenus de l'emprunteur mais de la valeur de son bien.** En effet, plus l'appartement ou le pavillon de l'emprunteur représente une valeur importante plus l'emprunt sera élevé.

Enfin l'hypothèque rechargeable n'est pas exclusivement réservée pour des crédits immobiliers, elle peut être utilisée pour financer des travaux d'amélioration, par exemple.

- **Le prêt viager hypothécaire** permet au propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir un prêt qui prendra la forme d'un capital ou d'une rente. Il s'agit d'un **crédit dont le capital et les intérêts sont remboursables au décès de l'emprunteur** par la vente du bien immobilier.

Si le produit de la vente est supérieur au prêt, alors le solde reviendra aux héritiers. En revanche si le prix de vente est inférieur, les héritiers ne sont pas redevables de la différence.

## Sommaire

## Copropriété

- Qui paye le nouvel ascenseur : l'usufruitier ou le nu-proprétaire ?
- Faut-il installer les compteurs d'eau chaude dans les chambres de service ?

## Location

- Le bail consenti par un seul indivisaire est-il nul ?

## Fiscalité

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : pourrait-elle être perçue avec la taxe d'habitation ?

## Vie pratique

- **Actualité sociale** : Le licenciement économique est-il possible à titre préventif ?
- **Assurance** : Quelles mesures de prévention exigées pour l'assurance vol ?

S'ils le souhaitent, les héritiers peuvent au moment du décès conserver le bien, à charge pour la succession de rembourser le prêt à l'organisme de crédit.

Le prêt viager hypothécaire est principalement destiné aux personnes âgées propriétaires de leur logement, ce dernier représentant souvent le seul capital immobilisé. Elles pourront ainsi disposer d'argent leur permettant de faire face à leurs dépenses, ou enfin de transmettre de leur vivant un capital à leurs enfants.

Les premiers produits devraient être disponibles dans les établissements de crédit dans les mois à venir.

## Qui paye le nouvel ascenseur :

### l'usufruitier ou le nu-propiétaire ?

Le remplacement d'un ascenseur constitue un véritable investissement en capital qui maintient la valeur de l'immeuble, et non une simple dépense d'entretien.

C'est donc au nu-propiétaire et non à l'usufruitier, qu'il appartient de financer le remplacement d'un tel équipement.

*(Cour d'appel de Paris - 23<sup>ème</sup> ch. - 12 janvier 2006  
Bauer et Sauret c/ synd. 16 rue Gracieuse à Paris).*

### Le principe

Sauf dispositions particulières dans le règlement de copropriété, il appartient au syndic de procéder à la ventilation des charges lorsqu'un lot est grevé d'usufruit.

Les articles 605 et 606 du Code civil mettent à la charge de l'usufruitier l'ensemble des charges et travaux concourant au maintien du bien en bon état d'entretien et de réparations. Le nu-propiétaire doit assurer pour sa part les grosses réparations définies à l'article 606.

Le syndic procède donc à la répartition conformément à ces dispositions.

### La décision

Les nues-propiétaires d'un lot se fondant sur l'article 606 du Code civil considéraient que les travaux de remplacement des ascenseurs étaient des travaux d'entretien et n'étaient donc pas assimilables à des grosses réparations. À ce titre l'usufruitière devait en assurer la charge.

La cour d'appel a, pour sa part, considéré que le remplacement des ascenseurs était un investissement en capital qui maintenait la valeur de l'immeuble, et non un simple entretien.

Dès lors il appartenait aux nues-propiétaires et non à l'usufruitière de prendre en charge ces travaux. ■

## Faut-il installer les compteurs

### d'eau chaude dans les chambres de service ?

Dans un immeuble où la répartition des frais d'eau chaude se fait en fonction d'un comptage réel pour les appartements, le même principe doit être appliqué aux chambres de service.

*(Cour d'appel de Versailles - 4<sup>ème</sup> chambre - 23 janvier 2006 - Durieu c/ syndicat des copropriétaires du Parc de la Muette à Maisons-Laffitte)*

### Le principe

Le Code de la construction et de l'habitation (article R. 131-10) impose dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune, une répartition des frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude, proportionnellement à la quantité d'eau chaude fournie à chacun des lots.

Dans des cas très particuliers des dérogations sont prévues.

### La décision

La cour a considéré qu'aucune dérogation n'était applicable à l'immeuble où des compteurs d'eau chaude étaient installés.

L'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait donc pas décider d'appliquer un forfait aux chambres non munies de compteur.

L'instauration d'un forfait pour certains locaux n'est pas compatible avec une répartition des frais résultant d'un comptage pour les autres locaux.

La seule solution légale et équitable est d'installer un compteur d'eau chaude pour chacun des lots de la copropriété bénéficiant de ce service. ■



## Le bail consenti par **un seul indivisaire** est-il nul ?

Un bail signé par un seul des indivisaires n'est pas nul. Le contrat est en revanche inopposable à l'autre indivisaire. Ce dernier, et lui seul, peut contester la validité du contrat de location.

*(Cour de cassation - 3<sup>ème</sup> chambre civile - 25 janvier 2006  
Hamann c/ Tritsch)*

### La situation

Un indivisaire donne à bail un bien sans le consentement exprès de l'autre indivisaire.

Une action en recouvrement de loyers impayés est intentée plus tard contre le locataire.

Devant le tribunal, celui-ci demande que soit prononcée la nullité de son bail au motif qu'un seul des propriétaires indivis du bien avait signé le contrat.

### La décision

Pour la Cour de Cassation et conformément à l'article 815 -3 du Code civil, le fait de donner à bail un bien indivis est un acte qui nécessite le consentement de tous les indivisaires.

Si l'un des indivisaires n'a pas signé le contrat, il lui est alors inopposable. Il est donc le seul à pouvoir invoquer la nullité du contrat.

Le locataire, dans le cas d'espèce, ne pouvait donc pas se prévaloir de cette irrégularité. ■

## Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : pourrait-elle être perçue avec la taxe d'habitation ?

Il n'est pas envisagé d'établir la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au nom du redevable de la taxe d'habitation.

Le paiement de cette taxe reste adossé à la taxe foncière ; son établissement au nom du redevable de la taxe d'habitation réduirait le rendement de la taxe et entraînerait mécaniquement une augmentation de la pression fiscale.

*(Réponse ministérielle - Débats - Assemblée nationale  
Journal officiel 21 février 2006 - page 1869)*

### Le principe

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est actuellement adossée à la taxe foncière.

Les propriétaires bailleurs peuvent récupérer cette taxe auprès de leurs locataires. Certains bailleurs rencontrent cependant des difficultés.

### Attention

Le ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie était interrogé par un parlementaire qui suggérait d'adosser la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la taxe d'habitation.

Pour le ministre, la taxe foncière apparaît mieux proportionnée au service rendu et plus équitable. En effet, la taxe d'habitation est d'autant plus faible que la famille est nombreuse, alors qu'au contraire le volume des déchets croît avec le nombre de personnes vivant au foyer. ■

## Actualité sociale

### Le licenciement économique

Est-il possible à titre préventif?

Une entreprise peut procéder à des licenciements économiques à titre préventif pour éviter de rencontrer à terme des difficultés susceptibles d'avoir des répercussions sur l'emploi.

Il lui faut cependant prouver la nécessité d'une réorganisation ainsi rendue nécessaire.

*(Cour de Cassation - chambre sociale - deux arrêts du 11 janvier 2006*

*Les Pages Jaunes c/ X)*

### Le principe

- L'article L. 321 du Code du travail dispose que le licenciement économique peut être notamment justifié par des difficultés économiques ou encore par des mutations technologiques.
- Deux autres motifs avaient été retenus par la jurisprudence, notamment la cessation définitive d'activité et la réorganisation de l'entreprise nécessaire à la sauvegarde de sa compétitivité.

### La situation

Selon les cours d'appel de Dijon et Montpellier il ne pouvait être reproché à la société Les Pages Jaunes "d'avoir anticipé des difficultés économiques prévisibles et mis à profit une situation financière saine pour adapter ses structures à l'évolution de son marché dans les meilleures conditions".

La Cour de Cassation a ainsi pu admettre comme justifiée "la réorganisation mise en œuvre pour prévenir des difficultés économiques à venir, liées à des évolutions technologiques et leurs conséquences sur l'emploi sans être subordonné à l'existence de difficultés économiques à la date du licenciement". ■

## Assurance

Quelles mesures de prévention

### exigées pour l'assurance vol?

Votre contrat multirisques habitation prévoit, pour l'application de la garantie vol, des mesures de protection et de prévention dont le niveau varie selon la localisation de votre habitation et le montant du capital couvert.

### Le principe

Les moyens de protection ainsi exigés (serrures, volets, systèmes de détection d'intrusion,...) doivent être activés en cas d'absence même de courte durée (précisée dans votre contrat) ou pendant la nuit. En cas d'inobservation des mesures imposées, l'assureur est en droit, en cas de vol, de réduire considérablement le montant de l'indemnité due, voire de refuser sa garantie.

### Attention

La plupart des contrats comportent une clause d'inoccupation selon laquelle la garantie vol n'est plus acquise en cas d'absences prolongées ou répétées de 40 jours à 90 jours dans l'année, consécutifs ou non selon les contrats. Pour les objets de valeur, cette durée est généralement plus courte.

Cette clause peut être adaptée en fonction de la situation, notamment pour les résidences secondaires, moyennant l'application d'une surprime et/ou l'obligation de la mise en place d'un système de télésurveillance.

### Savoir

Certains assureurs exigent que les moyens de protection installés soient certifiés A2P (Assurance Prévention Protection), norme suivie d'une, deux ou trois étoiles selon le degré de résistance à l'effraction du matériel. ■