

N°71 - octobre 2006

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

Vente à la découpe : un nouveau droit de préemption pour protéger les locataires

La vente à la découpe dont les médias se sont largement faits l'écho est désormais encadrée.

Des bailleurs institutionnels, principalement dans les grandes villes, ont vendu une part importante de leur parc immobilier pour profiter d'une conjoncture favorable.

Les ventes se faisaient "en bloc" au profit d'intermédiaires, qui revendaient ensuite appartement par appartement à des prix souvent exorbitants pour les occupants.

Face à cette situation, de nombreuses associations et certains politiques ont mené une campagne afin que le Parlement légifère.

La loi du 31 décembre 1975 accorde au locataire un droit de préemption lorsque son logement est mis en vente après que l'immeuble ait été divisé en lots aux fins de créer une copropriété.

La loi du 13 juin 2006, qui complète la loi de 1975, reconnaît au locataire **un droit de préemption même si l'immeuble est vendu dans sa totalité et en une seule fois.**

Ce nouveau dispositif s'applique **aux locaux à usage d'habitation, ou à usage mixte d'habitation et professionnel, lors de la vente de l'immeuble dans sa totalité et à condition qu'il ait plus de 10 logements.**

Le propriétaire doit notifier son intention de vendre aux locataires, et joindre un projet de règlement de copropriété ainsi qu'un diagnostic technique de l'immeuble. Indication doit être faite du prix et des conditions de la vente, pour l'immeuble dans sa totalité et pour le logement du locataire isolément.

Ce dernier dispose d'un délai de quatre mois, à compter de la réception de l'offre pour décider s'il accepte ou non ; s'il accepte, la vente doit être réalisée dans un délai de deux mois. Ce délai est porté à quatre mois si le locataire a recours à un prêt.

Attention, ce droit de préemption ne s'applique pas si l'acquéreur de l'immeuble prend l'engagement de proroger les baux, en cours à la date de signature de la vente, pour une période de six années.

Sommaire

Copropriété

- Nullité de l'assemblée générale pour absence de devis?

Vente immobilière

- Accès au crédit immobilier et à l'assurance facilité pour les personnes malades?

Location

- Le locataire professionnel a-t-il droit au renouvellement de son bail?

Fiscalité

- Quelles bases d'imposition pour les locations soumises à la TVA?

Vie pratique

- **Actualité sociale** : Une augmentation est-elle automatique après un congé maternité?
- **Assurance** : Comment est calculée la cotisation d'un contrat multirisques habitation?

La loi reconnaît également **un droit de préemption au profit de la commune** où se trouve l'immeuble, afin d'assurer le maintien de locataires dans les lieux. Le Conseil municipal peut également prendre la décision de réduire certaines taxes.

Par ailleurs, la **loi du 6 juillet 1989 a également été modifiée**, afin que tout locataire, recevant un congé pour vendre, dispose d'une période minimum de deux ans à compter de la notification du congé.

(Loi n° 2006 - 685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble - Journal Officiel du 14 juin 2006)

Nullité de l'assemblée générale

pour absence de devis?

Le fait de ne pas avoir joint à la convocation d'assemblée générale, le devis des travaux qui vont être soumis au vote n'entraîne pas la nullité de l'assemblée elle-même.

Seule la décision relative aux travaux pourra être annulée pour absence de devis.

(Cour de cassation – 3^{me} chambre civile - 15 mars 2006).

Le principe

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 dresse la liste des documents qui doivent impérativement être joints à la convocation d'assemblée générale.

Doivent notamment être communiquées "les conditions essentielles du contrat..., lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux".

Ces formalités sont prescrites à peine de nullité de la décision.

Depuis 2004, il n'est plus prévu d'annulation de toutes les décisions, mais simplement celle pour laquelle les documents prescrits n'étaient pas joints à la convocation.

La décision

Une assemblée générale de copropriété avait été convoquée notamment pour voter des travaux.

Faute de devis joint à la convocation, il avait été demandé l'annulation de l'assemblée dans son intégralité.

La Cour de cassation a fait une stricte application de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 dans sa nouvelle rédaction en précisant que "L'absence de notification d'un devis de travaux joint à la convocation à une assemblée générale n'affecte que la validité de la décision votée relative à ces travaux". ■

Accès au crédit immobilier et à l'assurance

facilité pour les personnes malades?

L'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un problème grave de santé est désormais facilité grâce à la nouvelle convention AERAS.

Ce dispositif garantit aux malades un accès à l'assurance et au crédit qui leur était souvent refusé.

Convention AERAS (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) 26 juin 2006.

Le principe

Signée en présence du ministre de la Santé et du ministre de l'Economie et des Finances, cette convention engage les professionnels de la banque et de l'assurance.

Une loi devrait venir encadrer ce dispositif.

Les principaux engagements sont :

- Information renforcée à destination des malades par les professionnels, les associations et les pouvoirs publics.
- Application de la convention pour les crédits immobiliers jusqu'à 300 000 € et pour les crédits à la consommation jusqu'à 15 000 €.
- Couverture du risque invalidité pour la partie de ce risque qui peut être techniquement assurable.
- Mutualisation des risques d'assurances : les professionnels prendront en charge une partie des surprimes pour les revenus modestes.
- Confidentialité garantie des données de santé des bénéficiaires.

Les établissements de crédit ont accepté d'élargir le champ des prêts accessibles aux bénéficiaires en prenant en compte leur âge, la durée et le montant du crédit.

La couverture du risque invalidité par les entreprises d'assurance témoigne d'une avancée importante. ■

Le locataire professionnel a-t-il droit au renouvellement de son bail ?

Le titulaire d'un bail professionnel ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement.

Le propriétaire peut librement décider de ne pas le renouveler sans qu'il soit nécessaire de motiver son refus.

*(Cour d'appel de Paris - sixième chambre - 7 février 2006
Blanchard et Boccara c/SCI Larrazet)*

La situation

- Des chirurgiens-dentistes étaient titulaires d'un bail professionnel depuis de nombreuses années.
- Leur propriétaire leur notifie alors son intention de ne pas renouveler le contrat à son échéance.
- Les locataires ont contesté la validité du congé au motif notamment qu'il n'était pas motivé.

La décision

La cour d'appel de Paris ne leur a pas donné satisfaction.

En effet, l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 organise le statut des baux professionnels.

Ce texte prévoit que le bail professionnel est tacitement reconduit à son terme si aucune des parties n'y met fin en délivrant un congé.

Dès lors que le bailleur avait, par acte d'huissier, fait connaître son intention de ne pas renouveler le contrat, il n'avait pas à motiver le congé. ■



Quelles bases d'imposition pour les locations soumises à la TVA ?

Les remboursements de charges locatives dont le montant est avancé par le bailleur, puis remboursé par le locataire, sont en principe inclus dans la base d'imposition du propriétaire.

(Instruction fiscale, BOI 3B-2-06 du 21 mars 2006 fixant la base d'imposition de la TVA - remboursement des charges des réparations locatives)

Le principe

- Les remboursements des charges locatives récupérables et des réparations locatives sont inclus dans la base d'imposition du propriétaire. (Code général des impôts, article 267-II-2°).

Il s'agit notamment pour les immeubles soumis à la loi du 6 juillet 1989 des remboursements de charges ou réparations fixées par décret.

- Sous certaines conditions, le propriétaire peut exclure de sa base d'imposition le remboursement de certaines dépenses. Les propriétaires peuvent ainsi exclure les charges et les réparations locatives fixées par décret à l'exclusion toutefois des impositions et des redevances.

- Lorsque le bailleur est membre d'un syndicat de copropriété, les factures sont adressées au syndicat. Il délivre alors un relevé de charges faisant apparaître le montant des charges et des réparations avec la TVA correspondante. Si le propriétaire exerce une activité soumise à TVA, il peut alors la déduire.

- Il faut noter que si la location est exonérée de TVA, les charges et les réparations locatives représentant alors des frais accessoires, sont également exonérés. ■

Actualité sociale

Une augmentation est-elle automatique après un congé maternité ?

À la suite d'un congé maternité ou d'un congé d'adoption, les femmes bénéficient d'une revalorisation de leur rémunération.

Cette revalorisation prend en compte les augmentations générales et les augmentations individuelles qui ont été accordées pendant le congé.

(Loi n° 2006 - 340 du 23 mars 2006 relative à l'égalité salariale entre les femmes et les hommes - Journal Officiel du 24 mars 2006.)

Le principe

- L'article L. 122 - 26 du Code du travail définit les différents congés liés à la maternité et à l'adoption.
- Ce même article prévoit désormais les conditions dans lesquelles une femme, à la suite de son congé maternité ou de son congé d'adoption, voit sa rémunération revalorisée aux fins de lui assurer un maintien de ses revenus.

Nouveauté

À la suite d'un congé maternité ou d'un congé d'adoption les femmes doivent bénéficier d'une revalorisation de leur rémunération.

Celle-ci est majorée des augmentations générales accordées pendant le congé.

Enfin, la rémunération est également majorée de la moyenne des augmentations individuelles perçues pendant le congé par les salariés relevant de la même catégorie professionnelle.

Si elles sont seules dans leur catégorie, ces salariées bénéficieront alors d'une revalorisation égale à la moyenne des augmentations individuelles dans l'entreprise pendant la même période. ■

Assurance

Comment est calculée la cotisation d'un contrat multirisques habitation ?

L'avis d'échéance, ou appel de cotisation, que vous adresse votre assureur récapitule les éléments servant au calcul de la prime à verser en contrepartie du risque qu'il garantit.

La cotisation nette

C'est la base du tarif qui permet de couvrir le coût des sinistres, des frais de fonctionnement et des commissions des intermédiaires. Elle est déterminée selon les caractéristiques du logement et le choix des garanties et des capitaux souscrits.

Les frais ou accessoires

Ils rémunèrent les frais de gestion liés au contrat : établissement des avis d'échéance ou des avenants, frais d'encaissement.

Les taxes et contributions

Les primes d'assurance ne sont pas soumises à la TVA, mais à la taxe d'assurance (articles 991 et suivants du Code général des impôts) dont le taux, réglementé, varie selon les risques couverts : 30% pour le risque incendie, 9% pour le dégât d'eau,... calculé sur la base de la cotisation nette frais compris. S'y ajoute la contribution obligatoire au Fonds de garantie contre les actes de terrorisme d'un montant de 3,30 € par an.

L'indice

Les contrats habitation sont indexés sur celui du coût de la construction (F.F.B.) dont l'évolution permet, à chaque échéance annuelle, le réajustement proportionnel du montant des cotisations et de celui des capitaux assurés. ■