

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

Loi ENL : des aménagements pour les rapports locatifs dans le secteur privé.

Déposé au Parlement depuis l'automne 2005, ce texte était initialement prévu pour la mise en œuvre du pacte national pour le logement. Il devait permettre de faire face aux difficultés rencontrées par le secteur du logement.

Tout au long des travaux parlementaires, le texte a été enrichi et comporte au final différents volets : construction et urbanisme, logement social, professions immobilières, ventes immobilières, fiscalité, copropriété et rapports locatifs.

Nous présentons, ci-après, les principales dispositions concernant les aménagements de la loi du 6 juillet 1989 organisant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux à usage d'habitation.

- De nouvelles **clauses réputées non écrites** sont insérées à l'article 4, telles que l'interdiction d'héberger, l'application de frais de relance ou de quittances, la facturation de l'état des lieux (hors article 3), l'obligation pour le locataire de verser des sommes non prévues par la loi (Loi ENL, article 84).
- Harmonisation des textes en matière de **normes de confort et d'habitabilité et de décence** des logements (Loi ENL, article 48).
- Allègement de la procédure permettant aux locataires de demander aux bailleurs **la mise en conformité du logement** (Loi ENL, article 84).
- Possibilité pour les locataires de présenter **une caution résidant hors du territoire métropolitain**. Il s'agit notamment de faciliter la prise à bail par des candidats locataires originaires des départements d'outre-mer (les personnes ... départements - Loi ENL...). Les personnes susceptibles de se porter caution résidant souvent dans ces départements (Loi ENL, article 87).
- Élargissement de la notion de **charges récupérables**. Sont désormais récupérables les charges liées à la souscription d'un contrat

Sommaire

Copropriété

- Le copropriétaire du rez-de-chaussée doit-il payer l'entretien des escaliers?

Réglementation

- Performance énergétique, installation de gaz : nouveaux diagnostics?

Location

- Des époux séparés demeurent-ils co-titulaires du bail?

Fiscalité

- Propriétaires indivis : qui paye la taxe foncière?

Vie pratique

- **Actualité sociale** : Le CESU est-il utilisable pour le paiement des pensions pour animaux domestiques?
- **Assurance** : Mon contrat couvre-t-il le risque de tempête?

d'entretien pour les réparations obligatoires des ascenseurs. Enfin, les prestations effectuées dans le cadre d'un contrat de prestation de services sont récupérables dans leur intégralité, taxes et marge bénéficiaire de l'entreprise incluse (Loi ENL, article 88).

- Enfin, en marge de la loi de 1989, une nouvelle possibilité de reprise permet au bailleur de reprendre le logement vacant accessoire à un local commercial (Loi ENL, article 45).

(Loi n° 2006 - 872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement - Journal officiel du 16 juillet 2006)

Le copropriétaire du rez-de-chaussée

doit-il payer l'entretien des escaliers?

Le copropriétaire d'un local situé au rez-de-chaussée doit participer aux charges générales afférentes aux parties communes comme tous les membres du syndicat.

Les charges de nettoyage et d'entretien des escaliers, sont des charges générales qui incombent à tous les copropriétaires.

(Cour d'appel de Paris – 23^{ème} chambre B - 9 mars 2006

Boulot c/ synd. des copropriétaires du 26 bis rue Charles Baudelaire à Paris).

Le principe

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires "sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement..." à leurs tantièmes.

Les dépenses d'entretien sont celles occasionnées pour le maintien en bon état et les dépenses de conservation correspondent à des frais de réfection ou de réparation des parties communes.

La décision

Une copropriétaire habitant au rez-de-chaussée contestait l'imputation relative à des dépenses d'entretien des escaliers, qui lui était faite par le syndicat au titre des charges générales.

La cour d'appel confirme l'interprétation du syndicat et condamne la copropriétaire à régler les frais d'entretien des escaliers et, notamment, le salaire du concierge lorsqu'il y fait le ménage, les frais d'achat d'un nouvel aspirateur ou la réparation de fenêtres dans la cage d'escalier. ■

Performance énergétique,

installation de gaz : nouveaux diagnostics?

Pour les ventes et les locations il faut désormais établir le diagnostic de performance énergétique et celui relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

(Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 - Journal officiel du 15 septembre 2006)

Nouveautés

Le diagnostic performance énergétique.

- Il comprend :
 - Les caractéristiques du bâtiment et un descriptif des équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation...
 - L'indication, pour chacun, de la quantité annuelle d'énergie consommée, une évaluation des dépenses et des émissions de gaz à effet de serre qui en résultent ;
 - L'évaluation de l'énergie d'origine renouvelable produite ;
 - Les classements du bâtiment selon des échelles en fonction des quantités annuelles d'énergie consommée et d'émissions de gaz à effet de serre, rapportées à la surface ;
 - Des recommandations permettant des améliorations.
- Il est obligatoire :
 - Depuis le 1^{er} novembre 2006 pour la vente d'un bien existant.
 - A compter du 1^{er} juillet 2007, pour les constructions neuves (date de la demande de permis de construire).
 - Le 1^{er} juillet 2007, pour les baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Il n'a qu'une valeur informative, l'acquéreur n'ayant aucun recours possible contre le vendeur en se prévalant des informations contenues.

L'état de l'installation intérieure de gaz.

- Dès le 1^{er} novembre 2007, pour la vente d'un immeuble à usage d'habitation, un état sera réalisé en vue d'évaluer les risques, en cas d'installation de gaz de plus de 15 ans. Il est réalisé sans démontage de l'installation existante. ■



Des époux séparés demeurent-ils co-titulaires du bail ?

Même séparés les époux demeurent co-titulaires du bail d'habitation aussi longtemps qu'ils n'ont pas divorcé.

Pour que la co-titularité demeure, il faut que le logement objet du bail ait été l'habitation des deux époux.

*(Cour de cassation - troisième chambre civile - 31 mai 2006
Gérard Deguire c/ Josette Boutin)*

La situation

- Des époux vivent séparés depuis plus de dix ans, suite à une longue hospitalisation du conjoint qui n'a jamais réintégré les lieux devenus inadaptés compte tenu de son handicap.
- La propriétaire fait délivrer à la seule locataire deux commandements de payer visant la clause résolutoire.
- Le conjoint intervient pour déclarer inopposable la procédure, puisqu'il n'a jamais été contacté par la bailleuse.
- La cour d'appel donne raison à la propriétaire qui invoquait le départ de l'époux depuis de nombreuses années. Le logement n'étant plus celui des deux époux il n'y avait plus co-titularité.

La décision

La Cour de cassation considère, pour sa part, qu'au terme de l'article 1751 du Code civil, le local qui sert au logement des deux époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

Il suffit qu'il ait servi au logement familial et si tel n'est plus le cas, le bail appartient toujours aux deux époux aussi longtemps que leur divorce n'a pas été prononcé et que le jugement n'a pas été transcrit.

Dès lors, pour être valable, la procédure aurait dû être engagée à l'encontre de l'un et de l'autre des époux. ■

Propriétaires indivis : qui paye la taxe foncière ?

L'administration fiscale ne peut pas demander à un copropriétaire indivis la totalité de la taxe foncière due pour ce bien.

L'engagement d'un propriétaire indivis ne peut excéder ses droits dans l'indivision.

*(Cour administrative d'appel de Douai
17 novembre 2005- numéro 03 - 736)*

Le principe

Selon un principe bien établi, la solidarité ne se présume pas.

Ainsi, la solidarité entre les différents propriétaires indivis d'un même bien n'existe que si elle est expressément prévue dans un document. Il s'agit alors d'une solidarité conventionnelle.

Elle peut également exister quand elle est légalement prévue par un texte. Il s'agit alors d'une solidarité légale.

La décision

L'administration fiscale entendait poursuivre un co-indivisaire, et obtenir ainsi le paiement intégral de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

La cour administrative d'appel a jugé qu'en l'absence de solidarité conventionnelle et dans une situation où il n'existe pas de solidarité légale, il n'est pas possible de réclamer la totalité de la taxe foncière à un co-indivisaire. En l'espèce elle poursuivait une personne qui n'était propriétaire que de 10 % de l'immeuble. ■



Actualité sociale

Le CESU est-il utilisable pour le paiement des pensions pour animaux domestiques?

Le chèque emploi service universel ne peut pas être utilisé pour régler les frais de garde et d'accueil des animaux domestiques dans des structures prévues à cet effet.

Pour le ministre, interrogé sur ce point, les services à la personne doivent être rendus au domicile du particulier.

(Réponse ministérielle n° 101682 - Journal officiel, Assemblée nationale du 24 octobre 2006.)

Le principe

- C'est au domicile du particulier, ou dans un environnement de proximité, que doivent être rendus les services à la personne qui permettent un règlement avec le chèque emploi service universel.
- L'article D. 129 - 35 du Code du travail prévoit que l'activité de soins et promenades d'animaux pour les personnes dépendantes, est une activité comprise dans le champ d'intervention du CESU.

La réponse

Le ministre délégué à l'emploi au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes a précisé que l'accueil des animaux domestiques dans des structures spécialisées ne constitue pas un service à la personne répondant aux critères définis pour l'utilisation du CESU.

En effet ces structures sont, par définition, extérieures au domicile du particulier.

Le ministre a rappelé que le code du travail (article D. 129-37) prévoit une mise à jour annuelle de la liste des activités permettant l'utilisation du chèque emploi service universel. ■

Assurance

Mon contrat couvre-t-il le risque de tempête?

Depuis 1990, tous les contrats d'assurance garantissant les dommages d'incendie, ou tous autres dommages à des biens situés en France, ainsi que les dommages aux véhicules terrestres à moteur, couvrent obligatoirement les effets du vent dus aux tempêtes, ouragans et cyclones (article L.122-7 du Code des Assurances). Cette extension de garantie s'applique aussi aux contrats antérieurs à 1990 qui ne comportaient pas la garantie tempête, les conditions étant alors réputées accordées aux conditions de la garantie incendie.

Le principe

Dans les contrats récents, la garantie tempête couvre non seulement les dommages causés par l'action du vent ou du choc d'un corps renversé ou projeté par le vent, mais également ceux résultant de la grêle, du poids de la neige ou de la glace sur les toitures, et de la mouille survenant dans les 48 heures à l'intérieur des bâtiments endommagés par l'un de ces phénomènes naturels.

L'application

Pour être qualifié de tempête, le vent doit être reconnu d'une intensité anormale au moment du sinistre: il doit avoir endommagé un certain nombre de bâtiments de bonne construction dans un périmètre déterminé autour du bien sinistré. En l'absence de cette condition, une attestation de la station météorologique la plus proche indiquant une vitesse de vent supérieure à 100 km/h peut servir de preuve. ■

