

N°73 - Avril 2007

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

La réforme du permis de construire et des autorisations

Souhaitée par les uns, redoutée par d'autres depuis longtemps, la réforme du permis de construire était lancée depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005 réformant le code de l'urbanisme.

Le décret d'application de ce texte était très attendu. **Le décret du 5 janvier 2007, apporte enfin les précisions espérées.**

Les principaux objectifs de la réforme étaient la clarification du droit de l'urbanisme et une amélioration de la qualité du service aux usagers, notamment en matière de délais.

Les principales avancées sont, de fait, la simplification des autorisations, la garantie du respect des délais et donc une sécurité accrue pour les pétitionnaires et les professionnels de la construction.

Les 11 régimes différents d'autorisation et les quatre régimes de déclaration sont désormais regroupés en trois catégories de permis: le permis de construire, le permis de démolir et enfin le permis d'aménager, auxquels il faut ajouter une déclaration préalable.

Pour les constructions neuves, pas de changement, le permis de construire reste la règle à partir de 20 m². Il est également requis pour la construction de structures de plus de 12 m de haut: il s'agit principalement des constructions d'éoliennes ainsi que des constructions présentant des contraintes particulières.

Les délais d'instruction devront impérativement être respectés. Si l'autorité administrative juge nécessaire une prolongation du délai, celle-ci devra impérativement être notifiée dans le mois suivant le dépôt de la demande.

Passé le délai d'instruction et en l'absence d'avis, ce dernier sera réputé favorable.

La date d'entrée en vigueur du nouveau texte est prévue au

Sommaire

Copropriété

- L'assemblée générale doit-elle ratifier les travaux urgents décidés par le syndic?

Réglementation

- Nouvelles préconisations de gestion comptable?

Location

- Charges récupérables: le gardien doit-il travailler seul?

Fiscalité

- Travaux d'entretien: TVA à taux réduit?

Vie pratique

- **Actualité sociale:** L'employeur a-t-il accès aux fichiers d'un salarié stockés sur le disque dur de son ordinateur?
- **Assurance:** Que faire en cas d'aggravation du risque en cours de contrat?

1^{er} juillet 2007, bien que de nombreux élus aient souhaité un report au 1^{er} octobre 2007, en raison des difficultés de mise en œuvre d'une telle réforme sur la période estivale.

Les services instructeurs devront en effet mettre en application ces nouvelles dispositions et assurer les premières instructions en période de vacances.

C'est de surcroît une période de l'année où le nombre des demandes est particulièrement important.

(Décret 2007-18 du 5 janvier 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations, publié au Journal Officiel du 6 janvier 2007).

L'assemblée générale doit-elle ratifier les travaux urgents décidés par le syndic ?

L'assemblée générale doit obligatoirement être convoquée après que des travaux urgents aient été décidés par le syndic.

Seuls des travaux régulièrement votés par l'assemblée générale peuvent justifier un appel de charges auprès des copropriétaires.

*(Cour de cassation - troisième chambre civile
17 janvier 2007 – N° 05 -17119)*

Le principe

Quand il y a urgence le syndic peut faire exécuter des travaux sans avoir au préalable l'autorisation de la copropriété (loi du 10 juillet 1965 – article 18).

Après la réalisation de travaux urgents, le syndic doit les faire approuver par l'assemblée générale (décret du 17 mars 1967 – article 37).

La décision

La Cour de cassation considère que des travaux urgents non soumis au vote de l'assemblée générale, n'ont pas été régulièrement ratifiés.

La ratification ne peut résulter implicitement de l'approbation des comptes.

Dès lors un copropriétaire qui refuse de payer ces travaux a une raison valable. ■

Nouvelles préconisations de gestion comptable ?

La Commission relative à la copropriété chargée par le gouvernement de revoir la recommandation n°6, concernant la comptabilité des syndicats de copropriété, prend en compte les modifications comptables mises en place par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005.

Elle se substitue à l'ancienne recommandation de 1991.

Nouveautés

La recommandation examine successivement 10 points :

1. L'application des règles de la comptabilité d'engagement : les produits financiers doivent être répartis après décision de l'AG.
2. La répartition des soldes de charges est faite à la clôture de l'exercice, les excédents ou insuffisances deviennent exigibles après l'approbation des comptes.
3. La gestion des créances douteuses doit être faite dans un compte spécial ouvert au nom du copropriétaire défaillant selon une procédure précise.
4. Une gestion plus rationnelle du solde en attente de travaux avec simplification des écritures doit être faite.
5. Pour la prise en compte des charges de travaux et des opérations exceptionnelles, la retenue de garantie doit être effectuée.
6. L'affectation de l'avance pour travaux au financement de travaux décidés doit être faite.
7. L'affectation des honoraires sur travaux du syndic à un compte spécial doit être faite.
8. La justification du compte d'attente, sans être envoyée, doit être à disposition des copropriétaires chez le syndic.
9. L'ajout des comptes et sous-comptes aux annexes, conformément à la nomenclature comptable doit être fait.
10. La dispense faite au syndic d'avoir à reconstituer les exercices antérieurs à 2007 doit être incluse. ■

Charges récupérables, le gardien doit-il travailler seul ?

Les dépenses correspondant à la rémunération du gardien sont récupérables à concurrence des trois-quarts si celui-ci assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

Elles ne sont récupérables qu'à la condition que le gardien assume seul ces tâches.

(Cour de cassation - troisième chambre civile – 27 septembre 2006 – SCI 212 rue Saint Maur c/ Association des habitants du 212)

Le principe

Pour les baux d'habitation soumis à loi du 6 juillet 1989 les charges récupérables sont celles énumérées par le décret du 26 août 1987.

La rémunération des personnes qui assurent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est récupérable, en totalité, quand il s'agit d'employés d'immeuble et à hauteur des trois-quarts si c'est le concierge.

La situation

La gardienne de l'immeuble partageait les travaux d'entretien des parties communes avec une société de nettoyage.

Le bailleur récupérait auprès des locataires les trois-quarts de sa rémunération.

La décision

La Cour de cassation a considéré que le bailleur pouvait récupérer les trois-quarts de la rémunération du concierge à condition qu'il assure l'entretien seul.

Pour la Cour l'emploi du verbe "assurer" ne doit pas être confondu avec le verbe "partager". ■

Travaux d'entretien : TVA à taux réduit ?

Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique bien, sous certaines conditions, au travaux de rénovation immobilière.

Deux instructions fiscales précisent les conditions et les limites auxquelles doivent répondre les travaux pour bénéficier de ce taux réduit.

(Instructions fiscales du 8 décembre 2006, BOI 3 C-7-06 et 8 A-1-06).

Le principe

Le dispositif concerne les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Il peut s'agir de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien.

Pour les travaux de rénovation, ceux-ci doivent préserver au moins la moitié du gros œuvre et deux des lots de second œuvre : planchers, huisseries extérieures, cloisons intérieures, sanitaires, électricité et chauffage.

Ne sont pas concernés les travaux sur des immeubles existants, consistant en une surélévation ou qui les rendent à l'état neuf.

Précision

Pour bénéficier du taux réduit il faut délivrer une attestation confirmant le respect des conditions.

Les formulaires d'attestation que chaque client doit établir avant de le remettre à son prestataire, sont disponibles sur le site du ministère de l'Economie et des Finances : www.impots.gouv.fr. ■



Actualité sociale

L'employeur a-t-il accès aux fichiers d'un salarié stockés sur le disque dur de son ordinateur?

Les fichiers créés par un salarié grâce au matériel informatique fourni par son employeur sont présumés être professionnels et donc accessibles à l'employeur.

Le fait de rendre impossible leur consultation par l'employeur, est constitutif d'une faute grave.

(Cour de Cassation, chambre sociale, 18 octobre 2006, Le Fur c/ SARL Techni-Soft)

Les faits

Malgré les mises en garde de son employeur, un salarié avait procédé volontairement au cryptage de son poste informatique.

L'employeur avait licencié le salarié pour faute grave, ne pouvant avoir accès aux dossiers des clients de l'entreprise en son absence.

La cour d'appel avait retenu la qualification de faute grave et confirmé le licenciement.

La décision

La Cour de cassation a considéré que le salarié qui avait agi ainsi sans autorisation et malgré les mises en garde de son employeur avait commis une faute grave.

Pour la Cour, la liberté du salarié au travail doit toujours être protégée, mais l'employeur doit être en mesure de s'assurer que ses salariés travaillent dans le respect des règles d'entreprise et en toute loyauté. ■

Assurance

Que faire en cas d'aggravation du risque en cours de contrat ?

Certaines circonstances nouvelles peuvent venir modifier les caractéristiques initiales du risque qui avaient servi de base à l'assureur pour déterminer le montant de la prime (travaux d'agrandissement de l'habitation, conduite du véhicule par un enfant jeune conducteur etc.). Or selon l'article L113-2 du Code des assurances, l'assuré est tenu "de déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur".

Le principe

Cette déclaration spontanée doit être faite dans un délai de 15 jours à compter du moment où l'assuré a connaissance de l'aggravation du risque. L'assureur dispose de 10 jours pour vous informer de sa décision :

- soit de résilier le contrat, qui prendra fin 10 jours après notification ;
- soit de maintenir la garantie avec une majoration de cotisation. En cas de refus de votre part de ces nouvelles conditions, l'assureur peut résilier le contrat 30 jours après sa proposition ;
- soit d'accepter de continuer à couvrir le risque sans surprime.

À noter

L'absence de réponse de l'assureur dans les 10 jours après réception de votre déclaration vaut acceptation de la modification signalée.

Par ailleurs, les dispositions d'obligation de déclaration en cours de contrat ne sont pas applicables aux assurances sur la vie. ■