

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

Le droit au logement **opposable**

Rarement un projet de loi ne sera devenu une loi en si peu de temps (17 janvier - 5 mars 2007).

La notion de droit au logement n'est pas récente, il est reconnu dès le préambule de la constitution de 1946. La loi Quillot de 1982 faisait du **droit à l'habitat un droit fondamental** et la loi du 31 mai 1990 n'avait d'autre objectif que **la mise en œuvre du droit au logement**.

Le Conseil constitutionnel a décidé le 19 janvier 1995 que **“la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle”**. Enfin, la loi SRU de novembre 2000 a défini la notion de logement décent et la loi de juillet 2006 portant engagement national pour le logement a permis **la mise en œuvre du Pacte national pour le logement**.

Il manquait toujours un maillon essentiel, celui qui consiste à **garantir et à rendre opposable ce droit au logement** en permettant une action contentieuse.

Le Code de la construction et de l'habitation a été modifié : désormais, **“le droit à un logement décent et indépendant... est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens et de s'y maintenir”**.

Enfin le Code prévoit la possibilité de recourir au juge à défaut d'offre de logement permettant de répondre aux demandes prioritaires définies par la commission de médiation qui devra exister dans chaque département.

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront à **compter du 1^{er} décembre 2008** pour les personnes *“dépourvues de logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux...”*

Sommaire

Copropriété

- L'amorcellement de cartons peut-il être constitutif d'un trouble de voisinage ?

Location

- La cotitularité s'applique-t-elle au logement de fonction de l'un des époux ?
- Des retards de paiement peuvent-ils entraîner la résiliation du bail ?

Fiscalité

- L'investissement locatif social ouvre-t-il droit à réduction d'impôt ?

Vie pratique

- **Actualité sociale** : Un crédit d'impôt peut-il être créateur d'emplois ?
- **Assurance** : Multirisques habitation : quel mode d'indemnisation pour vos biens mobiliers ?

manifestement sur occupés, ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, [ayant] au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap... ou [ayant] au moins une personne à charge [handicapée]”.

À compter du 1^{er} janvier 2012 le texte s'appliquera aux autres demandeurs.

La loi comporte de nombreuses autres dispositions concernant le logement social, son financement ou encore la domiciliation des SDF.

(Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. JO du 6 mars 2007)

L'amoncellement de cartons peut-il être constitutif d'un trouble de voisinage?

Un copropriétaire est responsable de l'usage de son lot par le locataire à qui il a consenti un bail.

Si le locataire est responsable de l'usage anormal qu'il fait de son appartement, la copropriétaire bailleuse doit, pour sa part, veiller aux conditions de son occupation.

*(Cour d'appel de Paris - 14^{ème} chambre – 4 octobre 2006
Dupré c/ Syndicat des copropriétaires, rue de Boulainvilliers, Paris)*

Le principe

Le copropriétaire “use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires...” (loi du 10 juillet 1965 article 9).

S'il est bailleur, il doit s'assurer que le locataire use et jouit des parties privatives sans occasionner de trouble anormal du voisinage.

La décision

Un locataire avait entassé des cartons de livres dans toutes les pièces de son appartement. Après expertise, il a été constaté une charge du plancher d'environ 1 000 kg au m² pour un plancher destiné à supporter une charge d'environ 250 kg au m². Il y avait donc un risque d'effondrement du plancher et d'incendie.

La cour d'appel a déclaré responsable la copropriétaire dont le locataire était à l'origine d'un trouble manifestement anormal de voisinage. Elle a également estimé que c'était à bon droit que l'enlèvement des cartons avait été ordonné au locataire. ■

La cotitularité s'applique-t-elle au logement de fonction de l'un des époux?

Les époux sont cotitulaires du bail pour le logement qui sert effectivement à leur habitation.

Il n'existe pas de restriction à l'application de ce principe même s'il s'agit d'un bail consenti en considération de la fonction de l'un des époux.

*(Cour de Cassation - troisième chambre civile – 10 janvier 2007
Soc. Nationale immobilière c/ Bacchetta)*

Le principe

Aux termes de l'article 1751 du Code civil, “le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est... réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux”.

Le local doit donc être à usage exclusif d'habitation, et servir à l'habitation effective des époux.

La situation

Le bail d'un logement est consenti à M. en considération de la fonction qu'il occupe. Par la suite il est muté alors même qu'il est en instance de divorce.

Son épouse invoque la cotitularité du contrat afin de se maintenir dans les lieux.

La décision

La Cour de Cassation considère que l'article 1751 du Code civil doit s'appliquer dès lors que le local est bien à usage d'habitation et peu importe qu'à l'origine ce contrat ait été conclu en considération de la fonction du seul mari. ■

Des retards de paiement peuvent-ils entraîner la résiliation du bail ?

Le paiement tardif des loyers de manière répétée, malgré les nombreuses mises en demeure faites par le bailleur, est caractéristique du non respect des engagements pris par le locataire.

Le non respect des engagements de l'une des parties peut justifier la résiliation du bail.

(Cour d'appel de Paris 6^{ème} chambre, section C- 7 novembre 2006 indivision c/ époux Franchet)

La situation

Conformément à leur bail, les locataires d'un appartement devaient payer leur loyer le 15 de chaque mois.

Ils payaient leur loyer de manière systématique à la fin du mois et parfois même le mois suivant.

Le propriétaire bailleur, las de faire systématiquement des mises en demeure, demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail.

Le tribunal de première instance n'a pas fait droit à sa demande, il a alors décidé de faire appel.

Les locataires continuaient à payer leur loyer en retard.

La décision

La cour d'appel, compte tenu des faits rapportés et notamment que les locataires avaient continué à payer leur loyer en retard après le premier jugement, a considéré "que ces manquements, par leur caractère répété, constituent une violation grave de leurs engagements par les locataires, justifiant... le prononcé de la résiliation du bail". ■

L'investissement locatif social ouvre-t-il droit à réduction d'impôt ?

L'investissement privé dans des résidences hôtelières à vocation sociale ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

Les contribuables qui achèteront un logement neuf à rénover dans de telles résidences bénéficieront d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du prix d'acquisition d'un logement neuf.

(Loi de finances rectificative pour 2006 n°2006-1771 du 30 décembre 2006 - JO du 31 décembre 2006).

Nouveauté

L'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006 crée une nouvelle réduction d'impôt destinée à développer l'offre d'hébergement en faveur des personnes qui éprouvent des difficultés particulières d'accès au logement.

Ce dispositif concerne les investissements réalisés dans les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). Il s'agit d'accueillir, pour une durée de quelques mois, des ménages concernés par les opérations de résorption de l'habitat indigne.

Les RHVS sont des établissements commerciaux d'hébergement agréés par le préfet constitués de logements meublés loués à la journée, à la semaine ou au mois.

Le principe

La réduction d'impôt sur le revenu est égale à 25 % du montant de l'investissement.

Le montant de l'investissement pris en compte est plafonné à 50 000 € pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple.

La réduction d'impôt est étalée sur une durée maximale de six ans. ■

Actualité sociale

Un crédit d'impôt peut-il être créateur d'emploi?

L'instauration d'un crédit d'impôt pour les services d'aide à la personne au lieu et place d'une réduction d'impôt est de nature à favoriser le maintien ou la création de nouveaux emplois.

Ce dispositif permet ainsi aux personnes qui étaient peu ou faiblement imposables de bénéficier d'un avantage fiscal pour l'emploi d'une personne à leur domicile.

*(Loi de finances rectificative pour 2006 n°2006-1771 du 30 décembre 2006- article 70 I - JO du 31 décembre 2006
Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale – article 60 – JO du 6 mars 2007)*

Nouveauté

Ce nouveau crédit d'impôt sera applicable à compter de l'imposition des revenus de l'année 2007.

Il sera égal à 50 % des dépenses engagées.

Les dépenses sont retenues dans les limites de 12 000 € ou de 20 000 € pour les personnes handicapées ou ayant à leur charge un handicapé.

La limite de 12 000 € est majorée de 1500 €, dans la limite de 15 000 €, par enfant à charge ou pour chacune des personnes du foyer fiscal âgées de 65 ans.

La majoration de 1500 € est divisée par deux quand les enfants sont à la charge de l'un et l'autre des parents.

Précision

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu.

S'il est supérieur au montant de l'impôt dû, l'excédent est alors restitué au contribuable. ■

Assurance

Multirisques habitation: quel mode d'indemnisation pour vos biens mobiliers?

Selon le Code des assurances, "l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre" (article L121-1). L'estimation par l'expert des dommages subis tient ainsi compte du taux de vétusté qui correspond à la dépréciation des biens sinistrés, mais le calcul de l'indemnité dépend aussi du mode d'indemnisation prévu dans votre contrat.

Le principe

Les valeurs d'assurance appliquées en fonction des contrats influent évidemment sur le montant de leur prime.

- valeur d'usage: c'est la valeur de remplacement du bien au jour du sinistre, vétusté déduite. Le coefficient de vétusté est déterminé en fonction de la nature, de l'âge et de l'état d'entretien du bien considéré.
- valeur à neuf: elle permet d'être indemnisé sur la base d'un bien équivalent au prix du neuf, sans abattement lié à la vétusté.
- valeur agréée: certains objets précieux peuvent être garantis pour leur valeur exacte mentionnée dans le contrat. Ce montant doit être préalablement établi par un expert et être accepté par l'assureur.

À noter

En cas de perte totale de l'ensemble de vos biens, l'indemnité ne pourra cependant jamais excéder le montant du capital mobilier garanti spécifié dans les conditions particulières de votre contrat, qu'il convient donc d'évaluer avec précision lors de la souscription. ■