

Combien de voix

pour un copropriétaire majoritaire ?

Un copropriétaire majoritaire dispose d'un nombre de voix égal à celle des autres copropriétaires.

Pour le calcul, l'ensemble des copropriétaires du syndicat est pris en compte et pas uniquement les présents lors de l'assemblée générale.

(Cour de cassation - 3^{ème} Chambre civile – 2 juillet 2008 HLM Espace habitat construction à Paris c/Syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Jonquilles à Evry)

Le principe

Quand un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié de celle du syndicat, le nombre de voix dont il dispose lors des assemblées générales est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Pour déterminer le nombre de voix du copropriétaire majoritaire, un syndic avait pris en compte uniquement les voix des copropriétaires présents dans la salle.

La décision

La Cour de cassation a précisé qu'il fallait bien prendre en compte les voix de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat et pas seulement celles des présents ou représentés.

Dès lors, à chaque assemblée générale, et quel que soit le nombre de copropriétaires présents, le copropriétaire majoritaire dispose toujours du même nombre de voix. ■

Prime de départ en retraite :

est-ce une charge récupérable ?

La prime de départ en retraite versée aux concierges et gardiens d'immeubles n'est pas une charge récupérable auprès des locataires. Seules sont récupérables les dépenses relatives aux "services rendus".

(Cour de cassation - 3^{ème} chambre civile – 25 juin 2008 HLM ICF Sud- Est Méditerranée c/ Pocheville)

Le principe

"Les charges récupérables,..., sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;..." (Loi du 6 juillet 1989 article 23).

Enfin, le décret du 26 août 1987 (article 2) apporte la précision suivante: "Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales".

La situation

Une société bailleuse avait versé à la gardienne une prime à l'occasion de son départ en retraite.

Trente des locataires d'immeubles appartenant à cette société ont assigné leur bailleuse aux fins d'obtenir le remboursement ou l'exonération du paiement des charges locatives au titre de cette prime.

La décision

Pour la Cour de cassation, il convient de faire une interprétation stricte de la liste des charges récupérables.

La prime de départ en retraite est bien une rémunération soumise à cotisations sociales telle que définie dans le décret, en revanche elle ne constitue pas une dépense de personnel correspondant à un service rendu comme l'exige l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. ■

Constat de risque d'exposition au plomb : y compris en tacite reconduction ?

La tacite reconduction ne donne pas lieu à production de document.

La fourniture d'un constat de risque d'exposition au plomb est obligatoire lors de la signature d'un nouveau contrat, ou à l'occasion d'un renouvellement.

(Réponse ministérielle du 28 février 2008 - Journal officiel Sénat du 28/02/2008)

La situation

Une modification récente du code de la Santé publique étend, depuis le 12 août 2008, le champ d'application du constat de risque d'exposition au plomb prévu pour les ventes immobilières, à la signature d'un nouveau bail et à son renouvellement.

Ce constat ne concerne toutefois que les locaux d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Précision

Le ministre était interpellé sur le fait que de nombreuses familles, notamment modestes et moins mobiles, demeurent depuis de longues années dans des logements pouvant être touchés par ce risque. Le parlementaire souhaitait savoir s'il fallait un constat si le contrat de location au lieu d'être renouvelé est tacitement reconduit, situation la plus fréquente.

Pour le ministre: la notion de "nouveau contrat" inclut le renouvellement du bail, mais écarte la tacite reconduction.

Il rappelle que tout locataire estimant que l'état de dégradation de son logement est susceptible de porter atteinte à sa santé peut saisir la DDASS ou quand il existe, le service communal d'hygiène et de santé. ■

Professionnel libéral : quel régime fiscal pour la location à soi-même ?

Un professionnel libéral imposé dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux peut déduire de son résultat fiscal un loyer qu'il se verserait à lui-même.

Cela est possible pourvu que ce loyer fasse l'objet d'un paiement effectif et soit déclaré concomitamment au titre des revenus fonciers.

(Réponse ministérielle du 23 septembre 2008.

Journal officiel Assemblée nationale du 23/09/2008)

Les principes

• Pour l'administration fiscale :

En matière de bénéficiaires non commerciaux, lorsque le contribuable était propriétaire de locaux affectés à l'exercice de sa profession, aucune déduction fiscale n'était en principe possible au titre de ces locaux, parmi les dépenses locatives traditionnelles (consommation d'eau, d'électricité, nettoyage entretien, etc.).

• Pour le Conseil d'Etat (arrêt du 11 avril 2008) :

Le principe de la déduction d'un loyer est admis, lorsque le local professionnel est conservé dans le patrimoine privé et à condition que ce loyer fasse l'objet d'un versement effectif et d'une imposition dans la catégorie des revenus fonciers.

Nouveauté

Le ministre de l'Économie et des Finances a indiqué, dans une réponse à l'Assemblée nationale, que l'Administration des impôts suivrait la jurisprudence du Conseil d'État.

Les professionnels peuvent désormais se consentir des locations sans l'artifice d'une SCI. ■

Actualités sociales

Quel DIF pour les employés de maison ?

Les employés de maison bénéficient désormais du droit individuel à la formation au même titre que les salariés des entreprises.

La fédération des particuliers employeurs (FEPEM) et les syndicats de salariés ont signé un accord en février 2008 qui a fait l'objet d'un arrêté d'extension.

Il est donc devenu obligatoire et s'applique depuis le 1^{er} août 2008. (Accord du 4 février 2008 relatif à la formation des salariés du particulier employeur, Arrêté du 7 juillet 2008, Journal officiel du 16 juillet 2008).

Nouveauté

- Aux termes de l'accord, les employés de maison bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulables sur six ans.
- Pour bénéficier de ce droit, l'employé de maison doit justifier d'un an d'ancienneté et être bénéficiaire d'un contrat de travail à durée indéterminée à temps plein.
- Pour un salarié ayant plusieurs employeurs, l'acquisition d'un DIF se fait alors au titre de chacun des contrats de travail dans la limite de 120 heures et selon un barème.
- En cas de garde partagée, le DIF s'acquiert pour chaque garde partagée et non au titre de chacun des contrats de travail. L'acquisition se fait sur la base de 20 heures par an pour un travail à temps complet et au prorata temporis pour un travail à temps partiel.
- L'employeur doit, une fois par an, informer son salarié du nombre d'heures acquises au titre du DIF.
- Le salarié, qui souhaite utiliser son DIF, doit faire une demande écrite à son employeur qui dispose d'un délai d'un mois pour répondre.
- Une augmentation de la participation des particuliers employeurs, depuis le 1^{er} janvier 2009, permet le financement de cette mesure (0,25 % au lieu de 0,15 %). ■

Assurance

Que signifie l'indice FB indiqué dans mon contrat habitation ?

La plupart des contrats d'assurance comportent un mécanisme de révision automatique des garanties et des cotisations fondé sur un indice, généralement extérieur à l'assurance, mais lié au risque. En les soumettant à une indexation, les assureurs remédient en effet à l'inflation sans être obligés de modifier les contrats tous les ans pour que les capitaux garantis continuent à correspondre à la valeur des biens assurés. Tous les contrats multirisque habitation sont ainsi indexés sur l'indice de la Fédération Française du Bâtiment (FB).

L'indice

L'indice FB du coût de la construction est un indice trimestriel. Il est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de rapport de type courant à Paris et enregistre les variations de coût des éléments entrant dans la composition de l'ouvrage – sans prise en compte de la valeur des terrains.

Le principe

A chaque échéance annuelle de votre contrat, les montants de votre cotisation, du capital mobilier et des éventuelles franchises sont recalculés proportionnellement à l'évolution de l'indice, dont la valeur figure tant dans les conditions particulières de votre contrat initial que sur chaque appel de prime.

Exemple

Un capital mobilier garanti pour 100 000 € au 1^{er} trimestre 2007 (indice FB 760,10) se trouve de fait revalorisé à 104 092 € au 1^{er} trimestre 2008 (indice 791,20).

En compensation, la prime d'assurance augmente selon la même proportion, soit 4,09 %, sans que cette hausse ne puisse constituer pour vous un motif de demande de résiliation du contrat pour augmentation de cotisation. ■