

Les détecteurs de fumée

Selon le ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, les assureurs enregistrent chaque année en France 250 000 incendies. Ces sinistres sont à l'origine de plus de 800 décès et 10 000 blessés graves.

C'est pour y remédier que le **parlement a voté en 2010 une loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation. Un décret paru en janvier 2011 est venu compléter le dispositif.**

Tout occupant d'un logement devra installer un "détecteur avertisseur autonome de fumée", **avant le 8 mars 2015, qu'il soit propriétaire ou locataire.** Celui-ci devra également assurer l'entretien de l'installation. Pour les locations saisonnières, les logements de fonction, les locations meublées, certains logements-foyers ou résidences hôtelières, l'installation incombe au propriétaire.

Le détecteur doit, selon la loi, détecter les fumées émises dès le début d'un incendie et **émettre immédiatement un signal sonore** suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu. Il doit pouvoir **fonctionner de manière autonome** en cas de coupure électrique.

Dans les parties communes des immeubles regroupant plusieurs logements, les propriétaires doivent mettre en œuvre **des mesures de sécurité indiquant les consignes à respecter en cas d'incendie** pour limiter notamment la propagation du feu.

Le ministre du Logement a été interrogé afin de savoir s'il fallait installer des détecteurs dans **les parties communes des immeubles.** Pour celui-ci, une telle mesure n'est pas nécessaire car le retentissement d'une alarme dans les parties communes pourrait avoir pour effet d'inciter les occupants des logements à sortir dans les couloirs enfumés et donc impraticables, au lieu de rester chez eux et de manifester leur présence à leur fenêtre.

Octobre 2011

Sommaire n° 91

Copropriété

- Le syndicat des copropriétaires est-il un consommateur ?

Location

- Congé et offre de relogement doivent-ils être simultanés ?

Fiscalité

- Impôt sur le revenu, exonération pour les chambres meublées ?

Réglementation

- Comment pourra-t-on recharger les véhicules électriques dans son immeuble ?

Vie pratique

- Suspension du contrat de travail, faut-il payer un loyer ?
 - Assurance habitation : que couvre la garantie incendie ?
-

Il s'agit pour la France d'un programme important puisqu'aujourd'hui environ 2 % seulement des logements sont équipés contre 98 % en Norvège et 89 % en Grande-Bretagne.

(Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 ; décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 ; réponse ministérielle n° 94566, JOAN du 31 mai 2011)

COPROPRIÉTÉ

Le syndicat des copropriétaires est-il un consommateur ?

■ Un syndicat de copropriété peut bénéficier des dispositions protectrices de la loi Chatel, comme tous les consommateurs et tous les non-professionnels.

(Cour de cassation - 1^e civ - 23 juin 2011 - n° 10-30.645)

La situation

Un syndicat de copropriété conclut avec une société un contrat d'entretien, pour une période d'un an, reconductible chaque année automatiquement sauf dénonciation par l'une des parties conformément aux conditions du contrat.

Cinq ans plus tard, au mépris des clauses contractuelles, le syndicat dénonce le contrat avec un mois de préavis en invoquant l'article L.136-1 du Code de la consommation.

Le prestataire conteste cette résiliation au motif que le syndicat, personne morale, ne pouvait se prévaloir de cet article.

Précision

Depuis la loi Chatel du 3 janvier 2008, avant chaque échéance de contrat comportant une clause de tacite reconduction, le professionnel prestataire de services doit informer par écrit le consommateur ou le non-professionnel qu'il peut y mettre un terme. Quand cette information n'a pas été adressée par le prestataire, le consommateur peut gratuitement mettre un terme au contrat (article L.136-1 du Code de la consommation).

La décision

Pour la Cour de cassation, un syndicat de copropriété, bien que personne morale, est un "non-professionnel" bénéficiant des dispositions protectrices de l'article L. 136-1 du Code de la consommation. ■

LOCATION

Congé et offre de relogement doivent-ils être simultanés ?

■ Le bailleur qui délivre un congé n'a pas l'obligation de proposer concomitamment une offre de relogement à son locataire.

(Cour de cassation - 3^e civ - 4 mai 2011 - n° 10-15.097)

Rappel du principe

Un bailleur ne peut pas délivrer congé à un locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant du SMIC, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou a des ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant du SMIC.

Le bailleur peut toutefois délivrer congé s'il fait au locataire une offre de relogement (article 15 III - loi du 6 juillet 1989).

La décision

Le bailleur, qui méconnaissait la situation patrimoniale de son locataire, ignorait au moment du congé qu'il avait l'obligation de lui proposer un relogement. Ayant par la suite fait plusieurs propositions au locataire, la Cour de cassation valide le congé contesté par le locataire considérant que la loi n'exige aucunement que l'offre de relogement soit faite en même temps que le congé. ■



Impôt sur le revenu, exonération pour les chambres meublées ?

■ La location en meublé d'une partie de sa résidence principale pour un loyer raisonnable permet une exonération de l'impôt sur le revenu sur les loyers perçus.

Les plafonds de loyer sont fixés et publiés chaque année par l'administration fiscale.

(Instruction administrative du 24 janvier 2011, BOI n° 4F-1-11)

Rappel du principe

Les revenus d'une location meublée sont imposables à l'impôt sur le revenu.

Sous certaines conditions, ces revenus peuvent être exonérés :

- la pièce louée doit faire partie de la résidence principale du bailleur,
- elle doit constituer pour le preneur sa résidence principale,
- le loyer annuel ne doit pas excéder un montant plafond, revalorisé chaque année.

Les chambres de bonne, souvent situées au dernier étage des immeubles, bénéficient du dispositif si elles font partie de l'habitation principale.

Précision

En 2011, peuvent bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu les locations dont le loyer annuel par mètre carré de surface habitable (charges non comprises) n'excède pas 127€. Pour l'Ile-de-France, ce plafond est fixé à 174€. ■

Comment pourra-t-on recharger les véhicules électriques dans son immeuble ?

■ Un décret vient de préciser les conditions dans lesquelles l'installation nécessaire à la recharge des véhicules électriques ou hybrides devra être réalisée.

La procédure et les conditions pratiques sont désormais définies, que les travaux soient réalisés par le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou le locataire.

(Décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011, JO du 27 juillet 2011)

Rappel du principe

La loi du 12 juillet 2010, dite "Grenelle II", a prévu que la possibilité de recharger un véhicule électrique devienne une réalité dans tous les bâtiments neufs dont la date de dépôt de la demande de permis de construire sera postérieure au 1^{er} janvier 2012 et à compter du 1^{er} janvier 2015 dans tous les bâtiments existants.

Précision

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation d'au moins deux logements avec un parc de stationnement clos et couvert, d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, le parc doit être alimenté en électricité pour desservir au moins 10 % des places, avec un minimum d'une place. Cette installation doit également disposer d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. ■



Suspension du contrat de travail, faut-il payer un loyer ?

■ La suspension du contrat de travail pour maladie ne peut pas entraîner la privation du logement de fonction ni donner lieu au versement d'un loyer.

(Cour de cassation - chambre sociale - 26 janvier 2011 - n° 09-43.193)

La situation

- Le contrat de travail d'un gardien d'immeuble prévoyait l'attribution à titre gratuit d'un logement de fonction comprenant la gratuité des loyers, des charges locatives et des fournitures consommables.
- En contrepartie de cette mise à disposition gratuite, le gardien effectuait des astreintes les fins de semaine.
- En arrêt maladie pendant un an, le gardien n'avait plus effectué d'astreintes.
- Son employeur lui réclamait le paiement d'un loyer, faute de contrepartie.

La décision

La Cour de cassation a considéré qu'un contrat de travail prévoyant la mise à disposition gracieuse d'un logement, sans envisager sa remise en cause en cas de suspension du contrat de travail pour maladie, ne permet pas à l'employeur de réclamer un loyer en pareille situation. ■

Assurance habitation : que couvre la garantie incendie ?

■ La garantie incendie est une garantie de base incluse dans tous les contrats multirisques habitation. Selon l'article L.122-1 du Code des assurances, "l'assureur contre l'incendie répond de tous les dommages causés par conflagration, embrasement ou simple combustion". Sont ainsi pris en charge les dommages occasionnés à vos biens ou à ceux des tiers par l'action des flammes, de la fumée en résultant, ou ceux dus à l'intervention des secours (pompiers par exemple). Restent cependant exclus de cette garantie les dommages causés par la seule action de la chaleur (comme les brûlures de cigarette ou de fer à repasser) ou par le contact avec le feu s'il ne s'agit pas d'un incendie au sens véritable (combustion avec flamme en dehors d'un foyer normal).

Le principe

La garantie incendie couvre dans les limites fixées aux conditions particulières du contrat :

- le bâtiment, pour les propriétaires ;
- les biens mobiliers (meubles, effets personnels,...) ;
- le plus souvent, les dommages indirects (privation de jouissance, frais de déblais et de démolition, honoraires d'expert,...) ;
- votre responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers, pour les dommages qu'ils ont subis suite à un incendie ayant pris naissance chez vous ;
- votre responsabilité en tant que locataire vis-à-vis de votre propriétaire (risques locatifs), dans ces mêmes circonstances.

A noter

A compter de 2015, l'installation d'un détecteur de fumée devra être notifiée à l'assureur couvrant le risque incendie de l'habitation. ■

construction ou à un défaut d'entretien rendant le bois très humide. La situation est différente des termites dont la présence est souvent liée au climat.

(Réponse ministérielle n° 101797 - JOAN du 17 mai 2011)

Plafonnement de la taxe foncière

Pour compenser la suppression du bouclier fiscal à l'égard des contribuables dont les revenus sont peu élevés, propriétaires de leur résidence principale, la loi de finances rectificative pour 2011 plafonne, à partir de 2012, la taxe foncière afférente à l'habitation principale à 50 % des revenus. Cette mesure s'inspire du plafonnement déjà applicable à la taxe d'habitation.

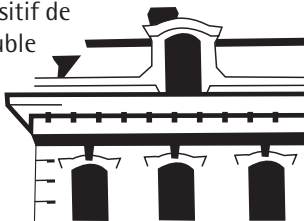
(art. 31 de la loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-900 du 29 juillet 2011, JO du 30 juillet 2011)

Vidéosurveillance en copropriété

Un copropriétaire avait installé sur sa partie privative une vidéosurveillance et un détecteur de présence pour assurer la sécurité de sa villa. Ces installations étaient dirigées vers un chemin, partie commune. Le syndicat des copropriétaires a demandé leur enlèvement.

La Cour de cassation a donné satisfaction au syndicat considérant que ce dispositif de surveillance constituait un trouble illicite qui portait atteinte à la vie privée des autres copropriétaires.

(Cour de cassation - 3^e civ. - 11 mai 2011- n° 10-16.967)



INDICES - PRIX EN USAGE

Consommation des ménages
 ▼
 France entière (1)

Coût de la construction
 ▼
 Indice (2)

IRL
 ▼
 (3)

2008

Août	119,88	1594	117,03
Septembre	119,80		
Octobre	119,73		
Novembre	119,17	1523	117,54
Décembre	118,88		

2009

Janvier	118,39		
Février	118,84	1503	117,70
Mars	119,06		
Avril	119,25		
Mai	119,43	1498	117,59
Juin	119,58		
Juillet	119,05		
Août	119,66	1502	117,41
Septembre	119,37		
Octobre	119,48		
Novembre	119,64	1507	117,47
Décembre	119,96		

2010

Janvier	119,69		
Février	120,36	1508	117,81
Mars	120,94		
Avril	121,26		
Mai	121,39	1517	118,26
Juin	121,38		
Juillet	121,04		
Août	121,32	1520	118,70
Septembre	121,23		
Octobre	121,39		
Novembre	121,53	1533	119,17
Décembre	122,08		

2011

Janvier	121,79		
Février	122,36	1554	119,69
Mars	123,36		
Avril	123,78		
Mai	123,85		120,31
Juin	123,95		
Juillet	123,40		

Indice de Référence des Loyers (IRL) :

Applicable à compter du 14 février 2008, aux révisions de loyer art 17d de la loi du 6 juillet 1989

Rappel des indices IRL pour les années 2005, 2006 et 2007

	2005	2006	2007
1 ^{er} trim.	109,64	111,47	113,07
2 ^{ème} trim.	110,08	111,98	113,37
3 ^{ème} trim.	110,57	112,43	113,68
4 ^{ème} trim.	111,01	112,77	114,30

Horaire : 9,00 €

Mensuel (151,67 h) :

1365,03 €

Minimum garanti

3,36 € au 1^{er} janvier 2011

Seuil de l'usure

Prêts aux particuliers

3^e trimestre 2011

Prêts immobiliers :

Taux fixe : 5,97 %

Taux variable : 5,33 %

Prêts relais : 6,07 %

Crédits à la consommation :

Prêt personnel ou autre prêt

- de 1 525 à 3 000 € : 11,22 %

- de 3 001 à 6 000 € : 10,46 %

- supérieur à 6 000 € : 9,34 %

Eau :

Le m³ TTC à Paris

au 1^{er} juillet 2011 : 2,92 €

Intérêt légal

jusqu'au 31 décembre 2011 :

0,38 %.

(1) Indice mensuel des prix à la consommation (ensemble des ménages).

(2) Indices trimestriels du coût de la construction (base 100, 4^e trimestre 1953).

(3) Indice de référence des loyers (IRL)

Impression : Fabrègue - BP 10 - 87500 Saint-Yrieix-La-Perche - Revue Trimestrielle - 3T/11 - N° 91
 Editions Francis Lefebvre - 42, rue de Villiers
 92532 Levallois-Perret Cedex
 Tél. : 01 41 05 22 22 - Fax : 01 41 05 29 24
 Modèle déposé