

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

OCTOBRE 2006 ■ 19^{ème} ANNÉE

➤ LOGEMENT : UNE LOI DE PLUS...

La loi n° 2006-872 portant "engagement national pour le logement" dite loi ENL, a été promulguée le 13 juillet 2006. Après un débat parlementaire très long et très discuté, le texte initial qui proposait 11 articles en compte au final pas moins de 112 ! Une nouvelle loi en trois petites lettres qui, comme la précédente, que tout le monde connaît sous le nom de SRU, décline un très large spectre de mesures relatives à la politique du logement en France.

Tenter de chercher un rapport entre les différentes mesures de cette loi serait un exercice inutile. Nous nous limiterons aux dispositions qui concernent plus particulièrement la gestion et la transaction immobilières, dispositions qui, pour un certain nombre d'entre elles, étaient très attendues.

■ LA COPROPRIÉTÉ...

La loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU), et ses décrets d'application, ont modifié de façon significative les règles relatives à l'organisation juridique et comptable des copropriétés. Il n'en demeure pas moins que de nombreux points avaient besoin d'être précisés, voire modifiés, car leur rédaction était sujette à interprétation. La loi ENL apporte au moins pour une partie, les éclaircissements indispensables.

Les nouvelles règles comptables

Prévue au 1^{er} janvier 2006, la mise en application des nouvelles règles comptables (que nous avons largement évoquées dans la Lettre de Loiselet & Daigremont d'octobre 2005 - n° 75) a finalement été reportée d'un an, eu égard à la parution tardive du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005. Les nouvelles dispositions s'appliqueront donc, au plus tard, à toutes les copropriétés à compter du 1^{er} janvier 2007. En pratique, les premières copropriétés concernées sont celles dont l'exercice comptable sera clos au 31 décembre 2007. En ce qui nous concerne, notre service informatique a travaillé pendant plus de deux ans pour effectuer la refonte complète de nos programmes. Nous sommes, d'ores et déjà, fin prêts.

Par ailleurs, un assouplissement a finalement été accordé aux petites copropriétés, c'est-à-dire celles comptant moins de 10 lots, et dont le budget prévisionnel moyen sur les trois derniers exercices est inférieur à 15 000 euros. Celles-ci ne seront pas tenues à l'obligation de tenir une comptabilité en partie double et pourront constater leurs engagements en fin d'exercice. En revanche, les autres dispositions du décret du 27 mai 2004 leur resteront applicables.

La mise en harmonie des règlements de copropriétés

L'article 49 de la loi de 1965 (institué par la loi SRU) donnait la possibilité aux copropriétés de procéder, avant le 13 décembre 2005, aux adaptations des règlements de copropriété rendues nécessaires par les évolutions législatives intervenues depuis leur établissement, à la majorité simple dite de l'article 24. La dérogation prévoyait, également, un régime fiscal de faveur pour procéder aux opérations de publication de ces modifications.

Il est assez rapidement apparu que le délai accordé ne pour-

rait pas être respecté par de nombreuses copropriétés qui avaient souhaité bénéficier de cette dérogation, en raison notamment de la publication tardive du décret et de l'engorgement des bureaux des hypothèques. A la demande du CSAB et conformément à une recommandation de la commission relative à la copropriété, le législateur reporte au 13 décembre 2008 le bénéfice de ce régime dérogatoire du droit commun.

Les frais de recouvrement

L'affectation des frais engendrés par le recouvrement contentieux des charges de copropriété a suscité nombre de débats de doctrine depuis de très nombreuses années. Ces frais devaient-ils être laissés à la charge de la copropriété, en sa qualité de créancier poursuivant, ou au contraire imputés aux seuls débiteurs concernés? Cette dernière solution était largement demandée par les associations de consommateurs et par les professionnels, car elle semblait la plus équitable. La loi SRU avait, pensait-on, mis un terme à ces controverses en prévoyant que les frais en question devaient finalement être portés à la charge du copropriétaire défaillant. Malheureusement, les divergences d'appréciation des tribunaux ont compliqué considérablement la mise en œuvre de cette disposition.

La loi ENL clarifie de façon, espérons-le définitive, cette question en précisant la notion des "frais nécessaires exposés par le syndicat des copropriétaires à l'occasion du recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire défaillant". Dans sa nouvelle rédaction, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque, à compter de la mise en demeure, ainsi que les droits et émoluments des actes des

Garages et parkings : sécurité en question

Après la loi Urbanisme et Habitat qui a rendu obligatoire la réalisation de travaux de mise en sécurité des ascenseurs, le décret du 27 juin 2006 modifie la réglementation relative à la sécurité des portes automatiques de garages.

Le texte, une fois n'est pas coutume, allège certaines obligations... mais introduit de nouvelles prescriptions. Celles-ci concernent non seulement les portes nouvelles, mais également les portes existantes. Celles installées avant 1992 devront être mises en conformité.

Si votre immeuble est concerné, cette question sera examinée avec votre conseil syndical et si besoin débattue en assemblée générale.

huissiers de justice et les droits de recouvrement ou d'encaissement sont à la charge du débiteur.

Cette précision devrait être de nature à lever désormais toute équivoque et contribuer à améliorer sensiblement le recouvrement des charges au bénéfice de la trésorerie des syndicats de copropriété, et donc de l'intérêt collectif.

Les frais de mutation

Dans un arrêt récent, la cour de cassation avait considéré que les frais liés à l'établissement du questionnaire préalable à la vente d'un lot de copropriété, à défaut de contrat entre le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement, devaient être supportés par le syndic des copropriétaires et non pas par le copropriétaire vendeur, comme cela était pourtant l'usage depuis des dizaines d'années.

La loi ENL consacre heureusement la pratique antérieure, en précisant que les frais liés à la régularisation du questionnaire de vente qui comprend, faut-il le rappeler, plus d'une vingtaine de pages entre l'état daté et les renseignements administratifs et sanitaires, doivent être à la charge du vendeur et non pas de la copropriété.

La position prise dernièrement par la cour de cassation n'a donc pas été suivie par le législateur. Il semblait effectivement anormal de vouloir faire supporter par l'ensemble des copropriétaires les frais d'une prestation ne profitant qu'à un seul.

Les travaux de sécurité

Conscient des difficultés liées à l'absentéisme aux assemblées générales, le législateur a progressivement assoupli, tant les règles de majorité elles-mêmes que les conditions de majorité auxquelles étaient soumises certaines décisions. La loi ENL s'inscrit dans le droit fil de cette tendance.

C'est ainsi que les travaux de sécurité qui relevaient de la double majorité qualifiée de l'article 26 se décident désormais à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, de l'article 25-1 (seconde lecture immédiate).

Les travaux concernés sont les travaux permettant de prévenir les atteintes aux biens et aux personnes, parmi lesquels les travaux de fermeture des immeubles (interphones, barrières, etc.). Cette modification salubre permettra à de nombreuses copropriétés, dans lesquelles les majorités élevées sont souvent difficiles à obtenir et qui se trouvaient jusque là bloquées en raison d'un important absentéisme, de prendre des décisions pour améliorer leur sécurité.

Les équipements de service et de sécurité proposés par notre filiale Asfalia, et notamment les systèmes de Téléconciergerie™, de vidéosurveillance, de contrôles d'accès ou d'alarmes pour les immeubles et les échafaudages lors des ravalements, sont concernés par ces nouvelles dispositions.

Les résidences services

Sans entrer dans le détail, notons que la loi ENL a également ajouté des dispositions spécifiques à la loi du 10 juillet 1965 concernant les résidences services, qui constituent désormais un type de copropriété à part.

■ LA GESTION LOCATIVE...

La loi ENL introduit quelques dispositions nouvelles concernant la gestion locative et les rapports entre bailleurs et locataires.

Logements vacants

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics veulent inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché, alors même qu'aucune étude sérieuse n'a jamais réussi à clairement dénombrer ces logements, ni les raisons de leur vacance. Quoi qu'il en soit, la loi ENL tente d'expérimenter une nouvelle mesure incitative.

Le nouveau dispositif permet aux propriétaires de ces logements vacants (soumis à la taxe spécifique sur les logements vacants) mis en location entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007, de bénéficier désormais d'une déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers.

Par ailleurs, les communes qui ne rentraient pas dans le champ d'application de la taxe sur les logements vacants pourront désormais percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans.

Les charges locatives

La loi apporte quelques précisions et aménagements relatifs aux charges locatives, à la suite du rapport que Monsieur Philippe Pelletier, président de l'ANAH a remis au gouvernement sur ce sujet après de longues concertations avec tous les intervenants.

• Les charges liées aux ascenseurs

Après les modifications intervenues sur les contrats d'ascenseurs en raison de la loi Urbanisme et Habitat, la liste des prestations locatives a été modifiée pour tenir compte des nouvelles obligations d'entretien des appareils. Sont donc désormais récupérables auprès des locataires :

- Les opérations et vérifications périodiques minimales.
 - La réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive.
 - Les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.
- #### • Les charges liées aux contrats de prestataires de services

Une jurisprudence récente de la cour de cassation, à propos d'un contrat de nettoyage, avait arrêté que la marge bénéficiaire de l'entreprise et la TVA devaient être extraites des charges récupérables, parce que ne rentrant pas dans la liste exhaustive des charges locatives.

La loi ENL introduit une précision à ce propos : le propriétaire pourra désormais répercuter la totalité du coût TTC des services assurés dans le cadre d'un contrat, pour autant que la prestation, objet du dit contrat, entre dans la liste des charges locatives.

La loi précise, par ailleurs, à propos de cette nomenclature jusqu'à présent très exhaustive, qu'il pourra y être dérogé dans le cadre d'accords collectifs locaux.

La disparition de la loi de 1948 ?

Depuis des décennies, les bailleurs et les professionnels

demandent la suppression pure et simple de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui ne se justifie plus du tout aujourd'hui. Les pouvoirs publics ont choisi de la faire disparaître progressivement. La loi ENL y apporte sa petite contribution. En cas de décès du locataire, la transmission automatique du contrat de location à ses héritiers est supprimée.

■ LES TRANSACTIONS...

La loi ENL modifie ou complète, également, un certain nombre de règles s'appliquant en cas de vente immobilière, notamment pour améliorer l'information et la protection des acquéreurs.

L'état de l'installation intérieure d'électricité

Désormais, un diagnostic des installations intérieures d'électricité doit être intégré dans le dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur d'un lot d'habitation. Cette obligation n'est toutefois applicable que dans le cas où l'installation a plus de 15 ans. La durée de validité de ce diagnostic sera fixée par décret.

Le diagnostic gaz

Dans le même ordre d'idée, la loi prévoit la publication prochaine d'un décret pour imposer l'établissement d'un diagnostic relatif à l'état de l'installation de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de 15 ans. Rappelons que ces états seront bientôt regroupés dans un dossier de diagnostic unique (état parasitaire, amiante, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, certificat des risques d'exposition au plomb).

Renforcement du droit de préemption urbain

Le droit de préemption des communes s'applique désormais aux SCI (sociétés civiles immobilières), en cas de cession totale des parts, lorsque le patrimoine est constitué par un ou plusieurs immeubles soumis au droit de préemption urbain.

■ FISCALITÉ IMMOBILIÈRE...

La loi ENL contient plusieurs modifications aux règles fiscales applicables en matière immobilière (qu'il s'agisse des règles liées à l'investissement ou aux revenus fonciers). Ces règles sont suffisamment nombreuses pour que nous ne puissions toutes les expliquer ici.

On relèvera simplement la modification du dispositif dit "Robien", la création du dispositif dit "Borloo populaire", et le remplacement du dispositif dit "Besson ancien" par le "Boorlo ancien".

■ EN CONCLUSION...

La loi ENL est vaste. Souhaitons que les nombreux décrets d'application attendus paraissent plus vite que les précédents. Quoi qu'il en soit, en dépit des corrections apportées, elle laissera, à n'en pas douter, la place à de belles joutes d'interprétation comme seuls les textes régissant l'immobilier savent les susciter.

SALON 12^e Edition
DE LA
COPROPRIÉTÉ
ET DE LA GESTION DE BIENS

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ 2006

PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES

20/21/22 OCTOBRE 2006

ENTRÉE GRATUITE SUR PRÉSENTATION DE CETTE LETTRE