

Immobilier & Droit

construction – urbanisme - copropriété - baux – administration de biens - immobilier des affaires

LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

Loi du 25.03.09 : JO du 27.03.09

La loi dite MLE publiée le 27 mars 2009 modifie différentes dispositions de la loi régissant la copropriété ou encore les textes portant sur les rapports locatifs. Parmi les changements ou ajouts on relève notamment :

Honoraires spécifiques du syndic en cas de travaux - Loi MLE : art 17/loi du 10.7.65 : art 18-1 A

Le syndic peut percevoir deux types de rémunérations : des honoraires pour gestion courante et des honoraires correspondant à des prestations particulières. La loi encadre les honoraires spécifiques pour travaux. Le syndic ne pourra les réclamer que s'il respecte les conditions cumulatives suivantes : les honoraires spécifiques ne peuvent concerner que les dépenses hors budget visées à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (soit les dépenses pour travaux listés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967), et votées par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le vote des honoraires spécifiques doit intervenir lors de la même assemblée générale en respectant les mêmes règles de majorité que les travaux concernés.

Adaptation du règlement de copropriété - Loi MLE : art 22/loi du 10.7.65 : art 49

En principe, l'établissement ou la modification d'un règlement de copropriété doit être voté à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (loi du 10.7.65 : art 26). La loi SRU avait assoupli ce principe afin de permettre l'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives avant le 13 décembre 2008, en prévoyant une majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et une fiscalité favorable. Cette règle est pérennisée : les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement peuvent désormais se faire sans limitation de durée à la majorité prévue à l'article 24, cette modification bénéficiant toujours d'une fiscalité alléguée.

Simplification des injonctions de ravalement de façade - Loi MLE : art 21/CCH : art L.132-3

Une obligation légale de ravalement est imposée tous les 10 ans sur injonction faite au propriétaire par le maire (CCH : L.132-1). A défaut de réalisation des travaux dans un délai de 6 mois, le maire prend un arrêté municipal notifié au propriétaire le sommant d'effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine, et qui est au maximum d'un an. Pour les immeubles en copropriété, l'injonction et l'arrêté municipal devaient être notifiés à chacun des copropriétaires pris individuellement.

Désormais, la notification aux copropriétaires par le maire est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, ce dernier étant chargé d'en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Caution d'un tiers - Loi MLE : art 55/loi du 6.7.89 : art 22-1

Concernant les garanties pour les locations nues le bailleur, quel que soit son statut (bailleur du secteur privé et public, bailleur personne physique et personne morale), ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

Il devient donc exclu pour un bailleur qui a une garantie, quel que soit le type de cette garantie (assurance privée ou GRL) de demander en plus au locataire, la caution d'un tiers.

Lorsqu'une assurance garantissant le risque locatif n'a pas été souscrite, le recours à un cautionnement est libre pour les bailleurs personnes physiques et assimilés (SCI familiales), mais réglementé pour les bailleurs personnes morales.

Désormais, sauf exception, un bailleur personne morale ne peut plus demander un cautionnement au locataire.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Mention obligatoire de la surface habitable du logement dans le bail - Loi MLE : art 78/ loi du 6.7.89 : art 3

Cette disposition s'inspire de l'obligation qui est prévue en cas de vente d'un lot de copropriété de mentionner dans tout avant-contrat et contrat de vente la superficie du lot vendu.

La notion de surface habitable mentionnée dans les baux d'habitation n'est pas précisée par le texte mais, pour mémoire, le code de la construction et de l'habitation dans son article R.111-2 définit la surface habitable comme «la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres,...».

Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée, et la mesure n'est pas applicable aux baux en cours.

BAIL MIXTE – Loi du 4 août 2008 : JO du 5.08.2008

Baux mixtes – Réforme – Statut – Activité professionnelle et commerciale.

La loi portant modernisation de l'économie n° 776-2008 a été adoptée le 4 Août 2008 et a réformé des aspects des baux d'habitation mixtes.

Elle institue un nouveau bail mixte d'habitation et commercial qui reste soumis aux règles du bail d'habitation, et ne peut faire partie du fonds de commerce. Le local est situé dans une commune de plus de 200.000 habitants, où située dans les départements des Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne.

Aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'oppose à l'exercice d'une activité professionnelle

Il faut obtenir une autorisation de changement d'usage du maire de la commune,

Une activité professionnelle y compris commerciale peut être exercée dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, suivant les dispositions de l'article L. 631-7-2 du C.C.H., pourvu que celle-ci n'engendre ni nuisances ni dangers pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

Une activité professionnelle y compris commerciale peut être exercée dans une partie d'un local à usage d'habitation, si cette activité n'est exercée que par le ou les occupant(s) ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduisant à y recevoir ni clientèle ni marchandise (CCH., art. L. 631-7-3),

L'article L. 631-7-4 du CCH, modifié, prévoit qu'une activité professionnelle y compris commerciale peut être autorisée dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, et pourvu que l'activité n'engendre ni nuisances ni dangers pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

COPROPRIÉTÉ – Janvier 2009

Syndicat des copropriétaires. - Décision. - Décision statuant sur plusieurs questions. - Votes différents sur chacun des points. - Nécessité. – Porté.

Dans cet arrêt la 3^e Chambre civile de la Cour de cassation rappelle que chaque résolution proposée au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet.

A peine de nullité, l'assemblée ne peut, par un seul et même vote, approuver les comptes et donner quitus au syndic pour sa gestion. Deux résolutions et deux votes distincts doivent intervenir.

3^e Civ. – 14 janvier 2009. CASSATION - N° 08-10.624 - C.A. Aix en Provence, 12 octobre 2007

BAIL COMMERCIAL – Décembre 2008

Résiliation. - Clause résolutoire. - Suspension. - Octroi de délais de paiement. - Inobservation. - Octroi de nouveaux délais de paiement. - Exclusion. - Cas.

Lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au titulaire d'un bail à usage commercial des délais pour régler un arriéré de loyers et le loyer courant en suspendant la réalisation de la clause résolutoire, la cour d'appel qui constate que ces délais n'ont pas été respectés ne peut en accorder de nouveaux au motif que la locataire bénéficie de la procédure de conciliation instituée par les articles L. 611-4 et suivants du code de commerce.

3^e Civ. – 10 décembre 2008. CASSATION PARTIELLE - N° 07-19.899. - C.A. Paris, 6 juillet 2007

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE – Décembre 2008

Immeuble à construire – VEFA – Vendeur – Obligations – Garantie des vices apparents – Action en garantie – Délai – Point de départ.

En matière de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, le délai d'action de l'acquéreur en garantie des vices apparents ne court qu'à compter de la réception des travaux ou de l'expiration du délai d'un mois à compter de la prise de possession par l'acquéreur, et non de la date d'achèvement de l'immeuble.

3^e Civ. - 17 décembre 2008. CASSATION PARTIELLE - N° 07-17.285. - C.A. Paris, 23 mai 2007.



André Cattan

Avocat à la Cour

Spécialiste en Droit Immobilier

32 rue le Peletier - 75009 Paris

Tel. 01 48 01 66 49 – Fax. 09 61 47 63 54

Site : <http://www.cattan.fr> – Contact : info@catatan.fr