



## NOUVELLES PERSPECTIVES POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

L'investissement immobilier a de beaux jours devant lui. Les besoins actuels de logement ne peuvent être satisfaits en dehors du parc immobilier privé. Comme la gestion des copropriétés, la gestion locative connaît depuis plusieurs années un foisonnement de textes réglementaires inspirés par le principe de précaution et la volonté de donner aux locataires une information plus complète.

### UN NOUVEL ENVIRONNEMENT

*La législation applicable à la location a subi de nombreuses modifications avec la loi SRU du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Avec ses exigences de mises aux normes et de diagnostics, ce nouveau dispositif législatif est contraignant et parfois coûteux, mais son respect offre l'avantage de protéger les intérêts des propriétaires bailleurs dans une société de plus en plus procédurière.*

#### Un logement "décent"

La loi SRU a créé la notion de droit du locataire à un logement "décent".

Le décret du 30 janvier 2002 en définit les caractéristiques. Le logement loué doit comporter au moins une pièce principale d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m. Il doit assurer à la fois **la sécurité physique et la santé du locataire** : bon état d'entretien du gros œuvre, étanchéité de la toiture et des menuiseries extérieures, conformité et sécurité des branchements d'électricité et de gaz, éclairage naturel suffisant. Le logement doit aussi être équipé **des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation** : chauffage, eau potable et évacuation des eaux

usées, cuisine équipée pour un appareil de cuisson et dotée d'un évier, coin sanitaire séparé...

#### Diagnostics et mises en sécurité

**La recherche d'amiante** est une obligation pour les parties communes comme pour les parties privatives. Les décrets du 13 septembre 2001 et du 5 mai 2002 ont imposé pour les parties communes de nouvelles obligations qui nécessitent un diagnostic complémentaire plus approfondi, à réaliser avant le 31 décembre 2005.

**La recherche des termites** est obligatoire dans des zones délimitées. Une obligation supplémentaire d'information des nouveaux locataires entrera en vigueur au plus tard le 1er juin

2006 dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans les zones de sismicité.

La loi impose également **d'identifier les revêtements contenant du plomb** et leur niveau de dégradation ; elle interdit l'usage de peinture au plomb et l'utilisation de canalisations et de raccords en plomb lors de travaux sur les installations d'alimentation en eau.

Les mesures de **mise en sécurité des ascenseurs** ont été précisées par trois arrêtés de 2004 qui fixent diverses priorités avec des échéances à 2008, 2013 et 2018.

En ce qui concerne **la sécurité des installations électriques**, le respect de la norme NFC 15-100 s'impose lors de toute interven-

tion, avec la mise en conformité de toute l'installation. Dans un logement en location, le propriétaire ne doit pas attendre l'opportunité d'une intervention pour entreprendre les travaux si l'installation n'est pas conforme à l'exigence de sécurité des utilisateurs.

**Sur toutes ces questions, de plus en plus complexes et lourdes de conséquences pour les propriétaires bailleurs, les Cabinets ORALIA ont mis en place des actions de formation de leurs collaborateurs et des procédures destinées à protéger les intérêts de leurs mandants.**

## La location en meublé perd de son attrait

**Ce régime se rapproche maintenant de la législation sur les logements vides. La réforme introduite en janvier 2005 par la loi de cohésion sociale concerne tous les bailleurs en meublé.**

Pour sa résidence principale, le locataire bénéficie désormais d'un contrat d'une durée minimale d'un an reconductible, qu'il peut résilier à tout moment avec un préavis d'un mois. Le bailleur a la possibilité de proposer des modifications aux conditions de location mais avec l'obligation de le faire trois mois avant le terme du contrat. S'il ne souhaite pas renouveler le contrat à son terme, il doit en informer le locataire avec le même préavis de trois mois. Les motifs de non-renouvellement sont désormais encadrés comme pour les baux de locaux nus.

# D'autres évolutions sont en cours

## • Charges locatives une évolution s'impose

Le décret du 26 août 1987 définit de manière très précise les charges qui peuvent être récupérées par les propriétaires auprès de leurs locataires. La liste étant limitative, ce qui n'y figure pas n'est pas récupérable.

Il y a près de 20 ans, ce décret faisait l'unanimité. Aujourd'hui il pose problème, car sa rigidité ne permet pas de prendre en compte les évolutions économiques ou techniques ni les nouveaux services mis à la disposition des habitants. Plusieurs arrêts de la Cour de Cassation ont ainsi mis en cause la récupérabilité d'une partie importante des charges locatives.

En ce qui concerne par exemple l'entretien, **la rémunération et les charges sociales et fiscales d'un employé d'immeuble** sont récupérables, mais "lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, l'intégralité des dépenses d'entretien n'est pas récupérable". Selon le décret, 75% du salaire et des charges sociales d'un gardien sont récupérables, seulement s'il assure l'entretien des parties communes et le service des ordures ménagères... Un espoir est apparu en 2003 lorsque le ministre du logement a confié à M. Philippe

Pelletier, président de l'ANAH, la mission de préparer la refonte des textes fixant la liste des charges récupérables. **Le rapport Pelletier proposait d'actualiser la liste des charges récupérables** et de lever les rigidités qui empêchaient son évolution et son adaptation. Mais la réforme espérée n'a toujours pas vu le jour.

## • Indexation des loyers : la réforme se précise

En revanche, une perspective se confirme en ce qui concerne l'évolution des loyers. En février 2005, le ministre de l'économie avait annoncé la création d'un nouvel indice du coût de la construction. Le ministre délégué au logement, M. Marc-Philippe Daubresse vient de confirmer la volonté du gouvernement de limiter l'ampleur et les variations trop fortes des loyers. Le nouvel indice tiendrait compte à la fois du coût des matières premières et des charges du propriétaire-bailleur. Cette réforme devrait être effective en fin d'année.

## Remboursement prioritaire des dettes locatives

**Une disposition récente, très positive pour les bailleurs, mérite d'être signalée:** la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 prévoit un remboursement prioritaire des dettes locatives en cas de procédure de surendettement du locataire. Auparavant, les loyers et charges impayés n'étaient pris en compte qu'après les créances des établissements de crédit immobilier ou à la consommation.



[www.oralia.fr](http://www.oralia.fr)