



UNE ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE TRÈS FOURNIE

En quelques mois, tout une série de nouvelles dispositions législatives a modifié à la fois la vie des copropriétés et les rapports entre bailleurs et locataires.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement comportait une première vague de mesures diverses, complétées, précisées ou modifiées par les textes suivants : loi sur l'eau du 30 décembre 2006, décret du 1^{er} mars 2007 allongeant le délai de convocation aux assemblées générales, lois du 5 mars 2007 sur le droit opposable au logement, sur la prévention de la délinquance et sur la modernisation de la diffusion audiovisuelle...

Les nouvelles mesures ont en commun le souci du législateur d'améliorer l'information et la sécurité des propriétaires et des locataires, mais chaque nouveau texte comporte des obligations dont il devient de plus en plus difficile d'avoir une vue d'ensemble. Plus que jamais, le rôle du professionnel prend tout son sens et les collaborateurs d'Oralia seront toujours prêts à mettre leur compétence à votre service.

MULTIPLES RETOUCHES DANS LA LÉGISLATION SUR LES COPROPRIÉTÉS

L'assemblée générale est un temps fort dans la vie de la copropriété. Sa préparation requiert tout le professionnalisme du syndic. Les modifications successives des conditions de majorité pour certaines décisions en font un exercice complexe. L'objectif de certaines mesures est sans aucun doute une meilleure information des copropriétaires, mais la pratique impose un bémol.

L'allongement du délai de convocation aux assemblées générales

Depuis le 1^{er} avril 2007, le délai de convocation aux assemblées générales est allongé à 21 jours, contre 15 jours auparavant. Le décret du 1^{er} mars 2007 donne ainsi une semaine en plus au copropriétaire pour étudier les documents qui lui sont adressés, mais il raccourcit d'autant la préparation de l'ordre du jour et en particulier la collecte des devis.

Compte tenu de l'incertitude qui pèse sur les délais d'acheminement, n'aurait-il pas été préférable de le faire courir à compter du dépôt de

la lettre recommandée à la Poste et non plus "à partir du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire" ? Par ailleurs, le décret admet la convocation par télécopie. Là encore, n'aurait-on pu "sauter le pas" et accepter la convocation par courrier électronique ?

L'accès à la télévision numérique

Il est temps de s'équiper pour recevoir la TNT, si ce n'est déjà fait... La loi du 5 mars 2007 prévoit en effet l'abandon de la TV analogique à partir de 2008 et le passage au tout numérique en 2011.

En copropriété, le syndic devra informer les copropriétaires sur la réception de la TNT en clair ; cette information figurera dans chaque relevé annuel des charges. Si l'accès aux chaînes TNT en clair n'est pas encore assuré, le passage à la TNT est d'office inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le vote intervient à la majorité simple (art. 24).

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau

La loi SRU du 13 décembre 2000 a assoupli la règle de majorité requise pour individualiser les consommations d'eau. Elle prévoyait également l'individualisation des contrats de

fourniture d'eau dès lors qu'un propriétaire en fait la demande. La loi sur l'eau du 30 décembre 2006 apporte des précisions. En copropriété, l'individualisation de l'abonnement devra être décidée à la double majorité de l'article 26.

Toutes les constructions neuves devront désormais être équipées de compteurs individuels d'eau froide et l'installation devra permettre le relevé des consommations sans qu'il soit nécessaire de pénétrer dans l'appartement.

Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles

La fermeture des immeubles pendant les heures ouvrables constitue désormais le principe. Selon la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, c'est maintenant l'ouverture de l'immeuble, même seulement une partie de la journée, qui devra être autorisée par une décision à majorité renforcée (art. 26) par chaque assemblée générale. Autant dire que l'interphone devient essentiel afin de permettre aux professionnels d'exercer leur activité.

La nouvelle donne entre locataires et bailleurs

La loi du 6 juillet 1989 subit une nouvelle fois des modifications importantes, en particulier du fait de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance et surtout de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Une fois encore, selon une habitude dénoncée par le Conseil Constitutionnel, il s'agit d'une loi incantatoire plus que normative, dont les difficultés d'application seront considérables. Cela aura peut-être pour effet d'augmenter l'offre de logement social !

La plupart des nouvelles mesures visent à protéger les locataires : allongement de la liste des clauses réputées non écrites dans le bail et des pièces que le bailleur ne peut exiger du locataire, possibilité pour le locataire de saisir directement le juge si le logement loué est indécent (article 20-1, déjà modifié par la loi ENL du 13 juillet 2006 !), mais aussi application de l'indice de référence des loyers (IRL) pour l'augmentation des loyers des locations meublées et nouvelle obligation d'information sur l'offre de télévision...

Cependant, quelques dispositions pourront aider les propriétaires bailleurs dans la gestion de leur bien, comme le dispositif de lutte contre les troubles de voisinage permettant au propriétaire de sanctionner le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués (article 4 f) ou l'expulsion sans recours au juge en cas de squat du domicile. L'extension du régime du "Borloo ancien" aux logements dont le bail est renouvelé et la création de la garantie des risques locatifs (GRL) sont elles aussi de bonnes nouvelles pour les bailleurs.

Sécurité des installations électriques : bientôt un nouveau diagnostic

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit l'obligation de fournir, lors de la vente d'un logement, un état de l'installation électrique si elle date de plus de quinze ans.

L'objectif de ce nouveau diagnostic est la mise en sécurité de l'installation électrique, et non sa conformité à des normes conçues pour les constructions neuves. Toutefois, le vendeur ne sera pas tenu de faire réaliser les travaux préconisés par le diagnostic, mais le défaut de sécurité électrique sera un argument de poids dans la négociation.

Rappelons qu'à la location, le logement doit être décent du point de vue de la sécurité électrique.

Dossier de diagnostic technique

La durée de validité des différents diagnostics a été fixée par le décret du 21 décembre 2006.

- Risque d'exposition au plomb : **1 an**
- Etat relatif à la présence de termites : **6 mois**
- Etat d'installation intérieure du gaz : **3 ans**
- Diagnostic de performance énergétique : **10 ans**

La TVA à 5,5 % sur les travaux

Le taux de TVA réduit à 5,5 %, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010, concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans les immeubles d'habitation achevés depuis plus de deux ans. L'administration fiscale en a précisé les conditions d'application dans deux instructions publiées le 8 décembre 2006. **Pour en bénéficier**, le propriétaire de l'habitation, ou le syndic pour les travaux sur les parties communes, doit **impérativement utiliser le modèle d'attestation fourni par l'administration**.

