



LES RÈGLES DU JEU

Disposer de son bien immobilier n'est pas toujours aussi évident qu'il y paraît. Soucieux de protéger le locataire, le législateur a entouré le bail d'habitation et sa résiliation d'un formalisme très contraignant pour le propriétaire. Nous vous proposons de faire le point sur les règles à respecter absolument, afin d'éviter toute mauvaise surprise le jour où vous souhaiteriez occuper ou vendre votre logement loué.

BAIL D'HABITATION ET CONGÉ : UN FORMALISME À RESPECTER

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 limite pour le bailleur la possibilité de donner congé aux seuls cas de la reprise du logement, de sa vente ou de l'existence d'un motif sérieux et légitime. Le propriétaire souhaitant récupérer son logement loué devra donc patienter jusqu'à la fin du bail, respecter à la lettre le calendrier et la procédure, mais aussi invoquer les bons motifs.

Au bon moment et dans les formes

Le propriétaire doit tout d'abord prévenir le locataire de sa décision **au moins six mois** avant la date d'expiration du bail légitime. Le congé doit être signifié à tous les titulaires du bail, donc aux deux conjoints (ou pacsés ou concubins) séparément. S'il est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, il ne prendra effet qu'à la date de réception effective du courrier par le locataire ; si la lettre recommandée revient non réclamée, il faudra renouveler la notification. Un acte d'huissier rendra le congé officiel et non contestable au moment de sa remise. Au moindre retard dans la procédure, le propriétaire devra attendre la prochaine échéance du bail.

Par ailleurs, le propriétaire devra proposer un autre logement (dans un périmètre très précis) si le locataire a plus de 70 ans et si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant brut du smic. Seule exception à cette obligation, si le bailleur est lui-même âgé de plus de 60 ans et si ses ressources ne dépassent pas le même plafond.

Vous décidez de vendre

En cas de vente, le locataire dispose d'un droit de préemption, sauf si le propriétaire vend à un membre de sa famille (jusqu'au quatrième degré), ou si l'immeuble est frappé de péril ou est insalubre. La lettre de congé devra proposer à l'occupant de se porter acqué-

reur du logement et préciser les conditions de la vente. Le locataire a deux mois pour accepter ou refuser la proposition du propriétaire, puis deux mois pour conclure la vente s'il ne sollicite pas de financement bancaire ou quatre mois s'il a besoin d'un crédit.

Si la vente n'est pas conclue dans ces délais, le propriétaire peut vendre à qui bon lui semble, mais si les conditions sont plus avantageuses, le locataire doit en être informé et pourra redevenir prioritaire.

Vous voulez récupérer votre logement pour y habiter ou loger un proche

Le logement devra devenir la résidence principale du propriétaire qui peut également loger un ou



plusieurs membres de sa famille (enfants ou petits-enfants, parents ou grands-parents, conjoint ou concubin notoire). Le congé devra préciser le motif de la résiliation et les coordonnées de la personne devant occuper le logement. Attention, le locataire pourra porter l'affaire en justice si le logement reste inoccupé ou s'il estime être victime d'une fraude.

La loi est tout aussi restrictive sur les autres motifs « légitimes et sérieux » permettant de résilier le bail. Il peut s'agir du non-paiement des loyers ou d'un trouble de voisinage, mais aussi de la détérioration du logement, de la violation du règlement de copropriété ou de sous-location non autorisée.

Deux poids, deux mesures...

La jurisprudence est de plus en plus rigoureuse quant aux conditions de fond et de forme du congé délivré par le bailleur pour vendre ; le prix proposé au locataire, qui bénéficie d'un droit de préemption, peut être considéré comme excessif et entraîner la nullité du congé. Le bailleur ne peut pas non plus prétendre reprendre son logement pour l'utiliser comme pied à terre, ni pour loger son beau-père, ni même pour se loger lui-même s'il est associé unique de sa SCI !

La fiscalité des propriétaires bailleurs

Le « verdissement » de nombreuses incitations (crédits d'impôts pour intérêts d'emprunt, crédit d'impôt développement durable, plafonnement des niches fiscales, calcul du bouclier fiscal...) a modifié, quelquefois sensiblement, l'environnement fiscal des propriétaires bailleurs. Cependant, 2010 reste encore une année relativement calme en ce qui concerne les revenus fonciers et l'ISF.

De plus, on ne pourra que saluer la suppression de la taxe professionnelle, qualifiée d'« impôt imbécile » par un Président de la République.

En revanche, son remplacement par la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et par la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), se traduit par une imposition supplémentaire pour les propriétaires bailleurs de lots commerciaux percevant plus de 100.000 euros de loyers par an.

Comme toujours, ces nouvelles « cotisations » sont d'application immédiate et se traduisent par des obligations déclaratives nouvelles à effectuer dans des délais très courts. Les Cabinets Oralia, soucieux d'aider leurs clients, ont mis en œuvre, dans des conditions difficiles, les moyens humains et techniques nécessaires pour leur permettre de faire face à ces nouvelles obligations.

A l'inverse, le locataire bénéficie de la part du juge d'une grande mansuétude. Le délai de préavis de principe de 3 mois est souvent réduit à un mois « en cas d'obtention du premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ».

L'interprétation très libérale de ces conditions par les tribunaux, conjuguée à la réduction du dépôt de garantie à un mois de loyer au lieu

de deux, rend souvent très faible la position du propriétaire en fin de bail pour faire face aux loyers et charges impayés et aux réparations locatives...

Grenelle 2 pour une meilleure information

Le niveau de performance énergétique d'un bien immobilier a des implications directes sur la consommation d'énergie, donc sur le coût du chauffage et les travaux éventuellement nécessaires, notamment pour améliorer l'isolation. C'est donc désormais un critère de choix décisif pour le locataire comme pour le futur acquéreur.

Deux mesures de la loi portant « engagement national sur l'environnement », dite Grenelle 2 prévoient d'améliorer l'information lors de la mise en location ou en vente :

- **le classement énergétique** devra être indiqué dans les annonces immobilières (Applicable à compter du 1^{er} janvier 2011) ;
- **le dossier de diagnostic technique**, contenant tous les diagnostics obligatoires, devra sous peine d'amende être mis à la disposition de tous les visiteurs dès la mise en location ou en vente d'un bien immobilier. Il sera annexé à la promesse de vente. (Applicable dès publication de la loi).

