

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2009 ■ 22^{ème} ANNÉE

MARCHÉ IMMOBILIER : DEUX TEXTES MAJEURS

■ LA LOI SCHELLIER

Votee le 22 décembre 2008, la nouvelle loi d'aide à l'investissement locatif, dite loi Scellier, fait suite aux différents dispositifs de ces dernières années qui portaient le nom du ministre du Logement ou du parlementaire ayant défendu le texte. On a ainsi vu se succéder les lois Méhaignerie, Besson, Robien ou Borloo. Cette avalanche de textes qui se sont remplacés ou superposés, a parfois rendu l'analyse particulièrement difficile.

En 2009, la loi Scellier doit, pour sa part, cohabiter avec les dispositifs Robien et Borloo, avant de les remplacer définitivement au 1^{er} janvier 2010.

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2009, la Loi Scellier se veut un signal fort donné par le gouvernement au marché de l'immobilier locatif. Particulièrement intéressante, simple à comprendre et à mettre en œuvre, cette loi permet de bénéficier d'une réduction d'impôt étalée sur 9 ans pour l'achat d'un bien immobilier (appartement ou maison) destiné à la location.

Montant de la réduction...

Le montant de la réduction dépend de la date d'acquisition et du type de logement. Il représentera 25 % du coût d'acquisition pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010. Pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011 la réduction représentera 20 % du coût de l'acquisition.

La réduction est calculée sur le prix de revient du logement (plafonné à 300 000 €), et son montant est réparti linéairement sur 9 ans. Elle est accordée pour l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition, si elle est postérieure.

Il est possible d'améliorer le gain fiscal dans le cadre d'un « loyer social », si le logement est conservé en location pendant 15 ans : la réduction d'impôt atteint alors 37 %, soit jusqu'à 111 000 € remboursés par l'État ! Dans le cadre de ce volet social de la loi, l'investisseur a en effet la possibilité de proroger le régime d'une ou deux périodes de 3 ans avec une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % par an, soit un total de 12 %.

Les conditions...

Pour bénéficier de ce nouveau régime, il faut que l'opération réponde à plusieurs conditions :

- L'acquéreur doit s'engager à une location nue (non meublée) du bien acquis, pendant un minimum de 9 ans, et le logement doit constituer la résidence principale du locataire.
- Le logement doit être situé dans une commune classée dans des zones géographiques où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes concernées est précisée par un décret (principalement la région parisienne, la région lyonnaise, la Côte d'Azur et les régions à forte densité de population).
- Le montant du loyer au m² ne peut être supérieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la zone géographique.

- La location ne peut pas être conclue avec un membre du même foyer fiscal.
- La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111 9 du code de la construction et de l'habitation (conséquence du Grenelle de l'environnement).
- L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si cette acquisition est postérieure à la date d'achèvement des travaux.

La réduction d'impôt n'est possible que pour un seul logement par an et par contribuable. De plus, au titre des revenus fonciers, les déductions des intérêts d'emprunts d'une part, et des charges locatives d'autre part, se feront sur les bases des dépenses réelles. La loi Scellier devrait, selon le législateur, encourager les investisseurs à diversifier leur type d'acquisition.

■ LA LOI BOUTIN...

Intitulée « Loi de mobilisation pour le logement et contre l'exclusion », la loi 2009-323 du 25 mars 2009, dite loi Boutin, a été adoptée par le Sénat en première lecture en octobre 2008, dans le cadre d'une procédure d'urgence. Très longuement discutée au Parlement, elle a fait l'objet d'un nombre très important d'amendements, puisque le texte d'origine comportait une trentaine d'articles alors que la loi définitive n'en compte pas moins de 124...

Les attendus du texte précisent qu'il a pour objet de permettre de développer l'offre de logements dans un contexte de crise financière. La loi compte sept chapitres.

À PROPOS DE DÉTECTEUR DE FUMÉE...

Le Conseil constitutionnel, dans une décision du 18 mars 2009, a censuré un article de la loi Boutin relatif à l'installation de détecteurs de fumée, au motif que cet article était « dépourvu de tout lien » avec le projet de loi. De fait, ce projet reviendra certainement devant le Parlement. Rappelons que le projet prévoyait l'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans tous les logements. L'obligation pèserait sur l'occupant et non sur le propriétaire.

Il est à souhaiter, si ce projet revient devant le Parlement, que le sort des parties communes ne soit pas oublié. En effet, les locaux vides-ordures, les chaufferies, parkings et autres locaux techniques sont plus susceptibles de voir naître un incendie que les parties privatives. La mise en place d'une prévention à ce niveau ne présenterait d'intérêt que si l'ensemble de l'immeuble est sous protection, et non pas les seules parties privatives...

■
Chaque législature voit le vote, par le Parlement, d'une loi significative sur le logement. Les députés viennent de voter, au cours des derniers mois, deux textes qui auront des conséquences sur le marché du neuf et de l'ancien. Celui préparé par Madame Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, est paru en mars 2009. Quelques mois auparavant, la loi Scellier était adoptée, pour inciter les épargnants à privilégier l'investissement " pierre ".
Petit aperçu des principales mesures de ces deux textes majeurs...

À PROPOS D'ASCENSEURS...

Bien que la loi aborde la question des ascenseurs dans le chapitre consacré aux copropriétés, l'article 15 concerne en fait tous les immeubles qui sont dotés d'appareils qui n'ont pas encore été mis en conformité avec les dispositions de la loi de Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

Cette loi prévoyait un calendrier réparti en trois phases pour la réalisation de travaux visant à mettre en sécurité le parc d'ascenseurs existant : 2008, 2013 et 2018.

Le parc d'ascenseurs n'ayant pas été segmenté pour étaler la réalisation des travaux de façon harmonieuse, et le calendrier s'imposant à tous les appareils de façon non différenciée, il est apparu assez rapidement qu'il serait impossible de réaliser la première tranche de travaux pour tout le parc dans le délai fixé. Cette situation s'est trouvée accentuée, comme le montre une étude récente du Ministère du Logement sur la sécurisation des ascenseurs, par le fait que nombre de propriétaires et de copropriétaires ont fait le choix, comme toute logique, d'opter pour la rénovation complète de leurs appareils.

Un premier report de la première échéance a été décidé en 2008. La loi Boutin décale, pour sa part, le dernier délai, en le portant à l'été 2021. Des décrets et des arrêtés aménageront certainement les trois échéances pour que celles-ci soient efficaces et permettent un étalement adapté des travaux restant à réaliser.

Bien que ce sujet ne soit pas évoqué dans la nouvelle loi, il y a lieu de rappeler que la loi Urbanisme et Habitat a prévu deux autres volets à la modernisation des ascenseurs :

- l'amélioration et la mise en place de nouvelles obligations pour les contrats de maintenance (les nouveaux contrats sont opérationnels depuis 2005... sans aucune augmentation dans les immeubles gérés par Loiselet & Daigremont),

- la mise en place d'un contrôle technique obligatoire, à la charge du propriétaire de l'ascenseur, à l'image de celui existant dans l'automobile. Le premier contrôle doit intervenir au plus tard un an après la fin de la première tranche des travaux obligatoires (et avant le 3 juillet 2009 lorsque ces travaux n'ont pas encore été réalisés).

un mois et un an. Cette mesure reste toutefois théorique, car la difficulté actuelle réside surtout dans le fait que, malgré l'obtention de toutes les décisions de justice nécessaires, il faut encore que le bailleur obtienne le concours de la force publique pour mener à bien l'expulsion d'un locataire condamné... et ce n'est pas la partie la plus facile de la procédure... Cet article est par ailleurs complété par deux mesures. L'article 59 rend obligatoires les commissions de prévention des expulsions et l'article 60, quant à lui, donne une force supplémentaire aux enquêtes financière et sociale précédant l'expulsion, en les rendant obligatoirement contradictoires pour que les parties puissent faire valoir leurs arguments.

La loi instaure enfin, dans son article 101, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2013, un contrat de résidence temporaire. Ce dispositif vise à assurer la protection et la préservation des locaux vacants par occupation par des résidents temporaires. Ce contrat, qui concerne principalement les bailleurs « personnes morales », devra être soumis à l'agrément préalable de l'État. Il sera signé par l'organisme bailleur et par chaque occupant temporaire, individuellement.

tres consacrés : (1) à la mobilisation des acteurs du logement, (2) à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, (3) au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, (4) au développement de l'offre nouvelle de logements, (5) à la mobilité dans le parc de logements et à la lutte contre l'exclusion, (6) à l'hébergement et à l'accès au logement, un dernier chapitre étant consacré aux inévitables (7) dispositions diverses.

Comme on le comprend à la lecture des titres de chapitres, si le texte concerne principalement le logement social (même dans le chapitre consacré à la copropriété), il s'intéresse également au logement privé. Ce sont les principaux aspects relatifs au parc privé que nous évoquerons dans ces lignes, en abordant successivement ceux qui concernent la copropriété, puis ceux qui touchent à la gestion et aux rapports locatifs.

■ LA COPROPRIÉTÉ...

Les 14 articles de ce chapitre peuvent être divisés en deux parties. Deux des articles concernent les copropriétés issues de la vente de logements locatifs sociaux, les autres mesures concernent la totalité du parc.

Dans la première partie, la loi instaure, dans l'article 14, une information obligatoire des acquéreurs lors de la vente d'un logement social, et la constitution d'avances spécifiques pour financer les travaux votés. L'article 16, quant à lui, donne la possibilité aux organismes HLM de mettre à disposition leurs gardiens et autres salariés d'immeubles dans les copropriétés issues de la vente de logements sociaux leur appartenant.

Les autres articles du chapitre consacré à la copropriété abordent des sujets variés. Le premier (article 17) concerne les honoraires du syndic relatifs au suivi des travaux. Il précise que le syndic ne peut percevoir des honoraires au titre du suivi des seuls travaux hors budget prévisionnel (et pas les travaux de maintenance), et que ces honoraires devront désormais être votés aux mêmes conditions de majorité que les travaux concernés.

L'article 18 précise qu'en cas de changement de syndic, le sortant doit indiquer les coordonnées du nouveau syndic au prestataire chargé de la conservation des archives de la copropriété lorsqu'elles sont détenues par une entreprise spécialisée. Il dispose pour le faire d'un délai d'un mois. Cette précision nous semble pertinente, car il est normal que la détention des archives de la copropriété soit indépendante de la situation du syndic. De la même façon, s'il doit informer le prestataire du changement, il nous semble également opportun et utile qu'il prévienne son successeur des coordonnées dudit prestataire.

Procédure d'alerte...

Les articles 19 et 23, s'ils ne concernent heureusement qu'un nombre restreint de copropriétés, prévoient la mise en place d'un système d'alerte préventive, en cas de difficultés financières dans un syndicat de copropriété. Cette procédure d'alerte devra être mise en œuvre dans le cas où les impayés des copropriétaires atteindraient, à la clôture des comptes, 25 % du budget des charges courantes et des dépenses pour travaux non compris dans le budget ordinaire.

La procédure sera, si nécessaire, mise en œuvre par le syndic, après information du conseil syndical, par saisine sur requête du président du tribunal de grande instance, afin de voir désigner un mandataire ad hoc. Cette procédure pourra également être mise en œuvre par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, ou par des créanciers de la copropriété, lorsque des factures de fourniture d'énergie et d'eau ou de travaux seraient impayées depuis au moins six mois et qu'ils auraient mis en œuvre un commandement de payer infructueux. Les demandeurs doivent informer les autorités (maire, préfet...) de la procédure. Il appartient au président du tribunal de désigner (ou non) un mandataire et de fixer l'étendue de sa mission, qui pourra comprendre une analyse de la situation financière et de l'État de l'immeuble, ainsi que des préconisations pour rétablir l'équilibre financier. Le mandataire pourra également être chargé d'une mission de médiation avec les créanciers du syndicat.

Le mandataire, une fois nommé, disposera d'un délai de trois mois (renouvelable une fois) pour remettre au tribunal son rapport (avec copie au syndic, au conseil

syndical, au maire et au préfet) présentant l'analyse demandée, les préconisations formulées pour rétablir l'équilibre financier, et éventuellement les résultats de ses actions de médiation ou de négociation.

Le syndic doit ensuite procéder à l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Autres mesures concernant la copropriété...

L'article 20 instaure un droit de priorité de deux mois pour les membres de la copropriété, lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre seul un emplacement de stationnement. Le vendeur doit notifier son intention de vendre au syndic, en précisant le prix et les conditions de la vente. Ce dernier en informera les membres du syndicat aux frais du vendeur. Cette procédure n'existe toutefois que dans les immeubles qui ont eu l'obligation, lors de la délivrance du permis de construire, de créer des emplacements de stationnement.

L'article 21 de la nouvelle loi précise par ailleurs, qu'en cas d'injonction de ravalement, le maire n'est plus tenu de notifier sa décision à tous les copropriétaires, mais au seul syndic. Ce dernier est alors tenu d'en informer les membres du syndicat de copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'article 22 pérennise les dispositions transitoires de la loi SRU relative à la mise en conformité des règlements de copropriété avec les dispositions légales ou réglementaires parues après la publication dudit règlement, en utilisant la majorité simple en assemblée générale.

L'article 24, enfin, apporte des précisions attendues relatives aux modalités de suppression du service du gardien et de mise en vente éventuelle de la loge. Il régnait à ce sujet une ambiguïté, non tranchée à ce jour, par les tribunaux. La loi précise donc désormais que la décision relative à la suppression du poste de gardien et de vente de la loge doit se prendre, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des 2/3 des voix du syndicat, représentant au moins la moitié des copropriétaires) « sous réserve que cette décision ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives ». On peut malheureusement craindre que la dernière partie de la phrase soit la source de nouvelles procédures...

■ RAPPORTS LOCATIFS : LES PRINCIPALES MESURES...

La loi prévoit quelques mesures et précisions nouvelles dans le cadre des rapports locatifs dans le parc privé. Ces mesures ont tendance à renforcer la protection des locataires vis-à-vis de leur bailleur.

Le nouveau texte (article 55) n'autorise désormais la demande de cautionnement au locataire que dans le cas d'un bailleur « personne physique » ou dans celui des SCI familiales, et pour autant que le bailleur n'ait pas souscrit une assurance contre les loyers impayés. La loi oblige par ailleurs le bailleur à indiquer sur le contrat de location (article 54) la surface du bien loué, et à transmettre gratuitement (et non plus à remettre) une quittance si le locataire en fait la demande.

À propos du dépôt de garantie, l'article 56 en limite désormais le montant à un mois de loyer et précise qu'en cas de vente du logement, sa restitution en incombe à l'acquéreur à la fin du bail, à charge pour lui d'en demander éventuellement le remboursement au vendeur.

L'article 119 est une autre conséquence du Grenelle de l'environnement : il prévoit qu'en cas de réalisation de travaux en vue d'économiser l'énergie, dans les parties communes comme dans les parties privatives, le bailleur peut demander au locataire, dans certaines conditions, de participer au montant des sommes engagées pour ces travaux, par une contribution. Celle-ci peut être étalée sur quinze années et elle ne peut représenter plus de la moitié de l'économie d'énergie estimée. Précisons que cette possibilité est soumise à des conditions qui doivent être définies par un décret en Conseil d'État.

L'article 57 de la loi prévoit une réduction des délais supplémentaires que peuvent accorder les tribunaux dans le cadre des procédures d'expulsion... après l'intervention du jugement d'expulsion ! Ce délai supplémentaire est compris entre