

Propriétaires et locataires . . .

La loi sur l'habitat, votée par le parlement l'été dernier, comportait, outre un volet sur la copropriété évoquée dans notre précédente Lettre, une large partie consacrée aux rapports locatifs.

La loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 comprend donc diverses mesures qui retouchent, complètent ou modifient la loi du 6 juillet 1989, statut de base des baux d'habitation et mixtes (excluant les baux soumis au droit commun du code civil et ceux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948).

Depuis plusieurs années, le législateur s'est penché sur les rapports locatifs : lois, décrets, règlements répétitifs - qui se chiffrent par dizaines en cinquante ans - ont contribué à compliquer et à alourdir un système juridique où le mot d'ordre reste toujours, malheureusement : "réglementation".

La loi prévoit une série de modifications ayant trait à l'information, au calcul de l'évolution des loyers et, comme souvent en de tels cas, la liste des droits nouveaux des locataires... et des obligations nouvelles du propriétaire.

Pour l'information ...

La rédaction du bail doit désormais impérativement comporter le nom et le domicile du bailleur (sa dénomination et son siège social s'il s'agit d'une société) et le nom et le domicile du mandataire, dans un souci de transparence entre les parties.

De même, en cas de mutation en cours de contrat de location, le bailleur est tenu de notifier les mêmes informations au locataire.

Le délai de convocation est porté de deux à sept jours pour l'état des lieux d'entrée ou de sortie exécuté par un huissier de justice. D'après la position adoptée par la cour de cassation, il faut considérer que c'est la date d'expédition de la lettre recommandée qui fait courir ce délai.

Le locataire doit maintenant justifier d'une attestation d'assurance contre les risques locatifs, avant la remise des clefs.

C'est en vertu de l'article 1751 du code civil que la cour de cassation imposait au bailleur de délivrer congé ou de proposer un renouvellement aux deux conjoints.

Désormais, les notifications de congé, de renouvellement, les mises en demeure ou les assignations sont opposables de plein droit au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur (bail signé par un seul des époux avant ou pendant le mariage).

Par contre, en cours de bail, si le preneur - ou son conjoint - informe le bailleur de son mariage, tout acte ultérieur devra être signifié aux deux époux.

En cas de procédure, et dans l'attente d'une jurisprudence, il nous paraît souhaitable d'engager, dans tous les cas, une action conjointe contre les deux époux.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 1995.

Pour le bailleur ...

L'article 14 de la nouvelle loi prévoit que la tacite reconduction du contrat de location est limitée, non pas à la durée initiale du bail, mais à trois ans pour les personnes physiques, et à six ans pour les personnes morales.

Lorsqu'un locataire prend à bail un logement non conforme aux normes minimales de confort et d'habitabilité, celui-ci ne dispose plus désormais que d'un délai d'un an

à compter de la date d'effet du contrat pour demander sa mise en conformité. Passé ce délai, aucun recours du locataire ne sera possible.

En matière de cautionnement la nouvelle loi prévoit deux types de formalités. D'une part, la personne se portant caution doit reproduire de sa main diverses mentions :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de bail.

- le texte de l'alinéa 1 de l'article 22-I relatif à l'extinction de la caution.

Elle doit, enfin, exprimer par une mention spéciale "de façon explicite et non équivoque, la connaissance qu'elle a de la nature de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte".

D'autre part, le bailleur a obligation de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

En cas de non respect de ces formalités, l'acte de cautionnement est nul.

En contrepartie de ce formalisme que doit respecter le bailleur, la loi confère un avantage à ce dernier, dans le cas de la résiliation unilatérale de la caution.

Ainsi, la résiliation ne prend effet qu'à l'échéance du contrat de location initial, ou reconduit, ou renouvelé. Le bailleur est donc garanti pour toute la durée du contrat de location.

En cas de mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit prévue dans le bail, le bailleur doit signifier un commandement de payer à la caution, dans un délai de quinze jours de la signification adressée au locataire. A défaut, la caution ne sera pas tenue de payer les pénalités ou intérêts de retard.

Bertrand Immobilier devient ... Loiselet & Daigremont SARL !

Quatre ans après avoir rejoint LOISELET & DAIGREMONT, Bertrand Immobilier en adopte le nom.

Cette société, installée à Saint-Maur (94), est filiale de LOISELET & DAIGREMONT depuis 1991. Elle annonce depuis cette date son appartenance à notre groupe. Elle le fait encore plus aujourd'hui, puisqu'elle devient désormais LOISELET & DAIGREMONT sarl.

Bien évidemment, ce changement de nom n'aura pas de conséquence dans la gestion des immeubles qui restera assurée par la même équipe dirigée par Philippe LEBARD. Cette modification marque encore plus l'intégration de cette agence à l'équipe LOISELET & DAIGREMONT et l'adhésion à ses méthodes de travail (écoute, proximité, présence, transparence).

Pour le locataire ...

Dans le cas d'un congé pour vente, le locataire dispose d'un nouveau droit de préemption dans la mesure où le bailleur n'a pas trouvé acquéreur aux conditions initiales de la vente prévues dans l'acte de congé.

Dans ce cas, le nouveau prix de vente doit être notifié au locataire, qui peut user d'un nouveau droit de préemption, même s'il a quitté les lieux.

La notification se fait soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier. Elle doit contenir, à peine de nullité, le nouveau prix, et reproduire l'ensemble des dispositions légales.

Cette notification, qui vaut offre de vente, incombe au notaire et reste valable pendant le délai d'un mois à compter de sa réception.

En cas d'acceptation de l'offre, la nouvelle loi insère dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le texte suivant : "le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt, et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit".

Une nouvelle disposition prévoit que le locataire peut donner congé avec un préavis réduit de trois à un mois. Cette disposition est valable, non seulement en cas de mutation ou de perte d'emploi, mais également

en cas de nouvel emploi consécutif à la perte d'un emploi précédent. Il s'agit donc du cas de chômeurs qui retrouvent un emploi.

De l'utilisation de l'indice ...

Le loyer indexé variera dorénavant, non plus par référence à l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, mais par référence à un indice constitué par la moyenne de la variation sur une année de cet indice.

A titre d'illustration (*), pour un loyer révisable au 1^{er} août 1994, on comparera la moyenne des quatre derniers trimestres au 1^{er} janvier 1994, c'est à dire 1015,25, par rapport à la moyenne des quatre derniers trimestres au 1^{er} janvier 1993.

Dans cet exemple, on obtient 1009,25, soit une évolution de + 0,59%, alors que dans l'ancienne formule de révision, la comparaison des indices (1022 en 1993 et 1016 en 1994) donne une évolution de - 0,59%.

L'INSEE a déjà publié les moyennes de variations d'indices. Vous les trouverez résumées dans le tableau ci-dessous.

Qu'on ne s'y trompe pas cependant. La variation négative de l'indice enregistrée en 1994 est tout à fait exceptionnelle (c'est même la première fois qu'on enregistre une baisse !).

Le nouveau calcul entraînera une atténuation de la hausse annuelle.

On est encore très loin de la liberté totale des loyers, seul gage d'une relance efficace de l'investissement locatif et de sécurité de l'investissement du propriétaire bailleur...

(*) applicable en 1995, en utilisant les indices à jour à cette époque.

En bref ...

Une nouvelle convention collective pour les gardiens d'immeubles :

Un arrêté du Ministre du travail en date du 19 septembre 1994 a étendu l'accord signé entre les organisations représentatives le 14 janvier 1994.

Il ne s'agit pas, en droit, d'une nouvelle convention collective, mais les modifications apportées par ce texte sont suffisamment importantes pour que l'on puisse parler d'une nouvelle convention collective.

L'accord apporte en effet des changements importants sur :

- la classification des emplois,
- les différentes catégories d'emplois,
- les conditions de travail,
- la durée de travail,
- le calcul de la rémunération.

Tous les contrats de travail des gardiens logés seront revus afin de les mettre en conformité avec la convention collective modifiée.

Un travail de grande envergure pour notre service du personnel qui s'est, d'ores et déjà, attelé à cette lourde tâche.

Afin de vous présenter en détail les changements apportés par ce texte, il fera l'objet principal de notre prochaine lettre.

La direction et l'ensemble des collaborateurs de Loiselet & Daigemont vous présentent leur meilleurs voeux pour l'année 1995.

INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Indice INSEE/Base 100 4 ^e trim. 1953	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
1^{er} trimestre	826	855	884	908	929	939	972	1006	1022	1016
% variation annuelle	4,03	3,51	3,39	2,71	2,31	1,08	3,51	3,50	1,59	-0,59
% variation triennale	18,51	14,61	11,33	9,93	8,65	6,22	7,05	8,29	8,84	4,53
% variation nonnénale	120,27	105,53	95,57	80,88	63,27	49,05	39,45	34,85	28,72	23,00
<i>moyenne 4 derniers indices</i>	<i>819,25</i>	<i>844,25</i>	<i>871,25</i>	<i>895,50</i>	<i>919,75</i>	<i>929,75</i>	<i>957,75</i>	<i>999,00</i>	<i>1009,25</i>	<i>1015,25</i>
2^e trimestre	834	859	889	912	924	951	992	1002	1012	1018
% variation annuelle	2,96	3,00	3,49	2,59	1,32	2,92	4,31	1,01	1,00	0,59
% variation triennale	16,32	13,03	9,75	9,35	7,57	6,97	8,77	8,44	6,41	2,62
% variation nonnénale	113,30	99,77	92,84	78,82	57,41	49,53	38,35	31,84	24,94	22,06
<i>moyenne 4 derniers indices</i>	<i>825,25</i>	<i>850,50</i>	<i>878,75</i>	<i>901,25</i>	<i>922,75</i>	<i>936,50</i>	<i>968,00</i>	<i>1001,50</i>	<i>1011,75</i>	<i>1016,75</i>
3^e trimestre	841	861	895	919	929	956	996	1008	1017	
% variation annuelle	2,56	2,38	3,95	2,68	1,09	2,90	4,18	1,20	0,89	
% variation triennale	14,89	10,95	9,15	9,27	7,90	6,81	8,38	8,50	6,38	
% variation nonnénale	108,68	96,57	89,62	75,05	53,81	46,62	36,06	29,90	24,02	
<i>moyenne 4 derniers indices</i>	<i>830,50</i>	<i>855,50</i>	<i>887,25</i>	<i>907,25</i>	<i>925,25</i>	<i>943,25</i>	<i>978,00</i>	<i>1004,50</i>	<i>1014,00</i>	
4^e trimestre	847	881	890	919	927	952	1002	1005	1016	
% variation annuelle	3,17	4,01	1,02	3,26	0,87	2,70	5,25	0,30	1,09	
% variation triennale	16,51	12,66	8,40	8,50	5,22	6,97	9,03	8,41	6,72	
% variation nonnénale	104,00	96,21	78,36	67,70	51,97	41,46	37,83	28,52	23,75	
<i>moyenne 4 derniers indices</i>	<i>837,00</i>	<i>837,00</i>	<i>889,50</i>	<i>914,50</i>	<i>927,25</i>	<i>949,50</i>	<i>990,50</i>	<i>1005,25</i>	<i>1016,75</i>	