

Les juges sont très sévères au sujet de la décence, surtout lorsque l'intégrité physique du locataire est en jeu

... le locataire soit en droit d'exiger sa mise aux normes aux frais du bailleur, au besoin en justice. Et il est alors inutile de miser sur la clémence du juge, toujours très sévère à ce sujet. La jurisprudence ne fait que renforcer la réglementation, en retenant que tout désordre affectant le logement entrave la « jouissance paisible » des lieux, due au locataire par le bailleur. Sur ce motif, la Cour de cassation a par exemple condamné un propriétaire à indemniser son locataire, qui subissait des coupures de chauffage, alors même qu'il n'était pas responsable des dysfonctionnements ponctuels des appareils⁽⁴⁾.

Les illustrations de cette sévérité des juges sont légion. Particulièrement lorsque l'intégrité physique du locataire est en jeu. Dans une affaire terrible, un enfant était passé entre deux barreaux d'un garde-corps défaillant et avait chuté dans l'escalier de l'immeuble. Le propriétaire a été condamné à indemniser le dommage corporel subi par la victime, lourdement handicapée⁽⁵⁾. Un bailleur a par ailleurs été condamné à indemniser le préjudice subi par une famille intoxiquée par une exposition excessive au plomb présent dans les peintures⁽⁶⁾. Ces exemples doivent vous alerter sur votre obligation de louer un logement irréprochable.

DES CONSÉQUENCES FÂCHEUSES

Bien sûr, la sévérité de la sanction est proportionnelle à la gravité du dommage causé. Si le locataire subit un préjudice, le bailleur sera

20,7 %

des logements remis en location bénéficient de travaux de mise aux normes.

Clameur, février 2018.



COTTI/MAGNET/REUTERS

condamné à l'indemniser. Une simple non-conformité du logement aux conditions de décence sera sanctionnée par une injonction d'effectuer des travaux. Le juge fixera le délai de leur exécution, éventuellement sous astreinte en cas de retard. Le locataire ne peut, quant à lui, exiger d'être relogé. Et le bailleur ne peut pas contester la décision du juge, même si le coût des travaux est disproportionné par rapport à la valeur du bien ou au montant des loyers perçus. Le juge a également la faculté de réduire le montant du loyer ou de suspendre son paiement – et la durée du bail – jusqu'à l'exécution des travaux. Mais tant qu'il n'a pas obtenu de décision de justice, le locataire doit continuer de payer son loyer et ses charges⁽⁷⁾. Autre sanction, d'ordre financier : si le locataire perçoit une aide au logement versée directement au bailleur, l'organisme payeur (Caisse d'allocation

COUP DE POUCE FISCAL

Une nouvelle réduction d'impôt, créée par la loi de finances pour 2019, vise à encourager les investisseurs à acheter pour les réhabiliter des logements anciens destinés à la location dans certains centres-villes dégradés, dont la liste sera fixée par arrêté. Il s'agirait des 222 communes du plan « Action Cœur de Ville » et de celles ayant conclu des Opérations de revitalisation du territoire (ORT). Le logement doit être acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021, faire l'objet de travaux, réalisés par des entreprises, dont la liste sera fixée par décret. Ils doivent représenter au moins 25 % du coût de l'opération. Quant à la réduction

d'impôt, elle peut atteindre 21 % du montant total déboursé dans la limite de 300 000 €. L'acquéreur doit louer le logement entre 6 et 12 ans. Selon Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi), il s'agit d'une « avancée indéniable pour le parc ancien ». Moins optimiste, Jean-François Éon, directeur de Syneval (courtier en syndic), estime que ce dispositif « ne répond pas à la problématique des immeubles en péril, car il concerne uniquement les travaux réalisés au sein des appartements et non la réalisation de travaux de structure au niveau de l'immeuble ». Sauf si l'investisseur achète, rénove, et met en location l'immeuble entier... À suivre.

tions familiales – CAF ou Mutualité sociale agricole – MSA) a autorité pour en retenir le paiement pendant 18 mois. Des travaux de mise en décence devront être réalisés dans ce délai. Sinon, ces allocations seront définitivement perdues. Et le bailleur ne pourra pas se retourner contre le locataire pour lui demander de payer cette part de loyer non perçue.

Ce n'est pas tout ! Vous pouvez être sanctionné pénalement pour mise en danger de la vie d'autrui. C'est le cas en l'absence de certains équipements de sécurité obligatoires, comme celle de disjoncteurs de 30 mA, qui crée un risque d'électrocution et de court-circuit⁽⁸⁾. Dans le même esprit, le fait d'exposer le locataire à un risque immédiat de mort ou de blessures, par exemple en raison de la défectuosité des installations de gaz et d'électricité, est passible d'un an de prison et de 15 000 € d'amende⁽⁹⁾. Peu

REFERENCES

- (4) Cass. civ. 3^e du 11.10.18, n° 17-21286.
- (5) CA de Nancy, civ. 1^{er} du 5.9.17, n° 14/03043.
- (6) CA de Versailles, civ. 1^{er} du 10.10.17, n° 16/03428.
- (7) Cass. civ. 3^e du 5.10.17, n° 16-19614.
- (8) Cass. crim. du 2.5.18, n° 17-82727.
- (9) Article 223-1 du code pénal.
- (10) Cass. crim. du 26.6.18, n° 17-84416.

importe que certains manquements relèvent de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires, qui n'a pas voté les travaux nécessaires !⁽¹⁰⁾

JUSQU'À L'ARRÊTÉ DE PÉRIL

Le fait de louer un logement non décent est une chose. Être frappé d'un arrêté de péril en est une autre, et cela n'arrive pas qu'aux autres. Un immeuble est en péril lorsque la solidité du bâtiment est mise en danger. Les risques menacent les occupants de l'immeuble, mais aussi le voisinage et les passants : planchers ou escaliers branlants, ou dévorés par les termites et autres capricornes, chute d'éléments décoratifs en pierre ou en plâtre, de tuiles, ardoises, etc.

C'est le maire (ou le préfet de police à Paris) qui engage la procédure : péril « ordinaire » en cas de danger non immédiat ou péril imminent s'il est grave et jugé proche. Un arrêté de péril peut concerner tout un immeuble ou seulement certaines parties communes, voire un seul logement. « Il arrive que des copropriétaires effectuent chez eux des travaux irréguliers qui fragilisent la structure de l'immeuble, comme l'ouverture d'une baie ou la suppression de murs porteurs. Avec le temps, des cloisons séparatives deviennent semi-porteuses, se fissurent et s'affaiblissent dangereusement. La sécurité des personnes peut être en jeu », raconte Christophe Tanay, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

Le détail de la procédure d'arrêté de péril implique des allers-retours entre le maire et les propriétaires. Le maire envoie, dans un premier temps, un courrier au syndic (si la copropriété est concernée) ou au propriétaire (si un seul logement est visé), pour l'informer qu'une procédure de péril est susceptible d'être mise en œuvre. Le syndic a l'obligation d'alerter les copropriétaires dans les 21 jours et de faire procéder aux travaux dans un délai d'au minimum ...



EN 2019, QUELLE FISCALITÉ POUR VOS TRAVAUX ?

Vous êtes imposé au régime réel ? Avec la mise en place du prélèvement à la source, les règles de déduction de vos dépenses de travaux ont été altérées. Êtes-vous gagnant, ou perdant ?

PAR LAURE LE SCORNET

LES REVENUS DE 2018 N'ÉTANT PAS IMPOSABLES (c'est la fameuse « année blanche »), les dépenses effectuées cette année-là auraient été perdues. Pour éviter que les bailleurs ne renoncent à tous les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration en 2018 et ne les diffèrent en 2019, un mécanisme anti-optimisation a été mis en place : sauf travaux urgents ou dans des logements acquis en 2019, les dépenses payées en 2019 seront déductibles à hauteur de la moyenne des travaux payés en 2018 et en 2019.

Selon les cas, c'est gagnant ou perdant.

1^{er} CAS

► En 2018, vous avez dépensé 9 000 € pour la réfection de la toiture.

► En 2019, vous ne prévoyez aucune dépense de travaux.

► En 2019, vous pourrez déduire 4 500 € [(9 000 + 0) / 2].

Vous êtes gagnant.



2^e CAS

► En 2018, vous avez financé des travaux de couverture pour 9 000 €. La copropriété a voté la réfection des peintures dans les parties communes pour 2019.

► Votre bail prend fin en novembre 2019, et le locataire ne compte pas rester. Vous en profiterez pour repeindre et changer la moquette. Vous prévoyez de dépenser 13 000 € en travaux d'entretien.

► En 2019, vous pourrez déduire 11 000 € [(9 000 + 13 000) / 2].

► Vous avez intérêt à attendre 2020 pour faire vos travaux locatifs : vous pourrez déduire ces dépenses intégralement, ainsi que toutes vos charges de 2020, normalement, de vos revenus fonciers.



3^e CAS

► En 2018, vous n'avez fait aucune dépense locative, mais la copropriété a voté des travaux de ravalement qui se feront en 2019. Votre quote-part s'élève à 15 000 €.

► En 2019, vous pourrez déduire 7 500 € [(0 + 15 000) / 2].

► Impossible de différer le paiement des travaux en 2020. Vous ne pourrez déduire de vos revenus fonciers que la moitié de votre dépense.



CETTY/IMAGES/ISTOCKPHOTO

... 2 mois (au moins 1 mois pour un propriétaire seul). « S'il s'agit d'un avis de péril simple, le syndic fait appel à un expert pour déterminer les travaux à réaliser, établit des devis et convoque une assemblée générale pour les voter. Les délais peuvent être longs, si les experts prescrivent des travaux de structure plus lourds et qu'ils ne peuvent pas être exécutés en raison du blocage d'un des copropriétaires. Si la sécurité des personnes est en cause, le syndic doit engager les travaux conservatoires d'urgence, par exemple pour éviter qu'une souche de cheminée ne tombe (ce qui arrive souvent en raison des tempêtes de plus en plus violentes), ou si les structures sont menacées », explique Christophe Tanay.

INTERDICTION D'HABITER LES LIEUX

L'arrêt de péril n'est pris qu'en l'absence de réponse du syndic ou du propriétaire concerné. Il vaut mise en demeure de faire les travaux prescrits dans les délais fixés. En théorie, le maire peut faire procéder d'office à leur réalisation aux frais des propriétaires, majorés d'intérêts. En cas de péril imminent constaté par un expert judiciaire, il peut y avoir interdiction définitive d'habiter les lieux, voire démolition partielle de l'immeuble ou du logement pour supprimer des éléments dangereux (tel un pan de mur menaçant de s'écrouler). Des astreintes sont censées inciter les propriétaires à s'exécuter⁽¹¹⁾. Enfin, le locataire est dispensé du paiement des loyers, tant que les travaux prescrits n'ont pas été réalisés et la décision administrative levée. Peu importe que l'arrêt de péril ne concerne que les parties communes de l'immeuble et qu'aucune interdiction d'habiter n'ait été ordonnée⁽¹²⁾. « De plus, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement des locataires, à ses frais, pendant les travaux, ou leur relogement en cas d'interdiction définitive d'habiter dans les lieux », souligne Thierry Moallic, directeur de l'Agence départementale

DIAGNOSTICS : LA LISTE

Lors de la signature du bail, le propriétaire doit fournir au locataire un dossier de diagnostic technique (DDT). Il comprend le diagnostic de performance énergétique (DPE, qui deviendra opposable au bailleur en 2021, alors qu'il n'a aujourd'hui qu'une valeur informative – aucune sanction n'est toutefois prévue), le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) si le logement a été construit avant 1949, un état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante si la construction est antérieure à 1997, les diagnostics des installations intérieures de gaz et d'électricité si elles ont plus de 15 ans, voire un état des risques et pollutions si le logement est situé dans une zone à risque (naturels, tech-

nologiques, radon...). Ces diagnostics doivent être établis par des professionnels certifiés, sauf pour l'état des risques et pollutions. Leur coût est déductible des revenus fonciers. Le DDT peut être communiqué au locataire par voie dématérialisée (PDF envoyé par mail, par exemple), sauf opposition explicite de celui-ci.



VOGUE/WINE

d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône (Adil 13).

Malgré la solidité apparente de cette procédure, il peut s'écouler des mois entre le premier courrier adressé au syndic et l'exécution des travaux : d'expertises en recours judiciaires, on traîne là où il faudrait aller vite, souvent par manque de ressources des propriétaires concernés. C'est pourquoi il est primordial de repérer les copropriétés fragilisées par des impayés récurrents, qui sont les plus exposées au risque. Le ministère de la Cohésion des territoires a ainsi recensé 684 copropriétés, représentant 56 000 logements, qui sont aujourd'hui considérées comme étant en difficulté. Sur les 10 prochaines années, 3 milliards d'euros devraient être débloqués pour les remettre à flot. Une nécessité si l'on veut éviter une répétition du pire. ■

REFERENCES

- (11) Décret n° 2015-1608 du 7.12.15.
- (12) Cass. civ. 3^e du 20.10.16. n° 15-22680.