LOI ELAN : PREMIÈRES DISCUSSIONS DE CONCERTATION SUR LA CODIFICATION DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Plusieurs auditions regroupant les acteurs du logement ont été organisées par la Direction des Affaires Civiles et du Sceau, la DGCCRF* et la DHUP* sur la réforme du Droit de la copropriété. L'AFOC y a participé afin de faire connaître ses positions et propositions au regard du projet de réforme envisagé.

L'objectif affiché du gouvernement est de « *simplifier* » le droit de la copropriété qui repose actuellement sur de plusieurs textes : la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le décret n°67-223 du 17 mars 1967 et la doctrine. Ces textes ont été modifiés par l'adoption de nouvelles règlementations intégrées dans différents codes, auxquels s'est ajoutée une importante jurisprudence qui, dans le temps, a complexifié le droit de la copropriété.

Initié dans le cadre du projet de loi ELAN, le gouvernement entend faire aboutir dans un délai de 24 mois un code de la copropriété simplifié : une mission ambitieuse et périlleuse…

Pour l'AFOC, des évolutions apparaissent nécessaires. C'est le cas, par exemple, de la nécessité d'accroître la mobilisation des copropriétaires en améliorant les modalités de vote en ouvrant notamment la possibilité aux copropriétaires de voter électroniquement ou par correspondance.

Il est également important de revoir la place du locataire en copropriété. L'AFOC demande que tout locataire ayant sa résidence principale dans la copropriété soit systématiquement informé de la tenue de la prochaine AG, puisse y participer sans être expressément mandaté par le propriétaire et ait la capacité de faire inscrire un point particulier à l'ordre du jour.

Les locataires apportent une réelle expérience sur l'état de leur logement et de la copropriété permettant d'éclairer les copropriétaires sur la nécessité de procéder à des travaux.

Trop de copropriétés sont laissées entre les mains de syndics indélicats qui entretiennent l'insalubrité des logements.

A suivre…

*Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes
*Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme, et des Paysages

LA MODERNISATION DES ASCENSEURS EN COPROPRIÉTÉ : DERNIÈRE PHASE DES TRAVAUX OBLIGATOIRES

Suite aux nombreux accidents d'ascenseur, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu obligatoires certains travaux de modernisation des ascenseurs tels que l'intégration d'un système de téléalarme, l'éclairage de secours ou encore le verrouillage des portes palières.

A savoir que le calendrier de mise en conformité prévoit trois dates d'échéances de travaux pour les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 : le 31 décembre 2010, le 3 juillet 2013 et le 3 juillet 2018.

Dans chacune de ces phases, le gouvernement a listé les travaux de sécurité obligatoires.

En 2012, Cécile Duflot, ministre du logement, a repoussé la date butoir de la deuxième tranche des travaux au 31 juillet 2014, et ouvert un moratoire en juillet 2013 afin de trouver des solutions alternatives moins coûteuses, à la demande des copropriétaires.

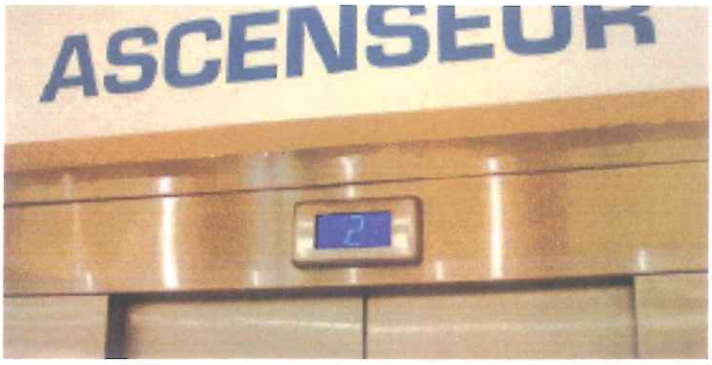
Le moratoire n'a pas abouti à des solutions alternatives moins onéreuses mais a supprimé l'obligation d'installation d'un système de précision d'arrêt des ascenseurs. Quant au décret n° 2014-1230*, il a supprimé l'obligation d'installation d'un système rendant impossible la dérive de l'ascenseur en montée, prévue initialement dans la dernière phase des travaux.

Toutes ces dispenses de travaux n'ont pas pour autant supprimé la troisième phase de travaux obligatoires. Ainsi, depuis le 3 juillet dernier, les logements équipés d'un ascenseur doivent obligatoirement respecter les normes de sécurité suivantes :

1. Dans les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine pour assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;

2. Dans les ascenseurs électriques à adhérence, un système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée.

*décret n° 2013-664 du 23.7.13



LA VENTILATION DU LOGEMENT : UN NOUVEAU CRITÈRE DE DÉCENCE OBLIGATOIRE

Depuis le 1er juillet, un nouveau critère de décence est obligatoire : l'aération correcte du logement.

Cette obligation est la seconde étape de la mise en conformité des logements après la norme d'étanchéité à l'air rendue obligatoire depuis le 1er janvier 2018.

L'article 6 du décret décence du 30 janvier 2002 oblige donc tout propriétaire à s'assurer que son logement dispose bien de « *dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation en bon état et permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements* ».

Etant donné qu'une des causes principales d'indécence des logements est l'absence ou l'insuffisance de ventilation, l'AFOC ose espérer que ces nouveaux critères auront un impact positif sur la qualité du bâti et par conséquent, sur la santé et le cadre de vie de ses habitants.

En cas d'irrespect, le propriétaire peut être contraint d'effectuer des travaux de mise aux normes après mise en demeure de son locataire. Dans un délai de deux mois après la mise en demeure, le locataire peut saisir le tribunal compétent. En cas de manquement aux critères de décence, le juge peut contraindre le propriétaire d'effectuer des travaux de mise aux normes, ainsi que l'obliger à réduire le montant du loyer du locataire et éventuellement fixer des dommages et intérêts.

L'ACTION DE GROUPE JUGÉE IRRECEVABLE POUR LE LOGEMENT

Le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Nanterre a déclaré irrecevable toute action de groupe en matière de logement sur le fondement de l'article L623-1 du Code de la Consommation ; article qui permet à toute association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée d'agir en justice en formant une action de groupe à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services.

Or, ce jugement a semble-t-il alimenté les débats à l'Assemblée Nationale du projet de loi ELAN au sein de la Commission des Affaires Economiques qui a adopté l'amendement visant à inscrire le locataire comme un consommateur « *pouvant faire valoir ses droits par une action de groupe* ».

Affaire à suivre…

*Amendement de Stéphane PEU n°CE1349

LA RÉDUCTION DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Après l'adoption début juin, par l'Assemblée Nationale d'une disposition de la loi Elan réduisant l'obligation d'accessibilité des logements neufs aux personnes handicapées à 10 % contre 100 % auparavant, le gouvernement s'attaque au droit au maintien dans les lieux des locataires Hlm.

L'AFOC condamne cette remise en cause du droit universel à l'accès au logement que portait la loi de 2005, pour les personnes âgées ou personnes à mobilité réduite ainsi que la réduction de la protection du locataire.

Pour l'AFOC, les luttes sociales pour faire reconnaître le droit au logement comme un droit fondamental et la légitimité universelle de l'aspiration au bien-être et à la préservation du pouvoir d'achat a permis la constitution d'un patrimoine collectif de logements sociaux, édifié grâce aux ressources de l'argent public et du livret A, de la redistribution et de la solidarité. Le caractère collectif du patrimoine du parc HLM fait que la durée du bail est prévue à durée indéterminée en application du principe du droit au maintien dans les lieux, contrairement au parc privé où domine le droit du propriétaire.

Le désengagement financier de l'Etat du logement social se confirme avec la loi ELAN, et l'existence même, de certains organismes HLM est menacée à terme.

Il est à craindre qu'une mesure, telle que le réexamen de la situation des locataires tous les 3 ans, prélude à la notion d'un bail HLM en CDD et non plus en CDI, inaugure une réduction du statut protecteur du locataire HLM sur fond de déstabilisation de tout le secteur.

L'AFOC condamne cette fragilisation du statut du locataire qui se traduit par la remise en cause du maintien dans les lieux et dénonce la déstabilisation programmée d'un secteur pourtant clé de la cohésion sociale et pilier du modèle social.

LE DROIT DE VISITE DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE DÉPART DU LOCATAIRE

L'été est souvent une période propice aux déménagements.

Sachez qu'un propriétaire peut faire visiter jusqu'à la fin du bail le logement encore occupé par le locataire.
Or, le propriétaire ou son représentant ne peut pas pénétrer dans le logement du locataire sans autorisation préalable de ce dernier. S'il passe outre, cela peut constituer une violation de domicile qui pourrait être sanctionnée par le juge pénal. En effet, le propriétaire ou son représentant ne peut pas pénétrer à l'improviste chez le locataire sous n'importe quel prétexte, une visite doit toujours être justifiée par un motif légitime (relocation, vente, travaux).

Dans certains cas, le locataire doit permettre au propriétaire d'avoir accès au logement loué. Il ne s'agit pas d'un droit de visite à proprement parler, mais plutôt d'un droit d'accès applicable lorsque les circonstances l'exigent et sous certaines conditions.
Si le contrat de bail le prévoit, lorsque le locataire donne congé ou lorsque le logement est mis en vente, le propriétaire ou son représentant (agent immobilier notamment) dispose d'un droit de visite. Ces visites ont pour objectif la remise en location du logement ou sa vente. Les conditions de ces visites doivent être déterminées d'un commun accord entre le propriétaire ou son représentant et le locataire.

Ces visites ne doivent pas être organisées :
- ni un jour férié,
- ni pendant plus de 2 heures les jours ouvrables.

Dans le cadre de certains travaux que le locataire doit laisser exécuter dans le logement qu'il occupe, le propriétaire peut se réserver la possibilité de visiter les lieux accompagné de professionnels (architecte, artisan…). C'est le cas notamment pour les :
- réparations urgentes,
- travaux d'amélioration nécessaires dans les parties communes ou privatives,
- travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement,
- travaux de performance énergétique,
- travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.

Avant le début des travaux, le bailleur informe le locataire de la nature des travaux et des modalités de leur exécution par une notification. Il lui remet :
- en main propre,
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire doit permettre l'accès à son logement :
- tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord),
- moyennant réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

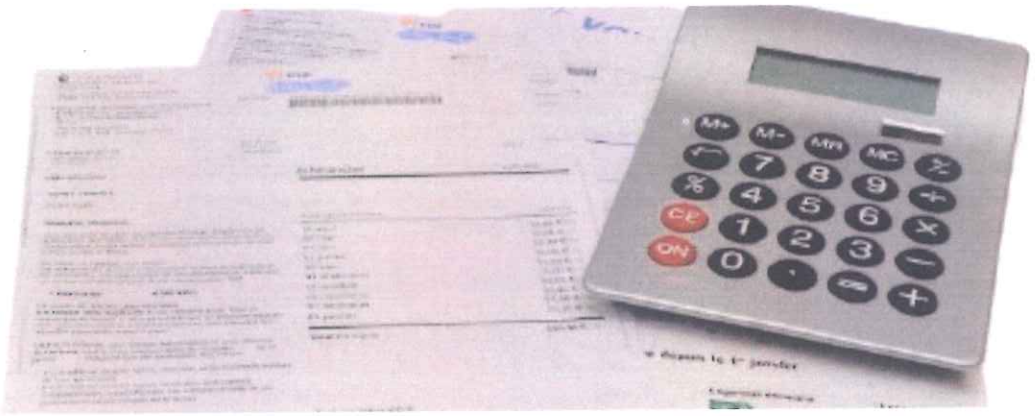
Si les travaux :
- présentent un caractère abusif,
- ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de travaux,
- ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.

Le tribunal d'instance peut, sur demande du locataire, demander l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.
Le locataire peut également solliciter la résiliation du bail si les travaux rendent le logement inhabitable.

LA VALIDATION DU PRINCIPE DES TARIFS RÉGLEMENTÉS DE L'ÉLECTRICITÉ

Depuis l'ouverture du marché de l'électricité à la concurrence, l'AFOC revendique que les particuliers puissent continuer à bénéficier de tarifs réglementés qui ont l'avantage de leur procurer des prix plus stables et inférieurs à la moyenne de ceux pratiqués dans les autres pays européens.

Ces tarifs sont fixés par la Commission de régulation de l'énergie (CRE) sur proposition du ministère en charge de l'Economie et de l'Energie.



Les opposants à ce système avaient saisi le Conseil d'Etat pour obtenir l'annulation des tarifs fixés le 27 juillet 2017, sous prétexte qu'ils seraient une entrave aux règles de la libre concurrence édictées par la directive européenne 2009/72/CE.

Le 18 mai dernier, la juridiction administrative a considéré que ces tarifs réglementés permettent d'assurer la régulation des prix d'un bien de première nécessité. En revanche, seuls les particuliers et non plus les artisans, commerçants et professions libérales pourront à l'avenir bénéficier des tarifs réglementés d'EDF ce qui constitue une réduction risquée pour les activités de ces derniers.

Pour l'AFOC cette décision conforte la primauté de l'intérêt collectif des consommateurs face aux exigences de la liberté des marchés concurrentiels.