



35bis avenue de la République  
77340 PONTAULT-COMBAULT  
☎ 01 60 28 45 69 / 📠 01 60 29 65 53

Lettre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2005

### ***Sécurité des ascenseurs, ne ratez pas la marche !***

La France dispose de près de 470 000 ascenseurs. 60% du parc ayant déjà 20 ans, le législateur s'est penché sur la sécurité des appareils à travers la loi du 2 juillet 2004, précisée par le décret de septembre 2004 et ses 4 arrêtés.

Il s'agit de trois volets fondamentaux sur les travaux de mise en sécurité des ascenseurs, l'entretien et le contrôle technique, le droit d'information des occupants de l'immeuble. C'est au propriétaire de l'ascenseur que revient l'obligation de respecter les objectifs de sécurité comme la fermeture des portes palières ou l'accès sans danger des personnes à la cabine...

Côté entretien, en plus d'une visite toutes les six semaines maximum, un contrôle technique, réalisé par un technicien spécialisé et indépendant, sera effectué tous les cinq ans.

La loi précise enfin que toute personne habitant un immeuble avec ascenseur doit être informée sur le rapport du contrôle technique et sur les réparations effectuées.

A noter : la mise en œuvre du texte est prévue sur une durée maximale de 15 ans avec des échéances en juillet 2008, 2013 et 2018 afin d'étaler les travaux.

### ***Changement de décor pour la location meublée...***

Plus souple que la location nue, la location meublée a vu certaines caractéristiques de son régime redéfinies par la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005. En effet, l'article 115 de cette dernière est venu modifier l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation, en imposant une réglementation plus protectrice pour les locataires.

Ces changements concernent les baux conclus depuis le 20 janvier 2005, ainsi que les renouvellements à venir, et touchent les contrats de location meublée constituant la résidence principale du locataire.

Désormais, le contrat de bail écrit est rendu obligatoire. La liste des meubles laissés à disposition doit, quant à elle, être décrite dans un inventaire et annexée au contrat de location.

En ce qui concerne la durée du bail, ce dernier doit dorénavant être signé pour un an minimum. Une fois expiré, il est tacitement reconduit aux mêmes conditions, pour une période équivalente. Si le propriétaire souhaite donner congé à son locataire, il doit alors envoyer son préavis trois mois avant la fin du bail et motiver sa décision : reprise du logement pour occupation personnelle ou par certains membres de la famille, pour vente ou motifs légitimes sérieux.

D'un point de vue fiscal, la loi de cohésion sociale n'a pas touché à l'imposition des revenus issus de la location meublée. Ce régime reste donc toujours aussi avantageux.

Ordonnance de la Cour de Cassation

## ***Du nouveau dans les diagnostics immobiliers :***

Le Journal officiel du 9 juin 2005 publie l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction qui comporte des mesures réformant les dispositions législatives concernant les diagnostics techniques réalisés à l'occasion des ventes ou des locations de biens immobiliers.

La prise en compte de préoccupations liées à la sécurité des constructions et à la santé des occupants a conduit à la création progressive d'obligations de réalisation d'états ou de diagnostics techniques lors des actes juridiques attachés aux ventes de biens immobiliers (promesse de vente et contrat de vente) et pour certains (constat de risque d'exposition au plomb, état des risques naturels ou technologiques, diagnostic de performance énergétique) lors des locations de ces biens et c'est là une grande nouveauté.

L'ordonnance comprend deux mesures principales.

La première consiste à regrouper ces états, constat et diagnostic dans un seul dossier appelé dossier de diagnostic technique. Les obligations et les procédures sont à cette occasion améliorées et homogénéisées. Il est cependant nécessaire de conserver des spécificités relatives à la portée des investigations techniques (états portant sur les parties privatives ou communes), à la présence d'un zonage (termites, risques) ou aux conséquences de l'absence d'un des états (clause d'exonération des vices cachés, etc). Mais l'ordonnance n'a pas pour objet d'étendre le nombre de diagnostics, ni leur portée. Notons cependant que les dispositions actuelles relatives au constat de risque d'exposition au plomb, à l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état parasitaire du bâtiment et l'état des risques naturels et technologiques restent inchangés tant que la mise en œuvre effective des décrets d'application de l'ordonnance ne sont pas publiés. Le diagnostic de performance énergétique entrera en vigueur le 1er juillet 2006 et l'état de l'installation de gaz naturel sera requis à la date la plus tardive de mise en œuvre des décrets le concernant.

La deuxième mesure vise les opérateurs qui réalisent les états rendus ainsi obligatoires, afin de renforcer et d'homogénéiser les critères de compétence, de garanties et d'indépendance qu'ils doivent respecter. Il s'agit de fiabiliser les prestations apportées par ces opérateurs afin que les vendeurs, les intermédiaires et les acquéreurs disposent des meilleures garanties possibles.

### ***Info pratiques***

Copropriétaires vous déménagez ! Désormais vous pouvez gratuitement par Internet et en une seule opération, opérer votre changement d'adresse auprès de plusieurs organismes de votre choix. Ce service peut être utilisé entre deux mois avant et deux mois après le déménagement. Pour se faire connectez vous à :

<http://www.changement-adresse.gouv.fr/changementAdresse/jsp/index.jsp?acceptJs=1>

### ***Syndic'immo dans la Presse !***

#### ***Le nouvel observateur***

Hors Série spécial immobilier,  
juin 2005, pages 38 et s.

#### ***Le Particulier***

Numéro 988, avril 2005,  
Pages 57 et S.