

# N°4

Avril  
2010



# EDITO

LA LETTRE D'INFORMATION DU CABINET BESSON



## Détecteurs de fumée dans les logements

La loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation vient d'être publiée au journal officiel le 12 mars 2010 (Loi n°2010-238 du 9 mars 2010).

Cette loi crée un nouvel article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose à l'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé. L'occupant devra également veiller au bon fonctionnement de ce dispositif. Cette obligation pèsera cependant sur le propriétaire non occupant pour les locations saisonnières, les loyers, les logements de fonction et les locations meublées.

L'occupant du logement devra notifier l'installation du détecteur à son assureur. Ce dernier pourra éventuellement prévoir une minoration de la prime prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie sous réserve que l'assuré se soit conformé aux obligations prévues par la loi et le décret. Le non-respect de ces obligations par le locataire ne pourra toutefois pas constituer un motif de déchéance de sa police d'assurance.

**L'application de cette nouvelle obligation n'entrera cependant en vigueur qu'après la publication du décret d'application et au plus tard dans un délai de cinq ans.**

Ce décret viendra préciser les conditions de mise en œuvre de cette nouvelle obligation et notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement.

## Jurisprudence : préavis réduit et mutation

La loi du 6 juillet 1989 réduit la durée du préavis du locataire à un mois lorsqu'il est donné en raison de sa mutation professionnelle. Le texte ne précisait pas si cette mutation devait relever d'une décision de l'employeur ou si elle pouvait être la conséquence d'une demande du locataire.

La Cour de Cassation vient de se prononcer pour la première fois sur cette question. Elle confirme la décision des juges du fond qui ont retenu « à bon droit » que **le motif de réduction du préavis joue même lorsque le preneur est à l'origine de son changement d'affectation.**

Cette solution va dans le sens de l'article 15 de la loi de 1989 qui n'exige pas de connaître les événements qui ont conduit à la mutation du locataire.

## Congé donné pour le terme du bail

### commercial : confirmation de la jurisprudence

Par un jugement du 28 janvier 2010, le TGI de Paris confirme le caractère transposable de la jurisprudence de la Cour de cassation de 2009 (Cass., civ. 3<sup>ème</sup>, 23 juin 2009).

Le Tribunal, statuant au fond, considère que « **les nouvelles dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce [...], en ce qui concerne la date pour laquelle le congé doit être donné, lorsque l'échéance du bail n'est pas celle de la fin d'un trimestre civil, ont vocation à s'appliquer en cas de tacite prorogation du bail, mais non d'un congé donné en fin de période triennale.**

## DECLARATIONS DES REVENUS FONCIERS

**SCI : la date limite pour le dépôt des déclarations n°2071 et 2072 est fixée au 4 MAI 2010**

**Personnes physiques : aucune date n'a pour l'instant été fixée**



Cabinet Besson, 23, boulevard Gambetta - 38000 GRENOBLE - 04 76 87 70 02 - [www.cabinet-besson.fr](http://www.cabinet-besson.fr) -

16, place Notre-Dame - 38000 GRENOBLE - 04 76 44 01 01