

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants
de la FNAIM du Grand Paris

GESTION LOCATIVE / LOCATION

ATTENTION ! AU 1ER JANVIER 2023, CERTAINS LOGEMENTS SERONT INDÉCENTS

Un décret du 11 janvier 2021 modifiant le décret « décence » de janvier 2002 prévoit que les logements dont la consommation énergétique est supérieure à **450 kWh par mètre carré et par an en énergie finale ne seront plus décents**. Cette disposition entre en vigueur au 1er janvier 2023 et s'applique aux contrats de location conclus à partir de cette date.

Précision importante !

Il est question ici d'**énergie finale**. Or l'étiquette énergie des DPE est exprimée en **énergie primaire**.

Pour savoir si le logement est considéré comme indécents, il convient de faire le calcul suivant :

1/ Prendre la consommation totale en énergie finale qui se trouve en page 3 sur la ligne « énergie totale pour les usages recensés » et entre parenthèses (xxxxx kWh é.f.)

2/ Et la diviser par la surface habitable du logement exprimée en page 1 du document (dans le descriptif du bien).

Quelles conséquences ?

Les biens concernés ne pourront plus être mis en location.

Les baux en cours ne sont pas concernés. Toutefois, le locataire pourrait, à notre avis, saisir le juge pour demander à ce que son logement réponde aux normes de décence.

Et la suite ?

C'est la Loi Climat et Résilience d'août 2021 qui a écrit la suite de l'histoire. Elle prévoit que seront considérés comme indécents et exclus de la location :

- au 1er janvier 2025, tous les logements classés en catégorie G
- au 1er janvier 2028, les logements classés en catégorie F
- au 1er janvier 2034 les logements classés en catégorie E.

Pour ces dispositions, aucun calcul particulier n'est nécessaire puisque la loi Climat et Résilience fait uniquement référence à l'étiquette énergie du DPE. Un conseil toutefois : pour les bailleurs ayant en leur possession un DPE ancienne formule encore valable, il est vivement recommandé d'en réaliser un nouveau.

TRANSACTION/LOCATION - NOUVELLES MENTIONS OBLIGATOIRES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES AU 1ER JANVIER 2023

Dans la suite des nouvelles obligations en matière climatique, un décret du 1er octobre 2022 oblige le vendeur ou le bailleur d'un bien concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols (SIS) à en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela dès l'annonce immobilière.

Ainsi, dès la 1ère visite de l'immeuble, l'état des risques est remis par le vendeur au potentiel acquéreur ou par le bailleur au potentiel locataire. Sa durée de validité doit être de moins de 6 mois. Si la visite est virtuelle, l'état des risques peut être remis par voie dématérialisée.

Les informations devront être actualisées, si besoin est, à la date de signature de la promesse de vente, de l'acte de vente authentique, ou du

contrat de bail, auquel il doit être annexé.

Dès l'affichage des annonces immobilières de vente ou de location (vitrine, papier, site internet ...), une nouvelle mention obligatoire doit être apposée : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ».

Enfin, le document d'information en matière de pollution des sols prévu à l'article L. 125-7 du code de l'environnement doit être annexé à la promesse de vente ainsi qu'à l'acte authentique de vente, ou au bail en cas de location.

Pour plus d'informations et/ou afin de réaliser votre état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL), rendez-vous sur :

- www.georisques.gouv.fr/information-des-acquereurs-et-locataires
- erial.georisques.gouv.fr

COPROPRIÉTÉ - LE RESPECT DU DÉLAI DE CONVOCATION PAR LE SYNDIC

Sauf urgence, les convocations aux assemblées générales de copropriété doivent être notifiées aux copropriétaires au moins 21 jours avant la date de la réunion à peine de nullité des résolutions votées en assemblée. Le point de départ du délai commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre.

En l'espèce, une SCI copropriétaire attaque l'assemblée pour défaut de respect du délai de 21 jours. Elle invoque que l'avis de réception de la convocation réceptionné ne portait pas mention de sa date de réception et que le respect du délai légal n'était, par conséquent, pas établi.

La Cour d'appel a ici une approche très pragmatique. Elle constate que le syndicat des copropriétaires a produit les accusés de réception des convocations des copropriétaires (très peu nombreux en l'espèce), que celui de la convocation adressée à la SCI ne portait pas mention de sa date de réception, mais que, cependant, les courriers recommandés avaient tous été édités à la même date et avaient été réceptionnés par les autres copropriétaires quelques jours plus tard. Enfin, le numéro du courrier recommandé adressé à la SCI portait le numéro suivant à celui d'un copropriétaire qui l'avait bien réceptionné.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel.

Ainsi, la preuve de « la date de première présentation » d'une lettre peut être apportée par tout moyen et la Cour d'appel apprécie souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve soumis à son examen comme le rappelle la Cour de cassation.

- > Cour de cassation, 3ème chambre civile, 21 septembre 2022, n° 21-21.031

GESTION LOCATIVE - LA LETTRE RECOMMANDÉE NON DÉLIVRÉE NE FAIT PAS COURIR LE DÉLAI DE PRÉAVIS DU CONGÉ

Dans un contrat de location à usage d'habitation vide, le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre (article 15 de la loi du 6 juillet 1989). La date de réception d'une notification faite par LRAR est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire.

La Cour de cassation a souvent rappelé que le délai de préavis ne commence pas à courir si la lettre recommandée n'est pas effectivement délivrée à son destinataire, mais les décisions judiciaires rendues ne concernaient que des congés délivrés par les bailleurs.

En l'espèce, le congé avait été délivré par le locataire. Il avait été retourné à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé ».

La Cour d'appel rejette la demande du bailleur qui a assigné le locataire et sa caution en paiement des loyers, charges et réparations locatives, au motif que le congé a été régulièrement donné, que le bail a pris légalement fin et que le locataire ne doit plus rien, ni loyer, ni charges.

Logiquement, la Cour de cassation casse et annule la décision de la Cour d'appel, rappelle les dispositions de l'article 15, précité, et considère donc que, la lettre recommandée n'ayant pas été reçue par le bailleur, le délai de préavis applicable au congé n'avait pas pu commencer à courir. Le locataire était bien redevable des loyers et charges demandés.

Le locataire qui s'est vu retourné sa lettre de congé non réclamée par le bailleur aurait dû mandater un commissaire de justice (nouvelle désignation des huissiers de justice) pour signifier le congé au bailleur, ce qui aurait permis de faire courir son délai de préavis dès la date de signification.

> Cour de cassation, 3ème chambre civile, 21 septembre 2022, n°21-17.691

GÉRANCE LOCATIVE / BAIL COMMERCIAL ET ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE : LES RÉPONSES DE LA COUR DE CASSATION

Lors du premier confinement ordonné afin de limiter la propagation de la Covid-19, les autorités publiques ont interdit l'accueil du public dans les locaux commerciaux considérés comme non-essentiels.

Diverses mesures transitoires et protectrices ont alors été prises (ordonnance du 25 mars 2020 et ordonnance du 15 avril 2020) mais elles étaient réservées à certaines catégories de locataires. De plus, elles se contentaient d'écarter temporairement l'application des sanctions découlant du non-paiement des loyers et ne remettaient pas en cause l'obligation de paiement elle-même.

De nombreux commerçants ont décidé de suspendre le paiement de leur loyer. Leurs bailleurs ont alors saisi la justice.

Les locataires commerçants, pour tenter d'échapper aux poursuites de leurs bailleurs en résiliation de bail pour défaut de paiement des loyers, ont fait alors appel au droit des contrats.

Les juridictions de première instance et d'appel ont ainsi été saisies, tant en référé qu'au fond, de moyens tirés du manquement à l'obligation de délivrance, de la force majeure, de la perte de la chose louée ou encore de la bonne foi contractuelle.

La Cour de cassation, dans un communiqué de presse du 30 juin 2022, relatif à trois arrêts rendus à la même date par sa troisième chambre civile, s'est prononcée sur l'efficacité de ces moyens.

• Sur la notion de perte de la chose louée / article 1722 du Code civil

L'interdiction de recevoir du public n'est pas assimilable à la perte de la chose louée. Les locataires n'étaient donc pas en droit de demander la suspension de leur loyer.

• Sur l'obligation de délivrance du bailleur / article 1719 du Code civil

La mesure portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance. Les locataires ne pouvaient se prévaloir du mécanisme de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement de leurs loyers

• Sur la notion de force majeure / article 1218 du Code civil

Le locataire créancier de l'obligation de délivrance de la chose louée n'est pas fondé à invoquer à son profit la force majeure.

> Cour de cassation, 3ème chambre civile, 30 juin 2022, n° 21-19.889 - n° 21-20.127 - n° 21-20.190

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

Pour les personnes qui ne seraient pas dans notre fichier et qui souhaiteraient participer au prochain événement que nous organiserons, nous vous invitons à nous transmettre votre mail en écrivant à l'adresse suivante : academie@fnaimgrandparis.com.

LES INDICES

Indice de Référence des Loyers - IRL - 3ème trimestre 2022 : 136,27

Variation annuelle : + 3,49 %
Parution INSEE du 14 octobre 2022

Indice des Loyers Commerciaux - ILC - 2ème trimestre 2022 : 123,65

Variation annuelle : + 4,43 %
Parution INSEE du 23 septembre 2022

Indice des Loyers des Activités Tertiaires - ILAT - 2ème trimestre 2022 : 122,65

Variation annuelle : + 5,32 %
Parution INSEE du 23 septembre 2022

Indice du Coût de la Construction - ICC - 2ème trimestre 2022 : 1 966

Variation annuelle : + 7,96 %
Parution INSEE du 23 septembre 2022