

## COPROPRIÉTÉ

### Le syndicat des copropriétaires est-il assujéti à l'obligation déclarative des biens à usage d'habitation qui doit intervenir au plus tard le 30 juin 2023 ?

L'article 1418 du CGI dispose : « I. Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon des modalités fixées par décret. »

Le texte ne fait donc pas de distinction selon la nature des propriétaires. Il convient de ne pas distinguer quand la loi ne distingue pas. Par conséquent, l'application aux personnes morales semble être applicable. Le syndicat, doté de la personnalité morale (article 14 de la loi du 10 juillet 1965) devrait répondre de ses obligations déclaratives par l'intermédiaire de son syndic. Cette obligation s'appliquerait notamment aux loges de gardien, que le syndic, grâce au numéro fiscal affecté à chaque syndicat (via la taxe foncière), devra déclarer.

**À noter !** Le ministère de l'Économie et des Finances, a, dans un communiqué de presse en date du 23 juin 2023, donné un délai supplémentaire aux propriétaires pour effectuer leur déclaration d'occupation dans leur espace « Gérer les biens immobiliers » sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Il est indiqué que les propriétaires peuvent faire leur déclaration sans pénalité jusqu'au 31 juillet 2023 inclus.

## COPROPRIÉTÉ

### Vente de la loge et affectation du produit de la cession

Dans le cadre de la vente d'une ancienne loge, le produit de la vente peut-il être versé sur le fonds de travaux au lieu d'être reversé aux copropriétaires ?

Attention, les sommes n'ont pas la même nature : les cotisations versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots alors que le produit d'une vente de partie commune est versé sur le compte des copropriétaires. **Une telle affectation n'est donc pas possible.**

### Quelles solutions peuvent être proposées dans ce cas ?

1. Reverser le produit de la vente sur le compte de chaque copropriétaire.
2. Puis appeler la somme au titre de la cotisation qui alimente le fonds travaux (si nécessaire, faire voter au préalable une augmentation de la cotisation).

## GÉRANCE LOCATIVE

### Cotitularité du bail et logement de fonction

Une société a donné à bail en 1973 à son salarié un logement accessoire à son logement de fonction. Suite au décès de ce dernier en 2002, sa veuve a continué d'occuper le logement

jusqu'à ce que le bailleur, en 2017, lui délivre un congé en lui refusant le droit au maintien dans les lieux.

La cour d'appel prononce la résiliation du bail au motif que la cessation du contrat de travail entraîne la résiliation du bail, faisant obstacle à la naissance de tout droit à maintien dans les lieux.

L'arrêt est cassé au visa de l'article 1751 du Code civil, la cotitularité joue dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation. Cette condition étant remplie, l'épouse était en droit d'occuper le logement postérieurement au décès de son conjoint.

Cette solution est acquise, mais elle pourra présenter un inconvénient pour un bailleur, tenu au maintien d'une relation locative alors que le contrat de travail qui en est la cause est rompu, non pas par un décès mais par un licenciement.

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 avril 2023, n° 21-17.888**

## GÉRANCE LOCATIVE

### Surface erronée et délai d'action du locataire

Le locataire qui souhaite obtenir une réduction de son loyer en cas de surface erronée, dispose d'un délai de quatre mois, à compter de la demande faite au bailleur, pour saisir le juge.

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le bail, l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet au locataire d'obtenir une réduction du loyer proportionnelle à l'écart constaté. Le locataire doit, pour ce faire, adresser une demande en réduction de loyer au bailleur, qui dispose d'un délai de deux mois pour lui répondre. À défaut d'accord ou de réponse du bailleur dans ce délai, le locataire doit alors saisir le juge, dans un délai de quatre mois à compter de sa demande au bailleur.

Dans cette espèce, les locataires ont adressé plusieurs demandes au bailleur, dont l'une portait sur la réduction du loyer (18 août 2017) au regard de l'erreur de surface. Le bailleur répond à une partie des sollicitations des preneurs mais pas sur la réduction de loyer (6 septembre 2017). Le 5 février 2018, les locataires assignent celui-ci en vue d'obtenir la diminution du loyer. Ils font alors valoir que le courrier reçu en septembre était interruptif de prescription.

La cour d'appel rejette leur demande en considérant que le délai de quatre mois entre la demande faite au bailleur et l'assignation n'a pas été respecté.

La Cour de cassation confirme cette décision, en précisant notamment que la réponse du bailleur n'interrompt pas la prescription car le délai de quatre mois est un délai de forclusion à compter de la demande faite au bailleur.

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 avril 2023, n° 22-15.529**

## TRANSACTION

### Rappel de l'entrée en vigueur de l'audit énergétique depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023

Pour rappel, l'audit énergétique est entré en vigueur le 1er avril

dernier. L'occasion pour nous de vous en rappeler les principales caractéristiques :

- **Champ d'application ?**

La vente d'un bâtiment ou parties de bâtiment à usage d'habitation non soumis au statut de la copropriété (maison individuelle, immeuble en monopropriété), appartenant aux classes F et G (au sens du nouveau DPE).

- **À quel moment ?**

L'audit est intégré au DDT annexé à l'avant-contrat et remis à l'acquéreur potentiel lors de la première visite par tout moyen. Il est valable cinq ans.

- **Impacts sur les transactions ?**

Les compromis signés avant le 1<sup>er</sup> avril 2023 ne sont pas concernés par l'obligation.

Les promesses unilatérales signées avant le 1<sup>er</sup> avril 2023, dont l'acquéreur lève l'option avant cette date, ne sont pas concernées non plus.

Les promesses unilatérales signées avant le 1<sup>er</sup> avril 2023, mais dont l'acquéreur lève l'option après cette date sont, selon nous, concernées car l'engagement réciproque de vendre se forme postérieurement au 1<sup>er</sup> avril.

Tout engagement des parties, non précédé d'une promesse de vente, signé après le 1<sup>er</sup> avril, est concerné par l'obligation.

- **Quel contenu ?**

- Une estimation de la performance énergétique du bâtiment avant travaux, réalisée selon la méthode de calcul des DPE.

- Un schéma précisant les déperditions thermiques du logement.

- Des informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment (dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle pilotant les équipements du bâtiment).

- Au moins deux propositions de travaux, en une ou plusieurs étapes, permettant d'atteindre la classe B du DPE (sauf contraintes financières, techniques ou architecturales).

- Des informations sur les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux.

- **Article 158 – Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (article L. 126-28-1 du CCH)**

## **ACADÉMIE FRANCIENNE 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 e-mail en écrivant à l'adresse suivante :

[academie@fnaimgrandparis.com](mailto:academie@fnaimgrandparis.com)

## **LES INDICES**

### **Indice de référence des loyers (IRL) – 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : 138,61**

Variation annuelle : + 3,5 %

Parution Insee du 14 avril 2023

### **Indice du coût de la construction (ICC) – 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : 2 052**

Variation annuelle : + 8,80 %

Parution Insee du 24 mars 2023

### **Indice des loyers commerciaux (ILC) – 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : 126,05**

Variation annuelle : + 6,29 % (attention au plafonnement à 3,5 % dans certains cas. Voir encadré ci-après)

Parution Insee du 24 mars 2023

#### **AVERTISSEMENT !**

Un plafonnement de la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux a été mis en place pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises. C'est l'article 14 de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat qui dispose que « la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises, ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période. Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. » Pour répondre aux interrogations sur la prise en compte du plafonnement, téléchargez [ici](#) la foire aux questions (FAQ) mise à disposition par la Direction générale des entreprises (DGE).

### **Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) – 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : 126,66**

Variation annuelle : + 6,46 %

Parution Insee du 24 mars 2023

◀ **La FNAIM du Grand Paris vous souhaite un bel été !** ▶