

Votre patrimoine

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

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Gérance Locative

→ **Sous-location illégale en AirBnB : confirmation par la Cour de cassation de la condamnation à reverser les loyers au bailleur**

Cass. 3^{ème} civ. 12 septembre 2019, n° 18-20727

La Cour de cassation vient de confirmer la condamnation d'un locataire qui sous-louait son bien sans autorisation, à rembourser à son bailleur les loyers qu'il avait perçus de cette sous-location.

Déjà dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 5 juin 2018, un locataire avait été condamné à verser à son bailleur le montant des loyers perçus en AirBnB sans l'autorisation de ce dernier.

Pour rappel, un bailleur avait délivré un congé pour reprise à ses locataires en vue de reprendre pour lui-même le local loué. Néanmoins, au terme du délai de préavis, les preneurs s'étaient maintenus dans les lieux. Environ un an plus tard, le tribunal d'instance avait validé ce congé aux fins de reprise et condamné entre autres les locataires au paiement de dommages et intérêts pour sous-location irrégulière de l'appartement, celui-ci figurant sur le site internet AirBnB depuis environ 4 ans.

Les locataires avaient alors interjeté appel de cette décision. Ils avaient été contraints de communiquer au conseil du bailleur dans le délai d'un mois leurs relevés de compte AirBnB démontrant l'amplitude des sous-locations et les sommes effectivement perçues depuis la date d'inscription sur le site jusqu'à leur départ.

La Cour d'appel, notamment saisie de la question de l'indemnisation du bailleur au regard de la sous-location non autorisée, avait condamné les locataires sortants au paiement au bailleur de la somme de 27 295 euros correspondant à la somme nette perçue durant les 3 années de sous-location. Selon la Cour, les articles 546 et 547 du code civil, qui prévoient, d'une part que la propriété immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit, et d'autre part, que les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession, devaient recevoir application.

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 12 septembre 2019, vient de confirmer cette décision. Elle indique en effet que, sauf lorsque la sous-location en question a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire. Elle en déduit que les sommes perçues par les preneurs dans le cadre de la sous-location litigieuse devaient être remboursées au bailleur.

Copropriété

→ **Obligation de notification de la nouvelle adresse par un copropriétaire à son syndic**

Cass. 3^e civ., 28 mars 2019, n° 18-12579

C'est un rappel de jurisprudence sur une question très pratique en matière de copropriété : chaque copropriétaire, y compris usufruitier, nu-propriétaire ou indivis, doit faire part au syndic de son adresse (article 65 du décret du 17 mars 1967), pour permettre à celui-ci de notifier les documents et mises en demeure nécessaires.

En cas de changement d'adresse, c'est au copropriétaire de le notifier au syndic et donc de prouver qu'il l'a bien fait en cas de contestation.

Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Le syndic n'a pas à rechercher la nouvelle adresse du copropriétaire (Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 9 oct. 2009).

Fiscalité

→ **Taxe d'habitation : de la notion de maison habitable**

Conseil d'Etat, 3^{ème} Chambre, 10 mai 2019, 411898

Une maison en cours de rénovation peut-elle être soumise à la taxe d'habitation, dès lors qu'il existe un raccordement à l'eau et à l'électricité ainsi que certains meubles permettant d'y dormir ?

Une propriétaire s'étant vue appliquer une taxe d'habitation pour l'année 2015 sur une maison dans laquelle elle réalisait alors des travaux de rénovation, sollicite, devant le tribunal administratif, une décharge de cette cotisation. Ce dernier ayant rejeté sa demande, elle se pourvoit devant le Conseil d'Etat en vue d'obtenir l'annulation du jugement et que soit fait droit à sa demande.

La haute juridiction va tout d'abord rappeler, qu'en vertu de l'article 1407 du code général des impôts, la taxe d'habitation est due « pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation » et que celle-ci est établie pour l'année entière, d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle en déduit qu'un immeuble doit être assujéti à cette taxe s'il contenait des meubles affectés à l'habitation au premier janvier et que cet ameublement en permettait cet usage.

Elle souligne ensuite, comme l'avait fait le tribunal administratif, que la maison présentait au 1er janvier un raccordement à l'eau et à l'électricité qui permettait ainsi à la requérante de s'y laver et d'y prendre ses repas. De plus, la preuve n'était pas rapportée que la maison était dépourvue de tout mobilier lui permettant d'y dormir. Le Conseil d'Etat en déduit que le tribunal n'a donc pas commis d'erreur de droit et ce, alors même qu'il ressortait des pièces du dossier que la maison faisait l'objet de travaux de rénovation et qu'elle n'avait été raccordée au gaz qu'au mois de février 2015. Il rejette donc ce pourvoi.

Il importe peu que des travaux de rénovation soient en cours de réalisation dans une maison et que le mobilier y soit en faible quantité, celle-ci sera soumise à la taxe d'habitation dès lors qu'il est possible d'y manger, de se laver et d'y dormir.

Transaction

→ Les conditions nécessaires pour qu'une offre d'achat acceptée soit une vente parfaite

Cass. 3e civ., 17 janv. 2019, n° 17-26162

Cass. 3e civ., 27 juin 2019, n° 18-15863

Deux décisions sont intervenues en 2019 concernant les conditions nécessaires pour que l'acceptation par le vendeur d'une offre d'achat proposée par un potentiel acquéreur puisse être considérée juridiquement comme une vente parfaite.

Dans le 1er cas : Une SCI a confié à son associée la vente d'une parcelle de terrain sur laquelle est implanté un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux. Une société a présenté une offre d'achat qui a été acceptée verbalement, comme l'indique un mail de l'agence immobilière, par l'associée avec pour réserve qu'un accord écrit du service juridique était nécessaire.

Le candidat acquéreur a par la suite assigné la société en vente forcée.

Les juges l'ont débouté aux motifs que la réponse obtenue de la SCI ne vaut pas acceptation de l'offre, celle-ci devant, en toute hypothèse, être formalisée par le service juridique de la société. Ainsi, faute pour le candidat acquéreur de démontrer que la SCI lui aurait exprimé, directement ou par mandataire interposé, mais clairement et délibérément, l'acceptation de son offre, elle ne pouvait se prévaloir d'une vente parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil.

Dans le 2ème cas : Par courriel, un candidat acquéreur a formulé, auprès d'une agence immobilière, une offre d'acquisition concernant un bien immobilier mis en vente par une société. Cette dernière a répondu positivement à l'offre, par mail également.

La vente ne s'étant pas réalisée, la société vendeuse a été assignée en réalisation forcée.

Pour débouter le candidat acquéreur de sa demande, les juges ont analysé les pièces produites et celles-ci démontraient que les parties avaient, d'un commun accord, soumis la rencontre de leur volonté respective de vendre et d'acquérir à la conclusion d'un avant-contrat et qu'elles en étaient restées au stade des pourparlers lorsque l'instance a été introduite. Dès lors, la vente n'était pas parfaite.

Ainsi, pour résumer, l'offre d'achat acceptée vaut vente lorsque :

- Elle est suffisamment précise et complète.
- L'acceptation doit être pure et simple ; elle ne doit pas contenir de réserves.

Actualité !

Prise en application de l'article 215 de la loi Élan 2018-1021 du 23 novembre 2018, l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété du 30 octobre 2019 a été publiée le 31 octobre. La quasi-totalité de ces dispositions entreront en vigueur le 1er juin 2020.

Cette ordonnance comportant plus de 40 articles censés clarifier et simplifier la loi du 10 juillet 1965, sera commentée en détail dans le prochain numéro de la Lettre Votre Patrimoine.



Optimisez la consommation énergétique des bâtiments avec l'individualisation des frais de chauffage

L'augmentation du coût de l'énergie, les émissions de CO2 des bâtiments et les économies procurées ont amené le législateur à rendre obligatoire l'individualisation des frais de chauffage. Ainsi, les intérêts de facturer au réel la consommation de chauffage de chaque logement sont multiples et vont bien au-delà d'une simple obligation. L'immeuble devient équitable, économique et écoresponsable, c'est un service désormais indispensable.

La loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 approuvée par la loi Elan, encourage ainsi chaque logement équipé d'un chauffage collectif à bénéficier d'une facturation basée sur sa propre consommation de chauffage.

Avec le système smart services, les compteurs d'eau, d'énergie et les sondes de température sont connectés et gérés à distance. Ainsi, l'ensemble des données de répartition est traité et transmis au syndic en toute conformité avec le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données). Ces informations sont également consultables sur un portail web et des notifications sont transmises en cas d'« alertes fuite » pour plus d'économie et d'efficacité.

En savoir plus : www.ista.fr - www.istablog.fr

Attention ! Depuis un décret du 22 mai 2019 et un arrêté du 6 septembre 2019, la réglementation relative à l'individualisation des frais de chauffage a été modifiée.

Pour plus d'informations : www.anil.org/individualisation-frais-chauffage

ACADÉMIE FRANCIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

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

Le planning 2020 sera envoyé :

- aux personnes qui ont déjà assisté à ces formations et nous ont communiqué une adresse mail,
- et à celles qui en feront la demande sur l'adresse mail suivante : academie@fnaimgrandparis.com.

LES INDICES

IRL 3ème trimestre 2019 : 129,99

Variation annuelle : + 1,20 %

Parution INSEE du 15 octobre 2019

ICC 2ème trimestre 2019 : 1 746

Variation annuelle : + 2,77 %

Parution INSEE du 20 septembre 2019

ILC 2ème trimestre 2019 : 115,21

Variation annuelle : + 2,33 %

Parution INSEE du 20 septembre 2019

ILAT 2ème trimestre 2019 : 114,47

Variation annuelle : + 2,2 %

Parution INSEE du 20 septembre 2019