



EDITIONS  
FRANCIS LEFEBVRE

[alertesetconseils-immobilier.fr](http://alertesetconseils-immobilier.fr)

16<sup>e</sup> année - numéro 1

28 février 2020



Téléchargez l'app



## Dans ce numéro...

### Copropriété

- Livret A des copropriétés : du nouveau ! ..... 1

### Fiscalité immobilière

- Vente par une société : gare à l'avantage « occulte » ! ... 2

### Agents immobiliers

- En ordre pour votre rémunération ? ..... 3

### Bail d'habitation

- Si un locataire fait vite marche arrière pour sa location... ..... 4

### Vente immobilière

- Garantie des vices cachés et indemnisation de l'acquéreur ... 5

### Gestion immobilière

- Quand on se plaint de désordres pour les travaux du voisin... ..... 6

### Copropriété

- Conseil syndical : du nouveau pour les délégations ! ..... 7

### Bail commercial

- Clause d'indexation : confirmation en cas de distorsion ..... 8

### Fiscalité immobilière

- IFI : abattement possible en cas d'achat avec une SCI ? ... 8

# ALERTES & CONSEILS IMMOBILIER

Lettre bimensuelle de conseils pour les professionnels de l'immobilier

COPROPRIÉTÉ - DIVERS

| **Actualité**

## Livret A des copropriétés : du nouveau !

*Le régime applicable aux livrets A ouverts pour le compte des copropriétés vient d'être modifié par un décret publié le 07.02.2020. Quelle est l'incidence de ce décret ?*

**Pour le livret A des copropriétés...** Depuis une loi n° 2010-737 du 01.07.2010, le Code monétaire et financier (Comefi) précise que le livret A, compte d'épargne rémunéré dont les fonds sont disponibles à tout moment, est ouvert à tout syndicat de copropriétaires – SDC – (Comefi art. L 221-3). La décision de placer des fonds sur un livret A suppose à notre avis un vote en assemblée générale des copropriétaires, à la majorité simple (loi du 10.07.1965 art. 24). Il est sage de prévoir trois résolutions distinctes : décision de placer des fonds, placement sur un livret A, affectation des intérêts (cf. décret du 17.03.1967 art. 35-1).

**Du nouveau pour le plafond...** Les versements effectués sur un livret A ne peuvent dépasser un certain plafond. Un décret n° 2020-93 du 05.02.2020 (JO du 07.02.2020) vient de modifier le régime applicable pour un livret A ouvert au nom d'un SDC. Comme prévu par la loi Alur de 2014, le plafond applicable au livret A est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété concernée. Pour une copropriété comprenant plus de 100 lots principaux (à usage de logements, bureaux ou commerces), le plafond est fixé à 100 000 € (Comefi art. R 221-2). Pour une copropriété de 100 lots principaux ou moins, le plafond du livret A reste fixé à la somme de 76 500 €, ce qui est plus que pour des personnes physiques (plafond = 22 950 €).

**En pratique.** Cette nouvelle réglementation entrera en vigueur le 01.04.2020. Pour qu'une copropriété puisse bénéficier du plafond majoré de 100 000 €, son syndic devra adresser une demande auprès de l'établissement bancaire concerné, en y joignant la fiche synthétique de la copropriété, prévue par l'article 8-2 de la loi du 10.07.1965 (Comefi nouvel art. R 221-2-1). L'établissement concerné devra être informé de tout événement impliquant un changement de plafond.

**Et pour la rémunération ?** Le livret A ouvert au nom d'un SDC ne bénéficie pas d'un régime de faveur pour le taux de rémunération. Celui-ci a été fixé par les pouvoirs publics, le 16.01.2020, à 0,50 % au lieu de 0,75 %, à compter du 01.02.2020.

### POUR ALLER PLUS LOIN



Notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.01.

À compter du 01.04.2020, sous réserve de fournir une fiche synthétique, une copropriété de plus de 100 lots principaux pourra placer des fonds sur un livret A avec un plafond majoré, fixé à 100 000 €.

## Vente par une société : gare à l'avantage « occulte » !

*En cas de vente d'un bien immobilier par une société, un texte du Code général des impôts permet aux services fiscaux d'opérer un redressement fiscal de l'acquéreur, en présence d'un avantage occulte. Un point s'impose à ce sujet, au vu d'une récente décision...*

### Gare à l'avantage occulte...

**Le dispositif fiscal.** Lorsqu'une société accorde d'une manière ou d'une autre un avantage dit occulte à une personne, un texte permet au fisc d'opérer à l'égard de celle-ci un redressement fiscal au titre de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. L'avantage est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (CGI art. 111 c).

**Conditions.** L'avantage octroyé doit pouvoir être requalifié de libéralité. Il revient au fisc de prouver que l'avantage « ne comportait pas de contrepartie pour la société, et d'autre part, qu'il existait une intention, pour celle-ci, d'octroyer, et pour le tiers, de recevoir, une libéralité » (p.ex. CE 28.05.2014 n° 362173).

### Pour la vente d'un bien immobilier...

**En général.** Le fisc peut se prévaloir d'un avantage occulte si une société vend à des conditions avantageuses un bien immobilier lui appartenant. Pour justifier un redressement, en faisant simple, le fisc doit prouver que le bien a été vendu à un prix minoré, sans contrepartie, mais aussi une intention commune de libéralité. Pour le Conseil d'État (CE), en cas d'achat d'un bien à un prix délibérément minoré par rapport à sa valeur vénale, sans que l'écart de prix ne comporte de contrepartie, l'avantage octroyé doit être requalifié comme une libéralité représentant un avantage occulte, et ce même si l'opération est portée en comptabilité avec les justifications, dès lors « que cette comptabilisation ne révèle pas, par elle-même, la libéralité en cause ». L'avantage occulte est avéré en présence, d'une part, d'un « écart significatif entre le prix convenu et la valeur vénale » d'un bien, et, d'autre part, d'une « intention, pour l'un des cocontractants, d'octroyer et, pour l'autre, de recevoir, une libéralité du fait des conditions de la cession » (CE 26.07.2018 n° 402716).

VEFA. Dans une affaire, le fisc a estimé qu'une SCI

(avec parts détenues par une SARL) avait accordé des avantages occultes à son gérant en raison de la minoration des prix des ventes, à son profit, de deux appartements dans le cadre d'un programme commercialisé en VEFA. Le CE a récemment approuvé le redressement fiscal du gérant et son épouse, en posant le principe (inédit) suivant. Dans le cas d'une VEFA « à un prix sous-évalué, l'acquéreur doit être regardé comme ayant disposé de la fraction de ce prix constitutive d'une libéralité dès la conclusion de la vente et sans attendre la livraison du bien » (CE 27.12.2019 n° 420819).

### Du côté des opérateurs...

**Prudence de mise.** La jurisprudence invite à la prudence les professionnels de l'immobilier (exerçant sous forme sociétaire et/ou avec des SCI) pour des ventes de biens en actif/stock, dès lors qu'il existe un lien en droit (associé, etc.) ou de fait (relations d'affaires ou d'intérêts) avec un acquéreur. Un prix de vente est à fixer au plus juste (au vu du marché et/ou des prix pratiqués pour un programme en VEFA).

**À noter.** Pour le CE, si le fisc évalue la valeur vénale d'un bien en se référant à des transactions ayant porté sur des immeubles à proximité, il doit retenir des termes de comparaison relatifs à des ventes ayant porté sur des biens similaires, intervenues à une date peu éloignée dans le temps. Mais le fisc n'a pas à se référer exclusivement à des transactions antérieures à la date du fait générateur. (CE 27.12.2019 n° 420819).

**Dirigeant : attention !** Une pénalité peut être mise à votre charge si, au vu de vos activités immobilières, vous ne pouvez ignorer le dispositif fiscal (cf. CE 26.05.2014 n° 348574).

### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.02.

*Pour les ventes d'immeubles, y compris en VEFA, un professionnel de l'immobilier doit faire très attention pour le prix fixé, s'il existe un lien en droit (associé, etc.) ou de fait (relation d'affaires ou d'intérêts) avec l'acquéreur. Tenez compte des prix du marché et/ou de ceux pratiqués pour le programme concerné.*



## En ordre pour votre rémunération ?

*Pour pouvoir réclamer des honoraires à des clients, un agent immobilier se doit de bien respecter les exigences liées à la réglementation Hoguet, et la doctrine de la Cour de cassation à ce sujet. Un récent arrêt invite, encore et toujours, à la plus grande rigueur !*

### Une décision à méditer...

**Pour le droit aux honoraires...** Dans une affaire, un agent immobilier (AI), intervient pour la vente d'un bien au profit d'une SCI, finalisée chez un notaire. Une Cour d'appel condamne la SCI à payer la somme de 4 000 € à l'AI pour sa rémunération, au vu d'une clause, intitulée « *négociation immobilière* », figurant dans la promesse de vente. Dans cette clause, l'acquéreur reconnaît que la vente a été négociée par l'intermédiaire de l'AI, et s'oblige à lui verser la somme de 4 000 € à titre de rémunération, au jour de la signature de l'acte authentique.

**La Cour de cassation veille au grain...** La Cour de cassation vient de censurer l'arrêt d'appel. Motif ? Les juges n'ont pas répondu à l'argumentation développée par la SCI faisant valoir, à juste raison, d'une part, que l'AI ne détenait aucun mandat écrit délivré par l'une des parties à la transaction et, d'autre part, que le mandat dont l'AI se prévalait ne précisait pas laquelle des parties aurait la charge de sa rémunération (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 22.01.2020 n° 19-10853).

### Côté agent immobilier...

**Ce à quoi il faut veiller.** Côté AI, la leçon de l'arrêt du 22.01.2020 est claire : veillez à ce que le montant de vos honoraires, outre le débiteur (acquéreur et/ou vendeur), soient prévus en ordre dans vos mandats, comme l'exige l'article 6 de la loi Hoguet, outre l'article 73 du décret Hoguet.

**À noter.** La seule référence au « tarif agence », ou au barème d'agence, ne peut suffire dans un mandat (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 30.11.2016 n° 15-24024). Il faut y préciser avec soin les modalités de votre rémunération (forfait ou pourcentage), outre la partie qui en aura la charge.

**Ce à quoi il faut penser.** Par une jurisprudence constante, la Cour de cassation estime aussi que, au titre des textes Hoguet, le montant de la

rémunération de l'AI « ainsi que l'indication de la ou les parties qui en ont la charge, doivent être portés impérativement dans l'engagement des parties » (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 17.01.2018 n° 14-14304 ; Cass. 3<sup>er</sup> civ. 27.05.1997 n° 95-13.608). Ainsi, le montant des honoraires, outre le débiteur, tels que prévus dans un mandat, doivent être repris (à l'identique) dans les actes de vente (avant-contrat, acte final/réitératif chez le notaire). Côté AI, répercutez en temps utile, au notaire chargé de finaliser une vente, une copie de votre mandat.

**Conseil.** Pour pouvoir signer en ordre les actes (compromis...) en lieu et place d'un client, une clause expresse doit être prévue à ce sujet dans votre mandat (CA Basse-Terre 02.12.2019 RG: 18/000241).

### En cas de souci pour les honoraires...

**Reconnaissance d'honoraires : possible...** Si le nécessaire n'a pas été fait en ordre pour le mandat requis, ou la mention à porter dans les actes, un AI peut (et n'a d'autre solution) que de faire régulariser une reconnaissance d'honoraires (RH) pour la rémunération de ses diligences, pour une vente.

**... mais une fois la vente finalisée !** Comme en témoigne l'arrêt du 22.01.2020, un engagement pris par l'acquéreur et/ou le vendeur dans un avant-contrat ne suffit pas pour « légitimer » une créance d'honoraires. Pareille reconnaissance d'honoraires par un vendeur ou acquéreur est licite, mais « cette convention n'est valable que lorsqu'elle est postérieure à la réitération de la vente par acte authentique » (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10.07.2014 n° 13-21809). Côté AI, veillez à formaliser un accord écrit en ordre avec l'acquéreur et/ou le vendeur, à ce sujet, une fois la vente finalisée chez le notaire (modèle en notice).

#### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.03.

*Côté agent immobilier, veillez à bien préciser les modalités exactes de votre rémunération dans vos mandats, et à bien les reprendre dans les actes de vente. En cas de souci, vous pouvez faire régulariser une reconnaissance d'honoraires par le vendeur et/ou l'acquéreur, mais une fois la vente finalisée chez le notaire.*

## Si un locataire fait vite marche arrière pour sa location...

*Pour une raison ou une autre, il peut arriver qu'un locataire, sur le point de signer un bail d'habitation, ou juste après l'avoir signé, se ravise et décide de ne pas occuper le logement. Dans ce cas, quelles sont les règles applicables ? Le point, après un récent arrêt !*

### Le bail n'a pas encore été signé ?

**Le cas de figure.** Un agent immobilier (AI) ou un ADB, mandaté par un bailleur, trouve un locataire qui a été agréé par son client. Il rédige en ordre un bail, mais le locataire n'y donne pas suite...

**Côté bailleur.** La rupture de négociations précontractuelles par un (futur) locataire est libre, en principe (C. civ. art. 1112 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23.01.2020 n° 18-10771). En cas d'abus caractérisé, un bailleur peut prétendre à indemnisation en prouvant « une absence de motif légitime ou un comportement de mauvaise foi démontrant une faute dans l'exercice de la liberté de mettre un terme à des pourparlers précontractuels » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25.10.2018 n° 17-24024).

**Côté AI/ADB.** Le droit aux honoraires est conditionné à la régularisation du bail par les deux parties, en principe (loi Hoguet art. 6). Ainsi, la Cour de cassation juge qu'« aucune commission ne peut être exigée ou même acceptée » si l'opération « n'a pas été effectivement conclue » (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 05.02.2015 n° 14-10477). Un AI/ADB peut prétendre « à des dommages-intérêts en cas d'échec de l'opération du fait du candidat locataire » (arrêt précité), mais une faute de l'intéressé est à prouver (C. civ. art. 1240).

**Attention !** Au vu des textes, la pratique du chèque de réservation est/reste à prohiber.

### Le bail a déjà été signé ?

**Le cas de figure.** Après avoir signé son bail, le locataire adresse (ou remet) au bailleur (ou son mandataire) un courrier indiquant qu'il renonce à louer le logement (ou qu'il se rétracte).

**La réponse.** La Cour de cassation estime que les parties à un bail d'habitation sont « tenues par le contrat depuis la date de sa conclusion » et ne peuvent « s'en affranchir qu'aux conditions prévues par la loi » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19.07.1995 n° 93-10123 et 12.06.2001 n° 99-19281). La date de prise d'effet du bail, ou celle

d'entrée dans les lieux, est indifférente.

**La confirmation.** La Cour de cassation a été récemment amenée à se prononcer dans une affaire où un locataire, quelques jours après avoir signé son bail, avait notifié par courrier sa volonté de rétracter son engagement. Il découle de l'arrêt qu'en pareil cas l'article 12 de la loi du 06.07.1989 s'applique (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19.12.2019 n° 18-19063). Selon ce texte, un locataire « peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai » prévues par l'article 15 de la loi.

**En pratique.** Ainsi, en clair, un locataire est tenu d'en passer par un congé remis/notifier en ordre, et il doit aussi respecter un délai de préavis de trois mois, en principe. Le locataire est redevable du loyer et des charges sur tout le délai de préavis, sauf si un autre locataire le remplace en accord avec le bailleur (le loyer est alors dû au prorata temporis). Prévoyez un état des lieux de sortie (cf. notice).

**Attention !** Au vu des textes, un bail ne saurait interdire à un locataire de le résilier (donner congé) pendant un certain délai suivant sa signature.

### Nos conseils

**Ce à quoi il faut veiller.** Pour éviter certaines mésaventures, un bailleur (ou son mandataire) sera bien avisé de réclamer à un locataire le dépôt de garantie (exigible) dès la signature d'un bail (loi de 1989 art. 22), puis son attestation d'assurance pour le logement, lors de la remise des clés (art. 7 g.).

**Côté AI/ADB.** Une fois un bail signé, les honoraires (hors EDL) à la charge d'un locataire (visite, dossier, bail), sont dus par celui-ci, même s'il renonce à occuper les lieux. Ces honoraires sont dus dès la signature du bail (loi de 1989 art. 5, I).

#### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.04.

*S'il peut en sortir à bon compte en cas de volte-face avant régularisation d'un bail, un locataire se doit d'en passer par un congé en ordre s'il veut faire marche arrière après la signature du bail. Il doit assumer les honoraires du mandataire à sa charge, outre les loyers sur toute la durée du préavis, en principe.*

## Garantie des vices cachés et indemnisation de l'acquéreur

*La Cour de cassation vient de rendre un important arrêt sur les recours dont dispose l'acquéreur d'un bien dans l'ancien, au titre de la garantie des vices cachés, notamment à l'égard des agents immobiliers et notaires. Quels enseignements tirer de cette décision ?*

### Pour la garantie des vices cachés...

**Où la garantie est due...** Vous le savez, en cas de vente d'un bien immobilier, en présence d'un vice, antérieur à la vente et présentant le caractère de gravité requis, le vendeur doit légalement une garantie des vices cachés (GVC), dont les modalités sont fixées par les articles 1641 et s. du Code civil.

**Sans clause opposable...** Dans un acte de vente, il est possible d'y prévoir une clause exonératoire de garantie. Un vendeur de mauvaise foi (c'est-à-dire qui connaissait le vice, sans le révéler) ou présumé comme tel (professionnel), ne peut opposer la clause à un acquéreur, en principe.

**Des actions possibles...** Sous réserve d'agir en justice en temps utile, l'acquéreur peut rendre le bien et se faire restituer le prix (action *rédhitoire*). Il peut aussi conserver le bien et demander une réduction du prix de vente (action *estimatoire*). L'acquéreur doit agir en justice sous deux ans à compter de la découverte du vice (C. civ. art. 1648). Si un vendeur est de mauvaise foi, un acquéreur dispose en outre d'une action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché. Pour la Cour de cassation, cette action indemnitaire « *n'est pas subordonnée à l'exercice d'une action rédhitoire ou estimatoire et peut, par suite, être engagée de manière autonome* » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 24.06.2015 n° 14-15205).

### Gare à l'action indemnitaire...

**Si un vendeur est de mauvaise foi...** La Cour de cassation vient de confirmer avec force que l'acquéreur peut « *exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action rédhitoire ou estimatoire* » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 30.01.2020 n° 19-10176).

**... un droit à réparation intégrale !** Un acquéreur peut ainsi décider de conserver le bien, en ne demandant que des dommages-intérêts. Dans ce cas, le vendeur peut être condamné à des dommages-

intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi par l'acquéreur. Pour la Cour de cassation, l'acquéreur peut demander la réparation de tout préjudice imputable au vice. À ce titre, le principe suivant vient d'être posé. Si le bien « *vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction* ». Il en va p.ex. ainsi si la démolition d'une maison et sa reconstruction (même superficielle) sont les seules mesures de nature à mettre fin aux vices, y compris d'implantation (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 30.01.2020 précité).

### Côté agent immobilier et notaire...

**Où la garantie est due...** Lorsque la GVC est mise en œuvre à bon droit, un acquéreur ou vendeur peut agir ou se retourner en garantie contre l'agent immobilier (AI) ou le notaire intervenu lors de la vente, si sa responsabilité est engagée. Si l'action estimatoire est exercée, il a été jugé que la garantie d'un AI ou notaire ne peut être due au titre de la restitution d'une partie du prix, car elle n'est pas par elle-même un préjudice indemnizable (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29.03.2018 n° 17-13157 et 14.12.2017 n° 16-24170).

**Gare aux mauvaises surprises...** Il vient d'être jugé que si l'action indemnitaire est exercée à bon droit, le montant alloué par les juges, incluant le coût éventuel d'une démolition et reconstruction, constitue le montant sur lequel doit s'exercer la garantie d'un AI ou notaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 30.01.2020). Côté notaire et AI, ceci invite à redoubler de rigueur dans l'ancien (vérifications, conseil, ...).

#### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.05.

*Si un vendeur est de mauvaise foi, un acquéreur dispose d'une action autonome pour réclamer réparation de tout préjudice subi du fait d'un vice caché, y compris le coût éventuel d'une démolition/reconstruction. La garantie d'un agent immobilier ou notaire, peut être due, si sa responsabilité est engagée.*

## Quand on se plaint de désordres pour les travaux du voisin...

*Lorsqu'un propriétaire se plaint de désordres trouvant leur origine dans les travaux réalisés chez un voisin, il dispose d'une action en réparation fondée sur la théorie des troubles anormaux du voisinage. Un important arrêt vient d'être rendu à ce sujet. Alors ?*

### Pour l'action en indemnisation...

**Le contexte.** À l'occasion d'un chantier de travaux, des travaux peuvent être à l'origine de désordres occasionnés à des propriétés voisines. Dans ce cas, un propriétaire (voisin) concerné dispose d'un recours en indemnisation de ses préjudices, sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage, à l'encontre du maître d'ouvrage (MO) des travaux, mais aussi du maître d'œuvre et/ou des entrepreneurs concernés (et leurs assureurs).

**La décision.** Par un arrêt de principe, la Cour de cassation vient d'apporter deux précisions sur le régime juridique de l'action qui peut ainsi être exercée (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16.01.2020 n° 16-24352).

### Pour la prescription applicable...

**À l'égard des constructeurs...** Un texte créé en 2008, l'article 1792-4-3 du Code civil, précise qu'en dehors des actions spécifiques au titre des garanties légales, telle que la garantie décennale, les « actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ». Sont notamment considérés, comme constructeurs, tout architecte, entrepreneur ou technicien lié au MO par un contrat d'entreprise (C. civ. art. 1792-1).

**Pour la prescription décennale...** Certains ont soutenu que les actions en responsabilité à l'encontre de constructeurs, exercées par des tiers tels que des voisins, se prescrivent par dix ans à compter de la date de réception des travaux concernés.

**C'est non !** La Cour de cassation juge que l'action prévue par l'article 1792-4-3 du Code civil « n'est pas ouverte aux tiers à une opération de construction, agissant sur le fondement d'un trouble du voisinage ». En effet, l'action est « réservée » au MO. Il vient d'en être jugé de même pour l'action spécifique, prévue par l'article 1792-4-2 du Code

civil, à l'égard des sous-traitants : l'action est réservée au MO et « n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construire » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16.01.2020 n° 18-21.895).

**En pratique.** Le délai de la prescription du recours du tiers (voisin), et son point de départ, ne relèvent donc pas de l'article 1792-4-3 du Code civil (ou de l'article 1792-4-2, à l'égard de sous-traitants).

**À noter.** Il en va de même concernant des recours entre constructeurs (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16.01.2020 n° 18-25.915).

### Des règles du jeu fixées...

**Régime applicable.** Pour la Cour de cassation, l'action « en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue, non une action réelle immobilière, mais une action en responsabilité civile extra-contractuelle ». Cette action est régie par les articles 1240 et suivants du Code civil.

**Prescription.** L'action est (désormais) soumise à une prescription de cinq ans (C. civ. art. 2224). Le délai de cinq ans court à compter du jour où la personne qui se plaint « a connu ou aurait dû connaître les faits » lui permettant d'exercer son action. En l'absence d'acte interruptif ou suspensif de prescription, l'action est prescrite (irrecevable) passé le délai de cinq ans. Une demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription (Cass. 2<sup>e</sup> civ. 06.02.2020 n° 18-17.868). Au vu de l'arrêt du 16.01.2020, en cas de désordres évolutifs, le point de départ du délai est la date à laquelle les désordres se stabilisent. En cas de préjudice corporel, un délai de dix ans est à prendre en compte (C. civ. art. 2226).

**Conseil.** À notre avis, ces règles s'appliquent pour le recours d'un locataire contre des constructeurs, au titre de désordres liés à des travaux réalisés par un bailleur (bail d'habitation, bail commercial, ...).

### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.06.

*Mettant fin aux discussions, la Cour de cassation juge que l'action prévue par l'article 1792-4-3 du Code civil à l'égard des constructeurs n'est pas ouverte aux tiers. La prescription quinquennale de droit commun (c. civ. art. 2224) s'applique pour l'action d'un tiers fondée sur un trouble de voisinage.*

## Conseil syndical : du nouveau pour les délégations !

*Dans une copropriété, une délégation de pouvoir peut être confiée au conseil syndical (CS). L'ordonnance du 30.10.2019 est aussi venue retoucher la loi du 10.07.1965 à ce sujet, à compter du 01.06.2020. Quels sont les changements et nouveautés à intégrer ?*

### Délégation « art. 25 a » : retouchée

**De quoi parle-t-on ?** L'article 25 a de la loi de 1965 organise un mécanisme de délégation de pouvoir au profit du conseil syndical (CS), qui peut être votée en assemblée générale (AG) à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

**Jusqu'à présent.** La délégation « art. 25 a » peut d'abord porter sur une décision, visée à l'article 24 (cf. notice), expressément déterminé(e). Elle peut autoriser un CS à décider de certaines dépenses, en fixant un montant maximum. La délégation peut porter, pour une copropriété comportant au plus 15 lots principaux (logements, bureaux ou commerces), sur la mise en application et le suivi de travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel. En logique, un CS doit rendre compte en AG de l'exécution d'une délégation (décret du 17.03.1967 art. 21).

**Ce qui va changer.** À compter du 01.06.2020, la délégation « art. 25 » pourra toujours être confiée au CS pour prendre une décision mentionnée à l'article 24 de la loi de 1965. Si le CS peut décider de dépenses, l'AG devra fixer le montant maximum des sommes allouées. Mais la délégation concernant la mise en œuvre des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel, pour une copropriété d'au plus 16 lots principaux, sera supprimée. Motif ? Pour les pouvoirs publics, les délégations à ce sujet pouvaient « poser des problèmes de frontières » (sic) entre les attributions du CS et les pouvoirs propres au syndic (pour le suivi de travaux relevant du budget prévisionnel).

**Syndic : attention !** À compter du 01.06.2020, en cas de carence ou inaction, une AG pourra voter une délégation au président du CS, afin d'exercer une action à votre encontre pour réclamer réparation du préjudice subi par la copropriété.

### Une nouvelle délégation « art. 21-1 »

**Le nouveau mécanisme.** De nouveaux articles voient le jour dans la loi de 1965 pour organiser une délégation de pouvoir, dite conventionnelle, au profit d'un CS comprenant au moins trois membres (loi de 1965 art. 21-1 et s.). Cette délégation « art. 21-1 » sera facultative, et complémentaire de la délégation « art. 25 a ». La décision pourra/devra votée en AG à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Pour quoi ?** La délégation « art. 21-1 » permettra à un CS de prendre « tout ou partie » des décisions relevant de la majorité simple (art. 24). L'AG devra déterminer le montant du budget prévisionnel alloué au CS pour la mise en œuvre de la délégation. En bon sens, la délégation ne pourra pas porter sur les éléments suivants : approbation des comptes, fixation du budget prévisionnel, modifications d'un règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires.

**Durée.** La délégation « art. 21-1 » pourra être votée pour une durée (maximale) de deux ans. La délégation sera renouvelable par une décision expresse, à faire voter en AG.

**Mise en œuvre.** Les décisions du CS pour l'exercice de la délégation devront être prises à la majorité de ses membres. Le président du CS aura voix prépondérante en cas de partage des voix. Le CS devra rendre compte de l'exercice de sa délégation devant l'AG votant l'approbation des comptes (prévoir un rapport pour l'information des copropriétaires).

**Conseil.** Si une délégation est votée en AG, la copropriété sera tenue de souscrire une assurance de responsabilité civile pour tout membre du CS.

#### POUR ALLER PLUS LOIN



Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.07.

*Principale nouveauté : une délégation de pouvoir à un conseil syndical d'au moins trois membres pourra être votée en assemblée générale, à la majorité absolue (art. 25) et pour une durée maximale de deux ans (renouvelable), afin de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple (art. 24).*

## BAIL COMMERCIAL - LOYER

| **Actualité****Clause d'indexation : confirmation en cas de distorsion**

**Où une clause d'indexation pose problème...** Dans un bail commercial, on peut y prévoir une clause d'indexation, afin de réviser périodiquement le loyer en fonction de la variation d'un indice (ILC, ILAT). Un texte du Code monétaire et financier (Comefi), d'ordre public, répute non écrite toute clause « *prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision* » (Comefi. art. L 112-1). Un locataire peut venir contester une clause qui organise une « distorsion » prohibée (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12.12.2019 n° 18-23339). Il en va p.ex. ainsi si une clause comporte en elle-même une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'étant écoulée entre date de prise d'effet du bail, et la date de révision du loyer (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19.12.2019 n° 18-23196).

**Une confirmation à saluer, côté bailleur...** Par arrêt de principe, la Cour de cassation vient de juger qu'est « *réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, tel que le bail commercial, prévoyant la prise en compte, dans l'entier déroulement du contrat, d'une période de variation indiciaire supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision* ». Elle confirme en outre que « *seule la stipulation qui crée la distorsion prohibée est réputée non écrite* ». Ainsi, si une clause n'engendre une distorsion que lors de la première révision, des juges ne peuvent la déclarer non écrite en son entier (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 06.02.2020 n° 18-24599). Notre analyse, à ce sujet, est confortée (A&C Immobilier, 14<sup>e</sup> année, n° 20 p. 4, 18.01.2019).

**POUR ALLER PLUS LOIN**

Notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.08.



Si une clause d'indexation génère une irrégularité limitée (première révision...), un locataire ne peut se prévaloir de son illégalité en son entier.

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE - DIVERS

**IFI : abattement possible en cas d'achat avec une SCI ?**

**Question.** « Si un (futur) propriétaire acquiert son logement avec une société civile immobilière, pourra-t-il bénéficier de l'abattement prévu pour la résidence principale en matière d'impôt sur la fortune immobilière – IFI ? »

**Réponse.** Le Conseil constitutionnel a récemment validé le texte et la doctrine fiscale concernant l'abattement forfaitaire de 30 % sur la valeur vénale réelle d'un immeuble occupé à titre de résidence principale, pour l'impôt de solidarité sur la fortune - ISF (décision 2019-820 QPC du 17.01.2020). La solution est transposable en matière d'IFI, pour lequel un abattement de 30 % est prévu de manière identique (CGI art. 973 ter, al. 2). Ceci fait obstacle à ce qu'un contribuable redevable de l'IFI, comme pour l'ISF, puisse bénéficier de l'abattement pour un immeuble occupé à titre de résidence principale appartenant à une SCI dont il détient des parts, sauf dans le cas particulier d'une société immobilière transparente (CGI art. 1655 ter).

**POUR ALLER PLUS LOIN**

Notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes> – code IO 16.01.08.

Aucune partie de la présente lettre ne peut être reproduite sous quelque forme ou de quelque façon que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur. La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées, lesquelles ne sauraient toutefois engager sa responsabilité.

**Directeur de la publication**  
Renaud Lefebvre

**Rédacteur en chef**  
S. Becquerelle  
Consultant, SARL Aclea Consulting

**Responsable de la rédaction**  
Gérard Glorieux

Une édition de :



EDITIONS  
FRANCIS LEFEBVRE

ÉDITIONS FRANCIS LEFEBVRE SAS  
42, rue de Villiers • CS 50002,  
92532 Levallois-Perret Cedex

SAS au capital de 241 608 €  
RCS Nanterre 414 740 852  
N° TVA : FR 764 147 408 52  
Code APE : 5814 Z

N° commission paritaire : 0222 T 86057  
Dépôt légal : à parution  
N° ISSN : 2493-738X

**Imprimeur :**  
Losfeld Communication France SARL  
17 rue du Vertuquet  
59960 Neuville-en-Ferrain

**Service clients :**  
Tél. : 03 28 04 34 10  
Fax : 03 28 04 34 11

Site Internet : [pme.efl.fr](http://pme.efl.fr)  
E-mail : [service.clients.pme@efl.fr](mailto:service.clients.pme@efl.fr)  
Abonnement annuel : 228 € TTC

DOM-TOM et étranger : nous consulter  
Périodicité : bimensuelle

**POUR ALLER PLUS LOIN**

Jugements, arrêts, textes de loi, etc.  
[alertesetconseils-immobilier.fr/annexes](http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexes)

Votre lettre de conseils en ligne :  
[alertesetconseils-immobilier.fr](http://alertesetconseils-immobilier.fr)

Téléchargez l'app



Origine du papier : Autriche – 0 % de fibres recyclées – Ptot : 0,01 kg/t

® ALERTES & CONSEILS est une marque déposée.