



### Focus : Nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires

Depuis le 1er janvier 2023, une nouvelle obligation déclarative s'impose aux propriétaires (personnes physiques et morales) de biens immobiliers situés en France : elle est la conséquence de la suppression, en 2023, de la taxe d'habitation pour toutes les résidences principales et tous les contribuables. Cette taxe demeure néanmoins applicable aux autres locaux, notamment les résidences secondaires et les locaux vacants.

La nouvelle obligation déclarative permet ainsi d'identifier les locaux qui demeurent taxables. Les propriétaires doivent, pour chacun de leurs locaux, indiquer à quel titre ils les occupent et, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, préciser l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). Les contribuables ont **jusqu'au 30 juin 2023** pour le faire. Ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration. En cas de non-respect de cette déclaration, une **amende forfaitaire de 150 € par local d'habitation** pourra être appliquée.

Comment déclarer ? Tout est expliqué ici!



### LES DECISIONS DU MOIS

#### Un vendeur manque-t-il à son obligation de délivrance conforme en raison d'une action en justice contestant la validité d'un permis de construire introduite après la vente ?

Non, répond la Cour de cassation. La conformité du bien vendu et livré aux spécifications contractuelles s'apprécie au moment de la **délivrance du bien**, soit pour un terrain, lors de la **remise des titres de propriété**. En l'espèce, un voisin avait contesté la décision d'un maire refusant de déclarer le permis de construire caduque. Cette action avait été engagée postérieurement à la vente. Le vendeur, qui avait justifié de l'absence de recours contre le permis de construire et ses transferts successifs au moment de la vente, ainsi que l'absence de caducité du permis au jour de la signature de l'acte authentique de vente, n'a donc pas manqué à son obligation de délivrance. L'effet rétroactif de la caducité est sans incidence, dès lors que celle-ci résulte d'un jugement rendu sur une **demande en justice postérieure à la vente**.

Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n° 21-19.460, FS-B

#### Le locataire peut-il agir contre son bailleur, personne morale, au titre de troubles causés par les associés de celle-ci ?

Oui, répond la Cour de cassation. Il résulte de l'article 1725 du code civil que le **bailleur**, constitué en société civile, est tenu de **garantir le locataire des troubles que ses associés**, qui ne sont pas des tiers à son égard au sens de ce texte, ont **apporté à sa jouissance par voie de fait**. Ainsi, un associé qui aurait posé un cadenas pour empêcher l'accès au parking du locataire engage la responsabilité de la société bailleusesse à l'égard de ce dernier.

Cass. 3e civ., 9 mars 2023, n° 21-21.698, FS-B

#### Droit de préemption subsidiaire du locataire : exit la commission de l'agence immobilière !

Le locataire qui exerce son **droit de préemption** subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire en application de l'article 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, **ne peut se voir imposer le paiement d'une commission** renchérissant le prix du bien. Pour mémoire, lorsqu'il délivre un congé pour vente, le vendeur doit purger le droit de préemption du locataire. Si le locataire ne donne pas suite et que le vendeur signe une promesse à un prix inférieur à celui mentionné dans le congé, le notaire doit alors purger de nouveau le droit de préemption du locataire. C'est le droit de préemption subsidiaire. Dans cette hypothèse, l'agent immobilier n'ayant joué aucun rôle d'entremise, ne peut prétendre au paiement de sa commission.

Cass., 3e civ., 1er mars 2023, n° 21-22.073, FS-B

#### Location meublée touristique illicite : l'amende civile est due par le locataire même si le bailleur a autorisé la sous-location

Le **locataire** qui **sous-loue** un local meublé destiné à l'habitation en **méconnaissance des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation** est passible d'une condamnation au paiement de l'**amende civile** prévue à l'article L. 651-2 du même code. Il importe peu que le bailleur ait consenti à la sous-location exercée en méconnaissance de la réglementation applicable.

Cass. 3e civ., 15 févr. 2023, n° 22-10.187, FS-B

#### Vice caché et demande de réduction de prix : l'acquéreur peut-il demander une diminution du prix même si la réparation a été effectuée par un tiers ?

Oui, répond la Cour de cassation ! La **réparation du vice caché par un tiers n'a pas d'incidence** sur les rapports contractuels entre l'acquéreur et le vendeur ; par conséquent, elle ne peut supprimer l'action estimatoire permettant à l'acquéreur d'obtenir la restitution du prix à hauteur du coût des travaux qu'il a dû payer pour remédier au vice.

Cass. 3e civ., 8 févr. 2023, n° 22-10.743, FS-B

#### ACTUALITÉ LÉGISLATIVE Ordonnance « cat nat »



#### A NOTER ! IRL : PENSEZ À RÉVISER !

L'**ordonnance du 8 février 2023** modifie de manière conséquente l'**assurance contre les catastrophes naturelles (CatNat)** afin de renforcer la prise en charge des sinistres causés par le phénomène naturel de retrait-gonflement des sols argileux (RGA). De nouveaux textes d'application sont attendus d'ici cet été. A suivre donc !

Ord. 2023-78 du 8 févr. 2023

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'INSEE le 13 janvier 2023. Il s'agit de l'IRL du 4ème trimestre 2022. En métropole, il s'établit à **137,26**. Il est en hausse (+3,50 %) par rapport à l'IRL du **4ème trimestre 2021**.

Attention ! Le "**bouclier loyer**" vise à plafonner à titre temporaire et dérogoatoire la variation de l'IRL pour les indices du 3ème trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023. Ainsi, la variation en glissement annuel de l'IRL ne pourra pas excéder :

- 3,5 % en métropole ;
- 2 % en Corse ;
- 2,5 % en Outre-mer.