

L'ACTU JURIDIQUE IMMODROIT

L'actualité juridique mensuel vue par Immodroit Formation

Un nouveau copropriétaire peut demander la nullité du mandat de syndic

Cour de cassation, 9 février 2022, n°21-11.197 PB

Une faute du syndic peut entraîner la demande d'annulation du mandat, même si cette demande émane d'un nouveau copropriétaire qui a rejoint la copropriété postérieurement à cette action ou inaction fautive.

A noter : l'absence de la formation obligatoire des personnes engageant la responsabilité du titulaire de la carte professionnelle (assistant, gestionnaire, comptable) peut entraîner la nullité des actes pris. Un nouveau copropriétaire pourrait donc être fondé à utiliser ce droit.

Nouveau critère pour empêcher la démolition d'une construction illégale

Cour de cassation, 14 décembre 2021, n°20-84.114 FD

Des juges ordonnent la démolition de constructions illégales affectées à l'habitation personnelle d'un père et de ses enfants. Il s'agissait d'un terrain viabilisé situé à l'origine dans une zone agricole où il avait édifié des constructions modestes. La Cour de cassation donne raison au père de famille estimant que le respect de la vie familiale peut aller à l'encontre de l'obligation de remise en état.

Sort des « amortissements écartés » lors de la revente d'un bien loué meublé

Céline Crepin Meurin, Editions Lefebvre Dalloz, Actualité patrimoine, 16 février 2022

Déterminer le montant de la plus-value imposable diffère du LMP au LMNP notamment lorsque le bien est revendu et n'a pas été entièrement amorti. Dans le premier cas, il s'agit d'une plus-value professionnelle. Les amortissements non déduits sont donc réintégrés avec pour effet de minorer le montant imposable. Pour le LMNP, les choses sont plus simples et plus intéressantes. En effet le loueur bénéficie de la plus-value des particuliers ce qui aura pour effet de ne pas diminuer le prix d'achat des amortissements effectués. Mais la contrepartie évidente est l'impossible réintégration des amortissements écartés.

Lésion et délai d'option pour l'acquéreur

Cour de cassation, 5 janvier 2022, n°20-18.918 PB

Le code civil prévoit dans son article 1681 que lorsque le vendeur a été lésé de plus de 7/12 et a obtenu une rescision de la vente pour lésion, l'acquéreur à le choix entre la restitution du bien ou le garder en payant le juste prix diminué du dixième du prix total. Le code civil ne prévoyant pas de durée concernant ce délai, les juges estiment ici qu'il doit être raisonnable, leur laissant ainsi une grande marge d'appréciation.

Droit de surplomb pour isolation thermique par l'extérieur

Loi n°2021-1104 « climat et résilience » du 22 août 2021 et article L113-5-1 CCH

Un nouveau droit de surplomb vient d'être créé et attend son décret d'application qui doit paraître d'ici la fin de l'année 2022. Il permettra de surplomber les fonds voisins privés (et non le domaine public) de 35cm au plus en vue d'une isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.