

L'ACTU JURIDIQUE IMMODROIT

L'actualité juridique mensuel vue par Immodroit Formation

Nouvel indice de référence des loyers du 1er trimestre 2022 : la hausse se confirme

Décret 2022-357 du 14-3-2022 : JO 15 texte n° 9

L'INSSEE a publié le 21/04/2022 l'indice de référence des loyers (IRL) pour le premier trimestre 2022, ce dernier s'établi à 133,93 points soit une hausse de +2,48% sur un an. A noter que cette augmentation fait suite à un hausse de +1,61% pour le trimestre précédent.

Pour rappel, l'IRL constitue le plafond légal pour l'indexation annuelle des loyers des baux d'habitation qu'il s'agisse de location nues ou de meublés. L'IRL correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers.

Pour approfondir : Module G03 nouveautés et reformes 2022 en location et gestion locative

Indice des loyers commerciaux : la formule de calcul modifiée suite au tollé des commerçants

Décret 2022-357 du 14-3-2022 : JO 15 texte n° 9

L'indice ILC a récemment enregistré la plus forte hausse de son histoire (3e trimestre 2021). Ce record n'avait pas manqué d'agacer les commerçants qui lui reprochait d'être déconnecté par rapport à baisse drastique de la fréquentation des magasins suite à la crise sanitaire. La raison de cette envolée : les excellents chiffres des géants du commerce en ligne qui jusqu'alors étaient pris en compte dans le calcul de l'indice.

Le mécontentement des commerçants en magasins physiques a été entendu puisqu'un récent décret a revu la formule de calcul de manière à supprimer toute référence au chiffre d'affaires du commerce en ligne.

Pour approfondir : Module F10 actualisation 2022 : immobilier d'entreprise & professionnel

Un bornage obligatoire en vente immobilière ?

Réponse ministérielle n° 24196 du 24 mars 2022 JO Sénat page 1642

Le bornage d'un terrain n'est actuellement obligatoire que dans quelques cas (demande d'un voisin et construction d'immeuble à usage d'habitation ou usage mixte dans un lotissement ou une ZAC).

Dans une réponse ministérielle du 24 mars 2022, le Ministère en charge du logement a mis de côté la possibilité d'étendre l'obligation de bornage à toutes les transactions immobilières et de le rendre ainsi nécessaire pour toute promesse ou acte définitif de vente. Les pouvoirs publics estiment que les situations actuelles imposant un bornage sont suffisantes pour permettre à un prioritaire d'obtenir un bornage si nécessaire.

Les piquetages et documents d'arpentage associés à un descriptif du terrain demeurent donc valides en cas de vente.

Assainissement non collectif : pas de consignation de somme pour assurer les travaux en cas de défaut de difficultés avec l'acquéreur

Réponse ministérielle n°23754 du 10 mars 2022 JO Sénat page 1290

En cas de vente d'un bien équipé d'une installation d'assainissement non collectif non conforme, l'acquéreur doit effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité dans le délai d'un an.

Des précisions sur le régime applicable dans cette situation sont apportées par une réponse ministérielle publiée le 10 mars 2022 :

- Le notaire (i) doit informer les deux parties de leurs obligations dès les discussions préalables à la signature de l'acte de vente et (ii) transmettre au SPANC, au plus tard un mois après la signature, une attestation fournissant des éléments sur le bien et l'acquéreur afin qu'un contrôle des travaux soit possible.
- Il est impossible de consigner la somme correspondant à la réhabilitation de l'installation chez le notaire le temps de la réhabilitation de celle-ci afin de garantir que l'acquéreur effectuera les travaux.

Décès d'un copropriétaire et impossibilité pour le syndicat d'obtenir le nom des héritiers débiteurs

Cour de cassation, 20 avril 2022 n° 20-23.160 F-B

Le décès d'un copropriétaire entraîne couramment des difficultés dans le paiement des charges, obligeant le syndic à se rapprocher du notaire chargé de la succession pour connaître l'identité du ou des nouveaux débiteurs et poursuivre le recouvrement.

En l'espèce, le notaire avait opposé le secret professionnel au syndicat et ce dernier a donc saisi la justice pour obtenir ces informations. La Cour de Cassation a estimé que tant qu'aucun acte de notoriété était établi, le syndicat ne pouvait outrepasser le secret professionnel du notaire et obtenir l'identité des successeurs.

Pour approfondir : Module S04 Actualisation en matière de copropriété :
Jurisprudence