



L'ANCC vous souhaite une bonne rentrée

Loi du n°2022-1158 du 16.8.22 / JO du 17.8.22

Plafonnement de l'évolution de l'IRL (loi : art.12, II à V)

L'Indice de référence des loyers (IRL) est publié chaque trimestre par l'INSEE. Il correspond à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Une importante hausse des prix à la consommation a pu être observée au cours du premier semestre 2022. Cette accélération de l'inflation a entraîné une forte augmentation de la variation des premiers IRL publiés en 2022, ce qui est susceptible de conduire à une importante augmentation des loyers (l'IRL du deuxième trimestre a par exemple évolué de 3,60 % en 2022, contre 0,83 % en 2021).

Afin de prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages, un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL est prévu pour les indices du troisième trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023. Ainsi, la variation en glissement annuel de l'IRL ne pourra pas excéder 3,5 %.

Le plafonnement de la variation de l'IRL s'impose :

dans le parc locatif privé, concernant : la révision annuelle du loyer,

Outre-mer : dans les collectivités d'outre-mer, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder 2,5 %.

Corse : le représentant de l'État pourra, par arrêté et après consultation pour avis de l'assemblée de Corse, moduler, dans la limite de 1,5 point de pourcentage, la variation en glissement annuel de l'IRL (pour la fixation des IRL entre le 3ème trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2023).

Le cas échéant, cette modulation devra prendre en compte les critères qui seront précisés par arrêté (à paraître) du ministre chargé de la transition écologique.

Encadrement du niveau des loyers en zones tendues et conditions du complément de loyer (loi : art.13 / loi du 23.11.18 : art. 140)

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a mis en place un encadrement expérimental du niveau des loyers dans les zones tendues. Cet encadrement s'applique, sous conditions, sur demande des collectivités. À ce jour, il est en vigueur à Paris, Lille et ses communes associées (Hellemmes et Lomme), Lyon, Villeurbanne, Montpellier et Bordeaux, ainsi que dans les communes des Établissements publics territoriaux (EPT) Plaine Commune et Est Ensemble.

Dans les zones concernées, le loyer des logements doit être fixé dans la limite d'un loyer de référence majoré, publié chaque année par arrêté préfectoral.

SOMMAIRE :

- Plafonnement IRL
- Actualité juridique
- Plafonnement ILC
- Formations
- Revues en vente

Actualité juridique au 1^{er} septembre 2022

Tant que le notaire n'a pas établi l'acte de notoriété, le syndic doit poursuivre le copropriétaire défunt

En effet, tant que l'acte de notoriété n'a pas été établi par le notaire, il est impossible de savoir qui sera déclaré héritier, statut qui nécessite l'identification de tous les potentiels candidats et leur acceptation de la succession.

C'est pourquoi, le syndic, devra continuer à convoquer et répartir les charges au nom du copropriétaire défunt et en faire copie au notaire au cas où celui-ci disposerait de fonds disponibles.

C.cass 1er civ 20 avril 2022 n°20-23.160

La vente d'un fonds de commerce n'emporte pas de plein droit la cession du passif dont le vendeur serait tenu

Un client assigne l'acquéreur du fonds de commerce en indemnisation d'une malfaçon.

La cour de cassation confirme que le fonds de commerce n'étant pas un patrimoine autonome, il n'est constitué que d'éléments d'actifs corporels (matériels) et incorporels (clientèle, nom, etc.) Elle n'emporte pas la cession des contrats sauf mention expresse et accord des tiers.

Par extension, un syndic qui vendrait son fonds de commerce à un autre cabinet resterait tenu des malversations ou fautes contractuelles envers le syndicat de copropriété.

C.cass com 02 fev 2022 n°20-15.290

Le syndic est responsable personnellement d'inaction dans le cas de travaux urgents avec risque d'effondrement

Le syndic a l'obligation d'agir sans décision préalable sous deux conditions cumulatives :

- l'urgence qui empêche la réunion de l'assemblée
- des travaux de sauvegarde de l'immeuble

Des infiltrations sans risque imminent d'effondrement ne remplissent pas ces conditions et l'action doit donc être menée contre le syndicat et non le syndic.

C.cass 3ème civ 23 mars 2022 n°21-13.083

Plafonnement de l'ILC à 3.5 % jusqu'à juin 2023

Pour rappel l'Indice des Loyers Commerciaux est depuis mars 2022 composé de :

- 75 % indice des prix à la consommation
- 25 % indice du coût de la construction

Art 14 de la Loi du 16 août 2022 n°2022-1158



Association Nationale
de la Copropriété
et des Copropriétaires

| | |
|---|---|
| VERIFICATION DES REPARTITIONS Lundi 5 septembre 2022 | En direct et replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés |
| Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence. Permanence sans rendez-vous, Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr | |
| L'ANNEXE 5 Lundi 10 octobre 2022 | En direct et replay sur la chaîne ANCC de Youtube pour les abonnés |

| Revue n° | Thème du dossier principal |
|----------|---|
| 97 | LA LOI ALUR |
| 100 | LA CENTIEME |
| 101 | L'ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES |
| 102 | LES ASL |
| 103 | RESOUDRE LES CONFLITS A L'AMIABLE |
| 104 | LA MISE EN COINCURRENCE DES SYNDICS |
| 105 | LA MISE EN COINCURRENCE DES MARCHES |
| 106 | RENOVATION ENERGETIQUE |
| 107 | LA LOI ALUR |
| 108 | LE COMPTE SEPRE |
| 109 | LE DEGATS DES EAUX |
| 110 | LE STATIONNEMENT EN COPROPRIETE |
| 111 | LES IMPAYES |
| 112 | LA PROCEDURE D'ALERTE |
| 113 | L'ADMINISTRATEUR PROVISORE DE LA COPROPRIETE |
| 114 | REUSSIR SON ASSEMBLEE |
| 115 | ASSURANCE EN COPROPRIETE ET ASL |
| 116 | LES APPELS DE CHARGES |
| 117 | LE CAHIER DES CHARGES |
| 118 | LA GESTION DES ARCHIVES |
| 119 | TRAVAUX / Quoi faire ? |
| 120 | METHODE DE REPRISE D'UN SYNDICAT |
| 121 | TENIR UNE ASSEMBLEE MIXTE (présentielle+dématérialisée) |

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents
Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 3.91 € de frais de port.