



Droit immobilier

R È G L E M E N T A T I O N

Valeur locative des locaux professionnels  
*Arrêté du 3 avril 2015*

~

Rénovation énergétique des logements  
*Décret du 17 mars 2015*

~

Aménagement commercial  
*Arrêté du 27 mars 2015*

J U R I S P R U D E N C E

I. Copropriété

... du 24 mars 2015

Inopposabilité du secret bancaire par le syndic au syndicat des copropriétaires

... du 17 mars 2015

Modalités de partage d'une indivision

II. Procédure

... du 19 mars 2015

Péremption du commandement de payer



## VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX PROFESSIONNELS

La valeur locative des locaux professionnels était évaluée depuis 1970 en fonction de règles cadastrales se référant à un local type. En 2010, le législateur a souhaité actualiser ces valeurs locatives et a mis en place un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives. Ce mécanisme, prévu par l'article 1498 bis du Code général des impôts (CGI), créé par la loi de finances rectificative pour 2010 (Art. 34 M de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010) et effectif pour la première fois en 2015, repose sur une déclaration par les exploitants de locaux professionnels du montant du loyer dont ils s'acquittent.

Tous les exploitants de locaux professionnels sont concernés.

Un arrêté du 3 avril 2015 précise que les contribuables soumis à cette obligation devront déclarer, pour chaque local dont ils sont locataires au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de dépôt de la déclaration, le montant du loyer annuel, charges et taxes non comprises, pour l'année au cours de laquelle intervient le dépôt de la déclaration.

La déclaration de loyer doit être effectuée en même temps que les déclarations de résultats. Néanmoins, pour cette première campagne, l'administration admet que cette déclaration puisse être effectuée jusqu'au 15 septembre 2015.

## RÉNOVATION DES LOGEMENTS

Le décret du 17 mars 2015<sup>1</sup> précise le périmètre et les modalités de mise en œuvre des prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements ou les immeubles d'habitation. Il détermine par ailleurs les travaux finançables ainsi que les prestations qui doivent figurer dans les offres technique et financière.

<sup>1</sup> Décret n° 2015-306 du 17 mars 2015 précisant le périmètre des prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements

## AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Dans le cadre de la réforme de l'aménagement commercial opérée par la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) et complétée par la loi dite « Pinel » relative à l'artisanat au commerce et aux TPE (loi n° 2014-626 du 18 juin 2014), un arrêté du 27 mars 2015 est pris pour l'application de la réforme de l'aménagement commercial. Il abroge plusieurs dispositions relatives aux observatoires départementaux d'aménagement commercial à savoir, les articles A. 751-1 à A. 751-12 du code de commerce et l'arrêté du 13 novembre 2009 pris pour l'application des articles R. 751-13 et R. 751-17 du code de commerce.

## JURISPRUDENCE

### Inopposabilité du secret bancaire par le syndic au syndicat des copropriétaires

Com. 24 mars 2015 (n°13-22.597) F-PB :

En l'espèce, un syndic avait ouvert un compte dans une banque, laquelle avait transmis des informations relatives au fonctionnement de ce compte au président du conseil syndical. Le syndic a alors assigné la banque pour voir engager sa responsabilité civile dans la mesure où, selon lui, elle avait violé le secret bancaire.

La cour d'appel a considéré que le secret bancaire n'interdisait pas à la banque d'informer le conseil syndical du syndicat de l'erreur commise par son syndic qui a déposé les fonds relevant de la gestion de la copropriété, non sur un compte individualisé, comme le prévoit l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, mais sur un sous-compte lui appartenant et dont le syndic était seul titulaire.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par le syndic. A l'appui de sa décision, la Cour précise que le compte litigieux, dont l'intitulé permettait d'identifier la copropriété concernée, n'était pas un compte séparé au sens de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, enregistré exclusivement les opérations de gestion de la copropriété de la résidence, ce dont il résultait que le secret bancaire ne s'opposait pas à la communication, au syndicat, d'informations sur le fonctionnement de ce compte.



### Modalités de partage d'une indivision

3<sup>ème</sup> Civ. 1<sup>er</sup> avril 2015 (n°14-14.349) FS-PB :

Après le divorce de deux époux, qui avaient adopté le régime de la séparation de biens, des difficultés sont nées pour la liquidation et le partage d'un immeuble indivis entre eux. L'époux avait fait grief à l'arrêt d'appel de dire n'y avoir lieu à aucune créance à son bénéfice au titre du financement de l'immeuble indivis, le solde du prix de vente de ce bien devant être partagé entre les époux selon la quote-part détenue par chacun d'eux résultant de l'acte d'acquisition.

En l'espèce, la Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel. Celle-ci avait d'abord relevé que les époux étaient convenus, par une clause de leur contrat de mariage, que chacun d'entre eux serait réputé s'être acquitté jour par jour de sa part contributive aux charges du mariage. Elle en a déduit qu'il ressortait de la volonté des époux que cette présomption interdisait de prouver que l'un ou l'autre des conjoints ne s'était pas acquitté de son obligation. La cour a ensuite constaté que l'immeuble indivis constituait le domicile conjugal, les règlements relatifs à cette acquisition, opérés par le mari, participaient donc de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage. Il ne pouvait donc bénéficier d'une créance au titre du financement de l'acquisition de ce bien.

### Péremption du commandement de payer

2<sup>ème</sup> Civ. 19 mars 2015 (n°14-10.239) F-PB :

En l'espèce, une banque avait fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière le 16 février 2010. Par un jugement d'orientation du 25 octobre 2011, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance avait constaté la nullité absolue de l'acte de prêt et avait déclaré nul et de nul effet le commandement valant saisie immobilière, dont il avait ordonné la mainlevée. Alors que la banque avait fait appel du jugement, le juge de l'exécution a rejeté une demande de prorogation des effets du commandement.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel aux termes duquel la cour avait considéré que l'acte de prêt était régulier. Selon la Cour de cassation, en raison du délai de plus de deux ans écoulé depuis sa délivrance le 16 février 2010, le

commandement de payer valant saisie était atteint d'une péremption et avait cessé de plein droit de produire effet depuis le 16 février 2012, de sorte qu'elle ne pouvait, après avoir annulé le jugement d'orientation connaître de la contestation, portant sur le fond du droit, relative à la validité du titre exécutoire fondant les poursuites.

*David Truche*  
*Avocat*