



Residence secondaire

Par **Nicole77**, le **22/06/2024** à **23:40**

Bonjour, Je suis copropriétaire dans un immeuble qui héberge son concierge. Celui-ci propriétaire d'un appartement dans une ville voisine, déclare sa loge en résidence secondaire. Cela oblige La copropriété à payer à sa place sa taxe d'habitation de résidence secondaire.

Est-ce légal?

En vous remerciant par avance

Cordialement

Nicole

Par **Visiteur**, le **23/06/2024** à **07:47**

Bonjour

La loge d'un gardien ou concierge en copropriété peut être considérée comme sa résidence principale, s'il y réside de manière habituelle et effective, mais il convient de faire la différence entre gardiens de la catégorie A de ceux de la catégorie B. Qu'en est-il chez vous ?

Par **beatles**, le **24/06/2024** à **09:09**

Bonjour,

Article 16 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions

prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

[/quote]

Les droits et les obligations étant attachés aux copropriétaires, l'article 16 ne dit pas qu'un lot acquis par le syndicat reste une partie privative mais qu'il n'en perd pas son caractère.

La loge du gardien est une partie commune à caractère privatif et elle le reste tant qu'elle n'a pas été aliénée.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

...

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

...

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **24/06/2024** à **11:16**

Qui doit payer une soi-disant la taxe d'habitation des parties communes à jouissance privative ?

Si la loge du gardien, dans le cas où il n'a pas d'autre logement, est sa résidence principale, si ce n'est pas le cas elle ne peut pas être sa résidence secondaire : dans le cas présent c'est un local qu'il occupe, selon un horaire établi, sur son lieu de travail pour effectuer ce dernier.

Par **Visiteur**, le **24/06/2024** à **11:49**

Bonjour,

La réponse semble être conforme dispositions des articles 1407, 1408 du CGI, la taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance de locaux meublés affectés à l'habitation. Tel est le cas des titulaires d'un logement de fonction, même lorsqu'il est occupé par nécessité absolue de service.

Par **beatles**, le **24/06/2024** à **14:18**

@Lingénu, je vous rappelle la fin de ma précédente intervention qui tenait compte de la catégorie (A ou B) du gardien :

[quote]

elle ne peut-être, en fonction de la catégorie du gardien, qu'une résidence principale et dans ce cas un logement gratuit dont **la taxe d'habitation devait, je précise bien devait, être payé par l'occupant à moins d'une convention contraire** ; sinon c'est un local mis à sa disposition pour qu'il puisse effectuer ses horaires de travail.

[/quote]

Plus précisément l'article 23 de la convention collective ne prévoit pas comme avantage en nature une taxe d'habitation quelle qu'elle soit.

Par **Visiteur**, le **24/06/2024** à **16:15**

J'ajoute ce lien

<https://www.quegan-avocat-immobilier.com/article/11/le-logement-du-gardien>

Par **beatles**, le **24/06/2024** à **17:23**

@Lingénu : est-ce que vous lisez tout ce que les autres écrivent.

Je vous rappelle une seconde fois que j'avais écrit :

[quote]Si la loge du gardien, dans le cas où il n'a pas d'autre logement, est sa résidence principale, si ce n'est pas le cas elle ne peut pas être sa résidence secondaire : dans le cas présent c'est un local qu'il occupe, selon un horaire établi, sur son lieu de travail pour effectuer ce dernier.[/quote]

... puis :

[quote]elle ne peut-être, en fonction de la catégorie du gardien, qu'une résidence principale et dans ce cas un logement gratuit dont **la taxe d'habitation devait, je précise bien devait, être payé par l'occupant à moins d'une convention contraire** ; sinon c'est un local mis à sa disposition pour qu'il puisse effectuer ses horaires de travail.[/quote]

Pour être complet :

- je rectifie : « *est sa résidence principale* » par « *c'est est sa résidence principale* » ;

- j'ajoute : catégorie A dans un cadre horaire (logement de fonction non obligatoire) ; catégorie B rémunération en fonction de tâches évaluées en unités de valeur (logement de fonction obligatoire).