

|   |  |  |
|---|--|--|
| <br>ASSOCIATION DES AVOCATS<br>MANDATAIRES EN TRANSACTIONS<br>IMMOBILIERES | <b>VEILLE<br/>JURIDIQUE</b><br><br><b>FICHE N°91</b><br><br><b>Août 2023</b> | <br><b>www.avocat-immo.fr</b> |
|---|--|--|

## SOMMAIRE

|   |   |
|---|---|
| <b>ACTUALITÉS</b> .....                 | 1 |
| <b>JURISPRUDENCES</b> .....             | 5 |
| <b>CODES ET TEXTES JURIDIQUES</b> ..... | 8 |

## ACTUALITÉS

### **Un article intéressant de Fabrice Veyseyre-Redon « Environnement Eau potable : des décisions difficiles à prendre pour les villes touristiques »**

*« Supprimer les douches, réparer les canalisations.... Pour économiser l'eau, les municipalités les plus prisées des touristes sont confrontées à des choix qui ne sont pas toujours faciles. Qui peuvent aller jusqu'à la remise en question des piscines chez les particuliers.*

*Les constructions de piscines vont-elles finir par être interdites chez les particuliers ?*

*Pour les villes touristiques confrontées au défi de l'eau, économiser cette précieuse ressource demande des efforts et suppose souvent de changer de modèle. Et des choix politiques et financiers parfois courageux. À Palavas-les-Flots (Hérault), la suppression des douches (sauf à proximité des postes de secours) et des pédiluves a permis de réaliser « 30 à 40 % d'économie d'eau » selon la mairie. Tout près de là, au Grau-du-Roi (Gard), la... »*

### **Le reste de l'actualité de l'immobilier de la construction et du financement**

En bref depuis notre dernière revue :

- Le groupe de travail mis en place à l'occasion du Conseil National de la Refondation (CNR) sur le Logement a placé l'encadrement des prix du foncier parmi les mesures phares à mettre en œuvre « pour réconcilier les français avec la production de logements nouveaux ». Animateur de la question foncière en Île-de-France, l'Observatoire régional du foncier en Ile-de-France (ORF) s'est emparé de ce sujet avec la mise en place, pour l'année 2023, d'un groupe de travail sur le thème de la **régulation foncière**. Pascal Dayre, chef de Service à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Paris fait un [point d'activité](#) de ce groupe de travail.

- Dans le cadre de la « nouvelle méthode d'action gouvernementale annoncée lors du 7ème Comité interministériel de la Transformation publique, le 9 mai dernier, par la Première ministre, les quatre ministres de la transition écologique, de la transition énergétique, de la transformation et de la fonction publiques, et de la Ville et du Logement ont installé le 28 juin un comité spécifique sur le thème « [Je rénove mon logement](#) ». Lors de sa première réunion, il a été question de former les conseillers des maisons France services et relier les réseaux France rénov' et France Connect+. D'autres thèmes devraient être abordés, comme l'amélioration du maillage du territoire en espaces conseil France rénov' d'ici à 2025 ou la lutte contre les fraudeurs.
- Le budget de **MaPrimeRénov'** (MPR), en 2024, sera augmenté de 1,6 milliard d'euros pour atteindre 4 milliards d'euros. C'est l'annonce qu'a faite le 12 juillet Élisabeth Borne, Première ministre, en introduction du conseil national de la transition écologique. Le financement provient des 7 milliards d'euros annoncés ces derniers jours pour financer la transition écologique de manière globale. Le gouvernement se rapproche ainsi des [propositions de la commission d'enquête sénatoriale sur la rénovation énergétique](#), qui préconisait 4,5 milliards d'euros pour MPR.
- Le Conseil d'Administration d'**Action Logement Groupe** a adopté le 29 juin un plan de soutien au secteur de l'immobilier, visant à acquérir 30.000 logements neufs auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite.

### Une nouvelle modification de la loi du 6 juillet 1989, restreignant le congé du bailleur

Une loi du 19 juillet 2023 visant à renforcer la protection des familles d'enfants atteints d'une maladie ou d'un handicap ou victimes d'un accident d'une particulière gravité (1) modifie l'[article 15](#) de la loi du 6 juillet 1989, traitant du congé du bailleur, comme suit :

- 1° Le IV (sanction d'un congé justifié frauduleusement) devient le V ;
- 2° un nouveau IV est inséré :

« IV.-Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'[article L544-1](#) du code de la sécurité sociale dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. »

*Lien : (1) [Loi n° 2023-622 du 19 juillet 2023 visant à renforcer la protection des familles d'enfants atteints d'une maladie ou d'un handicap ou victimes d'un accident d'une particulière gravité](#)*

## **La loi Kasbarian contre l'occupation illicite presque entièrement validée par le Conseil constitutionnel**

Adoptée définitivement le 14 juin 2023, la proposition de loi très controversée était en attente de son passage au Conseil Constitutionnel, saisi par un groupe de plus de soixante députés de la Nupes. Par une décision du 27 juillet (1), ce dernier a validé toutes les dispositions déjà analysées en détail (*notre ressource du 30/06/2023* «[La proposition de loi Kasbarian contre l'occupation illicite des logements adoptée définitivement, en attente du Conseil constitutionnel](#)» ). Seul l'article 7 a été déclaré contraire à la Constitution : il modifiait l'[article 1244](#) du Code civil afin de libérer le propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation d'entretien et de l'exonérer de sa responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien de ce bien. Le Conseil Constitutionnel estime que les dispositions de cet article portent une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine, non seulement les auteurs de l'occupation illicite mais aussi les tiers.

*Lien : (1) [Conseil Constitutionnel - Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023](#)*

## **Livraison d'immeubles neufs : une proposition de loi pour clarifier les débuts de la copropriété**

Inspirée de travaux du GRECCO (Groupe de recherche sur la copropriété) à l'origine du grand toilettage de la loi de 1965 par la loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2019, une proposition de loi (1) vise à mieux organiser le démarrage de la copropriété. Si la loi fixe désormais clairement la date d'entrée en application du statut de la copropriété à l'immeuble neuf, et par conséquent celle de la naissance du syndicat des copropriétaires et du début du premier exercice de charges, au jour de la première livraison d'un lot, elle ne donne pour le moment aucune mission au syndic provisoire, qui n'entre en fonction lui-même que ce jour très précis. Jusque-là, l'immeuble est sous la seule responsabilité du promoteur.

La proposition de loi déplace dans la loi du 10 juillet 1965 le deuxième alinéa de l'[article 1-1](#), qui traite de l'immeuble à construire vers une nouvelle section après l'article 16-2, intitulée « Dispositions particulières aux immeubles à construire avant la livraison du premier lot ». Celle-ci oblige le promoteur à notifier l'identité du syndic provisoire à tous les copropriétaires au moins quatre mois avant la livraison du premier lot, et le syndic provisoire à convoquer une assemblée générale, aux frais du promoteur, au plus tôt trois mois avant cette livraison. A l'ordre du jour de cette assemblée : la désignation des membres du conseil syndical et la désignation d'un homme de l'art ayant pour mission d'assister le syndic provisoire lors de la « livraison des parties communes ». Le syndic provisoire se voit attribuer « qualité pour prendre livraison des parties communes », après avoir convoqué le conseil syndical et l'homme de l'art éventuellement désigné par l'assemblée générale. Préalablement, il informe les copropriétaires par tous moyens de cette date de livraison.

Par ailleurs, la proposition de loi donne au syndic provisoire qualité pour souscrire les contrats nécessaires à l'assurance et au fonctionnement de l'immeuble, ce qui à ce jour incombe au promoteur. Il est également précisé que la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires doit se tenir dans le délai d'un an de la livraison du premier lot.

Si cette proposition de loi apporte de nombreuses améliorations sur les rôles respectifs du syndic et du promoteur, on regrettera qu'elle ne soit pas plus explicite sur la notion de « livraison des parties communes. En effet, juridiquement, la livraison des lots aux acquéreurs porte autant sur les parties privatives que sur les parties communes. Il serait utile que dans la proposition de loi, il soit précisé dans quelle mesure le syndicat des copropriétaires tout juste né, représenté par son syndic provisoire, se voit attribuer cette mission ; notamment, sera-t-il censé vérifier la conformité des prestations livrées dans les parties communes par rapport aux descriptifs contractuels annexés aux actes de vente en état futur d'achèvement ? Aura-t-il, avec « l'homme de l'art » à juger du respect des règles de construction applicables, des DTU et des « règles de l'art » communément acceptées. Aura-t-il à vérifier les réserves de réception effectuées par le maître d'ouvrage ? Questions redoutables qui semblent avoir été éludées dans un texte qui pourrait créer autant de problèmes qu'il essaie de résoudre...

Lien : (1) [Assemblée nationale : proposition de loi relative à l'application du statut de la copropriété en cas de vente d'immeuble à construire](#) v. aussi [le dossier législatif](#)

---

# JURISPRUDENCES

---

## **L'agent immobilier doublement mis en cause pour ne pas avoir averti des risques financiers de l'opération à laquelle il a concouru**

Une acquéreuse conclut, par l'intermédiaire d'un agent immobilier, un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'une « habitation légère de loisirs » au sein d'un « village » géré par un exploitant. Le contrat prévoit un engagement de location du bien à usage de résidence de tourisme par l'acheteuse au profit de l'exploitant, selon un projet de bail commercial joint en annexe. L'acquisition est financée au moyen d'un prêt immobilier. L'exploitant locataire ayant cessé de payer les loyers et fait l'objet d'un redressement judiciaire, l'administrateur judiciaire informe l'acquéreuse de son intention de ne pas poursuivre le bail conclu avec elle. Cette dernière assigne alors le vendeur, l'agent immobilier et son assureur, le prêteur, la SCP notariale et son assureur en nullité de la vente pour vices du consentement et, consécutivement, du prêt immobilier, ainsi qu'en responsabilité et indemnisation de ses préjudices. La vente et le prêt immobilier sont annulés, mais le vendeur, en liquidation judiciaire s'avère insolvable. La Cour d'appel de Toulouse déboute l'acquéreuse de sa demande d'indemnisation de son préjudice par l'agent immobilier, à qui elle reproche de lui avoir caché que l'exploitation du village était déjà déficitaire à la date de la signature du contrat de réservation, et donc de ne pas l'avoir informée des aléas financiers de l'opération, tels que si elle avait été informée de ces aléas, elle ne se serait pas engagée dans cette opération, ce qui est juridiquement constitutif d'un dol. Pour rejeter la demande de l'acquéreuse formée contre l'agent immobilier et tendant à la réparation du préjudice lié à l'impossibilité d'obtenir la restitution du prix de vente du fait de l'insolvabilité du vendeur, l'arrêt retient que la perte du bien immobilier découle du seul choix procédural de l'acquéreuse de maintenir sa demande de nullité de la vente nonobstant l'état de liquidation judiciaire de son vendeur, préjudice étranger à la faute imputable à l'agent immobilier. La Cour de cassation la censure : en statuant ainsi, après avoir constaté que l'agent immobilier avait commis une faute sans laquelle l'acquéreuse ne se serait pas engagée, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu [1240](#), du Code civil.

La Cour de cassation censure aussi la cour d'appel pour avoir débouté l'acquéreuse lésée de l'indemnisation de la perte des loyers escomptés, estimant qu'à la suite de l'annulation à effet rétroactif de la vente, l'acquéreuse ne peut prétendre avoir subi un préjudice imputable à son vendeur au titre de loyers impayés ; l'immeuble acquis étant censé n'être jamais entré dans son patrimoine, et à défaut de s'être engagée, elle n'aurait pu prétendre à des loyers en exécution d'un bail qu'elle n'aurait pas souscrit, de sorte que les indemnisations qu'il réclame au titre des loyers impayés ne constituent pas un préjudice en lien de causalité avec les manquements reprochés à l'agent immobilier. La Cour de cassation balaie ce raisonnement, alors que la faute de l'agent immobilier a contribué à l'annulation de l'acte que la cour d'appel a prononcée pour dol (1).

*Lien : (1) [Cass., 1ère Ch. civ., 28 juin 2023, n°21-21181](#)*

## Autres jurisprudences, en bref

- l'article 64 du décret du 17 mars 1967, aux termes duquel toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et que le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, que celui en cas d'absence la retire ou non, n'est pas contraire à l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ([Cass., 3ème Ch. civ., 29 juin 2023, n°21-21708](#) )
- Un agent immobilier peut mandater, pour agir en son nom, une personne morale qui est titulaire elle-même d'une carte d'agent immobilier et pouvant avoir la qualité d'agent commercial ([Cass., Ch. comm., 17 mai 2023, n°21-23533](#) )

## Droit de préférence du locataire en cas de vente de l'immeuble : quand la Cour de cassation définit ce qu'est une activité industrielle

Une société locataire, informée de la vente des murs de ses locaux commerciaux sans qu'ils ne lui aient été proposés, a assigné son ancien bailleur en annulation de la vente et indemnisation de son préjudice, invoquant une atteinte au droit de préférence dont elle bénéficiait en application de l'[article L145-46-1](#) du Code de commerce, la société locataire a assigné les vendeurs. Le bailleur lui oppose le fait que ses locaux étaient à usage industriel ; or le droit de préférence régi par cet article ne concerne que les locaux « à usage commercial ou artisanal ». Le locataire conteste avoir une activité industrielle, ce qui amène in fine la Cour de cassation à définir ce qu'est une activité industrielle, ne l'ayant jamais fait auparavant. Elle s'est appuyée pour cela sur le Conseil d'Etat, qui avait à quant à lui jugé que, au sens des articles 44 septies, 244 quater B et 1465 du Code général des impôts, ont un caractère industriel les entreprises exerçant « une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant ». Elle a estimé que si la définition donnée par le juge administratif relève de la matière fiscale, les critères dégagés sont opérants, au regard de l'objet de l'article L145-46-1 précité, pour délimiter la portée de l'exclusion des locaux à usage industriel du droit de préférence » (1).

*Lien : (1) [Cass., 3ème Ch. civ., 29 juin 2023, n°22-16034](#)*

## **Copropriété de commerces : le caractère civil du syndicat s'efface devant la qualité de commerçants des copropriétaires**

Un commerçant, à savoir tout producteur, commerçant, industriel ou personne immatriculée au répertoire des métiers, engage sa responsabilité et s'oblige à réparer le préjudice causé par le fait de « rompre brutalement, même partiellement, une relation commerciale établie, en l'absence d'un préavis écrit qui tienne compte notamment de la durée de la relation commerciale, en référence aux usages du commerce ou aux accords interprofessionnels » (II de l'article L442-1 du Code de commerce reprenant dans les grandes lignes les termes de l'ancien article L442-6 avant la refonte du titre IV du livre IV du code par l'ordonnance du 24 avril 2019). Le même article ajoute qu'« en cas de litige entre les parties sur la durée du préavis, la responsabilité de l'auteur de la rupture ne peut être engagée du chef d'une durée insuffisante dès lors qu'il a respecté un préavis de dix-huit mois ».

La question s'est posée de savoir si un syndicat des copropriétaires d'une copropriété de commerces est tenu par ces dispositions alors que la qualité de commerçants des membres d'un syndicat de copropriétaires ne fait pas perdre a priori sa personnalité civile à ce dernier ni conférer une nature commerciale à la relation contractuelle qu'il entretient avec un prestataire de services, au sens de l'article L442-6 applicable à l'époque ; dans le cas d'espèce, un prestataire de services de sécurité reprochant à un tel syndicat de copropriétaires d'avoir résilié son contrat, l'a assigné en réparation pour non-respect du préavis contractuel et rupture brutale d'une relation commerciale établie.

La Cour d'appel de Paris lui donne raison, et est approuvée par la Cour de cassation : le syndicat ayant conclu un contrat ayant exclusivement pour objet d'assurer une prestation de service pour les besoins de l'activité commerciale de ses membres, la cour d'appel a exactement retenu que, bien que de nature civile, il avait entretenu une relation commerciale avec le prestataire, entrant dans le champ d'application de l'article L442-6 précité (1). Le même arrêt confirme que le préjudice du prestataire s'évalue non pas sur la base du chiffre d'affaires perdu mais de la marge brute censée n'avoir pas été réalisée...

*Lien : (1) [Cass., Ch. comm., 28 juin 2023, n°21-16940](#)*

---

# CODES ET TEXTES JURIDIQUES

---

## **Une loi et une ordonnance pour la reconstruction ou la réfection des dégradations des violences urbaines**

Votée en urgence par le parlement, la loi relative à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 a été publiée le 26 juillet (1). Elle autorise le gouvernement à légiférer par trois ordonnances pour :

- faciliter les autorisations d'urbanisme et permettre l'engagement des opérations et les travaux préliminaires ;
- simplifier les règles des marchés publics ;
- en aménageant certaines modalités de financements.

La deuxième ordonnance prévue a été adoptée en Conseil des ministres le jour de la publication de la loi (2). Elle permet notamment de déroger aux règles des marchés publics.

### **Liens:**

(1) [Loi n° 2023-656 du 25 juillet 2023 relative à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023](#)

(2) [Ordonnance n° 2023-660 du 26 juillet 2023 portant diverses adaptations et dérogations temporaires en matière de commande publique nécessaires à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des équipements publics et des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023](#)

## **Publication de la loi ZAN**

La loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a été publiée (1). Elle comprend neuf articles, structurés en quatre chapitres, visant notamment à :

- renforcer la coopération et la concertation entre l'État et les territoires ;
- préciser la répartition et les modalités de comptabilisation de l'artificialisation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- prendre en compte les spécificités territoriales ;
- faciliter la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Climat et résilience en repensant les outils à disposition pour y parvenir.

**Liens :**

(1) [Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux v. aussi l'analyse détaillée de l'ANIL](#)

**Reconduction du décret d'encadrement des loyers à la relocation ou au renouvellement**

Un décret (1) prolonge sans modifications pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2024) les dispositions du décret du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Il s'agit de l'encadrement des loyers en taux d'évolution.

Rappelons que lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), la date de référence à prendre en compte pour cette révision étant celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location. Le décret du 27 juillet prévoit des modalités adaptées dans les secteurs où un encadrement des loyers par plafonnement est instauré, et permet, par ailleurs, des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué (2).

Rappelons que les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'[article L173-1-1](#) du code de la construction et de l'habitation, sont exclus du dispositif depuis le 24 août 2022. Leurs loyers sont en effet gelés à compter de cette date, en évolution comme à la relocation, sauf en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte où le gel des loyers est repoussé au 1er juillet 2024 (loi « Climat et résilience du 22 août 2021 – [notre ressource du 24/08/2021 «Publication de la loi climat et résilience : les mesures intéressant l'immobilier»](#) ). Du coup, dans le cas de la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué à la relocation ou au renouvellement du bail, ou dans celui de l'augmentation pour travaux, la condition de performance énergétique avait été supprimée.

**Liens :**

(1) [Décret n° 2023-642 du 20 juillet 2023 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#)

(2) [version consolidée du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1er août 2019 au 31 juillet 2020, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#)

## AVERTISSEMENT

Cet ouvrage constitue une aide.

C'est un document régulièrement mis à jour ; les informations qu'il contient sont actualisées à la date du trimestre précédant sa parution.

Il y a lieu de l'adapter en tout état de cause aux situations que vous rencontrerez.

Son usage demeure de la seule responsabilité de son utilisateur.

L'A.A.M.T.I. ne pourra en aucun cas être tenue responsable de son utilisation.



La veille juridique est protégée par les règles de copyright et de la propriété intellectuelle interdisant sa duplication et sa photocopie.