

 <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p>	<p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°78</p> <p>Décembre 2021</p>	 <p>www.avocat-immo.fr</p>
---	---	--

SOMMAIRE

ACTUALITÉS	1
JURISPRUDENCE	5
CODES OU TEXTES	9

ACTUALITÉS

Les notaires actualisent leur étude sur la valeur verte des logements, avec des écarts plus creusés

L'impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons et appartements anciens par région en 2020 est variable mais s'est plutôt creusé par rapport à la dernière publication en 2018.

Ainsi pour les maisons, les écarts vont de 11% entre les étiquettes AB et FG en Grande couronne parisienne (contre 14% en 2017) à 34% en Nouvelle Aquitaine (contre 29% en 2017) Les données sont toujours parcellaires pour les appartements, avec des écarts vont de 8% en région parisienne (hors Paris) à 28% en Nouvelle Aquitaine... A noter que les statistiques publiées pour 2020 comme pour 2017 se fondaient sur l'ancien DPE.

Lien utile : [Notaires de France – octobre 2021 : "La valeur verte des logements en 2020"](#)

A compter du 1^{er} septembre 2023, les notaires auront compétence pour effectuer les formalités de légalisation ou d'apostille.

En effet la Loi de programmation 2018-2022 de réforme pour la justice envisageait cette nouvelle compétence des notaires dans un objectif d'allègement de l'Administration de la justice, notamment en déléguant cette tâche à des officiers publics ministériels tels que les notaires.

Ces derniers pourront accomplir la légalisation et l'apostille de tout acte produit dans les Etat parties à la Convention de la Haye du 5 octobre 1961 qui comptabilise actuellement 120 ratifications.

Ces demandes de formalités seront adressées aux notaires par voie dématérialisée pour les actes sous format électronique ou par courrier pour les actes non dématérialisés.

Lien utile : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038261631/>

Le Ministère de la Transition Ecologique annonce le report de deux décrets de mise en œuvre de l'audit énergétique obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2022

Au cours d'une réunion avec les acteurs de la CDI FNAIM, la Ministre de la Transition Ecologique a annoncé le report du projet de décret relatif aux conditions de qualification des auditeurs ainsi que le projet d'arrêté qui fixe le contenu de l'audit énergétique.

Cependant, il est prévu une rentrée en vigueur progressive de l'audit énergétique obligatoire lors de la vente de maison individuelle ou des biens en monopropriété dont le classement de performance énergétique se situe entre D et G conformément à la loi « Climat et Résilience » à son article 158 inséré à l'article L.126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette mise en œuvre progressive de l'audit énergétique obligatoire en métropole se fera en 3 temps :

- A compter du 1^{er} janvier 2022 pour les logements classés F ou G
- A compter du 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E
- A compter du 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés D

Selon le Président de la CDI FNAIM, Thierry Marchand, ce report permettra de donner un délai supplémentaire aux professionnels du secteur pour mettre en place des formations destinées à répondre aux exigences de l'audit énergétique obligatoire.

Le marché immobilier : chiffres et statistiques

Notes et liens utiles :

- Le [Baromètre LPI/SeLoger d'octobre 2021 \(chiffres arrêtés à fin septembre\)](#) : essoufflement de la demande (-5,6% des volumes de transactions en trimestriel glissant), maintien des tensions dans les grandes villes, nouvelle hausse des prix des maisons anciennes et baisse des maisons neuves...

- Les [chiffres de l'Observatoire Crédit Logement/CSA pour le 3ème trimestre \(diaporama de la conférence de presse\)](#), mettant en évidence un nouveau record des **taux d'intérêt au plus bas**, à 1,05% en moyenne, et même moins de 1% sur 20 ans et moins ! (v. aussi le [tableau de bord du 3ème trimestre](#) et le [tableau de bord d'octobre 2021](#)) : faits les plus marquants ce mois d'octobre, le **recul du nombre de prêts** de 8,2% en niveau trimestriel glissant et la **hausse de 25% de l'apport personnel exigé** en 2 ans depuis 2020 !

- La [9ème édition de l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris](#), révélant une baisse des charges à Paris en 2020, notamment de chauffage, pour des raisons climatiques, mais aussi d'eau et d'assurance, et une stabilisation de la rémunération des syndics, débours et frais postaux (compte 621) ; seul poste en nette hausse : l'électricité...
- Les chiffres de la [Construction de logements : résultats à fin septembre 2021 \(France entière\)](#) : de juillet à septembre 2021, les logements autorisés sont en légère hausse (+ 1,3 %) par rapport aux trois mois précédents, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables, et supérieur (+3,8%) à sa moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020) ; les logements commencés sont estimés en légère hausse (+1,6%) par rapport aux trois mois précédents, et supérieurs (+3,9%) à leur moyenne des douze mois précédant le premier confinement ; au cours des douze derniers mois, d'octobre 2020 à septembre 2021, 464.000 logements ont été autorisés à la construction, et 387.600 logements ont été mis en chantier ; le nombre de logements autorisés au cours des douze derniers mois est cependant repassé au-dessus (+1,3%) de son niveau des douze mois précédant le premier confinement (mars 2019 à février 2020), tandis que le nombre de logements commencés reste proche de son niveau d'avant-crise (-0,1%).
- La [Note de conjoncture des notaires n°53 octobre 2021](#) : des volumes historiques sur un marché très dynamique ! (données des actes authentiques, en décalage en moyenne de 3 mois par rapport à la conclusion des transactions)
- La [Note de conjoncture de la FNAIM – marché du logement, octobre 2021](#) : itinéraire d'un marché gâché...

Etudes, enquêtes et rapports

Notes et liens utiles :

- La [3ème vague du baromètre Imop/Harris Interactive sur les Français et l'immobilier](#) : seuls 26% des non-proprétaires estiment disposer à la fois de revenus et d'un apport suffisant pour accéder à la propriété...
- La [7ème édition du baromètre OpinionsWay pour MonExpert-rénovation sur les Français et la rénovation énergétique](#), qui révèle que les Français sont sensibilisés à l'intérêt d'effectuer des travaux de rénovation énergétique, mais dans le détail leur niveau de connaissance du dispositif technico-financier est faible ; mais en tant qu'acheteurs, ils sont désormais 76% à considérer l'étiquette énergétique du logement visité comme un critère important dans leur projet d'achat !
- Une étude de MeilleursAgents.com montrant "[Comment la proximité d'un parc fait grimper le prix d'un bien](#)" : +3,3 % lorsqu'il est à moins de 5mn à pied...

- Une étude sur [les 10 villes moyennes à suivre de près](#) selon SeLoger : une dynamique qui profite davantage à la côte Ouest et au Grand Est...
- Le [baromètre annuel sur les charges et travaux de copropriété Baticopro](#) , réalisé en partenariat avec GRDF et SMABTP à l'occasion de la Semaine de la Réno Copro, du 2 au 5 novembre 2021 : les copropriétés se déclarent volontaires, mais inquiètes du budget nécessaire pour les réaliser, alors que les charges pèsent de plus en plus lourd sur le budget des copropriétaires...
- L'étude de Knight Franck France sur [le marché de l'investissement immobilier en France au 3ème trimestre 2021](#) , mettant en évidence une forte progression de l'immobilier résidentiel avec plus de 6 milliards d'euros (dont 4 sur des ventes en bloc), certes loin derrière les bureaux (18,2 milliards), mais devant les commerces (4,5 milliards) et l'immobilier industriel (3,6 milliards).
- L'analyse par le Datalab du ministère de la transition écologique de [l'origine des investissements immobiliers des non-résidents](#) : les expatriés contribuent à près de 60% de la progression de ces investissements sur les dix dernières années...
- L'enquête de PAP à partir des recherches immobilières "[Immobilier, la fête est finie ?](#) ", révélant qu'après une année de records, le volume de recherche a baissé de 36,9% entre septembre 2021 et septembre 2020 et se retrouve ainsi 6,5 % en dessous de son niveau de 2019.
- Le compte-rendu de l'étude de Savills, Conseil international en immobilier coté, sur la composition de l'immobilier mondial, par notre confrère PierrePapier.com, révélant que [le résidentiel représente 79% de la valeur de l'immobilier mondial](#) , et qu'il constitue la classe d'actifs dont la valeur a le plus progressé en 2020 : + 8%, contre + 5% pour l'ensemble des secteurs immobiliers...
- L'étude de l'Institut Paris Région sur les difficultés d'acquisition de leur logement par les ménages franciliens : "[Acheter son logement en Ile-de-france : aspiration partagée, engagement toujours plus lourd](#)" : en 2019, un logement acquis en résidence principale par un ménage en Île-de-France représentait en moyenne 5,8 années de ses revenus, soit près de six mois de plus qu'en 2013 (5,3 années), et 2,7 années de plus qu'en 1992 (3,1 années), soit un doublement en un peu moins de trente ans ; également, la part des ménages ayant bénéficié de prêts aidés n'était plus que de 14% en 2019 contre 17% en 2013...

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

- La CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) se félicite dans un [communiqué](#) de voir **l'activité de l'artisanat**, tous segments confondus, mais en particulier dopée par MaPrimeRénov', enregistrer une hausse significative (+4%) au troisième trimestre

2021, par rapport au même trimestre l'an dernier. C'est +2,2% par rapport au troisième trimestre 2019. Mais elle pointe aussi dans son l'explosion des prix, entre +3 et +5% suivant le corps de métier...

- La Délégation PACA-Corse des Canalisateurs du Sud-Est, à l'occasion des 9èmes Rencontres Régionales de l'Eau et de l'Assainissement, organisées par elle le 22 octobre 2021, alerte sur la **raréfaction de l'eau en PACA-Corse**, et appelle à agir collectivement d'urgence pour anticiper le changement climatique, par la sécurisation de la ressource en eau et la valorisation des eaux usées.

- Sébastien Lecornu, ministre des Outre-mer et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement, ont annoncé de nouvelles mesures pour renforcer la mise en œuvre du **plan logement outre-mer** dont le comité de pilotage a été réuni le 20 octobre. Le Plan sera territorialisé de façon plus fine qu'actuellement, à l'échelon infradépartemental pour gagner en efficacité. Il permettra entre autres de poser les bases des contrats de la relance de la construction annoncés par le Premier ministre. Ces contrats permettent aux collectivités qui atteignent les objectifs de construction de logement qui y sont fixés de recevoir une aide financière en sus de leurs dotations. Par ailleurs, les aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs seront révisées pour être plus attractives, et il sera fait un bilan du plan d'investissement volontaire doté de 1,5 milliards d'euros d'Action Logement en outre-mer, aujourd'hui à mi-parcours, et qui a déjà fait l'objet de près de 600 millions d'euros d'engagements depuis le début de sa mise en œuvre.

JURISPRUDENCE

La Cour de cassation considère l'absence de preuve d'interposition dans l'acquisition d'un bien par un gérant commun à une société acquéreur et à une agence mandataire.

Dans le cadre de sa mission, un tuteur d'une personne physique propriétaire d'un immeuble a conclu un acte de vente avec une société acquéreuse dont le représentant est également gérant de l'agence immobilière mandatée pour la vente.

Lorsque la majeure protégée décède, ses héritiers assignent son tuteur et l'agence immobilière en nullité de la vente sur le fondement de l'article 1596 du code civil qui dispose que le mandataire ne peut, sous peine de nullité, se rendre lui-même ou par personne interposée, acquéreur des biens qu'il est chargé de vendre.

Selon eux, la vente devait être déclarée nulle en raison de l'existence d'un gérant commun à la société acquéreur et l'agence qui avait été chargée de la vente établissant alors une preuve d'interposition à la transaction en violation de l'article 1596 du code civil.

Les juges de la Cour d'appel ont débouté les héritiers et concluent d'une part, à une absence d'interposition dès lors que les deux sociétés en causes préexistaient à la vente contestée et d'autre part, que le gérant des deux entités n'avait été investi que dans l'opération de vente et non celle du mandat.

En cassation, les Hauts magistrats ont approuvé le jugement au fond et estimé « *l'agence immobilière et la société Satenav, bien qu'elles fussent toutes deux gérées par M. [C], étaient des personnes juridiques distinctes, que celui-ci ne possédait indirectement que 25 % des parts de l'agence immobilière et qu'il ne s'était investi que pour le compte de l'acquéreur et non pour celui de l'agence immobilière, que le fait qu'il fût le gérant des deux sociétés n'avait pas été dissimulé et que le prix de vente, cohérent avec le montant déclaré par [P] [N] pour le paiement de l'impôt sur la fortune, ne paraissait pas suspect compte tenu de l'état de l'immeuble.* »

3^{ème} Chambre de la Cour de cassation- 20 octobre 2021 n°20-18.792

<https://www.courdecassation.fr/en/decision/616fb1c2a6422442c4302272>

La Cour de cassation illustre une nouvelle fois, par deux arrêts, le caractère non-imputable d'une faute aux notaires quant aux vérifications matérielles des déclarations de leurs clients.

Dans une première affaire, la Cour de cassation estime que le notaire n'est pas tenu à la vérification de l'affichage de la déclaration préalable à des travaux autorisés par arrêté municipal

Une promesse de vente a été signée sous la condition suspensive d'une autorisation de la mairie à la transformation d'un garage en logement.

Lors de l'authentification de la vente, un recours a été formé contre la décision de la municipalité au moyen d'une faute imputée au notaire sur le fait qu'il n'avait pas vérifié l'affichage en bonne et due forme de la déclaration préalable sur le site.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant qu'« *à la date de la réitération de la vente, un délai de plus de 2 mois s'était écoulé depuis la décision favorable de la mairie, [et] la cour d'appel a énoncé, à bon droit, qu'il n'appartenait pas aux notaires de s'assurer du caractère effectif de l'affichage sur site de la décision, de sorte qu'aucune faute ne pouvait leur être imputée* ».

3^{ème} Chambre de la Cour de cassation – 8 septembre 2021 n°19-20.676

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044105641?init=true&page=1&query=8+septembre+2021+n%C2%B019-20.676&searchField=ALL&tab_selection=all

Dans une seconde affaire, la Cour de cassation considère que le notaire n'était pas tenu de vérifier la véracité des informations contenues dans la déclaration au regard des obligations environnementales

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente est conclue entre une société exploitante d'une usine et une commune.

Après avoir pris possession des lieux, la municipalité détecte une pollution des sols sur le site.

Elle assigne, d'une part, le vendeur pour manquement à son devoir d'information, et d'autre part, le notaire pour manquement à son devoir de vigilance pour avoir rédigé une fausse déclaration du vendeur sans s'être assuré de la véracité des informations retranscrites sur l'acte.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la commune en validant le raisonnement de la Cour d'appel en ce qu'elle relève, « *d'une part, que la société Sagana, qui avait obtenu dès 1948, une autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement, était présumée connaître ses obligations au regard de cette législation et, d'autre part, que les contradictions sur l'existence ou non d'une installation classée soumise à autorisation ou déclaration sur le terrain objet de la vente ne résultaient pas d'une erreur de transcription par le notaire des déclarations de la venderesse, mais de la fausse déclaration de celle-ci selon laquelle elle n'avait jamais exploité dans les biens vendus d'activités soumises à autorisation ou à déclaration.* »

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation – 30 septembre 2021 n°20-18-665

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044162729?init=true&page=1&query=+30+septembre+2021+n%C2%B020-18-665&searchField=ALL&tab_selection=all

La Cour de cassation confirme le revirement de jurisprudence sur l'impossibilité de rétractation d'une PUV que la levée d'option ait été assortie d'un délai ou non.

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente a été conclue avant que le promettant ne se rétracte.

Les juges du fond ont déclaré que la vente ne pouvait être formée en l'absence de la levée d'option par le bénéficiaire.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt en reprenant le considérant de sa décision du 23 juin 2021 selon lequel « *la rétractation du promettant ne constituait pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente* »

Cet arrêt apporte une précision supplémentaire en présence d'une PUV qui n'était pas assortie d'un délai de levée d'option contrairement à l'arrêt précité.

Ainsi, la Cour de cassation refuse la rétractation du promettant à une PUV à la condition qu'il ait exprimé un engagement ferme et définitif peu importe l'existence d'un délai pour la levée de l'option du bénéficiaire.

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation – 20 octobre 2021 n°20-18.514

<https://www.courdecassation.fr/decision/616fb1bfa6422442c4302231>

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation – 23 juin 2021 n°20-17.554

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043711071?init=true&page=1&query=20-17.554&searchField=ALL&tab_selection=all

L'absence de notification d'un avenant à une promesse unilatérale de vente entraîne la suspension du délai de rétractation et non sa nullité.

En l'espèce, une PUV a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Ensuite un avenant a été passé pour permettre une prolongation du délai et supprimé la condition suspensive.

Les bénéficiaires de l'acte n'ont pas pu conclure l'acte et les promettants les ont assignés en paiement de l'indemnité d'immobilisation.

Les bénéficiaires contestent la demande en invoquant la nullité de l'avenant du fait de l'absence de notification.

La Cour de cassation déboute les bénéficiaires du moyen de nullité au visa de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation en déduisant que « *la sanction du défaut de notification d'un avenant modifiant de manière substantielle le contrat n'est ni la nullité ni l'inopposabilité de cet avenant* ». Ainsi le délai de rétractation de 10 jours ouvert par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne commence pas à courir.

A contrario, ce défaut de notification de l'avenant n'empêche pas que l'indemnité d'immobilisation contractuellement prévue soit due.

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation - 30 septembre 2021 n°20-17.846

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044162734?init=true&page=3&query=&searchField=ALL&tab_selection=juri

La réparation en nature ne peut être ordonnée lorsqu'elle est matériellement impossible

Des propriétaires indivis d'un lot constitué d'un garage dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en restitution de la jouissance paisible de leur lot par la réalisation des travaux nécessaires et en indemnisation de leur préjudice. Ils obtiennent satisfaction en appel. Le syndicat se pourvoit en cassation, arguant que la réparation en nature ne peut être ordonnée lorsqu'elle est matériellement impossible ; le syndicat fait valoir en effet que les garages, situés à l'étage d'un des bâtiments de la copropriété, ne pouvaient faire l'objet d'aucun travaux et devaient obligatoirement être démolis en raison du défaut structurel du bâtiment.

La Cour de cassation lui donne raison : si l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, rend le syndicat des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires, encore faut-il, pour condamner le syndicat à une réparation en nature, rechercher si elle est possible ! La cour d'appel, avait estimé que la responsabilité du syndicat est encourue de plein droit du fait du vice de construction ayant rendu inutilisables les box et garages du bâtiment concerné et que ne constituent une circonstance exonératoire de la responsabilité du syndicat, ni le refus par l'assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux de nature à restituer à un copropriétaire la jouissance de son bien, ni le caractère trop onéreux des travaux à engager. La Cour de cassation a estimé qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation - 13 octobre 2021 n°20-19.583

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044220498>

Le décret sur les conditions à remplir par les garants financiers enfin publié

Plus de 7 ans après la loi ALUR qui l'avait prévu, le gouvernement s'est décidé à publier le décret fixant les procédures et les conditions dans lesquelles les garants financiers doivent exercer leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application de l'[article 3](#) de la loi du 2 janvier 1970 (loi "Hoguet"). Il prévoit que les garants financiers des professionnels de l'immobilier mentionnés à l'article 1er doivent se doter de moyens humains suffisants et adaptés au volume des fonds, effets ou valeurs qu'ils sont censés contrôler, ainsi que de procédures appropriées incluant notamment des contrôles sur pièces et, en tant que de besoin, des contrôles sur place. Ces procédures doivent prévoir les critères et des seuils permettant d'identifier les points de non-conformité des garanties financières octroyées aux [articles 26 à 36](#) du décret du 20 juillet 1972 et de mesurer leur gravité ; elles doivent énoncer les conditions dans lesquelles les mesures correctrices leur sont apportées. La synthèse des points de non-conformité constatés lors des contrôles doit être remise aux personnes garanties ; par ailleurs, un contrôle permanent doit être réalisé (au sein de l'entité garantie ?) "soit par des personnes exerçant des activités opérationnelles, soit par des personnes chargées de la fonction de contrôle des opérations", ces contrôles devant être "réalisés dans des conditions qui assurent leur sécurité et leur fiabilité".

Enfin, le décret prévoit que les professionnels garantis sont tenus de transmettre annuellement à leurs garants financiers leurs comptes annuels ainsi que les documents permettant de vérifier la conformité des garanties financières octroyées aux dispositions des articles 26 à 36 mentionnés.

L'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2022, l'obligation de transmission s'applique aux comptes et documents afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022...

[Décret n° 2021-1420 du 29 octobre 2021 relatif aux procédures et conditions dans lesquelles les garants financiers exercent leurs missions de contrôle sur les fonds des professionnels de l'immobilier](#)

Simplification de la procédure d'injonction de payer et diverses modifications de la procédure civile

Un décret du 11 octobre clarifie les règles de procédure civile relatives à l'assignation à date, rétablit la possibilité de procéder au dépôt du dossier en procédure écrite, précise l'articulation entre l'obligation de tenter un mode alternatif de règlement des différends préalable à la saisine du juge et la possibilité de saisir la juridiction d'une demande de conciliation ainsi que les dérogations au principe de la représentation obligatoire par avocat devant le tribunal de commerce. Le décret simplifie en outre la procédure d'injonction de payer en prévoyant que l'ordonnance portant injonction de payer est immédiatement revêtue de la formule exécutoire. Il supprime par ailleurs le caractère automatique de la purge des vices de procédure et fins de non-recevoir lors de la conclusion d'une convention de procédure participative et confère à l'expertise décidée dans ce cadre une valeur identique à celle de l'expertise judiciaire. De plus, le décret prévoit que certaines décisions rendues par le bâtonnier peuvent de plein droit être rendues exécutoires nonobstant l'existence d'un recours et que le bâtonnier pourra prévoir une

telle possibilité, le cas échéant en fixant des conditions et garanties prévues par le code de procédure civile.

Enfin, le décret tire les conséquences de la loi n° 2019-983 du 26 septembre 2019 autorisant l'adhésion de la France à la convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour son application dans certains territoires d'outre-mer.

[Décret n° 2021-1322 du 11 octobre 2021 relatif à la procédure d'injonction de payer, aux décisions en matière de contestation des honoraires d'avocat et modifiant diverses dispositions de procédure civile](#)

Le Garde des Sceaux Ministre de la Justice, Monsieur DUPOND-MORETTI a présenté en conseil des ministres dans les termes suivants une ordonnance du 15 septembre 2021 portant réforme des sûretés dans le prolongement de la première réforme par ordonnance du 23 mars 2006.

« Les sûretés ont fait l'objet d'une profonde réforme par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006. Toutefois, celle-ci n'était qu'incomplète, certaines sûretés n'avaient pas été modernisées, en particulier le cautionnement, alors même qu'il s'agit de la sûreté la plus abondamment pratiquée.

Par ailleurs, les quinze années écoulées depuis cette réforme avaient mis en évidence la nécessité de clarifier et d'ajuster certains textes afin de sécuriser les opérations contractuelles.

Enfin, le maintien de certaines sûretés, devenues inutiles ou obsolètes, et la diversité des règles actuelles de publicité des sûretés mobilières, avec en particulier une multiplicité de registres, étaient une source de complexité et nuisaient à l'attractivité internationale du droit français.

Face à ce constat de la nécessité d'une nouvelle réforme du droit des sûretés, un groupe de travail a été mis en place et a élaboré un projet de texte, et deux consultations publiques ouvertes se sont ensuite tenues, qui ont permis de l'enrichir et d'aboutir à l'ordonnance présentée.

Le droit des sûretés représente un enjeu économique majeur. L'efficacité des sûretés conditionne en effet largement l'octroi du crédit. L'amélioration du droit des sûretés permet donc de favoriser le financement des entreprises et, partant, la croissance économique. La présente ordonnance, prise sur le fondement de l'article 60 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi « PACTE ») poursuit ainsi trois objectifs principaux.

Le premier est celui de la sécurité juridique, en rendant plus simple, plus lisible, et donc plus prévisible, le droit des sûretés. Ainsi, la réforme modernise les textes et rassemble dans le code civil les règles du droit des sûretés, qui étaient éparpillées dans divers codes et lois. Par exemple, le bénéficiaire d'un cautionnement pouvait être tenu d'informer chaque année la caution de l'évolution de la dette principale en vertu de trois textes différents qui prévoyaient chacun une date, un contenu et une sanction spécifiques ; désormais, un seul texte subsiste dans le code civil. Par ailleurs, les sûretés portant sur des sommes d'argent, massivement utilisées

en pratique sans fondement légal, sont désormais régies par le code civil ce qui permet d'encadrer cette pratique et donc de la sécuriser.

Le deuxième objectif est le renforcement de l'efficacité des sûretés. Celles-ci ont précisément pour objet de permettre au créancier d'être désintéressé en cas de défaillance du débiteur. La réforme encadre les motifs de contestation de son engagement par la caution. En outre, le gage pourra désormais porter sur des « immeubles par destination », par exemple sur des panneaux solaires ou des turbines d'éoliennes, ce qui facilitera le financement des infrastructures. Enfin, toutes les sûretés pourront être conclues par la voie électronique, ce qui était impossible jusque-là. Cette innovation permettra aux entreprises de poursuivre leur transformation numérique et de réaliser d'importantes économies.

Conformément aux termes de l'habilitation donnée par le Parlement, l'ordonnance maintient un niveau de protection élevé des personnes qui s'engagent en qualité de garant, et spécialement des personnes physiques qui se portent caution. Cette protection est essentielle afin de lutter contre le surendettement. À titre d'exemple, la mention que doit aujourd'hui rédiger la caution est simplifiée pour des raisons d'efficacité mais étendue à toutes les personnes physiques quelle que soit la qualité du créancier, ce qui étend la protection des cautions.

Enfin, le dernier objectif est le renforcement de l'attractivité du droit français. Sont ainsi abrogées les sûretés inutiles ou obsolètes qui rendaient notre droit illisible depuis l'étranger. Sera par ailleurs mis en place, par décret, un registre unique des sûretés mobilières, librement consultable sur internet, conformément aux meilleurs standards internationaux : il permettra aux créanciers de connaître immédiatement l'ensemble des garanties déjà constituées par celui qui souhaite obtenir du crédit.

Cette réforme, qui est complétée par l'ordonnance présentée à ce même conseil des ministres portant notamment réforme de l'articulation entre le droit des entreprises en difficulté et le droit des sûretés, entrera en vigueur le 1er janvier 2022 afin de laisser le temps aux opérateurs économiques de s'y adapter. Les dispositions relatives au registre des sûretés mobilières et au gage automobile, qui requièrent à la fois des mesures réglementaires d'application et des développements informatiques »

AVERTISSEMENT

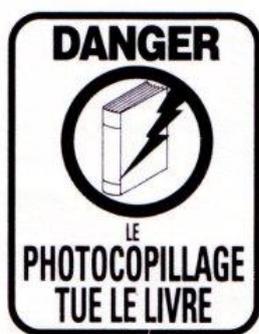
Cet ouvrage constitue une aide.

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.AM.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.