

| | | |
|---|--|--|
|  <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p> | <p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°87</p> <p>FÉVRIER 2023</p> |  <p>www.avocat-immo.fr</p> |
|---|--|--|

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------|---|
| ACTUALITÉS | 1 |
| TEXTES ET JURISPRUDENCES | 8 |

ACTUALITÉS

***La dématérialisation des échanges entre syndic et copropriétaires ne saurait être au détriment de ceux ne disposant pas d'un accès facile à Internet**

Une réponse ministérielle pose des limites au moins temporaires à la dématérialisation des procédures de gestion des immeubles en copropriété. Si les syndics peuvent – et sont même encouragés à le faire – effectuer par voie électronique, les notifications et les mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965, « cette facilitation de la dématérialisation des échanges au sein des copropriétés ne saurait être réalisée au détriment des copropriétaires qui ne disposent pas d'un accès à Internet qui leur permettrait de prendre connaissance des documents relatifs à la gestion de leur copropriété, ou qui ne souhaitent pas communiquer une adresse de messagerie » rappelle la réponse. « C'est pourquoi le recours aux échanges par voie électronique est soumis à un préalable obligatoire : l'accord exprès du copropriétaire, ce dernier pouvant retirer son accord à tout moment. Ainsi, les droits des copropriétaires, qui ne peuvent ou ne souhaitent pas communiquer par voie électronique, sont préservés ».

***Nouvelles conditions d'attribution et modalités du PTZ**

Les établissements de crédit et sociétés de financement peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, au titre des prêts ne portant pas intérêt, dits « prêts à taux zéro ou PTZ », qu'ils octroient pour financer la primo-accession à la propriété. L'article 244 quater V du CGI prévoit que les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont fixées par les articles cités du CCH et précisées par les articles D31-10-1 à D31-10-12 du même code.

En outre, l'article 164 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, modifié par l'article 87 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, a abrogé l'article L. 31-10-5 du CCH et modifié l'article L. 31-10-3 du même code afin de prévoir, **à compter du 1er janvier 2023**, que les modalités de détermination des ressources prises en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ ainsi que la période de référence retenue pour les apprécier sont fixées par décret (*nos ressources, du 02/01/2021 «Loi de finances pour 2021 : les mesures intéressant l'immobilier», et du 04/01/2022 «Loi de finances pour 2022 : les mesures intéressant l'immobilier»*).

Un décret du 27 décembre 2022 (1) précise que les ressources à prendre en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ sont les revenus fiscaux de référence de l'avant-dernière année précédant l'émission de l'offre de prêt. Il réintroduit par ailleurs au niveau réglementaire le mécanisme « anti-spéculatif » qui conduit à retenir alternativement le coût total de l'opération divisé par neuf dès lors que celui-ci excède la totalité des ressources considérées (article 1). L'article 3 du décret abroge les décrets n° 2020-1819 du 30 décembre 2020 et n° 2021-1863 du 28 décembre 2021.

Enfin, l'article 4 dispose que les dispositions du décret s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2023.

Une étude d'impact jointe au décret présente les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt dont peuvent bénéficier les établissements de crédit pour les prêts de ce type émis sur une période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros.

Décret n° 2022-1675 du 27 décembre 2022 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Logements classés G+ indécents

Un décret a été publié le 11 janvier 2021 et porte sur les critères de performance énergétique que l'on retrouve dans la définition d'un logement décent en France métropolitaine.

Ce décret a pour objet de modifier le critère de performance énergétique qui se trouve dans le décret relatif aux caractéristiques du logement décent. Il a modifié ce décret de manière à rajouter un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine.

Dès lors, depuis le 1^{er} janvier 2023 un logement décent ne peut plus consommer une énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (kWh/m²/an) supérieure à 450 kilowattheures.

Ces logements qui sont plus consommateurs en énergie de la classe G (parfois appelés G+) ne peuvent plus faire l'objet d'une nouvelle location.

Etiquette énergie modifiée

Un arrêté en date du 3 novembre 2022 et applicable depuis le 1^{er} janvier 2023 aménage le DPE logement et le DPE neuf.

Pour faciliter l'information du public sur le caractère décent ou non du logement, la quantité totale d'énergie finale doit désormais, elle aussi, être rapportée au mètre carré de surface habitable, exprimée en kWh/m²/an et figurer sur l'étiquette énergie et DPE logement.

D'autres changements ont aussi été opérés par le même arrêté afin de simplifier la modification des modèles de DPE et de sécuriser l'édition des documents élaborés par les diagnostiqueurs.

Nouvel état des risques

L'information des acquéreurs (et locataires) sur les risques naturels et technologiques auxquels peuvent être confrontés des bâtiments acquis est renforcée depuis la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Un décret en date du 1^{er} octobre 2022 a été pris en application de ce texte et a pour objet de réécrire les dispositions réglementaires du code de l'environnement applicable à ce dispositif.

Ainsi, parmi les nombreuses modifications applicables depuis le 1^{er} janvier 2023, on peut mentionner :

- L'intégration du risque de recul du trait de côte à l'état des risques
- L'obligation de mentionner dans les annonces de vente immobilière (ou de location) que « les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques » : www.géorisques.gouv.fr ;
- La remise de l'état des risques de moins de 6 mois, dès la première visite du bien, au candidat acquéreur ou locataire ;
- La remise de l'état des risques actualisé, selon le cas, par le promettant, le réservant ou le vendeur (ou bien le bailleur) lors de la signature du contrat correspondant auquel il doit être annexé.

Normes des diagnostics gaz

A compter du 1^{er} janvier 2023, une installation intérieure de gaz qui date de plus de 15 ans doit faire l'objet d'un état établi, lors de la vente d'un immeuble d'habitation (ou de la mise en location d'un logement), sur la base de la version de la norme en date de juillet 2022 et non plus celle de janvier 2013.

Carnet d'information du logement

A compter du 1^{er} janvier 2023 lors de la construction de bâtiment ou la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence notable pour les immeubles ou les travaux réalisés sur la base d'un permis de construire ou une déclaration préalable, l'article 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation pose la condition selon laquelle le carnet d'information du logement (CIL) doit impérativement contenir la performance énergétique du logement.

Lorsqu'il y a une mutation du logement, le CIL doit dorénavant être transmis dans son état, à l'acquéreur, au moment où le logement est muté. L'article 126-35-10 du code de la construction et de l'habitation pose en principe que la transmission peut avoir lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique et l'acquéreur doit en attester.

Plan pluriannuel de travaux dans les grandes copropriétés

Le plan pluriannuel de travaux est un document élaboré au sein des copropriétés et qui consiste à mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans, notamment pour la sauvegarde, l'entretien et la rénovation de la copropriété.

Désormais, à partir de 2023, ce plan pluriannuel de travaux devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots qui ont été bâties il y a plus de 15 ans.

Investissement immobilier locatif

Tandis que la loi des finances de 2023 a reconduit la réduction d'impôt Malraux pour un an, le dispositif Loc'avantages se poursuit avec des plafonds de loyer réévalués pour 2023 (arrêté du 21 décembre 2022).

Lien relatif à l'arrêté du 21 décembre 2022 : <https://www.anil.org/aj-dispositif-loc-avantages/#:~:text=L'arr%C3%AAt%C3%A9%20du%2021%20d%C3%A9cembre,tr%C3%A8s%20social%20avec%20l'Anah.>

Ventes éligibles à la TVA à 5,5% : plafonds de ressources et de prix de vente pour l'année 2023

L'actualisation des montants concerne les livraisons des logements financés dans le cadre du dispositif ANRU/QPV.

Afin de faciliter l'accession sociale à la propriété, sont notamment soumises à la TVA au taux réduit de 5,5% les ventes de logements situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ouvrir droit au régime fiscal de faveur, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, les opérations doivent respecter certains plafonds de ressources des occupants des logements et de prix de vente, qui sont actualisés chaque année.

Le Carnet d'information du logement (CIL)

Le contenu du carnet d'information du logement est précisé et les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement imposant l'établissement du CIL sont définis.

Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement qui a été mis place par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance, a été modifié dans un premier temps par la loi ELAN en 2018 avant d'être remplacé par le carnet d'information du logement créé par la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Le carnet d'information du logement permet de conserver les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés, dont la connaissance est indispensable à l'évolution de la performance énergétique et à la programmation d'opérations de rénovation efficaces sur le bâti et les systèmes énergétiques.

Plus-values immobilières : prorogation des régimes d'exonération temporaire

L'article 7 de la loi de finances pour 2023 proroge les régimes d'exonération temporaire applicables aux plus-values résultant de cessions des biens immobiliers à des bailleurs sociaux et de cessions de droit de surélévation d'immeubles.

Un régime d'exonération temporaire s'applique aux cessions d'immeubles destinés au logement social (CGI art.150 U, II, 7° et 8°). Institué depuis le 1^{er} janvier 2014 et prorogé à plusieurs reprises, il devait prendre fin le 31 décembre 2022.

L'article 7 de la loi de finances pour 2023 proroge cette exonération pour un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

***Taxe sur les plus-values immobilières élevées : possibilité de majoration en Corse**

Le barème de la taxe sur les plus-values élevées peut être majoré pour celles réalisées en Corse dans certaines zones de l'île particulièrement touchées par la « surspéculation » immobilière.

Une taxe est due sur la fraction imposable des plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros selon un barème appliqué au montant total de la plus-value imposable (CGI art.1609 nonies G). Cette taxe ne s'applique pas aux plus-values de cession de terrains à bâtir ou de droit s'y rapportant ni aux plus-values exonérées telles que celles réalisées lors de la cession de l'habitation principale.

Elle est assise sur le montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ou soumise au prélèvement dû par les non-résidents, après déduction de l'abattement pour durée de détention et éventuellement de l'abattement exceptionnel de 70% ou de 85% sur certaines cessions.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote.

L'article 28 de la loi des finances pour 2023 permet, sous certaines conditions, de multiplier par cinq le tarif de la taxe. Ainsi, le barème de la taxe sur les plus-values élevées réalisées dans certaines zones de Corse particulièrement touchées par la « surspéculation » immobilière pourra être compris entre 10% et 30% (au lieu de 2% à 6% pour le régime de droit commun).

La majoration de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI peut être instaurée à la suite de l'adoption, par l'Assemblée de Corse, d'un zonage défini sur proposition de l'office foncier de la Corse remise sous forme d'un rapport précisant les zones soumises à la « surspéculation » immobilière.

Pour les immeubles concernés, le barème spécifique applicable au montant total des plus-values imposables est le suivant :

| Montant De la plus-value imposable (PV) | Montant de la taxe |
|---|--|
| De 50 001 à 60 000 € | $10 \% PV - (60000 - PV) \times \frac{1}{20}$ |
| De 60 001 à 100 000 C | 10 % PV |
| De 100 001 à 110 000 C | $15 \% PV - (110000 - PV) \times \frac{1}{10}$ |
| De 110 001 à 150 000 C | 15 % PV |
| De 150 001 à 160 000 € | $20 \% PV - (160000 - PV) \times \frac{15}{100}$ |
| De 160 001 à 200 000 € | 20 % PV |
| De 200 001 à 210 000 S | $25 \% PV - (210000 - PV) \times \frac{20}{100}$ |
| De 210 001 à 250 000 C | 25 % PV |
| De 250 001 à 260 000 C | $30 \% PV - (260000 - PV) \times \frac{25}{100}$ |
| Supérieur à 260 000 C | 30 % PV |

L. fin. 2023 n 2022-1726, 30 déc. 2022, art. 28 : JO, 31 déc.

La surface des lots d'un lotissement peut être ajustée par un simple permis modificatif

Toutefois, ces modifications ne doivent pas avoir pour objet d'étendre le lotissement en dehors du périmètre par le permis d'aménager initial.

Issu de règles définies par la jurisprudence administrative, le permis modificatif permet au bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager

Garantie décennale et réglementation acoustique : pas d'adaptation en vue

Interrogé sur la comptabilité de la réglementation acoustique dans le secteur du logement neuf avec la responsabilité décennale encourue dans ce domaine, le ministre de la ville et du logement a été amené à faire le point sur les deux arrêtés du 30 juin 1999 qui régissent ma matière.

Le premier arrêté relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation détaille les exigences acoustiques à respecter pour les bâtiments d'habitation neufs. La conception du bâtiment doit les respecter, aucune tolérance n'étant prévue dans la réglementation. En revanche, l'article 9 tient compte des incertitudes dues aux mesures lors de la vérification de la qualité acoustiques des logements. Le deuxième arrêté relatif aux modalités d'applications de la réglementation acoustique fixe, dans son article 7, cette incertitude à 3 décibels. Elle est prise en compte après achèvement des travaux, au moment de la vérification de la qualité acoustique des logements neufs. Elle permet de tenir compte des incertitudes liées au matériel et à l'intervention humaine lors de l'opération de mesure. Cette valeur ne peut-être utilisée lors de la conception d'un bâtiment neuf comme une tolérance vis-à-vis des exigences acoustiques fixées réglementairement.

Le ministre ajoute que ces arrêtés ne sont pas en rien contradictoires avec les exigences de garantie décennale mentionnées à l'article 1792-4-1 du code civil, qui restent applicables notamment lorsque des malfaçons apparaissent postérieurement.

Notes et liens utiles :

Magazine « QUE CHOISIR » n°69 édition de janvier 2023 :

Un article du magazine « QUE CHOISIR » vient souligner la nécessité pour les consommateurs de « *sécuriser son opération* » (Mis en italique par nos soins).

L'article débute avec l'avertissement selon lequel « *vendre ou acheter un bien peut être compliqué. A la difficulté de trouver un acquéreur fiable et solvable (pour un propriétaire) ou celle d'obtenir un crédit (pour un acheteur), s'ajoutent les incertitudes sur la finalisation de la transaction* ». (Mis en italique par nos soins).

Cet article met ainsi en avant les risques liés à la transaction immobilière et devrait donc inciter les avocats à justifier de leurs interventions.

TEXTES ET JURISPRUDENCES

***Une vente en défiscalisation peut être annulée plus de 10 ans après !**

Cass., 3ème Ch. civ., 26 octobre 2022, n°21-19900

Le fait d'avoir vendu un bien immobilier en résidence gérée en induisant en erreur l'acquéreur sur la rentabilité et la valeur du bien par des manœuvres dolosives consistant en la conclusion d'un fonds de concours avec l'exploitant et la cession à celui-ci des locaux destinés à l'accueil et à la réception de la résidence, dissimulés à l'acquéreur, ainsi qu'en l'absence d'analyse des prix du marché par un organisme indépendant, est susceptible de constituer un dol au sens de l'article 1137 du Code civil (anciennement 1116), ouvrant la voie à l'annulation de la vente. Ainsi a tranché la Cour de cassation, estimant aussi que la prescription de 10 ans applicable aux obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants, prévue par l'article L110-4 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008 qui l'a réduite à 5 ans, ne s'appliquait pas dans un tel cas à la conclusion de la transaction, mais à partir du moment où l'acquéreur a pu apprécier que la rentabilité annoncée n'était pas réalisée.

***Une assemblée générale peut être annulée pour un seul mandat de représentation (pouvoir) accepté alors qu'il n'aurait pas dû l'être.**

La Cour d'appel de Bastia avait considéré que le fait qu'un copropriétaire ayant dépassé le nombre de voix du syndicat qu'il pouvait représenter avec plus de trois pouvoirs n'entraînait pas la nullité de l'assemblée dès lors que l'annulation de ses pouvoirs excédentaires ne changeait pas le résultat des votes. La Cour de cassation est d'un avis contraire et rappelle sa jurisprudence (1) : le mandat irrégulièrement confié à un mandataire entraîne l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires en son entier, même si le vote du copropriétaire concerné n'aurait eu aucune incidence sur les majorités requises (1). Rappelons qu'il y a peu, elle a considéré que tout copropriétaire était recevable à contester la régularité d'un mandat de représentation donné en vue d'une assemblée générale en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cass., 3ème Ch. civ., 21 septembre 2022, n°21-20227

La Cour de cassation affirme qu'un acheteur n'est pas fautif s'il refuse un prêt inférieur au montant maximal prévu dans la promesse de vente.

Le fait que soit indiqué dans la promesse de vente un montant maximal du prêt ne contraint pas l'acheteur à accepter toute offre d'un montant inférieur. Celui-ci peut refuser sans que lui soit imputable la défaillance de la condition qui emporte la caducité de la promesse de vente.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 décembre 2022, 21-24.539

Une indemnité d'occupation n'est pas due au vendeur en cas de résolution de la vente

Le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, à obtenir une indemnité d'occupation, l'enrichissement sans cause n'étant pas applicable aux restitutions consécutives à l'anéantissement d'un contrat.

<https://www.lexbase.fr/jurisprudence/89949407-cass-civ-3-16-11-2022-n-21-19-241-f-d-cassation>

**Les textes peuvent être utilisés et repris.*

AVERTISSEMENT

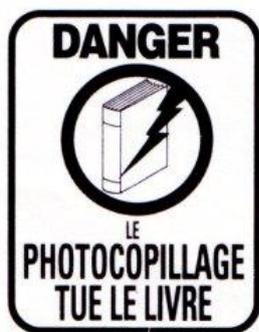
Cet ouvrage constitue une aide.

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.