

 <p>ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES</p>	<p>VEILLE JURIDIQUE</p> <p>FICHE N°79</p> <p>Janvier 2022</p>	 <p>www.avocat-immo.fr</p>
---	--	--

SOMMAIRE

ACTUALITÉS	1
JURISPRUDENCE	8
CODES OU TEXTES	13

ACTUALITÉS

Les réseaux de mandataires reçus par la ministre du logement

Le 6 décembre 2021, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée en charge du Logement a reçu les dirigeants des principaux réseaux de mandataires à l'initiative de La Maison des Mandataires, présidée par Vincent Pavanello. L'objectif était de mieux faire connaître le modèle des réseaux de mandataires et leur fonctionnement, et rappeler les chiffres-clés de la profession : 40.000 mandataires, 20% de parts de marché, 80% de recrutements sur des personnes en reconversion, etc. Des sujets plus techniques ont été abordés, qui ont trait, notamment, à la digitalisation des services de l'Etat, notamment la fluidification du process de validation des cartes T.

Création d'une nouvelle organisation professionnelle pour la filière du diagnostic immobilier et du bâtiment

Huit entreprises majeures du diagnostic immobilier, du bâtiment et des travaux publics se regroupent pour créer SIDIANE (Syndicat interprofessionnel du diagnostic immobilier, de l'analyse et de la numérisation de l'existant (SIDIANE)). Ils représentent plus de 2.600 collaborateurs (25% de ceux de la filière) et 260 millions d'euros de CA. SIDIANE aura officiellement déposé ses statuts en janvier 2022

[SIDIANE – 16 décembre 2021 - communiqué](#)

Le projet de loi 3DS à l'Assemblée nationale : les mesures intéressant l'immobilier

Le projet de loi « 3DS » pour « différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale », adopté par le Sénat en 1ère lecture le 21 juillet avec de nombreuses modifications est, après son passage en commissions, en cours d'examen par les députés en séance publique.

Les députés ont adopté sans changement l'article 24 qui aménage l'**obligation de mise en conformité des règlements de copropriété** avec les dispositions de la loi ELAN. Ils ont également confirmé la prolongation pour 3 ans supplémentaires de l'expérimentation relative à l'**encadrement de loyers**, l'extension de la compétence de la commission départementale de conciliation des baux d'habitation à l'examen des litiges relatifs à l'action en diminution du loyer, et la précision qu'en cas de colocation, le plafonnement s'applique à la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires. Concernant l'encadrement des loyers, de nouvelles communes auront un an pour se porter candidates, et il est ajouté que le préfet peut, dans les territoires où s'applique l'encadrement, déléguer ses attributions, à leur demande, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, au maire de Paris, aux présidents des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (article 23 du projet de loi).

Enfin, à ce stade, le projet de loi ajoute un article 2-1 à la loi du 6 juillet 1989 prescrivant le contenu minimal des **annonces relatives à la mise en location d'un logement** soumis aux dispositions de la loi, la liste des informations à y porter devant être fixée par arrêté du ministre chargé du logement, mais inclure notamment (article 23 bis A du projet de loi) :

- « 1° Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention “par mois” et, s'il y a lieu, de la mention “charges comprises” ;
- « 2° Le montant des charges récupérables ;
- « 3° Le montant du dépôt de garantie ;
- « 4° Le cas échéant, le caractère meublé de la location ;
- « 5° La surface habitable du bien ;
- « 6° La commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lequel se situe le logement ;
- « 7° L'année ou la période de construction de l'immeuble ;

□ « 8° Le cas échéant, le montant total toutes taxes comprises des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire ;

□ « 9° Le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires mis à la charge du locataire au titre de la réalisation de l'état des lieux ;

□ « 10° Pour les biens situés dans le périmètre d'une expérimentation d'encadrement des loyers, le montant du loyer de référence majoré, le montant du loyer de base et, le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé. »

A noter enfin l'adoption d'un amendement ayant pour objet, en cas de déclaration de l'état de calamité naturelle exceptionnelle, de faciliter la reconstruction des bâtiments endommagés en allégeant les règles de copropriété afin que les travaux soient décidés plus rapidement (article 75 bis A).

Lien utile :

[Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - Texte résultant des délibérations de l'Assemblée nationale](#)

Les amendements au projet de loi de finances pour 2022 intéressant l'immobilier

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, a souhaité faire le point, le 15 novembre 2021, sur différents dispositifs qui ont fait l'objet d'amendements dans le cadre du projet de loi de finances 2022, voté par l'Assemblée nationale.

Outre la **refonte du dispositif "Louer abordable"**, les nouveautés sont les suivantes :

- modification du **dispositif « Pinel »** : ce dispositif va progressivement décroître pour disparaître à l'échéance 2024. Pendant cette période transitoire, les taux actuels du « Pinel », seront maintenus selon deux critères : que le logement soit situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ou respecte par anticipation le niveau de la réglementation environnementale 2020 (RE2020), et dispose d'un espace extérieur. Ainsi un T3 de 62 mètres carrés devra être doté d'un espace extérieur de 5 mètres carrés minimum avec une double exposition, a indiqué la ministre.

- relance du **développement des logements locatifs intermédiaires par les investisseurs institutionnels**, sur financement désormais par l'Etat et plus par l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). La ministre a indiqué qu'un protocole a été signé avec

différents opérateurs, CDC habitat, Action logement et Fédération des ESH, prévoyant une augmentation de 50% la production de cet habitat intermédiaire. L'objectif est d'en faciliter l'accès aux jeunes, aux classes moyennes et aux travailleurs clés.

- prolongation de l'**Eco-prêt à taux zéro (ECO-PTZ)** jusqu'au 31 décembre 2023 alors qu'il devait disparaître au 31 décembre de cette année. Ce prêt, accordé sans conditions de ressources aux ménages entreprenant des travaux de rénovation énergétique, s'élèverait à la somme de 50.000 euros sur 20 ans, contre 30.000 euros sur 15 ans actuellement.
- prolongation du **PTZ pour l'accession à la propriété** jusqu'au 31 décembre 2023.
- prolongation également du **dispositif « Censi-Bouvard »** dispositif d'incitation à l'investissement locatif des particuliers, dans des résidences à destination des étudiants, des seniors ou personnes handicapées et prolongation du **dispositif « Denormandie »** dans le centre ancien des villes du programme Action cœur de ville.

TVA et démembrement de la propriété de biens immobiliers

Dans une réponse ministérielle du 11 Novembre 2021, le ministère de l'économie et des finances a précisé les conditions d'attribution du droit à déduction de la TVA qui a grevé le prix d'acquisition d'un bien immobilier en cas de démembrement de propriété. Elle rappelle que lorsque la propriété d'un immeuble donne lieu à un démembrement en raison de la cession à un tiers de l'usufruit ou de la nue-propriété, la nue-propriété doit être regardée comme n'étant pas affectée à une activité économique imposable (BOI-TVA-IMM-10-30, paragraphe 190). Cette situation est exclusive de l'exercice du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) afférente à la valeur de ce droit. Ainsi, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) grevant l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble n'est pas déductible par le nu-propiétaire. Pour autant, la doctrine fiscale admet que le nu-propiétaire puisse transférer à l'usufruitier le droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) grevant la nue-propriété, sous réserve du respect de certaines conditions. A cet égard, il importe que le nu-propiétaire ait lui-même la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), que le droit réel que constitue la nue-propriété soit immobilisé chez son propriétaire et, enfin, que l'usufruitier, qui doit également immobiliser ses droits portant sur l'usufruit de l'immeuble, utilise ce dernier pour les besoins d'opérations ouvrant droit à déduction.

Il a été précisé par réponse ministérielle datée du 2 avril 2019 (n° 17425) que dans un souci de neutralité, ces commentaires avaient également vocation à s'appliquer aux démembrements de propriété intervenant ab initio, sous réserve bien entendu que les conditions de fond pour sa mise en œuvre soient réunies.

Lien utile :

[rép. min. n° 24228, JO Sénat du 11 novembre 2021](#)

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

□ la Commission européenne a proposé le 15 décembre son plan pour accélérer les chantiers de **rénovation énergétique**, en imposant notamment d'ici 2030 la remise à niveau des logements anciens les plus mal isolés, avec pour objectif un parc immobilier entièrement zéro émission d'ici 2050.

□ La préfecture de l'Essonne a communiqué sur l'application du **permis de louer**, dispositif d'abord instauré dans une zone de la commune de Grigny, puis de Ris-Orangis et Evry-Courcouronnes : les amendes infligées aux bailleurs de logements qui ne respectent pas le refus d'autorisation de louer vont de 5.000 à 15.000 euros et ont rapporté 80.000 euros en 2021. Une quinzaine de dossiers sont également en cours d'instruction.

□ à l'occasion du SIMI, une centaine de sociétés du secteur de l'immobilier ont signé une [charte d'engagements en faveur de la parité et de l'égalité femmes-hommes](#) initiée par le Cercle des femmes de l'immobilier, et établie à partir des conclusions du Livre blanc en faveur de la parité dans le secteur de l'immobilier présenté le 19 octobre dernier en présence d'Élisabeth Moreno, ministre chargée de l'égalité entre les femmes et les hommes, de la diversité et de l'égalité des chances, et de 200 décideurs du secteur immobilier. Parmi les signataires, on retrouve les grands acteurs du secteur, comme : Ardian France, CBRE, BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman & Wakefield, Icade, Nexity, Baker McKenzie et d'autres.

□ dénoncées par l'ARC (Association des responsables de copropriété), des **pratiques de facturations de prestations par des syndic liées à la crise du Covid-19**, du type "gestion gardien Covid-19" ou "communication copropriétaires", auraient conduit selon Le Canard enchaîné la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) à ouvrir "des enquêtes concernant les pratiques abusives de certains syndic dans le contexte de la crise sanitaire".

□ L'observatoire des inégalités dénonce à nouveau la [persistance des discriminations dans l'accès au logement](#) : de nouveaux tests montrent que les personnes perçues comme d'origine étrangère ou de couleur ont moins de chance d'être reçues lorsqu'elles demandent à visiter un logement à louer, et elles doivent chercher plus longtemps.

Le marché immobilier : chiffres et statistiques

• la publication annuelle du ministère de la transition écologique sur [le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2020 \(décembre 2021\)](#) le prix moyen du mètre carré de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle en France est de 91 euros (+3,7%

sur un an) pour une superficie moyenne de 924 m² (-1,2%), et donc un prix d'achat moyen des terrains de 84.100 euros (+2,5%). Le coût moyen de la maison est de 183.300 euros, pour une surface de plancher moyenne de 120 m² (+3,8% en 2020, après +2,4% en 2019) ...

- les [chiffres de l'Observatoire Crédit Logement/CSA du financement des marchés résidentiels – tableau de bord de novembre 2021](#) : Malgré quelques légères fluctuations, le taux moyen des nouveaux crédits se maintient à son plus bas niveau pour le 8^{ème} mois consécutif.
- le [Baromètre LPI/SeLoger de novembre 2021 \(chiffres arrêtés à fin octobre\)](#) : poursuite de la hausse des prix des maisons anciennes, poursuite de la hausse des prix dans la plupart des villes et embellie des ventes en octobre...
v. aussi le [communiqué de presse de la conférence annuelle du 17 décembre 2021](#) , le [diaporama](#) et les [prix de 124 villes](#)
- la [Construction de logements - Résultats à fin octobre 2021 \(France entière\)](#) : au cours des douze derniers mois, de novembre 2020 à octobre 2021, 468.000 logements ont été autorisés à la construction, et 388.000 logements ont été mis en chantier. Ces chiffres sont à comparer respectivement aux 499.200 logements autorisés de novembre 2016 à octobre 2017, et aux 436.800 logements mis en chantier pendant la même période...
- les [Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – 3^{ème} trimestre 2021 – no 297 le 23 novembre 2021](#) : au troisième trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens se poursuit, de manière plus prononcée pour la province que pour l'Île-de-France

Etudes, enquêtes et rapports

- une étude de l'INSEE sur le profil des propriétaires immobiliers : "[Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière \(25 novembre 2021\)](#)" : le nombre de logements possédés augmente avec le niveau de vie, de moins de 1 logement par ménage au sein des 50% les plus modestes à 2,4 logements dans le dernier dixième et 4 logements dans le dernier centième...
- la 2^{ème} vague du [Baromètre sur les trajectoires d'habitation des Français par Harris Interactive pour Proquivis, en partenariat avec la Fondation Jean Jaurès](#) : quel regard les Français portent-ils sur leur lieu de vie et sur leur logement ? Dans quelle mesure envisagent-ils d'en changer à l'avenir ? Quels sont les leviers et les freins dans cette perspective ?
v. aussi la [vidéo de la conférence de présentation](#).
- le [rapport de la Cour des comptes sur les enjeux structurels de la politique du logement \(novembre 2021\)](#) : elle appelle à "remettre de la cohérence" dans les dispositifs, suggère une

décentralisation beaucoup plus poussée et enfin, invite à lâcher les objectifs uniquement "constructivistes".

- [l'édition 2021 du rapport annuel de l'INSEE France, portrait social](#) 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers ; l'étude fait notamment le portrait des propriétaires.
- la description du parc immobilier français par l'INSEE : "[37,2 millions de logements en France au 1er janvier 2021](#) (INSEE Focus n°254, 9 novembre 2021)" : résidences principales en légère baisse, résidences secondaires et logements vacants en hausse, etc.
- un article du site Politique du logement.com "[Coachs immobiliers et location meublée de courte durée, ou « comment booster ses revenus ? »](#)" (13 novembre 2021).
- une étude de l'Observatoire des loyers et de l'ANIL sur les [Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public \(décembre 2021\)](#) à partir des résultats 2019 des observatoires locaux des loyers : la comparaison des niveaux de loyers pratiqués dans les parcs social et privé s'inscrit dans un fonctionnement de marché, avec une complémentarité ou une porosité, voire souvent une concurrence de ces deux grands segments locatifs. Par ailleurs, le marché locatif, qu'il soit privé ou social, se positionne par rapport à l'accès à la propriété... A voir aussi [Le parc locatif social au 1er janvier 2021](#) par le Data Lab du ministère de la transition écologique dont dépend celui du logement
- une projection de la population française en 2070 : "[68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée \(29 novembre 2021\)](#)" : Si les tendances démographiques récentes se prolongeaient, la population de la France augmenterait jusqu'en 2044 pour atteindre 69,3 millions d'habitants; elle diminuerait ensuite, pour s'établir à 68,1 millions en 2070, soit 700.000 de plus qu'en 2021
- le Bulletin de la Banque de France n°238 – 23 novembre 2021 qui fait le point sur la [Crise Covid-19 et surendettement des ménages : une baisse record du nombre de dossiers déposés en 2020](#) : alors que le PIB français a affiché -7,9% en 2020, le nombre de dossiers de surendettement déposés en vue d'un rééchelonnement ou d'un effacement des dettes n'a non seulement pas progressé, mais s'est contracté de 24% !...

JURISPRUDENCE

Un propriétaire peut être condamné à démolir une extension à une maison si sa construction crée un trouble anormal au voisinage

Le propriétaire d'une maison a construit une extension de sa maison conformément à deux permis de construire, successivement annulés. Les propriétaires d'une maison voisine, se plaignant d'avoir, du fait de l'extension, perdu la vue sur les collines et n'avoir plus de vue que sur un mur de parpaings, l'ont assigné en démolition, faisant valoir un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. Ils obtiennent gain de cause en appel, mais l'auteur de l'extension se pourvoit en cassation, arguant que l'[article L 480-13](#) du code de l'urbanisme s'applique à l'action en responsabilité civile tendant à la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire annulé, dès lors qu'elle est exclusivement fondée sur la violation des règles d'urbanisme, y compris lorsqu'est invoqué un trouble anormal de voisinage résultant de cette violation. La Cour de cassation rejette le pourvoi, faisant remarquer que les dispositions de l'article L480-13 ne s'appliquent qu'aux demandes de démolition fondées sur la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, et c'est sans violer ce texte que la cour d'appel, appréciant souverainement les modalités de la réparation du trouble anormal du voisinage qu'elle constatait, a ordonné la démolition de la construction litigieuse.

Il en ressort que le fait que la construction ait été illégale n'est pas pris en compte dans cette affaire, et donc qu'une construction nouvelle, même édifiée conformément à un permis de construire légal, peut causer un trouble anormal du voisinage. En réalité, ce n'est pas nouveau et la Cour de cassation a déjà considéré que la caractérisation du trouble anormal du voisinage n'implique ni l'appréciation de la légalité du permis ni l'existence d'une faute commise par le constructeur.

Lien arrêts :

[Cass. 3ème Ch. civ., 20 octobre 2021, n°s 19-23233, 19-26155 et 19-26156](#)
[Cass. 3ème Ch. civ., 20 juillet 1994 n° 92-21801](#)
[Cass. 3ème Ch. civ., 11 mai 2000 n° 98-18249](#)

La Cour de cassation étend les mentions légales obligatoires du droit à la commission entre professionnels de l'immobilier pour les actes d'engagement des parties

En l'espèce, un contrat de mandat de vente a été conclu entre un promoteur-vendeur et une agence immobilière pour la vente de lots de lotissement.

A la suite de la vente d'un tiers des lots par l'agence, le mandat immobilier prévoyait le versement par le promoteur d'une commission de 12% hors taxes sur le prix total des biens vendus.

Au cours de l'authentification des actes de vente, un litige est né entre les parties sur les modalités d'exécution du contrat de mandat.

Après examen des stipulations contractuelles, les juges du fond ont condamné le promoteur à verser à son mandataire le prix de 160000 euros au titre des honoraires de vente au motif que le contrat de mandat déterminait le montant de la rémunération et identifiait son débiteur conformément aux dispositions légales de la Loi Hoguet du 2 janvier 1970 à son article 6 et à l'article 73 de son décret d'application.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la Cour d'appel au motif de la violation de la Loi Hoguet en ce que « *les contrats de réservation pour lesquels la société Axeva avait obtenu une condamnation provisionnelle de 160 000 euros ne précisait pas les conditions de la détermination de la rémunération de l'agent immobilier ainsi que de la partie qui en avait la charge, en violation de l'article 73, alinéa 3, du décret n° 72-658 du 20 juillet 1972.* ».

Ainsi la Cour de cassation fait une interprétation littérale de la législation Hoguet en exigeant que soit mentionné, dans le cadre d'un mandat entre deux professionnels de l'immobilier, la rémunération du mandataire et son identité dans les actes d'engagements des parties tels qu'un contrat de réservation ou tout autre document préparatoire à la vente.

La 1^{ère} Chambre civile précise l'arrêt qu'elle avait rendu du 17 janvier 2018 refusant la rémunération d'un mandataire lorsque les mentions légales de l'article 6 de la Loi Hoguet faisaient défaut uniquement dans l'acte d'engagement définitif des parties sans faire de distinction sur la profession du mandant.

Liens arrêts :

Cour de cassation, 1^{ère} Chambre civile, 24 novembre 2021 n°19-23.693, n°736 F-D

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044384625?init=true&page=1&query=+19-23.693&searchField=ALL&tab_selection=all

Cour de cassation, 1^{ère} Chambre civile, 17 janvier 2018, n°14-14.304

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584517>

Condamnation à 20.000,00 € de dommages et intérêts d'un couple d'offrants sur le fondement de l'abus du droit d'ester en justice de leur refus d'admettre l'absence d'acceptation de l'offre d'achat

En l'espèce, un couple a formulé une offre d'achat sur un ensemble de biens immobilier et mobilier.

La propriétaire n'a pas exprimé d'acceptation dans le délai relativement court assorti à l'offre.

Les offrants l'ont assigné en justice pour vente forcée et paiements de dommages et intérêts.

Les juges du fond ont débouté les demandeurs de leur recours au motif que l'offre d'achat n'avait jamais fait l'objet d'une acceptation de la part de la destinataire. En outre, la sœur de la propriétaire avait adressé un courriel aux couples d'acheteurs dans lequel elle exprimait de manière express le refus de l'offre.

Ainsi, la Cour d'appel a qualifié cette situation de phase de négociation précontractuelle puisque les faits démontraient qu'il n'y avait eu aucun accord sur le prix et la chose.

Un pourvoi est formé par les pollicitants qui demandent à la Cour de cassation la reconnaissance de la vente parfaite ainsi que la condamnation de la propriétaire à des dommages et intérêts.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et prononce la condamnation des époux offrants à la somme de 20.000, 00 euros de dommages et intérêts sur le fondement de l'abus du droit d'ester en justice.

En effet la Haute juridiction a estimé *« que le recours avait été formé en appel par M. et Mme [T], en pleine connaissance du caractère manifestement voué à l'échec de leurs prétentions, que cette persistance à maintenir des demandes juridiquement insoutenables ne pouvait exprimer qu'une intention de nuire à l'intimée en exerçant sur elle des pressions notamment par l'insinuation de tentative de fraude fiscale et en abusant de la générosité dont elle avait fait preuve en mettant gracieusement à leur disposition, pendant les vacances, la propriété litigieuse pour en tirer des arguments fallacieux en faveur de leur thèse, a procédé à la recherche prétendument omise, en retenant, par motifs adoptés, que M. et Mme [T] ayant modifié au cours de l'instance leur offre du 16 août 2015, cette modification démontrait l'absence d'accord sur la chose et le prix entre les parties, de sorte que leur moyen ne pouvait être sérieux. »*

Cette décision confirme la position de la Cour de cassation selon laquelle le fait d'abuser du droit d'ester en justice pour faire reconnaître l'existence d'une vente en maintenant des prétentions insoutenables peut conduire à la condamnation de la partie demanderesse.

Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile, 17 novembre 2021, n°20-20.965, n°809 F-D

La Cour d'Appel de Paris se réfère à la domiciliation administrative pour déterminer la résidence principale du cédant afin de lui appliquer l'imposition sur la plus-value lors de la vente de son bien

En vertu de l'article 150 U, II-1° du Code Général des Impôts, un couple demande à être exonéré d'impôts sur la plus-value au titre de la cession de leur appartement qu'ils considèrent comme résidence principale.

Un litige né entre les époux cédants et l'Administration fiscale, ce dernier considérant que l'appartement cédé a la nature de résidence secondaire.

Les juges de la Cour d'appel de Paris confirment le raisonnement adopté en première instance en estimant *« qu'aucun des éléments produits, consistant en des factures d'électricité, de gaz et d'eau, une affiliation à la CPAM de Paris, une offre de prêt, un contrat d'assurance datant de 2000, une attestation d'un club de sport et un extrait d'agenda ne permettent d'établir que les intéressés résideraient à titre principal dans leur appartement. »*

Dès lors la Cour d'appel s'est référée à l'adresse mentionnée sur des documents administratifs tels que la déclaration d'impôt sur le revenu et la taxe habitation pour déterminer que l'appartement vendu n'était pas la résidence principale au moment de la cession.

Cour d'appel de Paris du 3 novembre 2021 n°20PA01929

[Lien arrêt :](#)

Un coût excessif de chauffage rend une maison impropre à sa destination

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a douché les espoirs de ceux qui pensaient pouvoir mettre en jeu la garantie décennale du constructeur au cas où la consommation énergétique effective d'un immeuble serait sensiblement supérieure à celle censée être assurée par la réglementation thermique en vigueur comme la RT 2012 ou demain la RT2020 : elle a en effet ajouté après l'article reprenant dans le Code de la construction et de l'habitation (CCG) les dispositions de l'article 1792 du code civil instaurant la garantie décennale du constructeur un article L111-13-1 devenu [L123-2](#) : "En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du code civil, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant"

La Cour de cassation n'a pas tardé à s'en saisir dans le cas d'une maison construite par son propriétaire avec une isolation défectueuse. Après la vente de la maison, l'acquéreur assigne son vendeur en garantie décennale. La Cour d'appel de Rennes, lui donne raison, approuvée par la Cour de cassation. Selon cette dernière, la cour d'appel a pu souverainement déduire que l'absence d'isolation à certains endroits, l'isolation insuffisante à d'autres et la pose en vrac ou mal ventilée de la laine de verre rendaient la maison impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts qu'elle a constatés, précisant qu'elle a légalement justifié sa décision sans être tenue de procéder à une recherche sur les normes applicables à la date du permis de construire.

Il en résulte que le seul fait d'une consommation énergétique excessive suffit à caractériser un désordre décennal.

Lien arrêt :

[Cass., 3ème Ch. civ., 30 septembre 2021, n°20-17311](#)

La Cour de cassation juge l'opposabilité de la mitoyenneté à un tiers dans le cas de l'exhaussement d'un mur sans qu'elle ne soit sujet à une publicité foncière

En l'occurrence, une propriété comprenant un hôtel particulier attenant à une copropriété était séparée par un mur mitoyen.

Le précédent propriétaire de l'hôtel particulier avait acquis la mitoyenneté de l'exhaussement du mur au XIX^e siècle sur le fondement de l'article 660 du code civil qui permet de bénéficier de la propriété du mur mitoyen au jour du paiement de la moitié de la somme due, en l'espèce, celle en règlement du compte de copropriété.

Par la suite, les nouveaux propriétaires de l'hôtel particulier s'opposent au dépôt par le syndicat de copropriétaire d'une déclaration préalable d'arasement du mur mitoyen et l'assignent en revendication de la mitoyenneté.

De son côté, les copropriétaires ont avancé le moyen selon lequel la cession de la mitoyenneté aux nouveaux propriétaires de l'hôtel particulier n'avait pu avoir lieu en présence d'un droit réel assujéti à une obligation de publicité foncière.

La Cour de cassation a confirmé le jugement confirmatif de la Cour d'appel en considérant que *« la cession de mitoyenneté s'opérant par l'effet de la demande d'acquisition et à sa date, à la seule condition imposée au bénéficiaire de payer le prix de la mitoyenneté à acquérir, sans formalisme pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante. »*

Dès lors, cette jurisprudence confirme le caractère absolu de la faculté d'acquisition de la mitoyenneté qui s'opère uniquement par le paiement du prix. En effet, la cession de la mitoyenneté n'est pas concernée par les obligations de publicité foncière énoncées à l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation du 30 septembre 2021 n°20-18.778

Lien arrêt :

<https://www.courdecassation.fr/decision/615552de31e3e013882fcffb>

CODES OU TEXTES

Publication des plafonds de ressources 2022 pour l'octroi de MaPrimeRénov' et autres aides de l'ANAH

Chaque année, les plafonds de ressources requis pour l'octroi des aides de l'Anah sont révisés en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac. En 2022, la circulaire du 1er décembre 2021 constate qu'ils augmentent de 2,6% par rapport à ceux de 2021.

Lien texte :

[ANAH - Circulaire du 1er décembre 2021 relative aux plafonds de ressources applicables en 2022 à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat \(Anah\)](#)

Publication d'un décret du 26 novembre 2021 en application de la Loi ELAN pour autoriser la vente de HLM avec copropriété différée.

Ce dispositif permet aux bailleurs sociaux de vendre des logements avec application différée du statut de copropriété qui était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 et qui est opérationnel depuis le 29 novembre 2021 en application de la Loi ELAN.

En vertu des articles L443-15-5-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, un organisme HLM peut, à titre dérogatoire, vendre un logement à une personne physique en différant l'application du régime juridique de copropriété pour une durée maximale de 10 ans à compter de la première vente.

L'acquéreur du logement bénéficie d'un droit d'usage réel des parties communes ainsi que des équipements communs de l'immeuble entretenus par le bailleur social pendant la période de différée jusqu'au transfert de la quote-part afférant aux parties communes.

En contrepartie, le nouveau propriétaire devra verser une contribution aux charges payable en début de mois à l'image des charges des copropriétés dont la liste est fixée par le décret du 26 novembre 2021.

Par ailleurs, le décret n°2021-1534 définit également le contenu que devra présenter la gestion annuelle des parties communes, la transmission des informations sur la consommation énergétique du logement ainsi que toute les dépenses d'entretien de l'immeuble (contrats d'énergies, le coût gardien et conciergerie etc.).

Le décret fixe également les modalités de sortie de la période différée par la transmission d'informations à l'acquéreur tel le rappel du transfert de propriété de la quote-part au plus tard 6 mois avant par l'envoi d'une LRAR et 1 an avant le début de travaux de conservation ou d'amélioration des parties communes.

Lien décret :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044378238>

AVERTISSEMENT

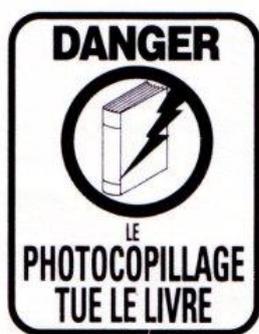
Cet ouvrage constitue une aide.

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.