

 ASSOCIATION DES AVOCATS MANDATAIRES EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES	<b>VEILLE JURIDIQUE</b>  <b>FICHE N°89</b>  <b>MAI 2023</b>	 <b>www.avocat-immo.fr</b>
---	---	--

## SOMMAIRE

<b>ACTUALITÉS</b> .....	1
<b>TEXTES ET JURISPRUDENCES</b> .....	4
<b>TEXTES JURIDIQUES</b> .....	9
<b>RESSOURCES WEB</b> .....	10

# ACTUALITÉS

## Les évènements et manifestations à venir

Le salon **Event'Immo** se tiendra le 8 juin à Nîmes

## Nouvelle hausse du seuil de l'usure à compter du 1er avril

Par un avis (1), le ministère de l'économie a fixé les nouveaux seuils de l'usure applicables par les banques et établissements de crédit à compter du 1er avril 2023. Pour les prêts à taux fixe d'une durée de 10 à 20 ans le taux d'usure s'établit à 4,09% et à 4,24 pour ceux de plus de 20 ans.

(1) Avis du 24 mars 2023 relatif à l'application des articles L. 314-6 du code de la consommation et L. 313-5-1 du code monétaire et financier concernant l'usure

## Audit énergétique pour les ventes de maisons et d'immeubles en monopropriété : qui est concerné à compter du 1er avril ?

Les maisons individuelles et immeubles en monopropriété vendus en bloc classés F ou G auraient dû être concernés dès le 1er septembre 2022 mais l'obligation a été reportée au 1er

avril 2023 (nos ressources, du 24/08/2021 «Publication de la loi climat et résilience : les mesures intéressant l'immobilier» du 06/05/2022 «Vente de maisons individuelles ou immeubles en pleine propriété classés D, E, F ou G : publication des textes relatifs à l'audit énergétique obligatoire» et du 16/08/2022 «Maisons et immeubles en monopropriété : publication des textes reportant la date d'exigibilité d'un audit énergétique en cas de vente»). Les biens classés E seront concernés à compter du 1er janvier 2025 et ceux classés D à compter du 1er janvier 2034. L'audit sera obligatoire pour tous les compromis signés à partir de ces dates. L'audit doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié pour cette opération, un bureau d'études ou un architecte. La durée de validité de l'audit est fixée 5 ans. Il doit être remis aux candidats acquéreurs à leur première visite du bien. Il est recommandé de l'annexer au bon de visite lorsqu'il en est établi un. Pour savoir si un bien mis en vente est soumis à l'obligation dès cette année, la classe énergétique est celle établie par un diagnostic de performance énergétique (DPE) nouvelle manière, en vigueur depuis le 1er juillet 2021 (nos ressources, du 14/04/2021 «Nouveau DPE : publication de 3 arrêtés» du 15/10/2021 «Publication de l'arrêté corrigeant les calculs du DPE» et du 02/12/2022 «Retouches au DPE»). Mais pour rappel, les DPE « anciens » restent encore valables jusqu'au 31 Décembre 2024 s'ils ont été réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021.

### **Une proposition de loi pour supprimer le droit de vote aux copropriétaires débiteurs**

La loi « ALUR » du 24 mars 2014 avait déjà créé un premier accroc au droit de vote en assemblée de tous les copropriétaires quelle que soit leur situation à l'égard du syndicat, en ajoutant à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 un alinéa, aux termes duquel « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 » (notre ressource du 02/04/2014 «La loi ALUR - Les mesures impactant la gestion des copropriétés - Détail des mesures immédiates et différées»). Déposé par Vincent Seitlinger, député de la 5ème circonscription de la Moselle et un groupe d'autres députés Les Républicains, une proposition de loi (1) veut aller plus loin en ajoutant à ce même article 19-2 un alinéa interdisant de prendre part au vote en assemblée générale à un copropriétaire débiteur, à la date de la convocation de l'assemblée, de « deux appels de charges trimestrielles consécutifs ou plus ». À noter qu'une telle disposition existe dans le droit de la copropriété dans plusieurs pays européens.

(1) [Proposition de loi visant à interdire aux copropriétaires en défaut de voter aux assemblées générales](#)

## **Les huissiers vont délivrer aux bailleurs des constats de conformité locative**

La Chambre nationale des commissaires de justice (ex-huissiers) – dont un tiers a aussi une activité d'administrateur de biens – a lancé début janvier un « constat de conformité locative ». Proposé au bailleur, il lui permet de louer en toute sécurité juridique, et de disposer d'une preuve reconnue au tribunal en cas de litige. Le bien est passé au crible d'une check-list destinée à s'assurer qu'il répond aux critères de location (décence, y compris énergétique, sécurité, diagnostics techniques, réglementation locale...). Le coût annoncé est entre 250 à 450 euros TTC, selon le bien et sa localisation.

## **L'observatoire Clameur : révélateur des difficultés croissantes du locatif privé**

La 3ème livraison des chiffres de l'Observatoire CLAMEUR, acronyme de "Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les espaces Urbains et Ruraux" (1), depuis sa renaissance en 2020-2021 (*notre ressource du 14/06/2021 «CLAMEUR renaît de ses cendres et produit ses premiers chiffres»*), mettent l'accent sur la rentabilité de l'investissement locatif dans un contexte où les loyers évoluent moins que l'inflation, où les prix de l'immobilier ont fortement monté dans de nombreux secteurs, et où les bailleurs prennent de plein fouet l'inflation de la taxe foncière (hausse de 7% des valeurs locatives plus hausse de taux décidées localement), ainsi que celle des charges non récupérables et des travaux. Sans compter l'avance de charges d'énergie qui ne sont récupérées qu'avec retard, au moment de la régularisation des provisions. L'observatoire met aussi en évidence une offre locative en berne mesurée par l'allongement de la durée des baux et une rotation en baisse. Enfin l'observatoire dénonce ce trimestre le biais d'analyse consistant à considérer les phénomènes d'éviction de la population active des littoraux sur la seule base des locations courtes durée et du télétravail, sans prendre en compte le renforcement de la présence des retraités sur ces mêmes littoraux, et le fait que des mesures visant à réduire le pourcentage de résidences secondaires sans se préoccuper du profil des nouveaux acquéreurs pourrait paradoxalement renforcer les mécanismes d'éviction. En effet, les actifs sur les littoraux sont souvent des employés avec des moyens réduits, alors qu'à l'inverse, une part significative des retraités venant s'installer sur les littoraux le font en vendant un bien familial et bénéficient d'un patrimoine déjà établi. Les mesures de densification ZAN (zéro artificialisation nette) pourraient aussi contribuer à renforcer cette compétition intergénérationnelle, par une limitation de l'offre, et donc une hausse des prix.

<https://www.universimmo-pro.com/uipros/uicont00x.asp?cc=12496>

---

# TEXTES ET JURISPRUDENCES

---

## **Inaction du syndic aux conséquences connues tardivement par les copropriétaires : quel point de départ pour la prescription de l'action ?**

Un arrêt récent de la Cour de cassation apporte un éclairage intéressant sur les possibilités d'action d'un syndicat des copropriétaires en responsabilité à l'encontre de son syndic, au regard des difficultés éventuelles de connaissance par les copropriétaires des faits engageant la responsabilité du syndic, et du délai de prescription de droit commun de 5 ans, que l'article 2224 du Code civil fait partir du jour où le titulaire d'un droit « a connu ou aurait dû connaître les faits » lui permettant de l'exercer. Dans le cas d'espèce, l'assureur dommages-ouvrage d'un immeuble a réclamé au syndicat des copropriétaires d'une résidence le remboursement d'une indemnité provisionnelle correspondant au coût de travaux d'étanchéité, versée en exécution d'une ordonnance de référé infirmée par la suite.

Le syndicat des copropriétaires assigne alors son ancien syndic, en paiement de cette somme, en lui reprochant de ne pas avoir déclaré les désordres dans le délai de la garantie décennale à l'assureur, cause de l'infirmité du premier jugement.

Le syndic oppose la prescription quinquennale de l'article 2224 mentionné à l'action du syndicat, et la Cour d'appel de Bastia lui donne raison. Pour déclarer irrecevable comme prescrite la demande du syndicat, la cour d'appel faisait valoir que le syndicat des copropriétaires avait connaissance de l'obligation de restitution des sommes dès l'arrêt portant infirmité de l'ordonnance de référé qui avait accordé l'indemnité et qu'il était partie au jugement d'appel qui avait déclaré son action prescrite à l'égard de son assureur de responsabilité décennale à défaut de produire la déclaration de sinistre, de sorte qu'il pouvait, dès cette décision, assigner le syndic en responsabilité, ce qu'il n'avait fait que 11 ans plus tard. La cour de cassation la censure pour ne pas avoir cherché à établir à partir de quand les copropriétaires ont eu réellement connaissance de la cause du défaut de garantie de l'assureur, à savoir le défaut de déclaration des désordres, le syndic ayant pu le leur dissimuler, comme ils l'ont allégué

Lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046990141>

## Concurrence déloyale

Le seul fait, pour une société à la création de laquelle a participé l'ancien salarié d'un syndic concurrent, de détenir la liste des copropriétés gérées et les adresses mails des membres des conseils syndicaux, obtenues par ce salarié pendant son contrat de travail, est un acte de concurrence déloyale ([Cass., Ch. com., 7 décembre 2022, n° 21-19860](#))

## Autre élément de jurisprudence

Lorsqu'un indivisaire a réalisé différents travaux pour l'amélioration et la conservation d'un bien indivis, le calcul du montant de l'indemnité qui lui est due nécessite de distinguer entre les dépenses d'amélioration et les dépenses de conservation du bien.

([Cass., 1ère Ch. civ., 12 octobre 2022, n° 21-10578](#))

- Les condamnations prononcées au titre des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières constituent des préjudices indemnisables, et non des restitutions, pour lesquels le vendeur peut demander la garantie du notaire.

([Cass., 3ème Ch. civ., 12 octobre 2022, n° 20-22911](#))

- La perte d'ensoleillement peut justifier une action pour trouble de voisinage lorsqu'il n'y a pas prescription ([Cass., 3ème Ch. civ., 13 juillet 2022, n° 21-14065](#))

## Exercice de la faculté de substitution dans la promesse de vente : ne pas omettre de la notifier

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, le sort d'une promesse de vente est incertain, aussi le non-respect des stipulations peut être fatal. C'est ce qu'illustre le cas soumis à la Cour de cassation concernant la mise en œuvre d'une clause de substitution prévoyant que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au promettant, s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter. Le vendeur ayant refusé de régulariser la vente par acte authentique, et l'acquéreur s'étant substitué un tiers acquéreur, c'est ce dernier qui a assigné le vendeur aux fins de condamnation sous astreinte à signer cet acte. Il est débouté en appel pour défaut de qualité à agir. La Cour de cassation approuve (1) : ayant relevé qu'il résultait du seul acte signé par les parties, la promesse de vente, que la faculté de substitution y était clairement et précisément encadrée et qu'il revenait à celui qui l'exerçait, soit de notifier sa substitution au promettant, soit de la faire accepter par celui-ci dans l'acte authentique, et ayant constaté que le demandeur ne justifiait pas avoir procédé à une notification de sa substitution dans les formes stipulées au promettant et relevé que l'acte authentique n'avait pas été signé, la cour d'appel a retenu à bon droit que la substitution n'avait pas pu intervenir à ce stade, le fait que le notaire eût préparé cet acte avec la mention de ce que l'acquéreur était le demandeur et qu'il en avait avisé le promettant étant inopérant au regard des exigences contractuelles, lesquelles n'avaient pas été respectées.

(1) [Cass., Ch. com. 8 février 2023, n° 21-24443](#)

## **Obligation de délivrance ou vice caché : mieux vaut opter pour une action sur les deux fondements !**

L'action d'un acquéreur qui découvre des défauts graves sur le bien acheté comporte des pièges, comme a pu le constater à leurs dépens un couple d'acquéreurs d'une maison dont la charpente était infestée de parasites. Ils ont assigné leur venderesse en indemnisation de leur préjudice sur le fondement de l'obligation de délivrance, ainsi que sur celui de l'obligation de conseil et d'information. Le mari étant décédé en cours d'instance, sa veuve s'est vue déboutée en appel de ses demandes, au motif que, l'infestation parasitaire ayant détruit les pièces principales de charpente et du solivage entraînant un risque d'effondrement, elle ne pouvait en conséquence constituer qu'un vice caché de la chose vendue, et que dans ces conditions, les demandes formées par la demanderesse, tant sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance de la chose vendue que sur celui du manquement au devoir d'information ne pouvaient être accueillies. La Cour de cassation approuve (1), fidèle à la jurisprudence antérieure : Lorsque le défaut qui affecte le bien vendu le rend impropre à son usage normal, l'action en garantie des vices cachés constitue l'unique fondement possible de la demande de l'acquéreur (2). La question qui se pose est de savoir si le défaut allégué est suffisamment grave pour rendre le bien vendu impropre à son usage normal. Dans le doute, on recommandera d'agir sur les deux fondements...

(1) [Cass., 3ème Ch. civ., 18 janvier 2023 n° 21-22543](#)

(2) [Cass., 3ème Ch. civ., 17 novembre 2021 n° 20-15567](#)  
et son [Cass., 3ème Ch. civ., 16 mai 2019 n° 18-13703](#)

## **Le locataire exerçant son second droit de préemption ne doit pas supporter d'honoraires d'agent immobilier**

Une affaire récente dans laquelle la Cour de cassation réitère sa jurisprudence, illustre le risque encouru par les professionnels intervenant dans une vente consécutive à un congé pour vente après que la première offre du bailleur, faite en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, n'a pas été acceptée. Un bailleur avait délivré un congé à ses locataires pour vente. Ceux-ci n'acceptent pas l'offre de vente qui leur est faite. Le bailleur mandate alors un agent immobilier pour rechercher un acquéreur. Une promesse de vente est signée mentionnant un prix, dont une somme à titre de commission d'agence. Ce prix est notifié par le notaire aux locataires, qui acceptent l'offre et concluent la vente. Mais estimant qu'ils avaient indûment payé la commission de l'agence immobilière, ils l'assignent en remboursement des honoraires mentionnés dans l'acte.

La Cour d'appel d'Amiens les déboute, estimant que l'agence immobilière a effectué une réelle prestation de recherche d'acquéreurs qu'elle a ensuite présentés aux vendeurs afin que soit signé le compromis de vente notifié. Elle a donc eu une intervention déterminante, les locataires, en se substituant aux acquéreurs, ont accepté d'acquiescer aux mêmes conditions et en sont redevables.

La Cour de cassation la censure : aux termes de l'article 6 de la loi « Hoguet » du 2 janvier 1970, le droit à rémunération de l'agent immobilier, auquel un mandat de recherche a été confié, suppose une mise en relation entre le vendeur et l'acquéreur. En statuant comme elle l'a fait, alors que le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien, la cour d'appel a violé ce texte et l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Il est important de noter qu'en statuant ainsi, la Cour de cassation, prend une nouvelle fois parti dans la controverse consistant à savoir qui du vendeur ou de l'acquéreur supporte la commission de l'intermédiaire (*notre ressource du 15/07/2013 «Congé pour vente : pour l'exercice du droit de préemption du locataire ne doit pas mentionner de commission !»*) et de façon défavorable aux professionnels, considérant que la rémunération du professionnel est une charge augmentative du prix ! Intervenant cependant dans un litige direct entre les locataires et l'agence immobilière, l'arrêt de la Cour de cassation ne ferme pas la porte à une action de celle-ci à l'encontre du bailleur pour obtenir le paiement des honoraires qu'il doit rembourser, ayant satisfait à l'exigence de l'article 6 de la loi Hoguet, la transaction ayant été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, à savoir la promesse de vente conclue avec le premier acquéreur...

## Condition pour qu'un acquéreur puisse bénéficier de la prescription acquisitive de son vendeur sur une partie commune annexée

Un copropriétaire peut prétendre avoir acquis par prescription la propriété d'une partie commune, dès lors qu'il peut faire valoir "une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire" pendant plus de trente ans (article 2261 et suivants du Code civil - (*nos ressources*, du 23/04/2012 «*La prescription acquisitive joue aussi pour les parties communes en copropriété*» du 02/8/2019 «*L'usucapion et les parties communes de l'immeuble en copropriété*» du 21/01/2021 «*Droits de jouissance exclusive et prescription acquisitive*» ). Plus problématique est pour un acquéreur de bénéficier de la prescription si lui-même n'a pas occupé la partie commune pendant trente ans et que l'annexion date de son vendeur. Certes, l'article 2265 du Code civil autorise à joindre sa possession à celle de son auteur, pour compléter la prescription. Mais la Cour de cassation rappelle que pour cela, le bien en cause ait fait partie du périmètre de la vente. Ainsi, dans un cas d'espèce récent, une copropriétaire ayant acquis trois lots de copropriété réunis en un seul et même appartement qui englobait en plus un couloir et un WC commun d'étage annexés par le précédent propriétaire, s'est vue condamnée à restituer sous astreinte ces parties communes ; celles-ci n'étant pas mentionnées dans l'acte de vente, elle n'a pas pu faire valoir la jonction de la prescription avec son vendeur.

Pour les acquéreurs de lots de copropriété, les annexions de parties communes peuvent donc constituer de redoutables pièges qui peuvent aussi engager la responsabilité de l'agent immobilier intervenant dans la vente : ils ne pourront en effet pas se prévaloir, s'ils ne remplissent pas eux-mêmes les conditions de l'usucapion, de la possession de leur auteur si la partie commune en cause n'a pas été mentionnée dans l'acte de vente.

( 1 ) [Cass., 3ème Ch. civ., 15 février 2023, n° 21-21446](#)

<http://www.universimmo-pro.com/uipros/uicont00x.asp?cc=7454>

<http://www.universimmo-pro.com/uipros/uicont00x.asp?cc=11476>

---

# TEXTES JURIDIQUES

---

Arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine : actualisation des valeurs à retenir pour les émissions de CO2 consécutives aux consommations d'énergie et la part des énergies renouvelables et de récupération dans la production de chaleur des réseaux de chaleur ou de froid, pour la réalisation des DPE, pour les obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, et pour l'application de la RE2020 et de la RT 2012.

Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, et arrêté du même jour modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Décret n° 2023-133 du 24 février 2023 relatif à la période minimale d'alimentation en électricité et modifiant le décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau.

Liens : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047329716>

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047334912>

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047227110>

## Nouvelle version de la notice locataire à annexer aux baux d'habitation

Un décret du 29 mai 2015 avait défini les contrats types auxquels devaient, à compter du 1er août 2015, se conformer les contrats de location, et un arrêté du même jour précisait le contenu de la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges, que les bailleurs devront joindre aux contrats de location, également à compter du 1er août 2015 (*notre ressource du 31/05/2015 «Décret relatif au bail type et arrêté donnant le contenu de la notice locataire»*).

Un arrêté du 16 février 2023, publié le 19 mars (1), fournit une nouvelle version de la notice en annexe à l'arrêté du 29 mai 2015, applicable à compter du lendemain de sa publication, soit le **20 mars 2023**.

<https://www.universimmo-pro.com/uipros/uicont00x.asp?cc=9281>

---

## RESSOURCES WEB

---

### **Liens pour tout savoir sur le futur PLU bioclimatique de Paris.**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) parisien vers un PLU bioclimatique, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) accompagne la Ville de Paris à travers différentes actions de sensibilisation, formation et concertation auprès de publics variés : grand public, jeune public et élus. Les trois phases – diagnostic, projet d'aménagement et de développements durables (PADD) et règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – sont détaillées et les vidéos des conférences introductives ont été rendues disponibles (1). A noter que la concertation sur l'ensemble des documents du PLU étant aujourd'hui achevée et les derniers arbitrages étant en cours, le vote sur le PLU arrêté devrait intervenir avant l'été, probablement lors de la séance de juin, voire de juillet 2023. Parmi les nombreuses évolutions du PLU envisagées, trois retiennent plus particulièrement l'attention des acteurs de l'immobilier (2) : le nouveau mécanisme de promotion des « externalités positives », visant à inciter les porteurs de projets à « surperformer » dans un certain nombre de critères afin de rendre les projets particulièrement innovants et résilients, de nouvelles règles relatives aux constructions neuves et aux constructions existantes afin de promouvoir une architecture bioclimatique (avec priorité à la réhabilitation, considérée comme plus vertueuse sur le plan environnemental) et le rééquilibrage entre habitat et emploi, avec l'instauration d'une servitude de mixité fonctionnelle (intégration d'une part minimale de logements) et de mixité sociale (imposant une part minimale de 30% de logement locatif social ou intermédiaire pour certains programmes de logements), et le renforcement du « pastillage » des immeubles tertiaires frappés de la servitude d'emplacements réservés en faveur du logement.

(1) [CAUE de Paris – « Un PLU bioclimatique pour Paris – Quel urbanisme pour Paris ? »](https://www.caue75.fr/un-plu-bioclimatique-pour-paris)

<https://www.caue75.fr/un-plu-bioclimatique-pour-paris>

(2) [avant-projet des Orientations d'aménagement et de programmation \(OAP\) et du règlement du futur PLU bioclimatique](https://cdn.paris.fr/paris/2022/09/01/be9675f78d88e587a1ca9dc15f47dfaf.pdf)

<https://cdn.paris.fr/paris/2022/09/01/be9675f78d88e587a1ca9dc15f47dfaf.pdf>

## AVERTISSEMENT

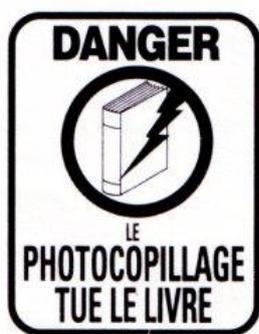
Cet ouvrage constitue une aide.

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.