

# ESPI

LABORATOIRE  
RESEARCH IN REAL ESTATE

## Veille juridique immobilière

N° 4  
Mars - avril 2023



L'immobilier est un secteur en perpétuelle évolution. La présente *Veille juridique immobilière*, publiée par le département Droit du laboratoire ESPI2R, est un outil incontournable pour comprendre les mutations de l'immobilier contemporain et bâtir une pensée constructive sur les besoins de demain.

La *Veille juridique immobilière* s'adresse à tout lecteur intéressé par l'immobilier au sens large, juriste ou non. Elle a pour objectif de recenser les actualités juridiques majeures sur un intervalle bimestriel, classées par grande thématique puis en fonction du type de texte concerné.

### Droit de l'urbanisme et de l'environnement

#### Règlement

#### 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

Ce décret a pour objet de modifier les dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme afin de les adapter aux nouveaux enjeux rencontrés par les collectivités locales quant aux destinations et sous-destinations. **Il s'agit notamment de contribuer, autant que possible, à clarifier la réglementation applicable aux *dark stores* et *dark kitchens*.**

Ce texte intervient dans la continuité des annonces gouvernementales du 6 septembre 2022 (communiqué de presse *Concertation dark stores : un consensus avec les élus a été trouvé par le Gouvernement*) et, hasard du calendrier, la veille de la décision du Conseil d'État (à lire ci-dessous).

## Jurisprudence

### Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 1<sup>er</sup> mars 2023, n° 22-12.455, FS-B

Par cet arrêt, la Cour de cassation considère que le droit de priorité prévu par l'article L. 424-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne s'applique pas aux portions de parcelles non utilisées pour l'usage prévu par la déclaration d'utilité publique lorsque l'essentiel des parcelles expropriées a reçu cette destination.

Il ressort ainsi de la présente décision que le droit de priorité n'est applicable que dans le cas où l'ensemble de la parcelle expropriée n'a pas été affectée au but d'intérêt général défini par la déclaration d'utilité publique. *A contrario*, si une seule portion a été affectée au but d'intérêt général, l'exproprié ne peut bénéficier du droit de priorité, précédemment évoqué, sur la partie restante non utilisée pour l'usage prévu par la déclaration d'utilité publique.

### Conseil d'État, 6<sup>e</sup>-5<sup>e</sup> chambres réunies, 23 mars 2023, n°468360

Saisi à la suite de la suspension prononcée par le tribunal administratif de Paris le 5 octobre 2022, le Conseil d'État casse l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal administratif de Paris. À l'issue d'une décision déjà amplement commentée dans la plupart des revues, le juge administratif élargit encore davantage le champ d'application de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme relatif aux contrôles, aux sanctions et aux mesures administratives dans le cadre du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions. En outre, il confirme sa jurisprudence du 7 juillet 2022 (n° 454789) quant à l'application dans le temps des règles du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Enfin, il prend le soin de qualifier expressément les *dark stores* d'« entrepôts ».

#### En savoir plus

AVALLONE, S. (2023). Les *dark stores* peuvent constituer des « constructions et installations d'intérêt collectif ». Note sous TA Paris, ord., 5 octobre 2022, n° 2219412, *Actualité juridique Collectivités territoriales*, 3, 185.

### Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 30 mars 2023, n° 22-14.163, FS-B

Par cet arrêt, la Cour de cassation confirme sa ligne jurisprudentielle concernant la question de savoir si la soumission du bien au droit de préemption urbain prime sur la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté (ZAC). En effet, elle déclare que lorsque le bien objet de l'expropriation, situé à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, est soumis au droit de préemption urbain, la date de référence est, pour les biens non compris dans une zone d'aménagement différé, la date à laquelle « est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien » conformément à la combinaison des articles L. 213-4 et L. 213-6 du Code de l'urbanisme.

## Droit des contrats

### Règlement

#### Arrêté du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

Ce texte opère une mise à jour de la notice d'information que le bailleur d'un local d'habitation doit annexer au contrat de location. Il convient de noter deux nouveautés majeures. En premier lieu, **le bailleur devra remettre un dossier de diagnostic technique (DDT) incluant le diagnostic de performance énergétique (DPE)**. En second lieu, **l'annexe intègre désormais une section consacrée au départ du conjoint victime de violences**. En effet, le délai de préavis, en principe de trois mois, peut être réduit depuis 2020 à un mois en cas de violences familiales sur le conjoint ou sur les enfants du ménage.

## Jurisprudences

### Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 15 février 2023, n° 22-19.419



Par cet arrêt, la Cour de cassation a décidé que **la tolérance, par un propriétaire, de l'occupation d'un immeuble peut créer un bail au profit de l'occupant, même en l'absence de tout contrat écrit entre les parties**.

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement a saisi la justice afin d'obtenir l'expulsion d'un occupant sans titre. L'occupant était en fait un ancien salarié auquel avait été fourni un logement de fonction, mais ce dernier avait pris sa retraite depuis longtemps sans libérer les lieux.

La Cour de cassation juge que l'attitude tolérante du propriétaire vis-à-vis du locataire a créé de fait une novation de l'ancienne convention d'occupation, qui se serait transformée en bail verbal.

### Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 1<sup>er</sup> mars 2023, n° 21-22.073



Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que le locataire qui exerce son droit de préemption lors de la vente de son logement ne peut se voir imposer le paiement d'honoraires d'agence immobilière. La particularité de cet arrêt repose sur le fait que **la Cour de cassation réaffirme ce principe même dans le cas où le locataire s'est substitué à un acquéreur trouvé par l'agent immobilier**.

En l'espèce, le locataire avait initialement choisi de ne pas faire valoir son droit de préemption. Un agent immobilier a ensuite trouvé acquéreur pour l'immeuble pour un prix moins cher que celui initialement annoncé et un compromis de vente a été signé. **Prévenu par le notaire des nouvelles conditions de l'opération, l'ancien locataire décide d'exercer son droit de préemption et ainsi d'acheter l'immeuble au prix diminué, sans pour autant payer les honoraires de l'agence immobilière**. La Cour de cassation lui reconnaît ce droit.

## Droit fiscal

### Réponse ministérielle

#### Réponse ministérielle Masson, n° 4005, Journal officiel de l'Assemblée nationale, 7 mars 2023



En application de l'article 990 D du Code général des impôts, les entités juridiques françaises ou étrangères sont soumises à une taxe annuelle correspondant à 3 % de la valeur annuelle des immeubles sis en France dont elles sont propriétaires, directement ou par entité interposée. Il en résulte pour elles une obligation déclarative que la doctrine administrative assortit d'une mesure de tolérance pour les « primo-défaillants ».

Interrogé sur ce point, le ministre de l'Économie précise que **le droit à l'erreur s'applique uniquement aux contribuables n'ayant pas déposé de déclaration**

de taxe de 3 %, excluant ainsi les situations de contribuables ayant souscrit des déclarations incomplètes ou erronées.

### Jurisprudence

#### Cour de cassation, chambre commerciale financière et économique, 15 mars 2023, n° 20-12.201

Une société de droit luxembourgeois avait apporté à une société par actions simplifiée, dont elle était l'associée unique, un ensemble immobilier constitué de divers corps de bâtiments à usage industriel édifiés sur un terrain. **L'administration fiscale ayant remis en cause le régime de faveur** constitué par le paiement du seul droit fixe mentionné à l'article 810, I, du Code général des impôts (375 € ou 500 €), la société a saisi la justice.

La Cour de cassation devait donc se prononcer sur l'applicabilité en l'espèce du régime envisagé par la loi. Pour rappel, l'article 810, III, alinéa 3, du Code général des impôts prévoit l'exonération de droits d'enregistrement (et donc l'application du seul droit fixe) **à condition qu'un élément d'actif immobilisé soit apporté. En l'espèce, les immeubles apportés ne pouvaient être caractérisés comme tels, dès lors que l'entreprise avait une activité de marchand de biens.** Les biens avaient vocation à être revendus et devaient donc être qualifiés de stocks. Il en résulte que le régime de faveur ne peut trouver à s'appliquer.

## Fiscalité immobilière

### Jurisprudence

#### Cour de cassation, chambre criminelle, 8 mars 2023, n° 22-82.404, D

En l'espèce, une société civile immobilière (SCI) ayant réalisé une plus-value immobilière avait omis de la déclarer auprès de l'administration fiscale. Cette dernière avait alors déposé plainte contre la société pour soustraction à l'établissement et au paiement de l'impôt sur les sociétés dû au titre de la plus-value immobilière. La chambre criminelle a relevé que l'administration fiscale n'était toutefois pas en mesure de produire d'écrit attestant de la levée d'option par la SCI pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et, par conséquent, a relaxé la gérante de la société.

Par un arrêt du 8 mars 2023, la Cour a en effet jugé qu'**en l'absence de notification régulière à l'administration fiscale, une SCI ne peut être considérée comme ayant valablement exercé l'option prévue par l'article 239 du Code général des impôts en faveur de son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.** Ainsi, lorsqu'une SCI n'a pas valablement opté pour ce régime fiscal, celle-ci ne peut être condamnée du chef de fraude fiscale pour soustraction frauduleuse à l'établissement ou au paiement dudit impôt.

## À l'international

### Convention

#### Convention fiscale entre la France et le Luxembourg, mise à jour du *Bulletin officiel des Finances publiques (Bofip)* du 20 avril 2023, BOI-INT-CVB-LUX-30

L'ancienne convention fiscale entre la France et le Luxembourg du 1<sup>er</sup> avril 1958

prévoyait pour les résidents fiscaux français la méthode dite de « l'exemption » afin d'éliminer des doubles impositions des revenus d'emploi et des revenus fonciers provenant du Luxembourg. En vertu de cette méthode, l'État de résidence n'assujettit pas les revenus imposables générés dans l'État de la source. La nouvelle convention fiscale entre la France et le Luxembourg du 20 mars 2018, modifiée par avenant du 10 octobre 2019 prévoit, quant à elle, **une nouvelle méthode d'élimination des doubles impositions qui est la méthode dite de « l'imputation »**. Par celle-ci, l'intégralité des revenus du contribuable est imposée, y compris ceux réalisés dans l'État de la source : une déduction dans l'État de résidence a lieu ensuite au titre de l'impôt payé dans l'autre État, limitée à la fraction de son propre impôt qui correspond aux revenus imposables dans l'autre État. **Or, ce changement de méthode a pu se traduire par un alourdissement de l'imposition de certains contribuables français.**

**Une mise à jour du *Bulletin officiel des Finances publiques* (Bofip) du 20 avril 2023 a donc prolongé une mesure de tolérance** à leur égard pour les revenus perçus en 2022, permettant ainsi que ceux d'origine luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français continuent de bénéficier d'une exonération en France en vertu de l'ancienne convention fiscale. Cette tolérance s'applique, entre autres, aux revenus d'emploi et aux revenus fonciers générés au Luxembourg. Notons enfin que le contribuable français désireux de profiter de ce dispositif doit souscrire ou modifier sa déclaration d'impôt en ce sens.

#### Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey,  
Sébastien Avallone, Stanislas Barry,  
Fernanda Chatelard, Carine Guémar,  
Florian Laussucq, Jennyfer Pilotin  
et Marcos Povoa.

**Veille réalisée avec la contribution d'apprenants de l'ESPI :** Assia Chater, Raphaël Chimot, Cyrielle Haulon, Marie Julien, Guichelle Ngassaki, Océane Zarate-Zimnol.

#### Photographie

Photo de Luke Webb  
provenant de Pexels.

#### Éditeur

Association Groupe ESPI  
Établissement d'enseignement  
supérieur privé et technique reconnu  
par l'État  
23 rue de Cronstadt - 75015 Paris  
Paris - Nantes - Marseille - Bordeaux  
- Lyon - Montpellier - Lille - Montréal

[groupe-espi.fr](http://groupe-espi.fr)



Édition  
Lolita Gillet

Mai 2023