

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 5
Été 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 la construction

Jurisprudence

✦ **Cour de cassation, chambre mixte, 21 juillet 2023, n°s 21-15.809, 21-17.789, 21-19.936, 20-10.763**

Par quatre arrêts, la chambre mixte de la Cour de cassation vient trancher le désaccord persistant entre la 3^e chambre civile d'une part et la 1^{re} chambre civile et la chambre commerciale d'autre part sur la nature prescriptive ou forclusive de l'action biennale en garantie des vices cachés ainsi que sur le concours de ce délai avec la prescription de cinq ans du Code de commerce (article L. 110-4), qui vient jouer le rôle d'un délai butoir à compter de la vente. Elle énonce clairement que cette action doit être exercée par l'acquéreur dans **un délai de prescription de deux ans à compter de la découverte du vice, ou, en matière d'action récursoire, de l'assignation principale, sans pouvoir excéder un délai butoir de vingt ans suivant la date de la vente conclue par la partie recherchée en garantie.**

En savoir plus

-  COUR DE CASSATION. (2023, 21 juillet). *Vices cachés : dans quel délai l'action en garantie peut-elle être engagée ?* Communiqué de presse.

Droit de la copropriété

Jurisprudence

-  **Cour de cassation, 3^e chambre civile, 8 juin 2023, n° 21-15.692**
Un copropriétaire, sauf s'il peut se prévaloir d'un préjudice propre, n'a pas qualité à agir en paiement de travaux de remise en état des parties communes. Il ne peut, en conséquence, agir seul contre un constructeur et doit obligatoirement être représenté par le syndicat.

Droit commercial

Jurisprudence

-  **Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 septembre 2023, n° 21-14.279**
La Cour de cassation a jugé que **la durée minimum de neuf ans, sans possibilité de résiliation triennale, applicable aux baux commerciaux portant sur les résidences de tourisme ne s'applique pas aux baux renouvelés.**

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Règlement

-  **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale**
Ce texte modifie le décret sur les contrats types de location pour les locations et les colocations des logements nus et meublés en prévoyant qu'**ils devront inclure le nouveau calendrier de performance énergétique minimale à partir du 1^{er} janvier 2024.** Il confirme le calendrier fixé par la loi dite Climat et résilience du 22 août 2021 et développe les exceptions pour les bâtiments bénéficiant de protections patrimoniales, ou lorsque les travaux feraient courir un risque au bâtiment.

En savoir plus

AUDRAIN-DEMEY, G. (2023, 14 septembre). *Performance énergétique : votre bien immobilier est-il décent ?* ESPI.

Droit des contrats

Jurisprudences

-  **Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 mai 2023, n° 21-24.560**
La 3^e chambre civile de la Cour de cassation statue par cet arrêt que **la seule forme d'une toiture peut créer une servitude chez le voisin.** En l'espèce, un

habitant demandait que son voisin pose une gouttière afin de canaliser ses eaux de toiture qui se répandaient sur son terrain. Le voisin le refusait sous l'argument que l'eau était toujours tombée au sol, durant plus de 30 ans, sans être collectée, ce qui avait créé à son bénéfice une servitude au détriment du voisin qui devait donc supporter l'écoulement, argument qui a été accueilli par la Haute juridiction.

Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 7 juin 2023, n° 21-23.142



Par cet arrêt, la 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation juge que **le notaire peut être responsable d'une erreur de surface même sans participer à la promesse de vente.**

La Cour rappelle qu'un notaire doit toujours des conseils aux parties même s'il n'est intervenu qu'en amont de l'opération, lors de la phase de conseil à l'acquéreur, et même s'il n'est pas intervenu le jour de la signature de la promesse de vente entre les parties.

Droit fiscal

Jurisprudence

Cour de cassation, chambre commerciale, 30 août 2023, n° 20-23.653



Par une décision du 30 août 2023, la Cour de cassation rappelle que **l'absence de notification d'un acte de la procédure de rectification à tous les redevables solidaires au paiement de l'impôt entraîne l'irrégularité des actes subséquents, l'annulation de l'acte de mise en recouvrement et la décharge des droits et pénalités.**

La Cour a toutefois jugé que si cette irrégularité intervient au cours de la phase contentieuse préalable, elle n'entraîne pas la décharge des droits et pénalités mais replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la notification irrégulière, de sorte que l'administration régularise la procédure en renvoyant une nouvelle notification dans les délais impartis.

Avis

Avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal commentés par l'administration (CADF/AC n° 1/2023), séance n° 1 du 11 mai 2023, affaires n° 2022-15 et 2022-16



Le comité de l'abus de droit fiscal estime qu'**une donation de somme d'argent avec réserve de quasi-usufruit n'est pas, en elle-même, fictive y compris en présence de certains éléments troublants** tels que : l'absence de sûreté garantissant le remboursement de la dette, l'absence de mention dans l'acte de donation de références bancaires précises permettant d'identifier le capital transmis ou l'absence de clause prévoyant l'information des nus-proprétaires sur l'utilisation et le emploi des fonds.

Bien qu'une opération s'exonérant de ce type de garantie puisse sembler risquée, et donc potentiellement motivée par un but exclusivement fiscal, le comité rejette la qualification d'abus de droit.

Toutefois, le comité relève que la donation ne peut porter que sur une somme d'argent existant dans le patrimoine du donateur au moment de la donation.

Fiscalité immobilière

Règlement

✦ **Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts**

Ce décret du 25 août 2023 fixe **une nouvelle liste des zones considérées comme « tendues »**, dans lesquelles s'appliquent, de plein droit, la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue par l'article 232 du Code général des impôts (CGI) et, sur délibération des communes, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires prévue par l'article 1407 ter du code précité. Aux termes de l'article 232 du CGI, les zones « tendues » concernent les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et rencontrant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Réponse ministérielle

Réponse ministérielle Louwagie, n° 5633, Journal officiel de l'Assemblée nationale, 27 juin 2023

Interrogé par M^{me} Véronique Louwagie, le ministre de l'Économie estime que, sous certaines conditions, **la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) supportée lors de l'acquisition d'un immeuble ancien pourra être déduite au bout d'un an, tandis que toute autre TVA (sur les travaux, sur les frais de cession...) ne pourra être déduite que lors de la cession de l'immeuble.**

Jurisprudences

✦ **Cour de cassation, chambre commerciale financière et économique, 1^{er} juin 2023, n° 22-15.152**

La Cour de cassation, dans un arrêt du 1^{er} juin 2023, a estimé que **loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation était, en tant qu'activité commerciale, susceptible d'être éligible au dispositif Dutreil**, en contradiction avec la doctrine administrative.

✦ **Conseil d'État, 9^e chambre, 14 juin 2023, n° 461960**

N'est pas considérée comme une activité de marchand de biens la circonstance selon laquelle un contribuable procède à des acquisitions et cessions successives d'immeubles qu'il affecte à sa résidence principale et ayant bénéficié de l'exonération des plus-values de cession de résidence principale prévue par l'article 150-U du Code général des impôts.

Ces opérations ne sauraient, en outre, revêtir cette qualification lorsque l'administration fiscale n'établit pas que le contribuable n'a pas occupé ces immeubles à titre principal ou que ces opérations procédaient d'un abus de droit.

✦ **Conseil d'État, 8^e- 3^e chambres réunies, 15 juin 2023, n° 468195**

Par une décision du 15 juin 2023, le Conseil d'État rappelle que **le propriétaire d'un logement meublé proposé en location pour de courtes durées sur des sites de location en ligne reste redevable de la taxe d'habitation**. Ainsi, pour l'application de cette taxe, il importe que le propriétaire n'ait pas eu la qualité d'occupant au 1^{er} janvier ou que celui-ci se réserve la disposition ou la jouissance de son bien une partie de l'année. Cette disposition ou cette jouissance résultait simplement du fait que le propriétaire conservait la possibilité de refuser la location s'il le souhaitait.

Conseil d'État, 8^e - 3^e chambres réunies, 5 juillet 2023, n° 471877

Le Conseil d'État, saisi d'une demande d'avis par la cour administrative d'appel de Douai, a rendu un avis relatif au régime de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable à la parahôtellerie et a déclaré le régime français partiellement non conforme à la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA. Il estime que, si l'esprit de la directive est bien respecté par la loi, en revanche **l'article 261 -D, -4^o-b, du Code général des impôts est, lui, contraire à la directive dans la mesure où il exclut de la taxation à la TVA (et donc du droit à déduction) les locations d'un local meublé qui ne sont pas assorties de l'offre, par l'exploitant, d'au moins trois des quatre services** (le nettoyage régulier des locaux, le petit-déjeuner, la fourniture de linge de maison, et la réception, même non personnalisée, de la clientèle).

Droit pénal

Loi

Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

À l'exception d'un article excluant la responsabilité du propriétaire au profit de celle de l'occupant sans droit ni titre en cas de dommage aux tiers résultant d'un défaut d'entretien du bien squatté, le Conseil constitutionnel (26 juillet 2023, n° 2023-853 DC) a validé la loi ayant pour objet de :

- **créer une nouvelle infraction d'occupation frauduleuse** d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel (articles 315-1 et 2 du Code pénal) ;
- **durcir les sanctions prévues** en triplant les peines du délit de violation de domicile prévu à l'article 226-4 du Code pénal dont elle donne des exemples et celles du délit de mise à disposition d'un bien appartenant à autrui.

Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey,
Fernanda Chatelard, Carine Guémar,
Florian Laussuq, Jennyfer Pilotin,
Marcos Povoá et Aubéri Salecroix.

Édition

Lolita Gillet

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

Octobre 2023

