

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 9
Mars - avril 2024



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, 3^e chambre civile, 21 mars 2024, n° 22-18.694**

Depuis l'arrêt du 21 mars 2024 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, les équipements installés en remplacement ou en ajout sur un ouvrage existant, qui ne constituent pas des ouvrages en eux-mêmes, ne sont plus couverts par la garantie décennale ou biennale, quelle que soit l'ampleur des dommages. La Cour de cassation abandonne sa jurisprudence établie depuis 2017 et décide que la responsabilité des constructeurs pour les dommages causés par ces équipements relève désormais du droit contractuel commun. Cette décision représente un changement significatif dans le domaine du droit immobilier.

Droit de la copropriété

Lois et règlements



Loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 insérant un nouvel article 1253 dans le Code civil : troubles anormaux du voisinage

En juillet 2023, une proposition de loi visant à introduire dans le Code civil le principe de responsabilité fondée sur les troubles anormaux du voisinage, consacré par la jurisprudence, a été déposée à l'Assemblée nationale. Cette loi a pour objectif de définir également les cas d'exonération de responsabilité, au titre de la théorie dite de la préoccupation des lieux, souvent évoquée lors du contentieux entre agriculteurs et néo-ruraux.

La proposition de loi a été adoptée et depuis le 17 avril 2024 le Code civil dispose d'un nouvel article 1253 dans les termes suivants : « *Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ».



Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (1)

La loi du 9 avril 2024, visant à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement, inclut des mesures concernant les copropriétés. Ces mesures touchent notamment : les travaux réalisables et leur financement ; les informations à communiquer aux copropriétaires ; la procédure de recouvrement des charges impayées.

Dorénavant, chaque copropriétaire peut financer, à ses frais, des travaux d'isolation thermique sur la toiture ou un plancher, même s'ils affectent les parties communes, sous réserve de ne pas compromettre la structure, la sécurité, ou les droits des autres copropriétaires. De plus, la loi assouplit les règles pour l'emprunt collectif en permettant sa décision à la majorité, plutôt qu'à l'unanimité, pour financer des travaux. Un copropriétaire peut refuser de participer à cet emprunt, mais doit alors payer sa part des travaux dans un délai déterminé.

Une autre évolution majeure permet de convoquer une nouvelle assemblée générale dans les 3 mois suivant un vote infructueux sur un projet de travaux de rénovation énergétique. Concernant les informations aux copropriétaires, le syndic doit désormais informer les occupants et propriétaires lorsqu'un

immeuble est concerné par une procédure de lutte contre l'habitat indigne. Enfin, la résiliation du contrat de syndic peut être initiée par le conseil syndical, avec obligation pour le syndic de convoquer une assemblée générale.

Jurisprudence

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29 février 2024, n° 22-24.558



Par cet arrêt, la Cour de cassation pose le principe selon lequel le quitus donné au syndic lors d'une assemblée n'exclut pas la possibilité pour un copropriétaire de le poursuivre sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle. Dans cette affaire, un syndic de copropriété avait été assigné par un copropriétaire en indemnisation de préjudices financier et de jouissance subis du fait du retard pris dans la réalisation de travaux de réparation. En sa défense, le syndic a opposé les quitus votés lors des assemblées générales concernées.

La Cour de cassation a écarté le pourvoi formé par le syndic en posant le principe selon lequel un copropriétaire, qui vote en AG en faveur d'une résolution donnant quitus au syndic, s'il n'est pas recevable à demander l'annulation de cette résolution en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, peut « rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute ».

Droit des affaires

Jurisprudence

Cour de cassation, chambre criminelle, 13 mars 2024, n° 22-83.689



Par cet arrêt, la Cour de cassation, qui excluait jusqu'à présent qu'un abus de confiance puisse porter sur un bien immeuble, mais principalement sur des fonds, des valeurs ou des biens meubles, a promu un revirement de sa jurisprudence. En l'espèce, le propriétaire d'un terrain l'avait confié à une entreprise en vue de l'enfouissement de déchets et il était apparu plus tard que des déchets d'une provenance non convenue avaient été également enfouis, cette quantité supplémentaire réduisant les capacités restantes du terrain. La haute juridiction a jugé que l'utilisation non convenue du terrain avec l'autorisation d'une personne qui se comporte en propriétaire représente un abus. La Cour décide ainsi que toutes sortes de biens peuvent faire l'objet d'un abus de confiance.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Jurisprudence

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 28 mars 2024, n° 22-13.993



Lorsqu'un propriétaire accepte de placer une servitude de « cour commune » sur sa propriété, conformément à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme, pour permettre à son voisin de construire près de la limite de propriété tout en respectant les règles de distance légales, le propriétaire du terrain voisin s'engage également à respecter l'emplacement convenu de la construction. Si cette obligation n'est pas respectée, cela pourrait justifier la démolition de la construction pour assurer le respect de l'accord initial entre les parties.

Droit des contrats

Jurisprudence



Cour de cassation, 3^e chambre civile, 4 avril 2024, n° 22-21.132

Responsabilité extracontractuelle au droit de l'urbanisme

Dans un arrêt rendu le 4 avril 2024, la 3^e chambre de la Cour de cassation a confirmé une décision de cour d'appel condamnant une partie à ajuster une construction en fonction des règles de hauteur du plan local d'urbanisme. Le pourvoi rejeté affirmait que les travaux nécessaires étaient disproportionnés par rapport au dépassement constaté de 70 centimètres. La Cour de cassation a basé sa décision sur le principe de réparation intégrale énoncé dans le code civil, obligeant la partie responsable à réparer tout dommage causé à autrui. L'affaire impliquait un voisin cherchant à rectifier une construction non conforme qui obstruait sa vue panoramique et réduisait la luminosité de sa maison. Bien que le voisin invoque le coût disproportionné des travaux, la Cour a statué en faveur de la réparation intégrale du préjudice, sous forme de travaux de mise en conformité.

Fiscalité immobilière

Lois et règlements



Loi 2024-322 du 9 avril 2024 - article 42

L'article 42 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 relative à la rénovation de l'habitat dégradé proroge la réduction d'impôt accordés aux personnes physiques ayant effectué des investissements, soit directement soit par l'intermédiaire d'une SCPI, à partir du 11 avril 2024, dans les copropriétés considérées comme en grande difficultés financières ou localisés dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Ce dispositif fiscal dit «Denormandie ancien» octroie cette réduction d'impôt lorsque l'investissement consiste en l'acquisition de logements qui font actuellement ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration dans l'objectif de les louer dans le secteur intermédiaire (CGI art. 199 novovicies, I-B-5o).



BOI-IR-RICI-80-10-20-20

BOI-IR-RICI-80-20-10, 11 mars 2024

Dans une mise à jour de sa base BOFiP-Impôts du 11 mars 2024, l'administration fiscale a actualisé pour 2024 les plafonds d'investissement en outre-mer applicables aux investissements et plafonds de loyer, de ressources dans ces territoires des locataires pour le bénéfice, dans le secteur du logement intermédiaire, de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI, de la réduction d'impôt prévue à l'article 244 quater Y du CGI (BOI-IS-RICI-20-40-20-20, § 100) et du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater W du CGI (BOI-BIC-RICI-10-160-10, § 250), de la déduction fiscale prévue à l'article 217 undecies du CGI et à l'article 217 duodecies du CGI (BOI-IS-GEO-10-30-10-30, § 60 et suivants).

Jurisprudences



CAA Paris 15-3-2024 n° 23PA00132

Les locaux servant à une activité de coworking sont qualifiés de bureaux

lorsque la société exploitante de ces locaux fournit des prestations de services – en plus de la mise à disposition des espaces de travail – telles que l'accès à un service d'accueil et de conciergerie, des événements sociaux et professionnels, l'accès à une cuisine... Ces prestations doivent revêtir un caractère accessoire.

La Cour administrative d'appel de Paris a jugé que ces locaux affectés à l'activité de coworking ne pouvaient dès lors être qualifiés de «locaux commerciaux» et par conséquent devaient être assujettis à la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France. Il est utile de rappeler que les locaux commerciaux sont exonérés de cette taxe lorsque leur superficie n'excède pas 2 500 m² (pour les bureaux, la superficie à ne pas dépasser est de 100 m² pour ouvrir droit au bénéfice de l'exonération).

À l'international

CEDH, 15 févr. 2024, n° 14925/18, Colombier c/ France

CEDH, 15 févr. 2024, n° 14157/18, Jarre c/ France



La Cour européenne des droits de l'homme a jugé dans deux affaires relatives à l'administration d'un trust composés d'actifs mobiliers et immobiliers, constitué en Californie, que le dispositif de la réserve héréditaire ne peut s'appliquer s'agissant de ce trust car il ne fait pas partie de l'ordre public français au sens international. En effet, les opérations successorales ont été menées aux États-Unis selon les directives des trusts mais aucune succession n'a été ouverte en France.

Projet de loi 31 : Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation au Québec



Après une longue période mouvementée, le **projet de loi 31** sur le logement a été adopté le 21 février 2024 à l'Assemblée nationale du Québec. Dans ce contexte de crise du logement, la ministre responsable de l'Habitation, Mme France-Élaine Duranceau, se réjouit de l'adoption de ce projet qui propose des mesures visant à lutter contre les expulsions abusives, à rétablir l'équilibre entre propriétaires et locataires, et à augmenter l'offre de logements au Québec.

Cette initiative s'ajoute aux autres actions entreprises par le gouvernement en matière de logement, et vise notamment à :

- Renforcer les droits des locataires et à les sensibiliser à ces droits ;
- Limiter les augmentations de loyer abusives grâce à une plus grande transparence ;
- Assouplir les règles de transfert de bail ;
- Améliorer le fonctionnement du Tribunal administratif du logement (TAL) et à rendre la justice plus accessible ;
- Faciliter l'accès au logement pour les étudiants ;
- Accroître et préserver l'offre de logements sociaux et abordables en améliorant la gestion du parc de logements ;
- Accélérer la réalisation de projets de logement en accordant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités ;
- Donner de nouveaux moyens à la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour financer le logement ;
- Adapter certaines règles concernant la copropriété divisée.

Pour plus de détails voir : <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-31-le-gouvernement-mettra-sur-pied-dautres-outils-afin-de-contribuer-a-resorber-la-crise-du-logement-53880>

Contributeurs

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

Veille réalisée avec la contribution d'apprenants de l'ESPI : Assia Chater, Mathilde Garrigue, Cyrielle Haulon, Marie Julien, Elena Laurent, Guichelle Ngassaki, Ségolène Patient, Julie Snoeck, Claire Theunissen

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](https://www.groupe-espi.fr)

