

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 13
Janvier - février 2025



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, 16 janvier 2025, n° 23-17.265, FS-B**

En application de l'article 1792 du Code civil, **un constructeur reconnu responsable de désordres ne peut pas imposer une réparation en nature contre la volonté du maître d'ouvrage**. Le juge doit ainsi tenir compte de la volonté du maître d'ouvrage.

Droit de la copropriété

Jurisprudences

 **Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 janvier 2025, n° 23-14.887**

L'obligation pour les bailleurs, issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au

logement et un urbanisme rénové (ALUR, [article 58](#)), de **souscrire une assurance de responsabilité civile dans les immeubles en copropriété peut justifier le dé plafonnement du loyer d'un bail renouvelé** en 2015, s'agissant d'une modification des obligations respectives des parties intervenue au cours du bail expiré, à condition que l'augmentation soit notable. Il importe peu que cette assurance ait été volontairement souscrite auparavant.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 6 février 2025, n° 23-18.586, FS-B

Lorsque le règlement de copropriété identifie des parties communes spéciales appartenant indivisément à certains copropriétaires, la décision d'autorisation de travaux étant afférente à la fois aux parties communes générales et aux parties communes spéciales, **cette décision doit être adoptée par l'assemblée générale** réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

Droit des affaires

Jurisprudences

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 janvier 2025, n° 23-18.643, FS-B

Dans le cadre d'un bail commercial, un locataire ayant payé un loyer indexé selon une clause ultérieurement réputée non écrite peut demander **la restitution des sommes indûment versées sur les cinq dernières années**.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 23 janvier 2025, n° 23-14.887, FS-B

Lors du renouvellement d'un bail commercial, **une nouvelle obligation légale imposée au bailleur en cours de bail peut être prise en compte pour fixer le loyer**.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 6 février 2025, n° 23-18.360, FS-B

 Le juge peut ordonner la suspension des effets d'une clause résolutoire, non seulement en cas de défaut de paiement des loyers et charges, mais encore **pour tout manquement du locataire à ses obligations**.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Jurisprudences

Conseil d'État, 7^e et 2^e chambres réunies, 20 décembre 2024, n° 475416

Le délai de prescription de dix ans consacré par l'[article 1792-4-3 du Code civil](#) commence à courir **à compter de la réception de l'ouvrage**, quand bien même celle-ci aurait été assortie de réserves.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 16 janvier 2025, n° 23-21.174, FS-B

Opérant un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation juge que **l'éventuelle annulation à intervenir de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité ne donne plus lieu à ouverture à cassation de l'ordonnance d'expropriation pour perte de fondement légal**.

Conseil d'État, 1^{er} et 4^e chambre réunies, 4 février 2025, n° 493747 B

Le représentant de l'État au sein d'un département n'est pas autorisé, lorsqu'une

commune a fait l'objet d'un arrêté de carence au regard de ses objectifs en matière de réalisation de logements sociaux, **à exercer lui-même et directement le droit de priorité des terrains affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération de logements sociaux**.

Conseil d'État, 1^{er} et 4^e chambre réunies, 4 février 2025, n° 494180 B

À l'expiration du délai d'instruction prévu par le Code de l'urbanisme, une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis tacite est acquis. Ce délai ne peut être interrompu ou modifié par une demande illégale tendant à compléter le dossier avec une pièce qui n'est pas exigée par la réglementation. Dans ce cas, l'autorisation est considérée comme accordée à l'issue du délai sauf si l'administration réclame des pièces requises sans qu'elles ne soient transmises.

Conseil d'État, 5^e et 6^e chambre réunies, 11 février 2025, n° 491009 B

En application de l'[article L. 111-24 du Code de l'urbanisme](#), **tout immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitation doit inclure 30 % de logements locatifs sociaux**. Cette proportion s'applique au nombre de logements familiaux du projet, sans tenir compte de leur part dans la surface totale dédiée à l'habitation.

Droit des contrats

Jurisprudences

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 décembre 2024, n° 23-12.652

Par cet arrêt, la Cour de cassation a précisé que, en cas de notification d'une promesse de vente par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), **le délai de dix jours reconnu à l'acquéreur pour exercer son droit de rétractation (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation) court à compter du lendemain de la première présentation de la LRAR**. Le jour du point de départ du délai de rétractation, c'est-à-dire le lendemain de la première présentation de la LRAR, doit être pris en compte dans le calcul du délai.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 9 janvier 2025, n° 23-13.878, FS-B

Si un preneur décède sans héritier exploitant, **le bail rural est transmis à ses héritiers, un tribunal pouvant désigner le plus apte à gérer l'exploitation**.

Cour de cassation, 2^e chambre civile, 16 janvier 2025, n° 21-17.794, FR-B

Un bail signé après la publication d'un commandement de saisie immobilière **reste opposable à l'adjudicataire s'il en a eu connaissance avant l'adjudication et ne l'a pas contesté**.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 février 2025, n° 23-17.636, FS-B

Le vendeur a l'obligation de garantir l'acquéreur contre toute éviction ou charge non déclarée qui pourrait affecter la jouissance paisible du bien vendu. Sauf clause contraire expresse, il reste tenu de garantir l'acheteur contre les servitudes non apparentes qui n'ont pas été mentionnées lors de la vente.

Cour de cassation, 1^{er} chambre civile, 18 décembre 2024, n° 24-14.750, n° 24-14.751 et n° 24-14.752, X, Y et Z c/ Société mahoraise des eaux

L'exécution forcée en nature d'une obligation ne peut être ordonnée que si cette exécution est possible et ne peut porter que sur l'obligation prévue au contrat. **La réduction du prix, elle, peut être demandée en justice même lorsque la prestation n'a pas encore été payée.**

Droit civil

Loi

 **Loi n° 2025-115 du 7 février 2025 visant à proroger la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 relative à l'assainissement cadastral et à la résorption du désordre de la propriété**

Cette loi du 7 février 2025 prolonge jusqu'en 2037 les dérogations civiles et fiscales instaurées en 2017 pour faciliter la régularisation cadastrale en Corse. Elle permet le recours aux actes notariés de notoriété acquisitive pour prouver la possession d'un bien, avec un délai de contestation de cinq ans. De nouvelles règles de gestion des indivisions et des exonérations fiscales sont également prévues pour favoriser la reconstitution des titres de propriété et les sorties d'indivision.

Jurisprudence

 **Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 15 janvier 2025, n° 22-24.672, F-B**
Un nu-propriétaire d'un bien immobilier peut demander le partage d'une indivision successorale en application de l'article 815 du Code civil.

Droit du logement

Jurisprudence

 **Conseil d'État, 5^e et 6^e chambre réunies, 11 février 2025, n° 491453 B**
L'État engage sa responsabilité lorsqu'il ne reloge pas, dans le délai imparti, une personne reconnue prioritaire par une commission de médiation, en raison des troubles subis par le demandeur. L'indemnisation dépend des conditions de logement, de la durée de la carence et de la composition du foyer. Si le demandeur décède, son conjoint, s'il est également en attente d'un logement social et que la situation perdure, peut réclamer cette indemnisation, y compris pour la période postérieure au décès.

Droit fiscal

Lois

 **Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, instaurant un impôt plancher de 2 % sur le patrimoine des ultrariches, n° 380, déposée le jeudi 20 février 2025 dite taxe « Zucman »**

S'inspirant de l'ancienne assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, l'impôt plancher sur la fortune dit taxe « Zucman » viserait, à compter du 1^{er} janvier 2026, les patrimoines dont la valeur nette est supérieure à 100 millions d'euros. Un

impôt plancher de 2 % s'appliquerait sur la valeur nette taxable du patrimoine du contribuable et de son foyer fiscal, assis sur tous les biens, droits et valeurs. Sur le même principe que l'impôt sur la fortune immobilière, un abattement de 1 million d'euros s'appliquerait à la valeur vénale réelle de la résidence principale.

Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025

• Article 48

La loi de finances pour 2025, en son article 48, crée **une contribution exceptionnelle additionnelle à l'impôt sur les sociétés** dont les redevables sont les entreprises réalisant en France un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 1 milliard d'euros. Cette contribution exceptionnelle est temporaire car elle n'a pas vocation à s'appliquer en 2026. Elle ne sera en effet due qu'au titre du premier exercice clos à compter du 31 décembre 2025.

• Article 32, I-4° et 5°

Il n'est désormais plus possible d'appliquer le taux réduit de 5,5 % – relatif aux travaux de rénovation énergétique – **et le taux intermédiaire de 10 %** – relatif aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien autres que les travaux de rénovation énergétique – à la fourniture et à l'installation de chaudières recourant à des énergies fossiles.

• Article 32, I-7°

Dès le 1^{er} mars 2025, **les franchises spécifiques à certaines professions sont supprimées**, en réduisant à 25 000 euros – quel que soit le secteur d'activité – le seuil de chiffre d'affaires permettant de bénéficier de la franchise de base de TVA. Dans l'attente des conclusions d'une consultation organisée sous l'égide du ministère de l'Économie concernant la mise en place d'une telle mesure, les entreprises visées ne sont pas tenues « d'effectuer les démarches déclaratives en matière de TVA ».

Jurisprudence

Cour de cassation, 1^{re} chambre civile, 15 janvier 2025, n° 23-13.116, F-B

 **La contribution sociale généralisée et la contribution pour le remboursement de la dette sociale dues sur les revenus d'un bien immobilier indivis relèvent des dettes personnelles des indivisaires** et ne peuvent être imputées à l'indivision. Leur paiement par l'un d'eux ne crée pas de créance contre l'indivision.

Fiscalité immobilière

Règlement

Arrêté du 30 janvier 2025 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au Code général des impôts

 Aux termes de l'article 199 terdecies du Code général des impôts, **le dispositif « Loc'Avantages »** accorde aux propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat une réduction d'impôt sur le revenu sur la base d'un taux variable selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire (« Loc 1 »), social (« Loc 2 ») ou très social (« Loc 3 »). **L'arrêté du 30 janvier 2025 fixe les plafonds de loyers mensuels à respecter pour bénéficier dudit dispositif.** À noter que la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, dans son [article 88](#), prolonge le dispositif « Loc'Avantages » jusqu'au 31 décembre 2027.

Droit pénal

Avis

✦ Conseil d'État, avis n° 408941 du 23 janvier 2025 relatif à la portée de l'obligation de déclaration prévue à l'article L. 561-15 du Code monétaire et financier

Le Conseil d'État précise que l'obligation déclarative à Tracfin (notamment pour les notaires et les agents immobiliers en ce qui concerne l'immobilier) ne se limite pas aux seuls faits de blanchiment d'argent. Elle « porte aussi bien sur les sommes obtenues par la commission d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an, quelle que soit la nature de cette infraction, que sur les opérations portant sur ces sommes, ces dernières pouvant, le cas échéant, traduire des faits de blanchiment ».

Jurisprudences

✦ Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 décembre 2024, n° 24-16.592, FS-B
La Cour de cassation a refusé de renvoyer une question prioritaire de constitutionnalité relative aux visites administratives de domicile en droit de l'urbanisme. Elle a estimé que les garanties encadrant cette mesure suffisent à ménager une juste conciliation entre le droit au respect de l'inviolabilité du domicile et l'intérêt général.

✦ Cour de cassation, chambre criminelle, 14 janvier 2025, n° 23-85.490, F-B
Se prononçant sur le contrôle de l'exécution des mesures de précaution ordonnées par le juge des libertés et de la détention dans le cadre du référé pénal environnemental, la chambre criminelle restreint le champ d'action des associations de défense pour l'environnement. Ses motivations sont néanmoins riches d'enseignements sur le traitement des difficultés d'exécution des mesures conservatoires.

✦ Cour de cassation, chambre criminelle, 28 janvier 2025, n° 24-81.410, F-B
Les principes directeurs du procès pénal, tels que le droit de se taire et d'en recevoir notification, ne bénéficient pas à la personne concernée par le référé environnemental. Toutefois, il existe **une exception** à ce principe : lorsque la personne concernée par le référé est déjà impliquée dans une affaire concernant les mêmes faits.

À l'international

Jurisprudence

✦ Tribunal supérieur de justice, 2^e section, EAREsp 2.141.032-GO, juge rapporteur Nancy Andrichi, décision du 6 février 2025 (Info 840)
« Il est possible de maintenir la protection du logement familial, même lorsqu'il a été cédé en fraude à l'exécution au profit des enfants, dès lors qu'il continue d'être utilisé comme résidence principale par la famille. »

Pour bien comprendre cette décision il faut prendre en considération certains éléments. En droit brésilien, il existe deux catégories principales de biens familiaux :

- le bien de famille conventionnel ou volontaire (articles 1711 à 1722 du Code civil) ;
- le bien de famille légal (régé par la loi n° 8.009/1990).

Le « bien de famille légal » est constitué par le logement principal du couple ou de l'entité familiale. Il s'agit de l'unique résidence servant de domicile permanent.

Si plusieurs biens immobiliers sont détenus par la famille, le bien protégé sera celui dont la valeur est la plus faible, sauf si un autre bien a été enregistré comme bien de famille conventionnel.

Les biens familiaux légaux sont insaisissables et ne peuvent donc être saisis pour couvrir des dettes civiles, commerciales, fiscales ou sociales contractées par les propriétaires (parents ou enfants résidant dans le bien), sauf exceptions prévues à l'article 3 de la loi n° 8.009/1990 : créances issues du financement de l'achat ou de la construction du bien, créances alimentaires, impôts fonciers, taxes et contributions dus sur le bien.

Contexte de la décision du tribunal supérieur de justice (STJ)

Un couple vivait avec leur enfant de 5 ans dans leur unique résidence. Ayant contracté une dette de 500 000 R\$ auprès d'une banque, ils ont reçu une assignation le 24 avril. Craignant la saisie de leur bien et mal conseillés juridiquement, ils ont effectué une donation du bien à leur fils le 27 avril, tout en continuant à l'habiter.

La banque, estimant qu'il s'agissait d'une fraude à l'exécution, a invoqué l'article 792, IV, du Code de procédure civile brésilien (CPC/2015), qui déclare inefficaces les ventes ou les donations réalisées par un débiteur poursuivi lorsque ces actes compromettent le recouvrement des créances.

Les débiteurs, désormais assistés d'un avocat, ont soutenu que la protection du logement familial demeurerait intacte, car le bien continuait à remplir sa fonction de résidence principale.

Le STJ a confirmé que la reconnaissance d'une fraude à l'exécution n'entraîne pas automatiquement la levée de l'insaisissabilité du bien familial. Selon l'article 792, § 1 du CPC/2015, une vente frauduleuse est inefficace à l'égard du créancier, mais ne modifie pas la nature insaisissable du bien familial si celui-ci continue d'être habité par la famille.

Pour déterminer si la protection du bien de famille doit être maintenue, trois critères sont analysés :

1. Avant la vente, le bien était-il qualifié de logement familial ? Oui.
2. La dette en question relevait-elle des exceptions de l'article 3 ? Non.
3. Après la vente, la famille a-t-elle continué à y résider ? Oui.

Dans ce cas, même si la fraude à l'exécution est avérée, la protection du logement familial reste applicable. La déclaration d'inefficacité de la donation ne saurait priver la famille de son droit au logement.

Conséquences juridiques et protection du créancier

Si la vente frauduleuse avait modifié la destination du bien (exemple : location à un tiers, abandon du logement), l'insaisissabilité aurait pu être contestée. Toutefois, dans le cas présent, aucun préjudice supplémentaire n'a été causé au créancier, le bien étant de toute façon insaisissable avant et après la donation.

Le STJ réaffirme dans cette affaire le principe de protection du logement familial inscrit dans la loi n° 8.009/1990, en cohérence avec les valeurs constitutionnelles du droit au logement et de la dignité humaine bien ancrés en droit brésilien.

Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey, Jennifer Capitaine, Nicolas Cartigny, Fernanda Chatelard, Jennyfer Pilotin, Marcos Povoá, Aubéri Salecroix, Tewfék Tayar.

Édition

Lolita Gillet
Grégoire Meyer

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

Mars 2025