

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 14
Mars – avril 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

Jurisprudences

✦ **Cour de cassation, 3^e chambre civile – formation de section, 3 avril 2025, n° 23-16.055**
L'assureur dommages-ouvrage ayant accepté la mise en jeu de la garantie dans les 60 jours ne peut ensuite la contester, même si les désordres ne sont pas de nature décennale. Il doit indemniser intégralement les travaux nécessaires. La Cour censure l'arrêt d'appel pour avoir limité cette indemnisation. Elle rappelle aussi que tous les préjudices liés aux désordres, y compris immatériels, doivent être réparés.

✦ **Cour de cassation saisie pour avis, autre – formation de section, 10 avril 2025, n° 25-70.002**

Lorsqu'un changement d'usage illicite est survenu avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés à l'échelle locale (dite « Le Meur », article 5, I, 1^{er}, d), l'usage du local doit être déterminé selon les critères

de la loi ancienne. La nouvelle législation, plus sévère – la date de référence n'est plus le 1^{er} janvier 1970 mais deux périodes de 7 et 30 ans – ne peut s'appliquer rétroactivement en vertu du principe de non-rétroactivité des sanctions.

Droit de la copropriété

Jurisprudences



Cour de cassation, 3^e chambre civile, 27 février 2025, n° 23-14.697

En cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné un syndic, **les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.**



Cour de cassation, 3^e chambre civile – formation de section, 3 avril 2025, n° 23-23.206

Lorsque la collectivité exerce son droit de préemption sur un lot en copropriété dans une zone d'aménagement différé (ZAD), **le prix du bien doit être fixé selon sa consistance au jour du jugement de première instance**, en prenant en compte l'état réel des parties privatives et communes, même si leur dégradation résulte de l'arrêt des travaux d'entretien causé par la mise en ZAD.

Droit des affaires

Jurisprudences



Cour de cassation, 3^e chambre civile, 27 février 2025, n° 23-18.219

La Cour de cassation rappelle ici que, le renouvellement de bail étant devenu sans objet en raison de l'exercice du droit d'option (faculté de changer d'avis) du bailleur, **le locataire se trouve débiteur d'une indemnité d'occupation dont le montant doit être fixé depuis rétroactivement la fin du bail expiré.**



Cour de cassation, 3^e chambre civile, 27 mars 2025, n° 23-20.030

Le droit d'option exercé par le bailleur n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner le délai de prescription applicable pour le contester en justice ni à être motivé.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Jurisprudence



Cour de cassation, 3^e chambre civile, 30 avril 2025, n° 24-10.256

La Cour de cassation rappelle que le juge judiciaire, saisi d'une demande de démolition fondée sur l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, doit **vérifier si la règle d'urbanisme méconnue lors de l'annulation du permis est encore opposable à la date à laquelle il statue.** En l'espèce, la Cour de cassation annule l'arrêt qui avait ordonné la démolition d'un parc éolien car celui-ci bénéficiait depuis 2017 d'une autorisation environnementale le dispensant de permis de construire, rendant l'insuffisance initiale de l'étude d'impact inopérante.

Droit des contrats

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

La garantie d'éviction, qui assure à l'acquéreur « la possession paisible de la chose vendue » (article 1625 du Code civil), **s'applique aux servitudes non apparentes et non déclarées lors de la vente, et ce, à défaut d'une clause contraire**. Une clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, n'aura pas pour effet d'exclure la garantie d'éviction pour les servitudes non apparentes et non déclarées.

Cour d'appel de Paris, pôle 4 – chambre 1, 21 février 2025, n° 22/19288

Par cet arrêt, la cour d'appel de Paris apporte des précisions sur la responsabilité des vendeurs et des diagnostiqueurs en cas de diagnostic de performance énergétique (DPE) erroné. En effet, selon la cour, dans une vente immobilière, le vendeur et le diagnostiqueur ont des obligations distinctes vis-à-vis des acquéreurs. Ainsi, **le vendeur est seul responsable en relation à l'acquéreur des préjudices en cas de fausse information sur la consommation énergétique du bien**, car le vendeur doit garantir la délivrance conforme du bien. En ce qui concerne le diagnostiqueur, celui-ci est uniquement responsable de la fiabilité du DPE établi. Ainsi, le diagnostiqueur peut uniquement être tenu responsable pour la perte de chance de négocier un prix plus avantageux, si le DPE fourni était erroné.

Conseil d'État, 6^e chambre, 25 février 2025, n° 492640

Par un arrêt, le Conseil d'État a enjoint le Premier ministre de prendre un décret dans un délai de six mois afin de préciser les conditions d'obtention de l'« attestation d'habilitation », notamment en ce qui concerne le prérequis de la « compétence professionnelle », nécessaire à l'exercice des entremises par les collaborateurs d'un agent immobilier titulaire de la carte professionnelle.

En effet, selon l'article 4 de la loi Hoguet, un agent immobilier titulaire de la carte professionnelle peut habilitier un collaborateur à « négocier, s'entremettre ou s'engager » pour son compte. C'est souvent ce que font les agences immobilières lorsqu'elles engagent des collaborateurs sous le statut d'agent commercial (mandataire indépendant). Dans ce cadre, les intéressés doivent demander une « attestation d'habilitation » auprès de la chambre de commerce (CCI) compétente.

La loi ALUR de 2014 avait prévu que, pour l'obtention de l'habilitation, toute personne devrait justifier d'une « compétence professionnelle » dans des conditions qui seraient fixées par un décret ultérieur (article 24, I, 5°). Or, ce décret ultérieur n'a jamais vu le jour.

Cour d'appel de Bordeaux, 4^e chambre commerciale, 7 avril 2025, n° 23/01743

L'agent immobilier, en tant que mandataire professionnel, à l'obligation de se renseigner et engage sa responsabilité civile s'il manque à son devoir d'information, de conseil, voire de mise en garde, en ne vérifiant pas et en ne signalant pas à son client les restrictions juridiques ou urbanistiques suscep-

tibles d'affecter la validité ou l'efficacité de la vente. En l'espèce, le défaut d'information sur le règlement du lotissement et les restrictions au permis de construire a privé l'acquéreur d'un consentement éclairé, entraînant une perte de chance d'éviter la conclusion du contrat.

Droit fiscal

Doctrine



Bulletin officiel des impôts, BOI-BIC-RICI-10-15, 26 mars 2025

L'administration fiscale publie définitivement ses commentaires sur le crédit impôt recherche et notamment les conditions d'octroi que devront respecter les organismes de recherche et de diffusion des connaissances afin que les dépenses qu'ils facturent ouvrent droit au crédit d'impôt.

Pour rappel, les organismes devaient remplir trois conditions cumulatives : exercer des activités de recherche et développement, exercer ces activités de manière indépendante et exercer à titre prépondérant des activités non économiques (BOI-BIC-RICI-10-15-10 n° 100). Dans sa dernière version, l'administration communique ses commentaires définitifs en supprimant cette dernière condition et en la remplaçant par **l'obligation de comptabiliser séparément le financement, les coûts et les revenus de ses activités économiques**.

Fiscalité immobilière

Jurisprudence



Cour de Cassation, 3^e chambre civile – formation de section, 27 mars 2025, n° 23-17.940, FS-B

Aux termes de l'article L. 1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques doit être considéré comme s'étant présenté à la succession le successible qui s'est manifesté **dans le délai de 30 ans suivant le décès du propriétaire d'un immeuble** afin de faire valoir ses droits sur la transmission successorale et, ainsi, faire obstacle à son appropriation publique.

À l'international

Jurisprudences



Cour de Cassation, chambre commerciale, 2 avril 2025, n° 23-14.568 F-D

Aux termes des dispositions de l'ancienne convention franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958, les parts d'une société civile immobilière de droit français détenues par un résident du Luxembourg doivent être qualifiées de « biens immobiliers », devant par conséquent **être comprises dans l'assiette imposable de l'impôt sur la fortune (actuellement l'impôt sur la fortune immobilière, IFI)**. Cette décision pourrait également s'appliquer à l'actuelle convention franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018 et pour l'IFI.

Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial, 1^{er} avril 2025, n° 1.976.184/MG

La nature juridique des terrains bordant les rivières navigables est celle de biens publics de l'Union, et ils ne peuvent donc pas faire l'objet d'une appropriation privée, sauf en cas de preuve de l'existence d'un contrat d'emphytéose ou d'une concession administrative à caractère personnel, auquel cas une indemnisation peut être envisagée.

Le litige porte sur le droit à une indemnisation, pour des terrains situés en bordure d'un fleuve navigable, dans le cadre d'une procédure d'expropriation destinée à la construction d'une centrale hydroélectrique. L'État fédéral brésilien soutient que ces terrains sont des biens publics insusceptibles d'expropriation, tandis que la partie défenderesse prétend détenir un titre de propriété légitime, fondant ainsi une éventuelle indemnisation.

Autrefois, le Superior Tribunal de Justiça (STJ) admettait, de manière exceptionnelle, que les terrains marginaux pouvaient appartenir au domaine privé, dès lors qu'un titre public légitime en prouvait l'attribution par concession. Cependant, depuis l'arrêt REsp 508.377/MS (23 janvier 2007), la jurisprudence dominante du STJ (2^e chambre) affirme que l'article 20, III, de la Constitution fédérale exclut toute forme de propriété privée sur les cours d'eau, terrains réservés et terrains marginaux.

Dès lors, l'interprétation de l'article 11 du Code des eaux (décret n° 24.643/1934) est désormais restrictive : seuls un acte d'emphytéose ou une concession administrative personnelle peuvent donner lieu à une indemnisation, sans conférer un droit de propriété réelle.

Par conséquent, seule une indemnisation liée à l'exploitation économique découlant d'un lien contractuel avec l'État peut être envisagée, sans reconnaissance d'un droit de propriété plein et entier sur ces zones.

Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey, Jennifer Capitaine, Nicolas Cartigny, Fernanda Chatelard, Jennyfer Pilotin, Marcos Povia et Aubéri Salecroix, Tewfek Tayar.

Édition

Lolita Gillet et Grégoire Mayer

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

Juin 2025