

# ESPI

LABORATOIRE  
RESEARCH IN REAL ESTATE

## Veille juridique immobilière

N° 12  
Novembre – décembre 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<sup>e</sup> chambre civile, 7 novembre 2024, n° 23-12.315

L'architecte chargé d'une mission complète, qui inclut nécessairement la direction de l'exécution des travaux, doit **veiller à une exécution conforme aux prévisions contractuelles et aux plans établis, même en l'absence de mission particulière visant le mesurage des surfaces** (ici la surface « loi Carrez »).

Le maître d'ouvrage peut réclamer l'indemnisation d'un manque à gagner résultant de la non-conformité de l'ouvrage aux prévisions contractuelles si celle-ci est imputable à un locateur d'ouvrage.

## Droit de la copropriété

### Jurisprudence

#### Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 7 novembre 2024, n° 23-14.464

En application de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, **un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots.** Il n'est pas nécessaire, en ce cas, que le préjudice, qu'il soit matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.

## Droit des contrats

### Loi et règlement

#### Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Loi dite « Le Meur » ou « AntiAirbnb », elle introduit un cadre juridique pour encadrer la location de meublés touristiques. Figurent notamment dans cette loi les règles suivantes :

- les propriétaires qui souhaitent louer à ce titre devront dorénavant effectuer **une télédéclaration auprès d'un registre national** ;
- les bailleurs devront respecter les règles de **diagnostic de performance énergétique** ;
- les municipalités peuvent **abaisser la durée de location et créer des quotas ainsi que des zones réservées.**

#### Décret n° 2024-1004 du 6 novembre 2024 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel

Poursuivant la hausse des loyers issus des baux dits « loi 1948 », ce décret fixe **le taux maximal d'augmentation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 à 3,50 %** pour les locaux des **catégories III A et III B** et pour les loyers fixés forfaitairement conformément à l'article 34 de la loi de 1948. Les loyers de **catégorie II** restent soumis aux dispositions de la loi de 1948 et ceux de **catégorie IV** ne subissent aucune majoration annuelle légale de loyer.

Montant maximum = surface corrigée du logement x prix de base au m<sup>2</sup> selon la catégorie du logement et sa localisation.

L'augmentation ne peut conduire le loyer à dépasser le plafond fixé pour l'agglomération parisienne ou le reste du territoire.

### Jurisprudence

#### Cour d'appel de Montpellier, 4<sup>e</sup> chambre civile, 26 septembre 2024, n° 22/03349

Par cet arrêt, la cour d'appel de Montpellier précise **les mentions obligatoires du mandat de l'agent immobilier pour que ce dernier puisse espérer toucher sa rémunération en raison d'une entremise.**

En l'espèce, un particulier avait signé un mandat de vente non exclusif et avait vendu le bien par lui-même. L'agence immobilière contestait cette vente car elle avait reçu une offre au prix avant l'offre acceptée par le propriétaire. L'agence a saisi le tribunal pour être indemnisée du montant relatif à sa commission.

La cour d'appel de Montpellier l'a déboutée de sa demande pour vice du mandat car ce dernier ne précisait pas le nom et la qualité de la personne habilitée par la société mandataire pour négocier, s'entremettre ou s'engager pour son compte. Selon la cour, « en n'indiquant ni son nom ni sa qualité au bas de sa signature et en n'apposant pas le cachet de la personne morale titulaire de la carte professionnelle », l'agent immobilier a affecté le mandat d'un vice.

### **Cour de cassation, 1<sup>re</sup> chambre civile, 23 octobre 2024, n° 22-20.879**



Par cet arrêt, la Cour de cassation dispose que **l'usufruitier qui assume de grosses dépenses peut être considéré comme faisant une donation au nu-propriétaire**, ce qui devra être soldé après son décès, lors de la succession, entre tous les héritiers. En l'espèce, une mère avait donné des biens en nue-propriété à ses enfants. Pour le bien attribué à l'un des enfants, elle avait dépensé des sommes allant jusqu'à 922 843 euros dans la rénovation et l'entretien de la maison après le démembrement de la propriété. Les autres enfants ayant saisi le tribunal pour contester ces dépenses, la Haute Juridiction a entendu leur argument en décidant que les travaux effectués n'étaient pas indispensables.

### **Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 24 octobre 2024, FS-B, n° 23-18.067**



Quelle que soit la cause du congé délivré par le bailleur, **l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989** prévoit une protection spécifique à l'égard des locataires âgés de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond instauré pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

En l'espèce, le bailleur considérait que son locataire de 71 ans n'était pas protégé si l'on tenait compte des revenus perçus durant la dernière année civile. La Cour le déboute **en précisant pour la première fois clairement que les revenus à prendre en compte sont ceux perçus durant les 12 mois précédant le congé.**

### **Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 7 novembre 2024, FS-B, n° 23-12.514**



Lorsqu'un conflit advient entre un créancier hypothécaire qui souhaite saisir un bien et l'acquéreur du même bien, concernant des publications effectuées le même jour sur le même immeuble, **l'inscription hypothécaire prend priorité si l'acte d'hypothèque est antérieur à l'acte de l'acquéreur, et ce, indépendamment de l'ordre d'enregistrement dans le registre de la publicité foncière.**

### **Conseil d'État, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> chambres réunies, 7 novembre 2024, n° 465886**



L'État, en refusant illégalement de reconnaître le caractère prioritaire et urgent d'une demande de relogement, doit être tenu responsable des troubles dans les conditions d'existence résultant pour le demandeur du maintien de sa situation d'absence de relogement à compter de l'expiration du délai de six mois imparti au préfet pour le reloger.

## Droit fiscal

### Règlement

#### **Arrêté du 4 décembre 2024 relatif à la nature et aux caractéristiques des prestations de rénovation énergétique bénéficiant du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article 278-0 bis A du Code général des impôts**

Conformément aux termes de l'article 278-0 bis A II du Code général des impôts (CGI), cet arrêté indique la nature et le contenu des prestations de rénovation énergétique portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis au moins deux ans pouvant bénéficier, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, du **taux réduit de TVA de 5,5 %**.

Le texte précise, en outre, les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes éligibles à ce taux réduit.

Ainsi, par exemple, sont concernés :

- les prestations visant l'installation de volets isolants ou de protections solaires mobiles conformément aux prescriptions du VI de l'article 30-0 D bis du CGI ;
- les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable conformément aux prescriptions de l'article 30-0 D ter du CGI.

### Communiqué

#### **Communiqué de presse sur la loi de finances pour 2025, ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, 31 décembre 2024, n° 06**

**Dans l'attente de l'adoption du projet de loi de finances (PLF) pour 2025, le droit applicable est celui antérieur à l'adoption de la loi spéciale du 20 décembre 2024.**

Afin d'éviter l'incertitude juridique durant cette période, le Gouvernement a indiqué les dépenses et les dispositifs fiscaux qui seront reconduits à l'identique, et en particulier :

- la réduction d'impôt Loc'Avantages (dispositif d'investissement immobilier) ;
- le crédit d'impôt au titre de l'obtention d'un label Haute valeur environnementale ;
- la suppression de la réduction d'impôt au titre des dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité et l'adhésion à un organisme de gestion agréé.

Dans la future loi de finances pour 2025, le Gouvernement entend soutenir divers dispositifs, comme :

- la reconduction, pour les installations d'entreprises en 2025, des avantages fiscaux inhérents aux zones franches urbaines et aux quartiers prioritaires de la ville ;
- la reconduction des avantages propres aux bassins d'emploi à redynamiser pour les entreprises qui s'y installeront jusqu'en 2027.

## Fiscalité immobilière

### Loi

#### Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

S'agissant des locations de meublés de tourisme classés et des chambres d'hôtes, l'article 7 de la loi Le Meur revoit à la baisse le seuil de chiffre d'affaires pour l'application du régime micro-BIC : il est ainsi abaissé de 188 700 € à 77 700 €. En outre, l'abattement forfaitaire pour frais est abaissé de 71 % à 50 %, et l'abattement supplémentaire de 21 % applicable sous certaines conditions est supprimé. **Le régime fiscal pour les locations de meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes devient donc moins avantageux pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

## Droit pénal

### Règlement

#### Décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le Code de la construction et de l'habitation relativement à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location

Tirant les conséquences de la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement du 9 avril 2024, **le règlement a transféré les pouvoirs de sanction des dispositifs dits de « permis de louer » aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale** en lieu et place des préfets, compétents jusqu'alors.

## À l'international

### Jurisprudence

#### Cour de justice de l'Union européenne, 10<sup>e</sup> chambre, 24 octobre 2024, C-347/23, *JL contre Getin Noble Bank S.A.*

En réponse à la question préjudicielle du tribunal de justice de Varsovie (Pologne), la Cour de justice de l'Union européenne rappelle qu'**une personne physique concluant un contrat de crédit pour financer l'achat d'un bien immobilier qu'il projette à la location non professionnelle reste un consommateur** au sens de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

#### Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey, Jennifer Capitaine, Nicolas Cartigny, Fernanda Chatelard, Florian Laussucq, Jennyfer Pilotin, Marcos Povoá et Aubéri Salecroix, Tewfek 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](http://groupe-espi.fr)

Janvier 2025

