

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 1
Septembre – octobre 2022



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. Exceptionnellement, le premier numéro couvre toute l'année 2022 jusqu'au mois d'octobre.

Droit de la construction

Règlement

Projet de décret relatif au carnet d'information du logement (CIL)

Le 2 août 2022, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) a émis **un avis favorable avec réserves au projet de décret relatif au carnet d'information du logement (CIL)**. Ce carnet, initialement prévu par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 comme un « carnet numérique de suivi et d'entretien du logement », a été postérieurement repris par la loi dite Climat et résilience de 2021 (article 167) avec ce nouvel intitulé. Sorte de « Carte vitale » ou de « mémoire du logement », **le CIL permet de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie** (voir les articles L.126-35-2

à L. 136-35-11 du Code de la construction et de l'habitation). Il est prévu que ce carnet puisse entrer en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023.

Jurisprudence

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 septembre 2022, FS-B, n° 21-21.382

Dans cet arrêt, la Cour de cassation prend soin de rappeler que la mobilisation des garanties souscrites auprès de l'assureur dommages-ouvrage, en cas de survenance de dommages de nature décennale avant la réception, est notamment conditionnée par **la mise en demeure préalable et infructueuse de l'entrepreneur de s'exécuter**. Cette mise en demeure (de préférence par voie d'huissier) doit émaner expressément du maître de l'ouvrage. Il convient néanmoins de préciser que la mise en demeure de l'entrepreneur défaillant est une obligation impérative à laquelle il ne peut être dérogé que si elle s'avère impossible ou inutile en raison de la cessation d'activité de ce dernier.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Règlements

Décret n° 2022-929 du 24 juin 2022 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme (parties réglementaires)

Ce décret, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022, **étend le champ et la durée d'application de la suppression du degré d'appel en contentieux des autorisations d'urbanisme et fixe à dix mois le délai de jugement des contentieux contre les refus d'autorisation d'urbanisme**. Il porte modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme et s'inscrit de manière évidente dans la logique d'accélération du traitement du contentieux de l'urbanisme. Il vise les dispositions des articles R. 811-1-1 du Code de justice administrative et R. 600-6 du Code de l'urbanisme.

En savoir plus

 *AVALLONE, S. (2022, 26 septembre). Décret du 24 juin 2022 : de nouvelles mesures pour accélérer le traitement du contentieux de l'urbanisme. Lextenso.*

Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article 164 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Ce décret porte sur le dispositif **Mon accompagnateur Rénov'**, lequel vise à **traiter les difficultés rencontrées par les détenteurs de biens immobiliers dans leurs projets de rénovations**. « L'accompagnement ... vise à apporter au ménage qui souhaite réaliser un projet de rénovation énergétique ... les informations détaillées, objectives et adaptées à ce projet. Il prend en considération l'ensemble des aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet... » (article R. 232-2 du Code de l'énergie). Selon les cas, le recours à un professionnel pour réaliser cette mission sera nécessaire à partir de 2023 afin de bénéficier de MaPrimeRénov'.

Jurisprudences

Conseil d'État, 2^e – 7^e chambres réunies, 20 septembre 2022, n° 451129

Le Conseil d'État considère dans son ordonnance rendue le 20 septembre 2022

qu'au sens de l'article L. 521-2 du Code de justice administrative le « **droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé** » constitue une **liberté fondamentale**. Les requérants peuvent donc désormais l'invoquer devant le juge des référés, qui a la compétence d'ordonner « toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale » dont fait à présent partie le droit de vivre dans un environnement sain et équilibré, susceptible de fonder un référé-liberté.

Conseil d'État, 6^e – 5^e chambres réunies, 22 septembre 2022, n° 455658

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un « projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ... sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». **Le Conseil d'État rappelle que cet article est applicable à l'installation d'éoliennes**, qui doit prendre en compte la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables.

Droit bancaire et financier

Loi et règlement

Loi n° 2022-270 du 28 février 2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur

Après une première entrée en vigueur le 1^{er} juin dernier pour les nouveaux emprunteurs, la loi dite « Lemoine » du 28 février 2022 s'applique désormais à tous les prêts immobiliers en cours à partir du 1^{er} septembre 2022. Cette loi repose sur trois principes : 1) **la résiliation à tout moment et sans frais de l'assurance emprunteur** ; 2) **la fin du questionnaire de santé pour la majorité des emprunteurs** (moins de 200 000 € empruntés et échéance du prêt immobilier avant le 60^e anniversaire) ; et 3) **la réduction du délai pour le droit à l'oubli** (cinq ans après la guérison).

Avis du 27 juin 2022 relatif à l'application des articles L. 314-6 du Code de la consommation et L. 313-5-1 du Code monétaire et financier concernant l'usure

Le taux d'usure pour les crédits immobiliers accordés à des particuliers augmente à partir du 1^{er} octobre 2022. Dans l'avis relatif à l'application des articles L. 314-6 du Code de la consommation et L. 313-5-1 du Code monétaire et financier concernant l'usure, publié dans le *Journal officiel de la République française* (JORF) du 29 septembre 2022, la Banque de France a élevé **le taux d'usure maximum au-dessus du seuil symbolique de 3 %**. Cette augmentation s'inscrit dans la continuité de la précédente entrée en application, le 1^{er} juillet 2022, qui avait fait passer le taux d'usure de 1,9 à plus de 2,6 %. Dans son communiqué, la Banque de France indique que « un relèvement exceptionnel des taux de l'usure – dont le rôle est de protéger les emprunteurs – n'est ni souhaitable ni nécessaire » bien que l'augmentation dont il est question « permettra de régler certaines situations plus difficiles d'accès au crédit relevées ces dernières semaines ».

En savoir plus

BANQUE DE FRANCE. (2022, 28 septembre). *Les nouveaux taux d'usure calculés par la Banque de France seront applicables au 1^{er} octobre*. 

Droit patrimonial

Loi

Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

Cette loi nouvelle, dite « Pouvoir d'achat », **anticipe la revalorisation des aides personnelles au logement (APL), met en place des « boucliers loyers » et précise les modalités d'interruption de la fourniture d'électricité** dans une résidence principale. Il convient toutefois de relever que les mesures concernant les APL et les loyers ne sont que conjoncturelles même si elles pourront, le cas échéant, être reconduites et/ou amendées.

Jurisprudence

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 28 septembre 2022, n° 21-20.750

Dans cet arrêt, la Cour de cassation a pris soin de distinguer la régularisation de l'acte de saisine selon l'irrégularité qui affecte l'association syndicale libre (ASL). Elle précise désormais que lorsque l'acte a été délivré par une ASL qui n'a pas publié ses statuts constitutifs, l'irrégularité qui résulte de ce défaut de publication, lequel prive l'association de sa personnalité juridique, constitue une irrégularité de fond qui ne peut être couverte. En revanche, lorsque les statuts ont été dûment publiés, mais qu'ils n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, l'acte de saisine de la juridiction délivré au nom de l'association est entaché d'une irrégularité de fond pour défaut de capacité à agir en justice. Celui-ci peut néanmoins être régularisé jusqu'à ce que le juge statue.

Droit des contrats

Jurisprudences

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 15 juin 2022, n° 21-21.143

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle **deux principes fondamentaux en matière de garantie des vices cachés**. Le premier, que le vendeur professionnel est présumé irréfragablement connaître les vices de la chose qu'il cède. Le second, que ce dernier, et ce en raison de la présomption de connaissance des vices qui pèse sur lui, ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de non-garantie qui serait stipulée dans le contrat.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 juillet 2022, n° 21-16.407

Le cahier des charges d'un lotissement reste applicable dans les relations qu'entretiennent les colotis entre eux, conservant ainsi sa valeur contractuelle même après l'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014. Pourtant, et par souci de proportion, une construction méconnaissant certaines des obligations issues de ce document, mais n'étant pas à l'origine de préjudices importants pour les autres colotis, ne devra pas forcément être démolie.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 septembre 2022, n° 21-19.292

Dans cet arrêt, l'acquéreur d'une maison réclamait des indemnités sur le fondement du dol car l'immeuble avait été annoncé comme ayant une

superficie de 155 m² alors qu'il n'atteignait que 139 m² de surface habitable. La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la cour d'appel qui a refusé à l'acquéreur toute indemnité liée à la surface sous le motif que **le dol supposait des dissimulations ou des agissements réalisés intentionnellement**, c'est-à-dire dans le dessein d'induire en erreur son cocontractant, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Cour de cassation, 2^e chambre civile, 8 septembre 2022, n° 21-12.030

Dans cet arrêt, la Cour de cassation considère que même lorsqu'un rapport d'expertise est irrégulier en raison d'un défaut d'accomplissement par l'expert des termes de la mission, **la nullité du rapport demeure soumise aux conditions de la nullité des actes de procédure** par application de l'article 175 du Code de procédure civile. Il conviendra donc aux parties qui sollicitent la nullité du rapport d'expertise de démontrer que cette irrégularité leur a causé un grief de nature à commander ladite nullité.

Cour d'appel de Paris, 1^{er} pôle, 2^e chambre, 29 septembre 2022, n° RG 21/20664

Par cet arrêt, **une juridiction autorise pour la première fois un propriétaire à louer sa résidence principale sur la plateforme Airbnb pour plus de 120 jours dans une même année civile pour motif professionnel**, en application de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme. Cette décision ouvre potentiellement la voie à des propriétaires de biens situés dans les grandes agglomérations, expatriés ou travaillant en dehors de leur ville, pour louer leur résidence principale au-delà de 120 jours par an.

En savoir plus

ERRARD, G. (2022, 30 septembre). *Airbnb : elle a loué son logement plus de 120 jours en 1 an sans être condamnée*. Figaro Immobilier. 

Droit fiscal

Loi et règlement

Décret n° 2022-942 du 27 juin 2022 relatif à l'allongement des délais d'option et de renonciation à un régime réel normal d'imposition pour les contribuables exerçant une activité dans le champ des bénéfices industriels et commerciaux et relevant du régime réel simplifié d'imposition

Les entreprises relevant de plein droit du régime réel simplifié d'imposition (pour la déclaration des bénéfices industriels et commerciaux) sont désormais autorisées à **opter pour le régime réel normal d'imposition**. Pour les exercices clos le 30 juin 2022, l'option doit être exercée le 30 septembre 2022 au plus tard, au titre de l'exercice clos de 2023.

Projet de loi de finances n° 273 pour 2023 enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 26 septembre 2022

Présenté au Conseil des ministres le 26 septembre 2022, le projet de loi de finances pour 2023 prévoit de **supprimer progressivement la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et de revaloriser le barème de l'impôt sur les revenus de 2022** en tenant compte de l'inflation.

D'autres dispositions, comme celles relatives à la suppression définitive de la taxe d'habitation ou à la prolongation du bouclier tarifaire énergétique, devraient voir le jour.

Jurisprudences

Conseil d'État, 9^e – 10^e chambres réunies, 22 juillet 2022, n° 451206

Le contribuable qui exerce une activité occulte (activité non déclarée au fisc) dispose d'un **délai de dix ans pour présenter à l'administration fiscale ses réclamations.**

Ce droit est reconnu en toutes circonstances au contribuable, peu important que l'administration fiscale ait décidé de ne pas faire application de son délai spécial de reprise.

Conseil d'État, 9^e – 10^e chambres réunies, 22 juillet 2022, n° 444942

Une société de droit suisse, dont l'objet social est notamment la mise à disposition gratuite de ses immeubles à ses actionnaires, se rend coupable d'un acte anormal de gestion en renonçant à percevoir des loyers en contrepartie de la mise à disposition, au bénéfice de son unique associé et à titre gratuit, de deux appartements dont elle est propriétaire, situés à Cannes. **Le fait que l'objet social de la société soit justement la mise à disposition est sans incidence sur le plan fiscal.** L'objectif est ici d'éviter que l'objet social puisse faire obstacle à l'application du droit fiscal.

Fiscalité immobilière

Loi et règlement

Article 67 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

Le dispositif de défiscalisation dit « Cosse » est modifié afin de le rendre plus attractif. Tout en maintenant la possibilité d'obtenir des aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans le logement mis en location, l'évolution principale porte sur la transformation de l'abattement sur les revenus fonciers en réduction d'impôts, à condition de s'engager à louer le bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

Il s'applique aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} avril 2022.

Décret n° 2022-782 du 4 mai 2022 portant incorporation au Code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code

Le 1^{er} janvier 2022, **le barème de la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France et ceux de la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-France a été mis à jour** (article 1599 quater C du Code général des impôts).

Décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

Il s'agit d'un élargissement du régime de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement permettant **l'autorisation tacite du bailleur pour que le locataire puisse effectuer à ses frais les travaux de rénovation énergétique.** La liste des travaux éligibles, le contenu de la demande devant être faite au bailleur ainsi que les modalités d'information sont prévues dans le cadre du décret. Le régime est applicable à compter du 22 juillet 2022 aux logements loués quelle que soit la date de conclusion du bail.

Jurisprudences

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 2 février 2022, n° 21-10.203

La Cour de cassation juge que **le défaut de conseil dans le cadre d'une opération de défiscalisation immobilière entraîne la responsabilité du conseiller fiscal**, ce qui aboutit à une réparation égale à l'intégralité de la perte de loyers subie.

En savoir plus

LAUSSUCQ, F. (2022, 13 février). *Réparation intégrale du préjudice causé par la mauvaise information du conseiller en patrimoine*. Village de la justice.

Conseil constitutionnel, question prioritaire de constitutionnalité, 13 mai 2022, n° 2022-992, *SCI Les Roches*

Le Conseil constitutionnel **déclare inconstitutionnelles les dispositions de l'article 1920, 2-2°, du Code général des impôts instituant un droit de suite de l'administration fiscale en matière de taxe foncière**. Telles qu'interprétées par une jurisprudence constante de la Cour de cassation, ces dispositions portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété du contribuable.

En savoir plus

PILOTIN, J. (2022). Le droit de reprise de l'administration fiscale en matière de taxe foncière. *Cahiers ESPI2R*, dossier Zoom recherche.

À l'international

Règlement

Décret n° 2022-47 du 21 janvier 2022 portant publication de la convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Colombie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune (ensemble un protocole), signée à Bogota le 25 juin 2015

La convention fiscale entre la Colombie et la France est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Conformément à l'article 30 de la convention, ses dispositions ne s'appliqueront qu'à partir du 1^{er} janvier 2023. Elles auront vocation à **régir les situations de double imposition ou de non-imposition en matière de revenus immobiliers**.

Contributeurs

Gaëlle Audrain-Demey,
Sébastien Avallone, Stanislas Barry,
Fernanda Chatelard, Carine Guémar,
Antoine Fournier, Florian Laussucq,
Jennyfer Pilotin et Marcos Povia.

Éditeur

Association Groupe ESPI
Établissement d'enseignement
supérieur privé et technique reconnu
par l'État
23 rue de Cronstadt - 75015 Paris

Novembre 2022

Édition

Lolita Gillet

Photographie

Photo de Luke Webb
provenant de Pexels.

Paris - Nantes - Marseille - Bordeaux
- Lyon - Montpellier - Lille - Montréal

groupe-espi.fr

