

SEKRI VALENTIN ZERROUK

# La newsletter Immobilier

Décembre 2024

Bienvenue dans notre newsletter dédiée à l'actualité du droit immobilier.

A chaque édition, nous vous offrons un tour d'horizon des dernières évolutions et tendances du paysage juridique immobilier. Nous traitons des récentes réformes législatives et des décisions jurisprudentielles marquantes qui pourraient influencer sur vos activités.

Nous espérons que cette lecture vous sera aussi enrichissante qu'utile et demeurons à votre disposition pour toute interrogation que vous pourriez avoir.

L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



● Bail commercial /  
Bail d'habitation



● Vente /  
Copropriété



● Construction

# Bail commercial / Bail d'habitation



## La connaissance de l'état du local n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrance

CASS. CIV. 3ÈME, 14 NOVEMBRE 2024, N° 23-12.650

Des bailleurs ont consenti un bail commercial à un preneur un immeuble comportant un rez-de-chaussée à usage commercial et un premier étage à usage d'habitation. Le locataire a assigné les bailleurs en paiement de travaux de reprise de l'appartement situé au premier étage pour le rendre habitable et de mise en conformité du local commercial et en paiement de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance.

La Cour d'appel rejette la demande du locataire en indiquant que l'état du

logement situé au premier étage était connu du preneur dès sa prise à bail et que ses demandes étaient donc hors délai.

La Cour de cassation rappelle fermement que « *la connaissance de l'état des lieux par le locataire n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrer au preneur, tout au long de l'exécution du bail, un logement en bon état de réparations et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent* ».

Elle rappelle ainsi l'étendue de l'article 1709 du Code civil et de l'obligation de délivrance conforme du bailleur, qui ne cesse pas à la date de prise d'effet du bail, peu important la connaissance du locataire de l'état du bien mis en location.

## L'expertise amiable, insuffisante pour fixer le loyer de renouvellement ?

COUR D'APPEL DE PAU, 2E CHAMBRE SECTION 1, 28 OCTOBRE 2024, N° 23/01865

En l'espèce, le preneur fournit un rapport d'expertise (non contradictoire) déterminant le montant de la valeur locative du bien loué. Le juge des loyers du Tribunal de Bayonne, après avoir relevé l'absence de « modification notable » des caractéristiques des locaux ainsi que l'absence de modification matérielle notable des facteurs locaux commercialité, a fixé le montant du loyer de renouvellement sur la base dudit rapport, estimant qu'il n'est nul besoin d'ordonner une expertise judiciaire.

La Cour d'appel de Pau censure ce raisonnement en indiquant qu' « *il résulte du principe du contradictoire que, hormis les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties* ».

Le bailleur ayant produit, à hauteur d'appel, une autre expertise concluant à une valeur locative très supérieure à celle fixée par le jugement, « *en l'état des débats nourris d'éléments de preuves partiels et contraires entre eux, il est indispensable de recourir, avant-dire droit, à une mesure d'expertise judiciaire sur la valeur locative des locaux loués* ».

L'expertise amiable non contradictoire ne peut donc suffire à fixer le loyer du bail renouvelé en l'espèce.

Il doit être cependant relevé que la Cour fixe, au visa de l'article L 145-57 du Code de commerce, le loyer provisionnel pendant la durée de l'instance au montant préconisé par le rapport amiable du preneur.

## L'encadrement des loyers à Paris annulé par le Conseil d'Etat

**CONSEIL D'ETAT, 5ÈME - 6ÈME CHAMBRES RÉUNIES, 18 NOVEMBRE 2024, N° 489856**

Le dispositif d'encadrement des loyers prévu à titre expérimental par l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 "sur l'intégralité du territoire de la ville de Paris" a été précisé par l'arrêté du 28 mai 2019 par lequel le préfet de Paris a fixé les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la ville de Paris, à compter du 1er juillet 2019. Plusieurs syndicats et associations de propriétaires ont demandé l'annulation de cet arrêté du 28 mai 2019 ; le tribunal administratif de Paris a fait droit à leur demande par un jugement du 8 juillet 2022.

La Cour administrative d'appel de Paris a quant à elle, par un arrêt du 2 octobre 2023, annulé ce jugement.

L'UNPI, accompagnée par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), la Chambre FNAIM du Grand Paris et l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) ont alors formé un pourvoi en vue de faire annuler cet arrêt.

Le Conseil d'Etat annule l'arrêté en question au motif que l'encadrement des loyers devant se faire par catégorie de logement et par secteur géographique, les secteurs géographiques devant constituer des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les secteurs géographiques retenus contenant de forts écarts entre les différents loyers pratiqués, il existe une véritable « dispersion des loyers pratiqués pour des biens similaires au sein de ces secteurs » qui ne permet donc pas de déterminer si lesdits secteurs sont homogènes ou non.

Le Conseil d'Etat censure ainsi, sur la forme uniquement, l'arrêté encadrant les loyers parisiens. Le découpage territorial et/ou les méthodes de calcul devront être revus pour permettre, le cas échéant, un nouvel encadrement à venir.

# Vente / Copropriété



Le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir que le préjudice ait été subi de la même manière par tous les copropriétaires ou non

CASS. CIV. 3ÈME, 7 NOVEMBRE 2024, N° 23-14.464

En vertu de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice « *tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* ». Il est de jurisprudence constante que le 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 (3e Civ., 23 juin 2004, n° 03-10.475).

Sur ce fondement, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence déclare irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires en réparation des préjudices matériel et de jouissance subis par quatre copropriétaires aux motifs qu' « *une telle action n'est recevable que si les préjudices présentent un caractère collectif et sont supportés de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux, et retient qu'en l'espèce seuls quatre copropriétaires sont affectés par les désordres d'infiltrations et que la nature et l'étendue du préjudice subi par chacun d'entre eux n'est pas identique.* »

La Cour de cassation censure ce raisonnement et rappelle que s'agissant de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, il n'est pas nécessaire que le préjudice subi ait été subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.

## Promesse unilatérale de vente et rétroactivité de la jurisprudence

CIV. 3E. 21 NOV. 2024, N° 21-12.661

La promesse unilatérale de vente est définie par l'article 1124 du Code civil comme « *le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.* ». L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 est venu rompre avec une ancienne jurisprudence en disposant que « *la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis* ».

Auparavant en effet, la Cour de cassation jugeait que seuls des dommages et intérêts pouvaient être sollicités en cas de révocation.

En l'espèce, une promesse unilatérale de vente a été conclue en 1971, sa durée initiale ayant été prolongée. En 2011, le promettant a déclaré la promesse caduque et en 2016, le bénéficiaire a levé l'option d'achat.

La Cour d'appel, par un arrêt du 5 janvier 2021, applique naturellement la jurisprudence en vigueur et considère que la révocation de la promesse par le promettant ne peut donner lieu qu'à des dommages et intérêts et non à une exécution forcée.

Cependant, la Cour de cassation applique quelques mois plus tard les dispositions de l'ordonnance du 10 février 2016 et précise que le bénéficiaire peut demander l'exécution forcée pour des promesses conclues avant la réforme précitée (Cass. 3e civ., 23 juin 2021 n°20-17.554).

La Cour de cassation précise, après un pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt rendu le 5 janvier 2021, que sa jurisprudence du 23 juin 2021 est d'application rétroactive.

Si cette décision vient uniformiser l'application de la réforme de 2016 dans le temps, elle pose néanmoins une question de sécurité juridique : il peut désormais être reproché à des juges du fond d'avoir jugé en accord avec la jurisprudence en vigueur au moment de leur décision.

## Hypothèque judiciaire et vente d'immeuble publiée le même jour : la première garde la priorité sur la seconde !

**CASS. 3E CIV. 7-11-2024 N° 23-12.514**

Une banque prend une hypothèque judiciaire, sur le fondement d'un jugement antérieurement rendu, sur un bien immobilier dont un emprunteur est propriétaire. Le même jour, la vente du bien par l'emprunteur, intervenue préalablement à l'inscription de l'hypothèque judiciaire, est publiée au service de la publicité foncière. L'emprunteur assigne alors la banque aux fins de mainlevée de l'inscription d'hypothèque.



La Cour de cassation, sur le fondement de l'article 31 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, rappelle que « *lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1° à 3° de l'article 28 du décret précité est de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article 30 et une inscription d'hypothèque sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur* ».

Constatant que l'inscription d'hypothèque et la publication de la vente avaient été faites le même jour et que le titre de l'inscription était antérieur à l'acte de vente, l'inscription hypothécaire est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre du service de la publicité foncière.

# Construction



## L'architecte, en sa qualité de maître d'œuvre, engage sa responsabilité contractuelle envers le maître d'ouvrage en cas de déficit de surfaces

CASS. CIV 3ÈME DU 7 NOVEMBRE 2024, N°23-12.315

Une société civile de construction vente confie à un architecte la maîtrise d'œuvre de la construction d'un immeuble. Le maître de l'ouvrage forme une demande d'indemnisation en raison d'un déficit de surfaces important par rapport aux plans initiaux.

L'article 1147 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 applicable au présent litige, sert de fondement à l'action. En effet, il prévoyait que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

La Cour d'appel rejette la demande du maître de l'ouvrage au motif que l'architecte n'a reçu aucune mission complémentaire de mesurage des existants ou de calcul des superficies.

La Cour de cassation renforce la responsabilité de l'architecte en précisant qu'en cas de non-conformité de l'ouvrage par rapport aux plans initiaux établis, l'architecte engage sa responsabilité contractuelle même si une mission de mesurage de l'ouvrage ne lui a pas été spécifiquement confiée.

## Caractère abusif du recours engagé à l'encontre d'un permis de construire

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL, 14 NOVEMBRE 2024, N°2304169

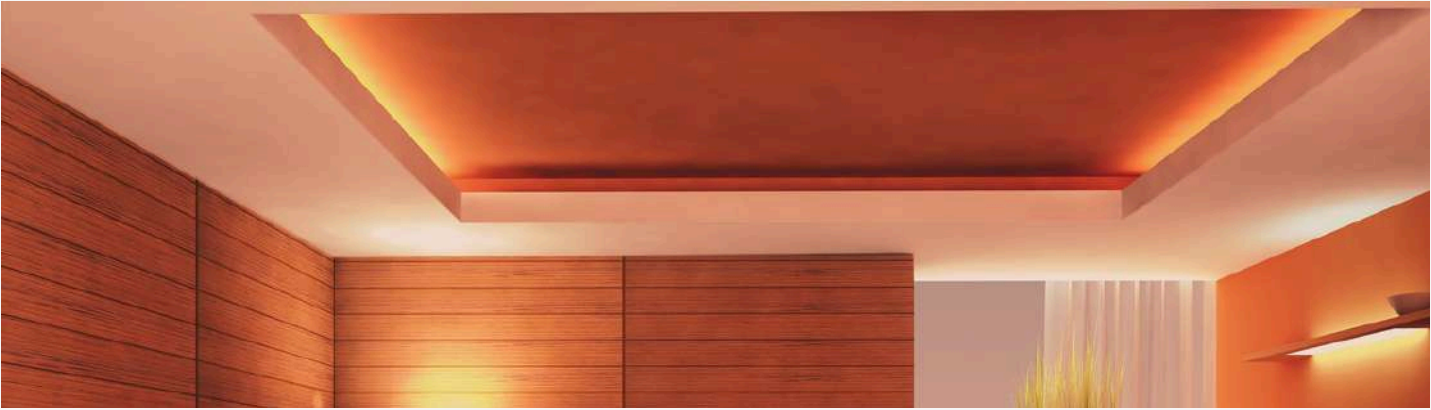
L'article L600-7 du Code de l'urbanisme dispose que *« lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel »*.

Les faits de l'espèce concernaient un propriétaire voisin ayant connaissance du projet de construction, dès lors qu'il avait utilisé dudit projet pour négocier une baisse du prix d'achat de son bien immobilier voisin.

Le Tribunal a alors jugé qu' *« en dépit de leur qualité de voisins immédiats du pavillon projeté, le droit des requérants à former un recours contre les permis litigieux a été mis en œuvre (...) dans des conditions qui traduisent un comportement abusif »*.

Le propriétaire a ainsi été condamné à la réparation du préjudice des pétitionnaires ainsi qu'à l'amende civile prévue par l'article R 741-12 du Code de justice administrative en cas de recours abusif.

# A ne pas manquer



## Le meublé de tourisme de plus en plus encadré : la loi « Le Meur »

LOI N° 2024-1039 DU 19 NOVEMBRE 2024 VISANT À RENFORCER LES OUTILS DE RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À L'ÉCHELLE LOCALE

La loi « Le Meur » n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite aussi « loi Airbnb » ou « loi anti-Airbnb ») rend désormais l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation - et partant, la réglementation applicable aux meublés de tourisme - à l'ensemble des communes dans lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est instituée, dont la liste est fixée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023.

Au surplus, les communes en dehors de cette liste peuvent s'y soumettre volontairement.

S'agissant de la qualification de l'usage du bien, le principe alors en vigueur était qu'un local construit avant le 1er janvier 1970 était réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage, à cette date de référence.

**Désormais, un local sera réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage :**

- à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus,  
ou

- à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable de changement d'usage ou la contestation de l'usage ;

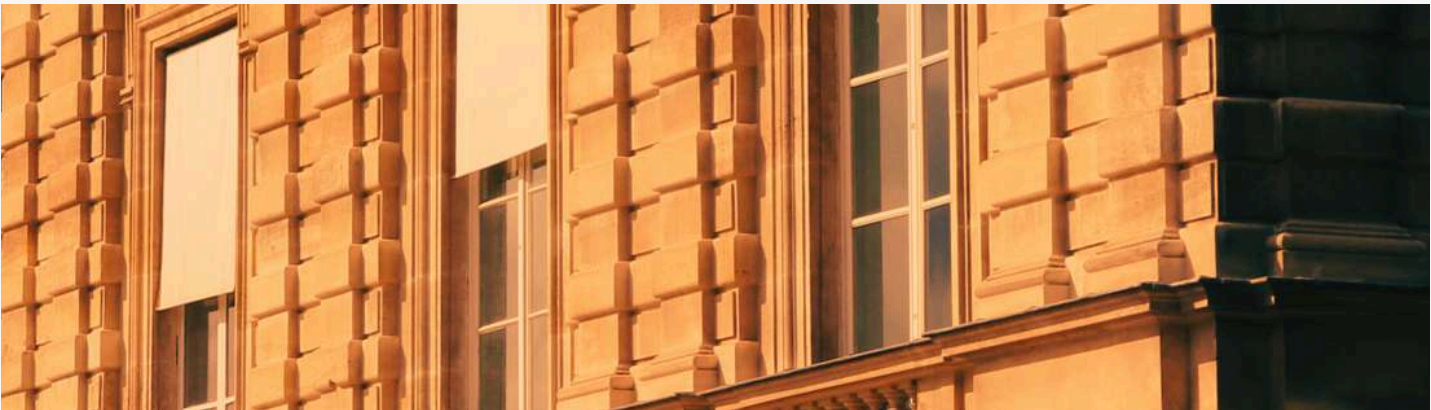
étant précisé qu' « *une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage* ».

La loi « Le Meur » va plus loin et intègre un alinéa à l'article L. 631-7 du code précité, stipulant que « *l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté* ». La destination permettrait de considérer l'usage désormais !

### **La loi « Le Meur » impose en sus de nouvelles obligations :**

- les copropriétaires et locataires proposant des lots de copropriété à la location en meublé de tourisme devront en informer le syndic dès lors que la location fait l'objet d'une déclaration (loi n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 9-2, créé par la loi n° 2024-1039 du 19 nov. 2024, art. 8) ;
- l'article 8-1-1, ajouté à la loi du 10 juillet 1965, prévoit que les futurs règlements de copropriété devront mentionner le sort réservé aux locations de meublés touristiques. S'agissant des règlements existants, ils pourront être amendés pour interdire les locations de meublés de tourisme à la majorité qualifiée des deux tiers dès lors qu'ils interdisent déjà toute activité commerciale dans certains lots non destinés à cet usage ;
- le pouvoir des communes est largement renforcé : la procédure de déclaration avec enregistrement en mairie d'un meublé de tourisme sera généralisée au plus tard le 20 mai 2026 et, ce, quelle que soit la commune, et quel que soit le type de résidence (principale ou secondaire).
  - Certaines communes (où le changement d'usage a déjà sa réglementation) peuvent, grâce à cette loi, fixer des quotas d'autorisations temporaires qui pourront être délivrées sur tout ou partie de leur territoire mais pourront aussi réduire à 90 (contre 120 auparavant) le nombre de jours de location en-deçà duquel une dispense d'autorisation de changement d'usage est envisageable (s'agissant d'une résidence principale) ;

- les autorisations de changement d'usage ne pourront être délivrées que sur la base d'un DPE classé au minimum F en 2025, E en 2028 et D en 2034 ;
- les sanctions sont alourdies :
  - en cas d'absence de déclaration ou de fausse déclaration, le loueur risque entre 10.000 à 20.000 euros d'amende ;
  - en cas de DPE qui ne respecte pas les niveaux requis, le loueur sera puni d'une amende de 5.000 euros par local concerné ;
  - le défaut de changement d'usage est quant à lui passible non plus de 50.000 mais de 100.000 euros d'amende.



## Projet de loi de finances pour l'année 2025 : une possible augmentation des droits de mutation afférents aux ventes d'immeubles

**Un amendement a été déposé devant le Sénat dans le cadre de la discussion du projet de loi de finances pour 2025, permettant aux conseils départementaux de majorer la part départementale des droits de mutation sur les cessions de biens immobiliers.**

Cette mesure a été largement encouragée par François Sauvadet, président des Départements de France.

A ce stade, cette hausse ne s'appliquerait qu'aux ventes conclues entre le 1er mars 2025 et le 29 février 2028 et aurait pour conséquence de porter le taux maximum des droits de mutation à titre onéreux – pour la part départementale - de 4,5 à 5 %.

Cette hausse aurait pour objectif de compenser la perte des recettes des départements en raison de la baisse du nombre de transactions... en pénalisant les futurs acquéreurs ?

L'intégration de cet amendement demeure désormais en suspens dans la future loi de finances pour l'année 2025 après la motion de censure adoptée le 4 décembre 2024, entraînant la démission du gouvernement composé par Michel Barnier mais également le rejet du projet de loi de finances pour 2025 dans sa globalité.

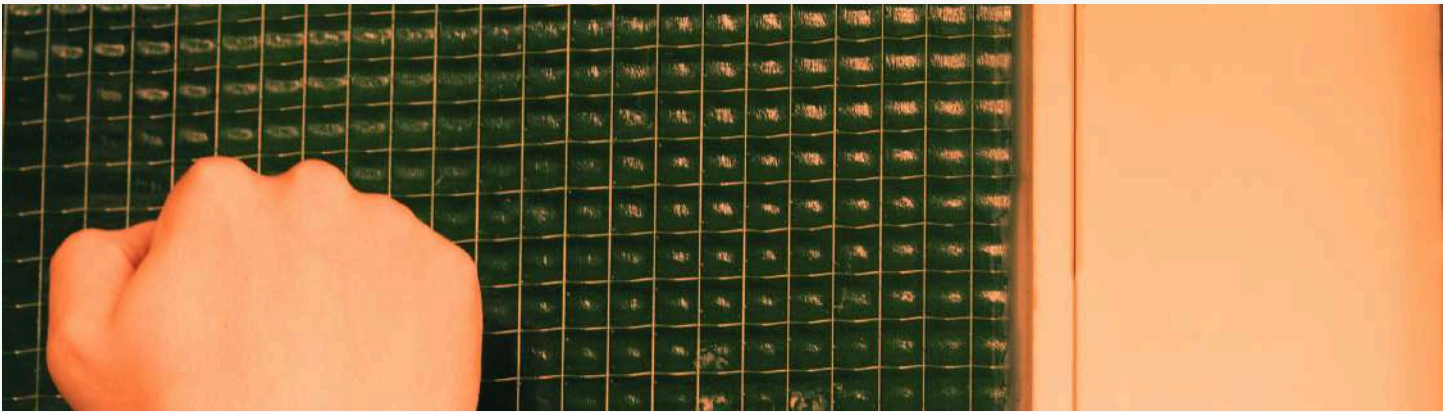


## La Ville de Paris adopte le PLU « bioclimatique »

**Le dernier PLU de la capitale adopté en 2006 a désormais été mis à jour. De nombreuses nouveautés doivent être notées, dont notamment :**

- l'instauration d'un secteur d'encadrement des hébergements touristiques prévoyant un encadrement strict du 1er au 11ème arrondissement ainsi qu'une partie du 18ème arrondissement : la transformation des locaux commerciaux et des bureaux en meublés touristiques dans les secteurs en tension sera prohibée et la création de nouveaux meublés de tourisme sera refusée ;
- les exigences de performances énergétiques sont plus hautes que la réglementation dite RE2020 pour les projets de construction neuve, extension et surélévation : la hauteur plafond maximale redevient 37 mètres par exemple ;

- la limitation, par des conditions particulièrement sévères, des « *dark stores* » et des « *dark kitchens* » ;
- chaque programme de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation, changement de destination ou de sous-destination ayant vocation à réaliser de l'habitation devra comporter une surface minimale de sa surface aux logements en bail réel solidaire ou logements sociaux.



## Abrogation de la compétence du Juge de l'Exécution (JEX) pour connaître des contestations en matière d'exécution forcée mobilière : entrée en vigueur

**Pour rappel, le Conseil constitutionnel a, le 17 novembre 2023, déclaré inconstitutionnelle une partie de l'alinéa 1er de l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire sur la compétence du juge de l'exécution concernant les contestations des saisies mobilières.**

Le législateur avait jusqu'au 1er décembre 2024 pour modifier le texte avant son abrogation définitive : du fait de la dissolution de l'Assemblée nationale, ledit texte n'a pas été voté.



La Direction des services judiciaires a en conséquence publié le 28 novembre 2024 une circulaire à ce titre, qui précise que :

- le JEX ne sera plus compétent à compter du 1er décembre 2024 pour statuer sur les contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée d'un titre exécutoire. Seule la compétence du juge de l'exécution pour trancher les contestations qui s'élèvent à l'occasion de la saisie immobilière n'est pas affectée par l'abrogation ;
- les contestations portées à l'encontre des mesures d'exécution mobilières relèvent donc à partir du 1er décembre 2024 de la compétence du tribunal judiciaire, en vertu de sa compétence de droit commun ;
- s'agissant des affaires en cours, les contestations élevées à l'occasion de l'exécution forcée d'un titre exécutoire en cours au 1er décembre 2024, qu'elles soient simplement audiencées ou en délibéré, relèveront de la compétence du tribunal judiciaire statuant en vertu de sa compétence de droit commun.

# Contacts



Immobilier

**Laurent  
Schittenhelm**

Associé

✉ [lschittenhelm@svz.fr](mailto:lschittenhelm@svz.fr)



Immobilier

**Marion  
Viel**

Collaboratrice

✉ [mviel@svz.fr](mailto:mviel@svz.fr)



Immobilier

**Maxime  
Rouah**

Collaborateur

✉ [mrouah@svz.fr](mailto:mrouah@svz.fr)