



100 ANS  
DE VISION  
ÉCLAIRÉE

JEANTET

# NEWSLETTER

- JUIN 2024 -

- IMMOBILIER
- CONSTRUCTION
- ENERGIES

## JURISPRUDENCES

Bail commercial .....	2
Bail d'habitation .....	6
Construction .....	7

À NE PAS MANQUER ..... 9

**NEWSLETTER MENSUELLE  
IMMOBILIER ET URBANISME .. 12**



# JURISPRUDENCES

## BAIL COMMERCIAL

### ACTION EN RESTITUTION DES LOYERS ET CHARGES INDUS À L'ENCONTRE DE L'ANCIEN BAILLEUR

L'article L 145-40-2 du Code de commerce exige un inventaire. Un locataire peut agir à l'encontre de l'ancien propriétaire, en réclamant la restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente des locaux loués.

La clause de subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur pour la période antérieure à la vente, figurant dans l'acte de vente, est inopposable au locataire.

Ainsi, la Cour de cassation juge que le bailleur initial reste tenu à l'égard du locataire de ses obligations antérieures à la vente.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 mai 2024 – n° 22-19.922*



### DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET INDEMNISATION

Selon l'article L.145-28 du code de commerce, un locataire ayant reçu un congé avec offre d'indemnité d'éviction a droit au maintien dans les lieux aux conditions du bail expiré.

La Cour d'appel a jugé qu'à la date d'effet du congé sans offre de renouvellement le locataire ne pouvait plus obtenir réparation des fautes de la bailleuse, le bail ayant pris fin.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation qui estime que le locataire se maintenait dans les lieux en vertu de l'article L.145-28 du code de commerce et que le préjudice économique dont elle pouvait obtenir réparation n'avait pas pris fin avec le bail.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 mai 2024 – n° 22-22.906*

### LES EFFETS DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

La signature d'un protocole transactionnel visant à résilier un bail dans l'objectif de signer un nouveau bail, rend irrecevable la demande du locataire de voir réputée non écrite la clause d'indexation du bail initial.

La Cour de cassation valide l'analyse des juges du fond ayant constaté que les parties avaient conclu une transaction portant accord global, ayant vocation à régler tous les litiges

nés de l'exécution du bail initial et que la validité de cette transaction n'était pas contestée.

L'autorité de la chose jugée attachée à cette transaction, dont la nullité n'était pas demandée, rend irrecevable la demande formée par la locataire sur le fondement de la clause d'indexation.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 mai 2024 n° 22-19.830*

# JURISPRUDENCES

## BAIL COMMERCIAL

### CLAUSE IMPRÉCISE EN MATIÈRE DE TAXE SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est due par le locataire d'un bail commercial qu'en présence d'une clause claire et précise.

En l'espèce, le contrat de bail ne vise pas, au titre des charges récupérables par la bailleuse, expressément cette taxe, mais qu'il stipule que la locataire remboursera à la bailleuse la totalité des charges afférentes directement

ou indirectement aux locaux loués et à l'immeuble pour sa quote-part de façon que le loyer soit perçu net de toutes charges. Les juges du fond en ont alors déduit que la locataire s'était engagée à rembourser toutes les charges, dont la taxe litigieuse.

La Cour de cassation censure ce raisonnement et rappelle l'article 1134 du code civil, dans sa

rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire d'un bail commercial qu'en vertu d'une clause claire et précise.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 mai 2024 n° 22-19.830*

### CLAUSE RELATIVE À LA MISE EN PLACE D'UNE MAJORATION AUTOMATIQUE DU LOYER

En l'espèce, le bail commercial stipulait une majoration automatique de 2% du loyer chaque année, indépendamment de toute référence indiciaire. Au surplus, les parties étaient convenues que la révision indiciaire du loyer ne s'effectuerait que tous les 3 ans.

Cette clause est réputée non écrite par la Cour d'Appel de Paris. Sur le fondement de l'article L.112 alinéa 2 du Code monétaire et financier, elle

rappelle qu'est réputée non écrite toute clause créant une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions.

Cette décision est surprenante puisque la clause pouvait aussi être analysée comme prévoyant un loyer à palier rédigé maladroitement. C'est d'ailleurs ce que la Cour de cassation avait précédemment jugé (3ème civ., 22 juin 2022, n°21-16.042) en

validant la clause stipulant que « Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé à la hausse, forfaitairement de 4,5 %, le premier janvier de chaque année ». Elle avait alors considéré que les parties avaient librement décidé de pratiquer cette augmentation forfaitaire, sans référence à un indice économique et indépendamment des prescriptions liées à la révision ou l'indexation.

*Cour d'Appel de Paris, 5, 3, 25 avril 2024, n° 21/14916*



### CLAUSE RÉSOLUTOIRE : CONDITIONS D'APPLICATION

L'article L. 145-41 du Code de commerce implique que la clause résolutoire, qui s'interprète strictement, ne sanctionne que la violation d'une obligation prévue aux termes du bail.

Le commandement de payer visant la clause résolutoire doit énumérer de

façon précise et complète la liste des infractions reprochées au preneur.

A défaut, le juge des référés peut refuser de constater l'acquisition de la clause résolutoire.

*Cour d'appel, Caen, 2e chambre civile, 18 avril 2024 n° 23/01613*

# JURISPRUDENCES

## BAIL COMMERCIAL

### L'IMPOSSIBILITÉ POUR LE PRENEUR EN REDRESSEMENT JUDICIAIRE DE RECONSTITUER UNE GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

Le bailleur ne peut exiger du preneur en redressement judiciaire la reconstitution de la garantie autonome à première demande contractuellement prévue.

Sur le fondement de l'article L.622-22 du Code de commerce, la Cour d'Appel d'Aix-En-Provence juge qu'une telle demande aurait un

impact sur la trésorerie et les comptes d'exploitation de l'entreprise et serait contraire à l'interdiction de payer les créances nées antérieurement à l'ouverture du jugement.

Cette reconstitution de la garantie autonome créerait au surplus une inégalité entre créanciers par rapport aux dettes et/ou obligations nées

avant l'ouverture de la procédure collective.

Le bailleur est en conséquence débouté de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire, mise en œuvre sur le fondement du défaut de reconstitution de la GAPD.

*Cour d'Appel d'Aix-En-Provence, 18 avril 2024, n° 23/06144*

### DEMANDE DE FIXATION DU PRIX D'UN BAIL RENOUVÉLÉ, LOYER VARIABLE ET SAISINE DU JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX

Le pourvoi soumis à la Cour de cassation pose la question de la compétence du juge des loyers commerciaux sur la fixation du loyer du bail renouvelé composé d'une part variable, lorsque le bail ne prévoit pas expressément sa compétence.

La Cour de cassation rappelle ses récents arrêts jugeant que lorsque les parties sont convenues d'un loyer comprenant un minimum garanti et une part variable, elles peuvent prévoir, par une clause du contrat, la compétence du juge des loyers commerciaux pour évaluer, lors du renouvellement, le loyer minimum garanti à la valeur locative (3e Civ., 3 novembre 2016, n° 15-16.826 ; 3e Civ., 29 novembre 2018, n° 17- 27.798).

Elle ajoute que les dispositions du Code commerce relatives à la fixation du prix du bail renouvelé sont supplétives de la volonté des parties, de sorte que celles-ci sont libres de déterminer des conditions de fixation de ce prix, de sorte que « *le juge des loyers commerciaux ne peut déterminer qu'une somme fixe et ne peut modifier la clause de loyer variable, reconduite dans le bail renouvelé. (...) Dès lors, même en l'absence d'une clause expresse de recours au juge des loyers commerciaux, il appartient à celui-ci, lorsqu'il est saisi du moyen de défense au fond de rechercher cette volonté commune contraire* ».

Ainsi, le juge saisi d'une demande en fixation du prix du bail renouvelé, en présence d'une clause de loyer variable, doit examiner la demande au fond. Selon la Cour de cassation, le juge du fond doit, même en l'absence d'une clause stipulant expressément le recours au juge des loyers commerciaux, rechercher la volonté des parties quant au recours à la fixation judiciaire, « *soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques* ».

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 30 mai 2024, n° 22-16.447*

# JURISPRUDENCES

## BAIL COMMERCIAL



### L'IMPACT D'UNE FRAUDE DES PARTIES SUR LE DÉLAI DE PRESCRIPTION BIENNALE DES ACTIONS AU TITRE D'UN BAIL COMMERCIAL

La fraude constitue une cause de suspension du délai de prescription biennale des actions relatives aux baux commerciaux sur le fondement de l'article L.145-60 du Code de commerce et du principe selon lequel « *la fraude corrompt tout* ».

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 30 mai 2024, n° 23-10.184*

### PROCÉDURES COLLECTIVES ET RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

En l'espèce, par une première décision, le juge commissaire a autorisé la vente de gré à gré du fonds de commerce du failli incluant un bail commercial.

Postérieurement à cette décision, le juge commissaire a, sur le fondement de l'article L.622-14 du Code de commerce, résilié le même bail pour défaut de paiement des loyers

et charges afférents à l'occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire.

La seconde décision est incompatible avec la première puisque le cédant du fonds de commerce n'est plus titulaire du bail de commercial qui est un élément essentiel du fonds de commerce.

Par voie de conséquence, la Cour de cassation juge que le fonds de commerce n'était plus transférable et que la première décision autorisant la vente de gré à gré du fonds de commerce doit être annulée.

*Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 9, 4 avril 2024 n° 23/13690*

# JURISPRUDENCES

## BAIL D'HABITATION

---

### L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE DU BAILLEUR

En vertu des articles 1719 du code civil et de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit une jouissance paisible du logement au locataire pendant toute la durée du bail.

Pour rejeter les demandes des preneurs de remboursement du loyer et des charges, la Cour d'appel juge que le

logement était décent lors de l'entrée dans les lieux et que, malgré les signes d'humidité en 2015, les bailleurs avaient entrepris des travaux de réfection de la toiture en 2017, empêchant alors les locataires d'invoquer l'indécence du logement loué.

La Cour de cassation censure cette décision, en rappelant que seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 16 mai 2024 n° 23-12.438*

---

### LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA DÉLIVRANCE D'UN CONGÉ PAR LE BAILLEUR AYANT POUR MOTIF LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Les travaux de rénovation, de restructuration et d'amélioration des locaux, lorsqu'ils exigent la libération des lieux loués, constituent un motif légitime et sérieux justifiant la délivrance d'un congé par le bailleur.

En l'espèce, le bailleur avait délivré un congé au preneur pour réaliser des travaux de rénovation et de restructuration de l'immeuble loué, afin de l'adapter au marché locatif. Le preneur contestait ce congé en arguant notamment du caractère frauduleux de celui-ci et de

l'absence de nécessité des travaux. La Cour d'appel juge que les travaux d'amélioration de l'immeuble, étaient légitimes et sérieux, et nécessitaient la libération des lieux loués.

*Cour d'Appel, Paris, Pôle 4, Chambre 5, 23 avril 2024, n°21/22012*

---

### CLAUSE RÉVOCATOIRE DES BAUX D'HABITATION : LE NOUVEAU DÉLAI DE 6 SEMAINES NE S'APPLIQUE PAS AUX BAUX EN COURS

Le nouveau délai de 6 semaines pour le locataire après un commandement de payer pour régler sa dette, avant que la clause résolutoire ne produise effet, ne

s'applique qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi du 27 juillet 2023, les baux en cours restant soumis à l'ancien délai de 2 mois.

*Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 13 juin 2024, 24-70.002*

# JURISPRUDENCES

## CONSTRUCTION



### COMPÉTENCE DU JUGE ADMINISTRATIF DANS UN LITIGE RELATIF AU PAIEMENT DU SOUS-TRAITANT

Un litige né de l'exécution d'un marché de travaux publics relève de la compétence du juge administratif, peu important que le sous-traitant et

le maître d'ouvrage délégué soient des personnes de droit privé.

*Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 avril 2024, 22-22.912*

### EXPERTISE JUDICIAIRE ET EFFET INTERRUPTIF DE PRESCRIPTION

L'effet interruptif attaché à une assignation ne valant que pour les désordres qui y sont expressément désignés, la demande en justice d'extension d'une mesure d'expertise à d'autres désordres est dépourvue

d'effet interruptif de prescription ou de forclusion sur l'action en réparation des désordres visés par la mesure d'expertise initiale.

*Cour de cassation, Chambre civile 3, 2 mai 2024, 22-23.004*

### RÉCEPTION TACITE DES TRAVAUX

Dans l'hypothèse de travaux sur un ouvrage existant, le maître de l'ouvrage occupait déjà les lieux avant l'exécution des travaux, ce

qui ne permet pas de présumer une réception tacite des travaux.

*Cour de cassation, Chambre civile 3, 23 mai 2024, n° 22-22.938*

### L'EXTENSION DU CHAMP DE LA GARANTIE DÉCENNALE AUX NON-FAÇONS

Aux termes de l'article 1792, l'assureur de responsabilité civile décennale est tenu tant des vices décennaux que des vices issus de non-façons ou de défauts d'exécution.

maisons rénovées et ayant pour origine l'absence d'évacuation d'eaux entre dans le champ de la garantie décennale bien qu'ils s'agissent d'une non-façon.

Par voie de conséquence, les désordres constatés dans des

*Cour de cassation, chambre civile 3, 4 avril 2024, n°22-12132*

# JURISPRUDENCES

## CONSTRUCTION

### CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1642-1 DU CODE CIVIL DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 28 MARS 2008

Les effets légaux des contrats sont soumis aux lois en vigueur au moment où ces effets légaux se réalisent.

En application de l'article 1642-1 du Code civil et du principe énoncé

précédemment, un vendeur est garant des seuls défauts de conformité apparents affectant les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dont la livraison est intervenue après

l'entrée en vigueur de la loi du 28 mars 2009.

*Cour de cassation, chambre civile 3, 23 mai 2024, n°22-24.191*



### LES CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR LA COUVERTURE PAR L'ASSURANCE DÉCENNALE DES DOMMAGES SUBIS PAR L'OUVRAGE EXISTANT ISSU D'UN OUVRAGE NEUF

Il résulte de la combinaison des articles L.241-1, L.241-2 et L.242-1 du Code des assurances, que l'assurance décennale ne s'applique, à titre exceptionnel, sur l'ouvrage

existant qu'à deux conditions cumulatives. La première condition est la caractérisation de l'indivisibilité technique entre les deux ouvrages. La seconde condition est que

cette indivisibilité doit procéder de l'incorporation totale de l'existant dans le neuf.

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 30 mai 2024, n°22-20.711*

## À NE PAS MANQUER

### ADOPTION DE LA PROPOSITION DE LOI VISANT À RENFORCER LES OUTILS DE RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À L'ÉCHELLE LOCALE DITE « LOI LE MEUR »

Adoptée en première lecture le 21 mai par les sénateurs, la version définitive de cette loi, visant à encadrer les meublés de tourisme type Airbnb, verra le jour à l'issue de la commission mixte paritaire.

Le texte impose à tous les propriétaires qui proposent un meublé de tourisme à la location de procéder en amont à une déclaration soumise à enregistrement

auprès d'un téléservice national.

Toutes les autorisations sont désormais délivrées pour une durée inférieure à 5 ans.

Cette même déclaration doit préciser si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du bailleur, ce qui lui permet de bénéficier d'un droit à louer de courte durée.

Le meublé en résidence principale permettant de passer outre le changement d'usage ; les bailleurs doivent désormais apporter une preuve à cette déclaration en communiquant leur dernier avis d'imposition à l'impôt sur le revenu.

En cas de fraude, ils s'exposent à une amende civile à hauteur de 100 000 euros.



### LOI DU 9 AVRIL 2024 VISANT À L'ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'Agence nationale de l'habitat fait le constat selon lequel « On compte aujourd'hui près d'1,5 million de logements dégradés en France ». C'est dans ce contexte de lutte contre l'habitat indigne qu'est promulguée la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024.

Parmi les mesures notables, on relève la nouvelle procédure d'expropriation des propriétaires de logements frappés par un arrêté de police, permettant d'agir plus rapidement avant la démolition de l'immeuble. Sont concernés les propriétaires de logements ayant fait

l'objet d'au moins deux ordonnances de péril ou d'insalubrité au cours des dix dernières années, lorsque les mesures prescrites dans ces ordonnances n'ont pas été intégralement mises en œuvre. L'objectif est de permettre des interventions préventives sur les immeubles présentant un état critique mais réparable, favorisant ainsi la rénovation plutôt que la démolition.

Les sanctions pénales contre les marchands de sommeil sont également renforcées. La peine complémentaire d'interdiction d'acquérir un bien

immobilier (autre que la résidence principale) est portée à 15 ans (contre 10 ans aujourd'hui).

Un bailleur refusant de régulariser un bail ou de délivrer un reçu ou une quittance de loyer pourra désormais être condamné jusqu'à un an de prison et 20 000 euros d'amende.

En outre, la loi prévoit la possibilité de mettre à disposition des collectivités locales, à titre gratuit, des biens confisqués aux marchands de sommeil pour en faire des logements.

## À NE PAS MANQUER

### LOI N° 2024-346 DU 15 AVRIL 2024 VISANT À ADAPTER LE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE AUX ENJEUX ACTUELS

En réponse, notamment, aux préoccupations des agriculteurs souvent attraités devant la justice pour troubles anormaux de voisinage, un nouvel article 1253 est inséré dans le Code civil :

« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ».

Trois conditions cumulatives doivent donc être réunies pour permettre une exonération de droit de toute responsabilité :

- L'activité en cause doit être antérieure à l'installation de la personne qui s'en plaint ;
- L'activité doit être conforme aux lois et règlements ;
- L'activité doit s'être poursuivie dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.

### LA SIGNATURE D'UN ACCORD, LE 3 JUIN 2024, PAR LES FÉDÉRATIONS REPRÉSENTATIVES DU COMMERCE ET DES BAILLEURS SUR LA MENSUALISATION DES LOYERS

La mensualisation des loyers favorise la trésorerie des locataires commerçants.

À l'issue de discussions au sein du Conseil National du Commerce, cette mensualisation des loyers est consacrée par un accord signé par plusieurs fédérations représentatives du commerce et des bailleurs.

L'accord incite les adhérents aux fédérations représentatives signataires à donner la possibilité aux preneurs de payer par mois les loyers et les charges, à condition que le preneur soit à jour des paiements à la date de l'option.

L'accord vise également la possibilité pour les bailleurs de « plafonner le montant des dépôts de garantie à un maximum de trois mois de loyers » et les incite à « ne pas fixer des montants de garanties qui pénaliseraient de manière excessive la trésorerie des locataires ».

S'agissant des délais de paiement accordés par le juge au profit du locataire, l'accord préconise de ne les accorder que dans le cas où le locataire a la capacité de régler sa dette locative.

Enfin, dans le cas d'une liquidation judiciaire du preneur, l'accord préconise

de « limiter le délai de restitution des clés au bailleur, par le liquidateur judiciaire, à deux mois en cas de liquidation judiciaire. ».

Cet accord n'a d'effet que pour ses signataires.

Néanmoins, la mensualisation des loyers et le plafonnement du dépôt de garantie font partie des mesures du projet de loi dite de « Simplification de l'économie », porté par Monsieur Bruno Le Maire, ministre de l'économie.

# À NE PAS MANQUER



## CIRCULAIRE ANTI-SQUAT DU 2 MAI 2024

Intervenant à la suite de la réforme de la procédure administrative en cas de squat des locaux, cette circulaire précise la procédure préfectorale d'évacuation forcée.

Pour mémoire, la procédure administrative « exceptionnelle » d'évacuation forcée a été modifiée par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 permettant au préfet de procéder, même en période d'hiver, à l'évacuation de squatteurs sans recours préalable au

juge sous réserve de deux conditions :

- Le bien squatté doit être le domicile du propriétaire, à tout le moins un local d'habitation lui appartenant et
- Le squatteur s'est introduit et maintenu dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

La circulaire ajoute que le propriétaire, avant de saisir le préfet, devra :

- Déposer une plainte pénale,
- Prouver qu'il est propriétaire du local

squatté, et

- Faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, le maire ou un commissaire de justice.

Le préfet dispose ensuite d'un délai de 48 heures au plus pour instruire la demande.

*Circulaire du 2 mai 2024 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat »*

## COPROPRIÉTÉ ET SAISIE-CONSERVATOIRE PAR LE SYNDIC

L'article 19 de la loi dite habitat dégradé du 9 avril 2024 permet désormais de pratiquer une saisie conservatoire (sans procès) sur les biens d'un copropriétaire (comptes en banque, meubles, loyers...) ou une sureté judiciaire (nantissement de fonds de commerce, de parts sociales) dans l'hypothèse où le copropriétaire est débiteur de charges de copropriété restées impayées.

Après une mise en demeure de payer adressée au copropriétaire demeuré infructueuse et passé un délai de trente jours, la saisie-conservatoire ou la sûreté judiciaire pourra être diligentée par le syndic.

La saisie peut porter sur tous les biens mobiliers, corporels ou incorporels, appartenant au copropriétaire défaillant.

Une fois pratiquée, elle devra être

dénoncée à peine de caducité au copropriétaire dans un délai de 8 jours et le syndicat des copropriétaires devra agir en justice dans le délai d'un mois pour obtenir un titre exécutoire.

*LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement*

*Article L511-2 du Code des procédures civiles d'exécution*

## NEWSLETTER MENSUELLE IMMOBILIER ET URBANISME

### **PUBLICATION AU JOUE DU 8 MAI 2024 DE LA NOUVELLE DIRECTIVE EUROPÉENNE DU 24 AVRIL 2024 SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (REFONTE DE LA DIRECTIVE DE 2010)**

Pour assurer la mise en œuvre de la stratégie de la Commission européenne pour « Une vague de rénovation pour l'Europe » (Communication du 14 octobre 2020 de la Commission européenne), qui a pour objectif d'au moins doubler le taux annuel de rénovation énergétique des bâtiments d'ici à 2030 et de stimuler les rénovations en profondeur, une révision de la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments s'imposait.

Cette directive a pour objet de promouvoir « *l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant des bâtiments dans l'Union, en vue de parvenir à un parc immobilier à émissions nulles d'ici à 2050, compte tenu des conditions climatiques extérieures, des conditions locales, des exigences de qualité de l'environnement intérieur et du rapport coût/efficacité* ».

La refonte de la directive doit aussi permettre la mise en œuvre de l'initiative « nouveau Bauhaus européen » qui vise à favoriser l'avènement d'une société plus inclusive propice au bien-être de tous.

Enfin, les dispositions de la directive devront contribuer à l'objectif de neutralité climatique fixé par le règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil.

Afin d'atteindre ces objectifs, la directive déploie, dans ses 31 articles, un large panel de mesures comme la mise en œuvre du cadre général commun d'une méthode de calcul de la performance énergétique intégrée des bâtiments et des unités de bâtiment, ou encore l'application d'exigences minimales de performances énergétiques tant pour les bâtiments neufs qu'anciens.

Les bâtiments neufs devraient être à émissions nulles d'ici à 2030 et les bâtiments existants devraient être transformés en bâtiments à émissions nulles d'ici à 2050.

La directive prévoit aussi de nouvelles règles relatives à l'énergie solaire dans les bâtiments, aux passeports de rénovation, aux certificats de performances énergétiques, à la performance de la qualité de l'environnement intérieur des bâtiments ou encore aux bâtiments intelligents. Notamment, si c'est viable techniquement, économiquement et fonctionnellement, des installations photovoltaïques devront être déployées sous conditions sur les bâtiments publics de manière graduelle en fonction de la surface de plancher d'ici à 2027, 2028 et 2030, ainsi que sur les bâtiments non résidentiels sous conditions aussi.

La directive refondue est entrée en vigueur le 28 mai 2024. Les articles 30, 31, 33 et 34 s'appliqueront à partir du 30 mai 2026.

---

*PE et Cons. UE, dir. (UE) 2024/1275, 24 avr. 2024 : JOUE L, 8 mai 2024*

### **AUTORISATION D'URBANISME : ARTICULATIONS ENTRE DEMANDE DE PIÈCES DE COMPLÉMENTAIRES ET AUTORISATION TACITE**

Dans sa décision Commune de Sant Herblain du 9 décembre 2022, le Conseil d'État avait jugé qu'une demande illégale de pièces complémentaires, c'est-à-dire de pièces non exigées par les dispositions du code de l'urbanisme, ne faisait pas obstacle à la naissance d'une autorisation tacite à l'expiration du délai d'instruction. (Conseil d'État section 9 décembre 2022, n° 454521)

La présente décision du 30 avril 2024 vient compléter le raisonnement développé par le juge. Ainsi, dans l'hypothèse où les pièces manquantes légitimement demandées ne seraient pas produites dans le délai de trois mois, il en résulterait un rejet tacite de la demande de permis de construire ou une opposition tacite à la déclaration de travaux.

De même si des pièces sont produites mais ne permettent pas de compléter le dossier.

Inversement, si l'ensemble des pièces demandées est produit dans le délai imparti, alors une autorisation tacite naîtra à l'expiration du délai d'instruction qui aura commencé à courir à la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

Enfin, en cas de demande, illégale, de pièces complémentaires qui ne sont pas exigées par le code de l'urbanisme, le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié, de sorte qu'une décision de non-opposition à

## NEWSLETTER MENSUELLE IMMOBILIER ET URBANISME

déclaration préalable ou un permis tacite naît à l'expiration du délai d'instruction sans que la demande illégale puisse y faire obstacle.

*Conseil d'État, 30 avr. 2024, n° 461958*

### DÉTERMINATION DE LA CONSISTANCE D'UN PROJET EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION POUR CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

Quand une personne publique envisage d'acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, elle ne peut procéder à l'expropriation que si elle est en mesure de justifier que le projet porte sur une action ou une opération d'aménagement autorisant une telle procédure (C. urb., art. L. 221-1 et L. 300-1). Le Conseil d'État avait jugé en 2014 qu'elle doit être en mesure d'apporter tous éléments sur la réalité du projet et sur sa nature, telle qu'indiquée dans le dossier d'enquête publique, même si elle ne dispose pas des caractéristiques précises (Conseil d'État, 21 mai 2014, Communauté d'agglomération de Montpellier, n° 354804).

Dans la présente affaire, le Conseil d'État apporte des précisions sur la question de la consistance du projet. Dans les faits de l'espèce, la communauté d'agglomération Grand Angoulême avait déclaré d'utilité publique un projet d'expropriation pour la requalification d'une zone en état de friche polluée et très

dégradée. Par un jugement du 2 juillet 2020, le tribunal administratif de Poitiers avait annulé pour excès de pouvoir l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique. La cour administrative d'appel de Bordeaux avait rejeté les appels, en retenant qu'à la date d'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique la collectivité ne justifiait « d'aucun projet d'action ou d'opération d'aménagement défini même dans ses grandes lignes ».

Était donc débattue la notion de consistance du projet d'aménagement envisagé. Le Conseil d'État a retenu que l'État, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics fonciers (C. urb., art. L. 321-1) et locaux (C. urb., art. L. 324-1), les bénéficiaires des concessions d'aménagement de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de l'existence d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques de ce projet n'auraient pas encore été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En l'espèce, « si la consistance de ce projet n'était alors définie que de manière sommaire, sans que la répartition entre ses composantes de développement économique et d'habitat n'aient encore été arrêtées, il était nécessaire de disposer de la maîtrise foncière pour préciser ce programme d'aménagement, en particulier pour réaliser les diagnostics et actions de dépollution rendus nécessaires par la présence historique de dépôts d'hydrocarbures sur le site. » Le recours à l'expropriation était donc justifié.

*Conseil d'État, 30 avril 2024, Communauté d'agglomération Grand Angoulême, n° 465919,*

### PUBLICATION DU DÉCRET N°2024-452 DU 21 MAI 2024 RELATIF AUX CERTIFICATS DE PROJET DANS LES FRICHES (DÉCRET N°2024-452 DU 21 MAI 2024)

Le Gouvernement a publié, au Journal Officiel du 22 mai 2024, le décret n° 2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches.

Le décret précise les modalités de dépôt et d'instruction du certificat de projet. Sont ainsi détaillées :

- les modalités de dépôt du dossier de demande de certificat de projet devant les autorités compétentes et le contenu du dossier (article 1 du décret) ;

## NEWSLETTER MENSUELLE IMMOBILIER ET URBANISME

- les modalités d’instruction du certificat de projet, son contenu et les règles relatives à sa délivrance (article 2 du décret) ;
- l’articulation du certificat de projet avec les dispositions relatives à l’évaluation environnementale (articles 3 et 4 du décret) ;
- de même avec les règles relatives à l’archéologie préventive (article 5 du décret) ;
- les règles relatives à une demande conjointe de certificat d’urbanisme avec le certificat de projet.

Les dispositions du décret du 21 mai 2024 entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2024. L’expérimentation est prévue pour une durée de trois ans. Au terme de cette période, les ministres chargés de l’Urbanisme et de l’Environnement remettront au Parlement un rapport évaluant la mise en œuvre de cette expérimentation (art 212, VI. de la « loi Climat et Résilience » du 22 août 2021).

### PRÉCISIONS UTILES SUR LA NOTION D’EXTENSION DE L’URBANISATION DANS LES COMMUNES LITTORALES.

Saisi d’un recours pour excès de pouvoir à l’encontre d’un refus du maire de Porto Vecchio de délivrer un permis de construire modificatif d’extension, le tribunal administratif de Bastia a sursis à statuer pour demander au Conseil d’État de préciser le principe selon lequel, dans les zones d’urbanisation diffuse des communes du littoral, le simple agrandissement d’une construction

déjà existante ne méconnaît pas la règle d’urbanisation en continuité définie à l’article L. 121-8 du code de l’urbanisme (Conseil d’État, 3 avril 2020, n° 419139).

Dans les faits, la requérante avait sollicité un permis de construire modificatif pour réaliser plusieurs aménagements sur sa parcelle. Elle avait par le passé déjà obtenu un permis modificatif pour effectuer des travaux d’extension. Pour rejeter sa demande, le maire de Porto Vecchio a pris en compte l’ensemble des travaux réalisés depuis la première demande de permis modificatif et considéré que les travaux constituaient alors une extension d’urbanisation au sens de la loi littoral.

Dans cet avis, le Conseil d’État a précisé la notion de « simple agrandissement » et le point de référence à prendre en compte pour en apprécier la portée : « *le caractère de l’agrandissement envisagé s’apprécie par comparaison avec l’état de la construction initiale, sans qu’il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement* ». En d’autres termes, et pour reprendre les conclusions du rapporteur public, un simple agrandissement serait « *une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille, de sa proportion réduite par rapport à la construction initiale et de la nature de la modification apportée à cette construction* ». Les agrandissements déjà apportés à une construction existante ne peuvent avoir pour effet d’autoriser « *une extension plus*

*importante que celle qui aurait été admise en leur absence* ».

Le Conseil d’État précise aussi, pour les constructions antérieures à la « loi littoral » du 3 janvier 1986, « *le caractère de l’agrandissement envisagé s’apprécie par comparaison avec l’état de la construction à la date d’entrée en vigueur de cette loi* ».

*Conseil d’État avis, 30 avril 2024, n° 490405*

### LA RÉALISATION DE TRAVAUX NON PRÉVUS PAR LE PERMIS MODIFICATIF NÉCESSITE-T-ELLE LA DEMANDE D’UN NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Dans cette affaire, les requérants s’étaient vu accorder un permis de construire en vue de la réalisation de travaux de surélévation et d’extension de leur maison. Face au constat d’infraction aux dispositions du permis de construire, le maire ordonna la suspension des travaux.

Les requérants avaient alors demandé un permis de construire modificatif, répondant aux infractions constatées, qui leur avait été accordé. À la suite de la contestation du permis par les voisins, la requête avait été rejetée en première instance par le tribunal administratif de Dijon, avant que la Cour administrative de Lyon n’annule ce jugement et l’arrêté accordant le permis de construire modificatif, en application de la jurisprudence Thalamy au permis modificatif (Conseil d’État, 9 juillet 1986, Thalamy, n° 51172). La jurisprudence Thalamy

## NEWSLETTER MENSUELLE IMMOBILIER ET URBANISME

prévoit que lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ou de changer sa destination. À la suite du pourvoi en cassation des requérants, le Conseil d'État a répondu en particulier à deux problèmes :

- Le premier était de savoir si « par leur ampleur, les modifications apportées au projet initial n'en remettaient pas en cause la conception générale et

ne nécessitaient pas, dès lors, la délivrance d'un nouveau permis de construire et non d'un permis modificatif. » Pour le Conseil d'État, un nouveau permis de construire n'est nécessaire que lorsque les modifications envisagées apportent au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même, et de conclure à l'erreur de droit de la cour administrative d'appel.

- le second problème concernait « la nécessité d'autoriser l'opération de consolidation des murs périphériques de la maison existante par le permis modificatif ». Or selon le Conseil d'État, « l'autorité compétente ne peut pas exiger du pétitionnaire qui envisage de modifier son projet en

*cours d'exécution, que sa demande de permis modificatif porte également sur d'autres travaux, au motif que ceux-ci auraient été ou seraient réalisés sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ».* Celui précise par ailleurs que l'autorité administrative dispose d'autres moyens de contrôle pour vérifier la conformité de tel travaux, et qu'elle a la faculté de les mettre en œuvre.

Le Conseil d'État rejette donc l'extension de la jurisprudence Thalamy au permis modificatif proposé par la cour administrative d'appel de Lyon.

*Conseil d'État 30 avril 2024, n° 472746*

## CONTACTS



**CATHERINE SAINT GENIEST**  
Associée

+33 (0)1 45 05 81 00  
csaintgeniest@jeantet.fr



**HÉLÈNE GELAS**  
Associée

+33 (0)1 45 05 80 76  
hgelas@jeantet.fr



**ADRIEN FOURMON**  
Associé

+33 (0)1 45 05 81 02  
afourmon@jeantet.fr

11 rue Galilée  
75116 Paris  
+33 (0)1 45 05 80 08  
info@jeantet.fr  
www.jeantet.fr  
in Jeantet-avocats