

# Lettre d'actualité du CRDI

centre de recherche en droit immobilier

## SOMMAIRE

N° 39 – Juin 2017

### Focus

#### FOCUS \_\_\_\_\_ p.3

**FOCUS** sur l'ordonnance relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur  
Ord. n°[2017-1090](#), 1er juin 2017 : JO, 3 juin 2017  
D. n°[2017-1099](#), 14 juin 2017 : JO, 16 juin 2017

### Textes et jurisprudences résumées

#### Foncier \_\_\_\_\_ p.4

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 avr. 2017, n°[16-13.953](#), ELAGAGE DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 avr. 2017, n°[16-10.753](#), ACQUISITION DE LA PROPRIETE DE BIEN ACCESSOIRE PAR VOIE D'ACCESSION

Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 11 mai 2017, n°[16-12.299](#), COMPETENCE DU JUGE DES REFERES SUR L'UTILISATION ET LA QUALIFICATION D'UN CHEMIN D'ACCES SITUE SUR LE FOND VOISIN

Cass. Avis, 23 mai 2017, n°[17-70.007](#), PUBLICITE FONCIERE DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

#### Devoirs et responsabilités du professionnel \_\_\_\_\_ p.4

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 11 mai 2017, n°[16-12.236](#), RESPONSABILITE DU NOTAIRE ET DELIBERATION MUNICIPALE

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> juin 2017, n°[16-14.428](#), RESPONSABILITE SOLIDAIRE DU NOTAIRE

#### Location \_\_\_\_\_ p.5

D. n°[2017-835](#) et [2017-840](#), 5 mai 2017 : JO 7 mai 2017, DECRETS RELATIFS AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES A

CERTAINES AGGLOMERATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 30 mars 2017, n°[16-13.914](#), BAIL COMMERCIAL : CLAUSE DE RENONCIATION A LA REVISION DU LOYER

Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 17 mai 2017, n°[16-16.732](#), SORT DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION APRES LE DEPART D'UN EPOUX DU LOGEMENT FAMILIAL

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, n° [16-17.946](#), NECESSITE D'UNE AUTORISATION POUR L'USAGE PROFESSIONNEL DE LA LOCATION MIXTE

Rep. Min. n°[100183](#), JOAN 9 mai 2017, p.3301, PRISE EN CHARGE DE LA TAXE FONCIERE PAR LE LOCATAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL

#### Copropriété \_\_\_\_\_ p.6

Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 29 mars 2017, n°[16-10.007](#), CODE DE LA CONSOMMATION ET SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 8 juin 2017, n°[16-16.566](#), CHANGEMENT D'AFFECTATION ET REFUS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, n°[16-15.195](#), OPPOSITION ET NON DESIGNATION DU LOT

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, n°[16-22.073](#), COMPLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR PAR LE SYNDIC

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 6 juill. 2017, n°[16-16.849](#), ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VALEUR CONTRACTUELLE

#### Entremise immobilière \_\_\_\_\_ p.7

Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 24 mai 2017, n°[15-27.127](#), PRET IMMOBILIER ET ASSURANCE DE GROUPE : PAS DE FACULTE DE RESILIATION ANNUELLE

Rep. Min. n°[6385](#), JOAN, 16 mai 2017, p. 3630, FORMULAIRE CERFA DE DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER

#### Autorisations d'urbanisme \_\_\_\_\_ p.8

CE, 31 mars 2017, n°[395010](#), PAS DE RECOURS ADMINISTRATIF OBLIGATOIRE CONTRE L'AVIS DE L'ABF EN SITE INSCRIT



Rep. Min. n°[19789](#), JO Sénat, 23 mars 2017, p. 1217,  
CONTROLE DES EXHAUSSEMENTS DE TERRAIN

## **Document d'urbanisme \_\_\_\_\_ p.9**

CGEDD, rapp. N°[010656-01](#), avr. 20174, RAPPORT SUR  
L'EVOLUTION DES SCHEMAS DE COHERENCE  
TERRITORIALE

Rep. Min. n°[21750](#), JO Sénat, 11 mai 2017 p. 1854,  
PLANS LOCAUX D'URBANISME ET « GRENELLISATION »

## **Construction \_\_\_\_\_ p.10**

D. n°[2017-832](#), 5 mai 2017 : JO, 7 mai 2017, FIBRE DANS  
LES BATIMENTS EXISTANTS

D. n°[2017-919](#), 9 mai 2017 : JO, 10 mai 2017, TRAVAUX  
D'ISOLATION EN CAS DE RENOVATION LOURDE

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 20 avr. 2017, n°[16-10.486](#), RECEPTION  
TACITE ET CCMi

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 avr. 2017, n°[16-15.958](#), ARCHITECTE :  
SOUS-TRAITANCE DE LA REALISATION DES PLANS DE  
PERMIS

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, n°[16-11.203](#), DESORDRE  
INTERMEDIAIRE ET OBLIGATION DE RESULTAT

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, n°[16-16.627](#), VEFA : LA  
CONFORMITE AU REGARD DES PRESCRIPTIONS  
CONTRACTUELLES

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, n°[16-10.719](#), SOUS-  
TRAITANCE ET ACTION DIRECTE DE LA CAUTION CONTRE  
LE MAITRE D'OUVRAGE

Rep. Min. n°[23699](#), JO Sénat, 11 mai 2017, p.1858,  
AUTORISATION D'URBANISME ET POSE DE « VELUX »

## **Servitude \_\_\_\_\_ p.12**

Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 2 mars 2017, n°[15-26.752](#),  
SERVITUDES APPARENTES CONSTITUEES PAR  
DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

---

### **Veille juridique**

Stéphanie Laporte-Leconte  
Aurore Merlet  
Laurence Catin

---

### **Administration**

Audrey Fouquet  
Emmanuelle Rambaud  
Angélique ALLIOT



## **FOCUS sur l'ordonnance relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur**

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 impose un cadre aux clauses de domiciliation bancaires des revenus et salaires présentes dans les offres de prêt immobilier. Le parlement avait habilité le pouvoir exécutif à légiférer sur cette question par la loi Sapin 2 du 9 décembre 2016 et relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique. Son décret d'application est paru le 14 juin.

Ces clauses consistent à conditionner l'octroi d'un prêt immobilier à la souscription d'un compte bancaire accueillant le versement des salaires et des revenus. Fréquentes, elles permettent aux établissements de crédit stabilité et garantie, assurant un droit direct de prélèvement des mensualités sur le compte bancaire de l'emprunteur. Elle vient également en complément de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ayant pour objectif la mobilité bancaire. En effet, l'engagement dans un crédit immobilier ne doit pas constituer pas un frein à l'exercice de cette mobilité.

La clause reste légale. L'ordonnance et son décret d'application prescrivent des conditions à son intégration dans une offre de prêt : durée, information et contrepartie. En cas de non-respect à ces obligations (durée supérieur à 10 ans ou à celle du contrat de prêt, l'absence de contrepartie individualisée...), la clause sera réputée non écrite.

### **Entrée en vigueur**

*Ces nouvelles obligations s'imposent aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et aux avenants modifiant les contrats conclus à la suite de ces offres.*

### **Limitation de la durée**

Le décret du 14 juin 2017 impose deux limites temporelles. Le texte interdit d'abord aux établissements bancaires d'empêcher un départ de son client au-delà de 10 ans. C'est un délai maximal. De plus, cette durée ne pourra dépasser celle du crédit souscrit.

C'est la conclusion du contrat de crédit (ou de son avenant) qui constitue le point de départ du délai.

### **L'exigence d'une contrepartie**

La banque qui souhaite imposer cette condition de domiciliation devra proposer une contrepartie à son futur client. L'insertion de la clause n'est alors plus « gratuite ». L'ordonnance tente d'imposer ici un

équilibre, et négocie finalement à la place de l'emprunteur.

A l'établissement prêteur d'être force de proposition : ni l'ordonnance, ni le décret n'impose de cadre à cet avantage. Il doit toutefois être individualisé. Taux d'emprunt avantageux, suppression ou baisse des frais de dossier sont ainsi envisageables. Aucune limite n'est fixée.

Cet avantage personnalisé sera maintenu au-delà des 10 ans et jusqu'à la fin du crédit du délai si l'emprunteur à respecter ses engagements de domiciliation de ses salaires et revenus. Dans le cas contraire, il le perd pour les échéances restant à courir jusqu'à la fin du prêt.

### **L'obligation d'informer l'emprunteur**

L'information est une étape incontournable. Pour commencer, l'établissement prêteur sera dans l'obligation de faire apparaître dans l'offre de prêt si elle est soumise à la condition de domiciliation. Le cas échéant, il lui est demandé d'indiquer :

- la durée de la domiciliation et les potentiels frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés seront domiciliés ;
- l'avantage individualisé concédé (sa nature, et de manière précise)

- les conditions, de taux ou autres, au regard desquelles l'avantage est établi et qui seraient appliquées par le prêteur en cas de non-respect de l'exigence de domiciliation par l'emprunteur.

- La sanction en cas de non-respect des conditions

Ces informations doivent également figurer dans les avenants au contrat de prêt initial.

Si l'acquéreur immobilier souscrit plusieurs crédits pour le financement d'une même opération, ces conditions vont devoir s'appliquer à chaque contrat de crédit.

### **Ratification de l'ordonnance**

*Une ordonnance acquiert une valeur législative qu'après ratification. L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 s'impose un délai de 3 mois. Le projet de loi de ratification devra ainsi être déposé devant le Parlement avant le 3 septembre 2017.*

*Le non-respect de ces délais pourrait entraîner la nullité de l'ordonnance.*



---

## Foncier

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 avr. 2017, n°[16-13.953](#),  
Publié au bulletin**

### **ELAGAGE DANS LES ESPACES BOISES CLASSES**

Un voisin perd-il le droit d'exiger que les branches des arbres qui débordent sur sa propriété soient coupées lorsque les arbres sont situés dans une zone d'espaces boisés classés soumise à déclaration préalable au sens des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (devenu L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du même code) ?

Pour la Cour de cassation, la réponse est négative confirmant ainsi la position de la Cour d'appel. En effet, une demande d'élagage n'emporte pas obligation de détruire les végétaux concernés. Le droit de faire couper des branches d'arbres étant imprescriptible (art. 673 al. 3 C. civ.), la demande d'élagage doit être accueillie.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 avr. 2017, n°[16-10.753](#),  
Publié au bulletin**

### **ACQUISITION DE LA PROPRIETE DE BIEN ACCESSOIRE PAR VOIE D'ACCESSION**

L'acquéreur d'un ancien moulin souhaitait afin de le remettre en état de fonctionnement, revendiquer la propriété d'éléments et ouvrages accessoires (canal, digues, francs-bords, vannes, etc.), situés sur des parcelles voisines.

La Cour d'appel lui donne raison sur le principe selon lequel « *l'accessoire suit le principal* ». La Haute juridiction casse l'arrêt d'appel car elle estime que si la loi consacre effectivement un droit d'accession prévoyant que la propriété d'un immeuble donne notamment droit à tout s'y unit accessoirement, de manière naturelle ou artificielle (art. 546 C. civ.), elle rappelle que ces dispositions ne font qu'instaurer une présomption de propriété susceptible d'être renversée par la preuve contraire, comme par exemple, en l'espèce, une prescription acquisitive trentenaire.

**Cass., 1<sup>re</sup> Civ., 11 mai 2017, n°[16-12.299](#),  
Publié au bulletin**

### **COMPETENCE DU JUGE DES REFERES SUR L'UTILISATION ET LA QUALIFICATION D'UN CHEMIN D'ACCES SITUE SUR LE FOND VOISIN**

Le juge des référés est incompétent pour statuer sur la demande d'un propriétaire tendant à voir interdire aux propriétaires du fond voisin de pénétrer sur sa parcelle dès lors que n'est pas caractérisé un trouble manifestement illicite (art. 809 CPC). En effet, l'utilisation du chemin par les voisins perduraient depuis plusieurs années, sans violence, ni voie de fait, lequel constituait leur seul moyen d'accès à leur terrain depuis la voie publique.

De même, il n'appartient pas à la juridiction des référés de se prononcer sur la nature juridique du chemin litigieux, ni sur l'acquisition de la

prescription d'un droit de passage ni même sur l'état d'enclavement qui pourrait le fonder.

**Cass. Avis, 23 mai 2017, n°[17-70.007](#), Publié  
au bulletin**

### **PUBLICITE FONCIERE DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION**

La demande de l'exproprié qui tend à faire constater que l'ordonnance d'expropriation est dépourvue de base légale par la suite de l'annulation de la procédure administrative par le juge administratif, n'est pas soumise à la publication au bureau des hypothèques prévue par l'article 30.5 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 qui dispose que : « *les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont pas recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4<sup>o</sup>, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité* ».

---

## Devoirs et responsabilités du professionnel

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 11 mai 2017, n°[16-12.236](#),  
Publié au bulletin**

### **RESPONSABILITE DU NOTAIRE ET DELIBERATION MUNICIPALE**

Une commune vend, après délibération de son conseil municipal, un chemin rural. Soutenant que le non-respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.161-10 du Code rural et de la pêche maritime qui impose en cas d'aliénation que « *les propriétaires riverains (soient) mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés* », une riveraine lésée assigne les acquéreurs en nullité de la cession. La Cour d'appel de Nîmes estimant que la requérante n'établissait pas sa qualité de riveraine, rejette la demande en nullité et en réparation.

Saisie la Cour de cassation, approuve la Cour d'appel. Elle estime que d'une part, la demande en nullité de la cession fondée sur l'article L.161-10 du Code rural et de la pêche maritime n'est pas recevable en l'absence de contestation préalable de la délibération municipale. D'autre part, le notaire n'ayant pas à vérifier la régularité de la délibération municipale, qui plus est, lorsqu'elle n'a pas été contestée devant le tribunal administratif, ne peut voir sa responsabilité engagée.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> juin 2017, n°[16-14.428](#),  
Publié au bulletin**

### **RESPONSABILITE SOLIDAIRE DU NOTAIRE**

Une société vend deux lots de copropriété d'un immeuble destinés à être réhabilités à des



acquéreurs non professionnels. Pour financer leur acquisition et notamment le coût des travaux, les acquéreurs souscrivent un emprunt. Les travaux n'ayant jamais eu lieu, les acquéreurs assignent après expertise : le vendeur placé en liquidation judiciaire, le mandataire judiciaire, le notaire et la banque en annulation de la vente et en versement de dommages-intérêts.

Le notaire est tenu solidairement avec le vendeur à réparer toutes les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente aux termes des arrêts d'appel. Toutefois, la demande de la banque en indemnisation de la perte des intérêts et celle relative à la condamnation du notaire à lui rembourser les frais d'emprunt est rejetée.

La Cour de cassation approuve les arrêts d'appel d'avoir retenu la responsabilité solidaire du notaire. Il résulte des documents produits que la vente ne comportait aucune des mentions légales imposées par la législation de la vente en l'état futur d'achèvement. La Cour de cassation approuve également le rejet de la demande de la banque en paiement du montant des intérêts contractuels non perçus. La banque est fondée à n'être indemnisée qu'au titre de la restitution des intérêts et échus et de la perte de chance des intérêts à échoir.

---

## Location

**D. n°[2017-835](#) et [2017-840](#), 5 mai 2017 : JO 7 mai 2017**

### **DECRETS RELATIFS AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES AGGLOMERATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Ces deux décrets redéfinissent le champ d'application territoriale du dispositif SRU introduit par les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté. Ils prévoient notamment un quota de 20 à 25 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes.

Le premier redéfinit les zones tendues, en précisant les obligations applicables aux communes appartenant aux territoires SRU (au niveau intercommunal) et aux communes isolées, ainsi que les conditions d'exemption.

Pour cela, le décret introduit un indicateur unique, le taux de pression sur la demande de logements sociaux, lui-même mesuré à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social. « *Ce ratio entre nombre de demandes et nombre d'attributions permet de déterminer les obligations SRU des communes* », indique le ministère du Logement dans un communiqué. Les seuils de ce ratio pour déterminer le niveau d'obligation (20 ou 25% de logements sociaux), ou pour permettre l'exemption de communes sont précisés dans le second décret. Les communes appartenant aux intercommunalités dites « *territoires SRU* » dont le seuil de pression est inférieur à 4 sont ainsi soumises au taux légal de 20% et devront passer à 25% si ce seuil de pression est égal ou supérieur à 4.

En dehors de ces territoires, les communes dites « *isolées* » devront se conformer au taux de 20% si le seuil de tension est supérieur ou égal à 5. Les communes peuvent être toutefois être exemptées à différents titres : si l'indicateur de pression est inférieur à 2, dans les agglomérations de plus de 30 000 habitants ; si la desserte par le réseau de transport est insuffisante depuis les bassins d'activités et d'emplois ; si les contraintes d'inconstructibilité grèvent plus de la moitié du territoire urbanisé. Les propositions d'exemption ne peuvent être que d'initiative locale, sur proposition de l'intercommunalité et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 30 mars 2017, n°[16-13.914](#), Publié au bulletin**

### **BAIL COMMERCIAL : CLAUSE DE RENONCIATION A LA REVISION DU LOYER**

Une clause du contrat de bail ayant pour effet de faire échec au réajustement du loyer en vigueur à la valeur locative ne peut valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis.

La cour d'appel retenant que la clause contractuelle stipulant le renoncement du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel, ne pouvait pas faire échec aux dispositions de l'article L.145-39 du Code du commerce, dès lors qu'elle permet au preneur, une fois les conditions remplies, d'obtenir une fixation à la baisse dans les limites du « loyer plancher » convenu, viole les dispositions des articles L.145-15 et L.145-39 du code de commerce.

**Cass. 1<sup>er</sup> Civ., 17 mai 2017, n°[16-16.732](#), Publié au bulletin**

### **SORT DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION APRES LE DEPART D'UN EPOUX DU LOGEMENT FAMILIAL**

Après que l'épouse ait quitté le logement qu'elle louait avec son époux, dont elle comptait divorcer. Le bailleur obtient quelques semaines plus tard la résiliation du contrat de bail. Il sollicite la condamnation des époux au paiement solidaire des loyers et de l'indemnité d'occupation qui s'y est substituée.

Alors que la cour d'appel avait retenu l'existence d'une solidarité des époux au paiement des loyers, elle refusait de condamner l'épouse au paiement de l'indemnité. Le bailleur contestant ce point se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel. En effet, selon la haute juridiction, la cour d'appel « *n'était pas saisie d'un moyen fondé sur le caractère ménager de la dette due pour l'occupation des lieux par un seul des époux, le bailleur s'étant borné à soutenir que ceux-ci devaient être tenus solidairement au paiement des loyers jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des actes de l'état civil* ». Ainsi, le bailleur qui souhaite obtenir le paiement solidaire par des époux séparés de fait, d'une indemnité d'occupation doit saisir les juges du fond du moyen tenant au caractère



ménager de cette dette et non se contenter de se prévaloir de la solidarité ménagère des loyers.

**Cass. 3e civ., 22 juin 2017, n° [16-17.946](#),  
Publié au bulletin**

#### **NECESSITE D'UNE AUTORISATION POUR L'USAGE PROFESSIONNEL DE LA LOCATION MIXTE**

La Cour de cassation précise dans cet arrêt que l'affectation à usage exclusivement professionnel de locaux utilisés auparavant pour un usage mixte professionnel et d'habitation, doit être préalablement autorisée sur le fondement de l'article L. 637-1 du Code de la construction et de l'habitation qui régit le changement d'usage des locaux.

Elle approuve les juges du fond d'avoir considéré que l'importance des surfaces consacrées à l'un ou l'autre usage est indifférente à l'application du texte.

Autrement dit, la protection liée à l'usage d'habitation emporte sur l'usage mixte.

Ce manquement entraîne la nullité du bail professionnel conclu (art. L. 631-7, al. 5 CCH).

**Rep. Min. n°[100183](#), JOAN 9 mai 2017, p.3301**

#### **PRISE EN CHARGE DE LA TAXE FONCIERE PAR LE LOCATAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL**

M. Michel Lesage attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la législation en vigueur en matière de baux commerciaux, et plus précisément sur l'imputabilité de la taxe foncière dans ce type de contrats de location. En effet, si la loi Pinel, du 18 juin 2014, a précisé que « tout contrat de location devait comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire », dans les faits, elle ne semble pas avoir modifié ce qui se faisait déjà entre bailleurs et preneurs, à savoir la liberté laissée aux premiers d'inscrire des clauses au contrat de location. La situation contractuelle entre les deux parties est certes plus claire aujourd'hui, mais les pratiques perdurent. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement envisage de légiférer sur cette question et s'il est envisagé que la loi tranche cette problématique définitivement en faveur des preneurs et que la liberté contractuelle d'imputer la taxe foncière aux locataires par les bailleurs soit tout simplement abrogée.

#### **Réponse du Ministère :**

La répartition de la prise en charge des travaux et charges a longtemps été une source de contentieux entre les contractants d'un bail commercial. Afin de clarifier et d'améliorer leurs relations, l'article 13 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a créé un article L. 145-40-2 dans le code de commerce selon lequel « tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et

redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire ». La loi a renvoyé au décret le soin de préciser « les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire ». Le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial a créé un article R. 145-35 du code de commerce qui dresse la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au locataire par le bailleur. Ainsi, en matière fiscale, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. En revanche, le bail commercial peut prévoir une clause imputant au locataire la prise en charge de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement. La répartition de la prise en charge de la fiscalité liée au local commercial fait l'objet d'un équilibre trouvé à l'issue d'une longue phase de concertation avec les principales organisations professionnelles représentant les locataires et les bailleurs. Supprimer la possibilité d'imputation au locataire de la taxe foncière reviendrait à remettre en cause l'ensemble de ce dispositif, ce que ne souhaite pas le Gouvernement.

---

## **Copropriété**

**Cass. 1re Civ., 29 mars 2017, n°[16-10.007](#),  
Publié au bulletin**

#### **CODE DE LA CONSOMMATION ET SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Le syndicat des copropriétaires peut-il relever du code de la consommation ?

L'article liminaire du Code de la Consommation précise depuis la loi n°2017-203 du 21 février 2017 que : « pour l'application du présent code, on entend par :

- consommateur : toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ;

- non-professionnel : toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ; (...) ». Auparavant, ce non-professionnel s'entendait de : « toute personne morale qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ».

La question s'est donc posée de savoir si le syndicat des copropriétaires devait être assimilé à un consommateur dans le sens où il réunissait un ensemble de personnes physiques relevant du statut des consommateurs ou à un non-professionnel. Cette distinction à son importance puisqu'en effet le code de la consommation ne protège pas de la même manière un consommateur et un non-professionnel. Ce dernier ne profite pas de toutes les dispositions (comme la représentation par une association de défense des



consommateurs pour une action de groupes, des délais de rétractation, ou encore de la médiation de la consommation) applicable aux consommateurs. L'arrêt censuré par la Cour de cassation avait retenu que « le syndicat des copropriétaires n'étant pas une personne physique, il ne peut invoquer les dispositions de l'article L.136-1 du Code de la consommation, applicable aux seules relations entre un professionnel prestataire de services et un consommateur ».

La Cour de Cassation par trois arrêts du même jour rappelait que même s'il est composé de copropriétaires consommateurs personnes physiques, le syndicat n'était pas un consommateur au sens du Code de la consommation (Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 14 janv. 2016, n°14-28.335, n°14-28.336 et n°14-28.337). Toutefois les personnes morales, et notamment le syndicat des copropriétaires, ne sont pas exclues du bénéfice de l'ancien article L. 136-1 du code de la consommation (Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 23 juin 2011, n°10-30.645). En effet, la Cour de cassation relève que « le consommateur est une personne physique et le non-professionnel, une personne morale » et l'ancien article L. 136-1 du Code de la consommation (nouveaux articles L.215-1 et s. C. Conso) précisait à son alinéa 4 qu'il était bien applicable aux consommateurs et aux non-professionnels (nouvel article L. 215-3 C. Conso). Ce nouvel arrêt confirme cette position.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 8 juin 2017, n°16-16.566, Publié au bulletin**

#### **CHANGEMENT D'AFFECTATION ET REFUS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Un établissement public de santé sollicite de l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisation de changer l'affectation de ses lots de commerces en hôpital de jour. Le syndicat des copropriétaires se prévalant du refus de cette assemblée, assigne l'établissement en cessation de la nouvelle activité engagée malgré le refus.

La Cour d'Appel de Paris accueille la demande du syndicat des copropriétaires. La Cour de cassation approuve la position de la Cour d'Appel. Celle-ci invoque le fait que l'établissement de santé « s'était, de sa propre initiative, assujéti à l'accord des copropriétaires pour exercer son activité d'hôpital de jour et que la décision de l'assemblée générale refusant ce changement d'affectation n'avait pas été contestée ». La décision d'assemblée générale étant devenue définitive faute d'avoir engagé un recours à son encontre, il n'était pas utile d'apprécier si le changement d'affectation contrevenait aux dispositions du règlement de copropriété ou si l'activité de jour présentait une utilité sociale ou même si elle engendrait ou non des troubles dans l'immeuble.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2017, n°16-22.073, Publié au bulletin**

#### **COMPLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR PAR LE SYNDIC**

Quand le syndic convoque une assemblée sur demande de copropriétaires représentant le quart

des voix du syndicat, il peut compléter l'ordre du jour établi par ces derniers et ajouter, par exemple, la question de son renouvellement.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, n°16-15.195, Publié au bulletin**

#### **OPPOSITION ET NON DESIGNATION DU LOT**

La Cour de cassation rappelle un principe déjà énoncé dans un arrêt du 3 novembre 2011 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 nov. 2011, n° 10-20.182) : d'une part, « lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété ; qu'avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ; que cette opposition, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance ; que les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé ; que l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi susvisée » et d'autre part, « l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes ».

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juill. 2017, n°16-16.849, Publié au bulletin**

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VALEUR CONTRACTUELLE**

La destination du lot mentionnée dans un état descriptif de division (EDD) peut s'imposer aux copropriétaires si le document est qualifié de contractuel.

En l'espèce, l'EDD était inclus dans le règlement de copropriété. Alors que le règlement prévoyait que "l'immeuble était destiné à un usage professionnel de bureaux commerciaux ou d'habitation en ce qui concernait les locaux situés aux étages et combles", l'EDD, quant à lui, destinait les lots situés au-dessus du premier étage comme étant à usage exclusif d'habitation. Les juges du fond ont souverainement apprécié d'une part que l'EDD avait une valeur contractuelle et d'autre part, que ses dispositions venaient préciser celles, plus générale, du règlement.

La Cour de cassation valide le raisonnement.

---

## **Entremise Immobilière**

**Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 24 mai 2017, n°15-27.127, Publié au bulletin**



## **PRET IMMOBILIER ET ASSURANCE DE GROUPE : PAS DE FACULTE DE RESILIATION ANNUELLE**

L'article L.113-12 alinéa 2 du Code des Assurances dispose que : « *l'assuré a le droit de résilier le contrat à l'expiration d'un délai d'un an, en envoyant une lettre recommandée à l'assureur au moins deux mois avant la date d'échéance (...)* ». Toutefois en vertu de l'ancien article L.312-9 du Code de la consommation (dans sa rédaction antérieure à la loi n°2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010) applicable en l'espèce, ce droit n'est pas ouvert dans le cas d'un contrat d'assurance de groupe garantissant le remboursement total ou partiel d'un montant issu d'un prêt immobilier. Ce contrat étant souscrit pour la durée de l'emprunt et ne comportant d'échéance annuelle.

Pour la Cour de cassation, « *en l'état de ces textes, la reconnaissance, au bénéfice de l'emprunteur, d'une faculté de résiliation annuelle du contrat d'assurance conduirait, à défaut de l'accord du prêteur sur le nouveau contrat d'assurance offert en garantie, à la résiliation du contrat de prêt consenti sous la condition de l'octroi et du maintien d'une assurance agréée par le prêteur, une telle résiliation pouvant imposer à l'emprunteur de vendre l'immeuble financé afin de désintéresser le créancier ; qu'à supposer même le maintien du contrat de prêt, sa nécessaire modification serait rendue incertaine en raison de l'absence de dispositions légales applicables au litige, régissant les effets d'une résiliation par l'emprunteur de son adhésion au contrat d'assurance de groupe* ».

La Cour de cassation confirme ainsi sa position après l'arrêt du 9 mars 2016 (Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 9 mars 2016, n°15-18.899). Rappelons toutefois, que depuis la loi du 21 février 2017, les nouveaux contrats d'assurance emprunteur sont résiliables annuellement (pour les offres de prêts émises à compter du 22 février 2017).

Il en sera de même pour tous les anciens contrats à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (contrats d'assurance en cours d'exécution à cette date). Cette faculté de résiliation est toujours soumise à la condition que la banque accepte la demande de l'assuré emprunteur en vérifiant que le nouveau contrat d'assurance de prêt présente un niveau de garantie équivalent à l'ancien.

**Rep. Min. n°6385, JOAN, 16 mai 2017, p. 3630**

## **FORMULAIRE CERFA DE DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER**

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées pour compléter le nouvel imprimé CERFA numéro 10072\*02 mis en place pour purger notamment le droit de préemption urbain. En effet, en page 2 dudit imprimé, il y a lieu d'indiquer le bénéficiaire (acquéreur ou vendeur) de la commission d'agence. Or il semble que le bénéficiaire soit l'agence. En outre, lors de la purge du droit de préemption, il est obligatoire d'indiquer si la commission est comprise dans le prix de vente ou si elle est en sus du prix de vente. Or cette mention ne figure pas sur l'imprimé. Il lui demande de lui apporter toutes les précisions nécessaires

afin que l'imprimé soit complété avec toutes les indications nécessaires.

### **Réponse du Ministère :**

La jurisprudence considère que « *l'organisme qui exerce son droit de préemption est tenu de prendre en charge la rémunération des intermédiaires immobiliers incombant à l'acquéreur auquel il est substitué, ce droit étant conditionné par l'indication du montant et de la partie qui en a la charge dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner* » (Cass. Civ. 3e, 26 sept. 2007, pourvoi no 06-17337). En conséquence, le terme « *bénéficiaire* » s'entend ici comme la personne qui a en charge le paiement de la commission, soit l'acquéreur ou le vendeur du bien comme mentionné dans l'imprimé CERFA no 10072\*02.

Par ailleurs, cet imprimé prévoit d'indiquer à la même ligne le montant de la commission. Le montant de la vente, indiqué au 1) du F « *modalités de la cession* » dudit imprimé, doit s'entendre hors commission. Cet imprimé CERFA no 10072\*02 ainsi que la notice qui l'accompagne seront précisés notamment sur ces points lors de la prochaine modification.

---

## **Autorisations d'urbanisme**

**CE, 31 mars 2017, n°395010, Inédit au recueil Lebon**

### **PAS DE RECOURS ADMINISTRATIF OBLIGATOIRE CONTRE L'AVIS DE L'ABF EN SITE INSCRIT**

Le pétitionnaire peut directement saisir le juge administratif pour contester un refus de permis de démolir en site inscrit fondé sur le désaccord de l'ABF. En effet, aux termes des dispositions de l'article R.425-8 du Code l'urbanisme lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit-il impérativement saisir le préfet pour contester l'avis de l'ABF avant de saisir le tribunal administratif sous peine d'irrecevabilité de son recours ? L'ancien article R. 424-14 du code de l'urbanisme dispose en effet que : « *En cas de refus de permis ou d'opposition à une déclaration préalable fondés sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L. 313-2 du présent code, du cinquième alinéa de l'article L. 621-31 ou du deuxième alinéa de l'article L. 642-3 du code du patrimoine, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision (...)* ». Le Conseil d'État s'en tient à une lecture littérale des dispositions et répond par la négative (CE, 31 mars 2017, n° 395010). Malgré les modifications apportées par la LCAP du 7 juillet



2016, la solution apparaît transposable aux dispositions modifiées.

**Rep. Min. n°19789, JO Sénat, 23 mars 2017, p. 1217**

#### **CONTROLE DES EXHAUSSEMENTS DE TERRAIN**

M. Jean Louis Masson expose à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie le cas d'une commune dont un administré a acquis un terrain situé en zone agricole du plan local d'urbanisme (PLU). Cet administré a fait procéder au revêtement intégral de ce terrain par des agrégats du type « *tout-venant compacté* » de sorte que ce terrain a perdu sa vocation agricole. L'administré concerné soutient que le fait de couvrir un terrain agricole de « *tout-venant compacté* » ne relève d'aucune déclaration ou autorisation au titre de l'urbanisme et ne traduit aucune infraction aux règles d'urbanisme. Il lui demande si cette position est fondée.

#### **Réponse du Ministère :**

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol, dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés (article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme) et d'un permis d'aménager les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares (article R. 421-19 k) du code de l'urbanisme). Les exhaussements de moins de deux mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés sont donc dispensés de toute formalité. Cette dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme s'applique également si l'exhaussement est constitutif d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) puisque ces installations relèvent d'une formalité au titre du code de l'environnement (art. R. 425-25 du code de l'urbanisme). L'absence d'autorisation d'urbanisme n'exclut pas pour autant toute possibilité de réglementation et de contrôle de ces travaux. Les prescriptions des plans locaux d'urbanisme (PLU) fixées par les articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme répondent à un intérêt général correspondant à une préoccupation d'urbanisme. Elles sont donc opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols indépendamment de l'existence ou non de formalités d'urbanisme préalables à leur réalisation. De plus, dans les communes dotées d'un PLU, les maires ont la possibilité d'édicter des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout exhaussement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions sont justifiées par le document et répondent à un motif d'urbanisme. Ces règles peuvent notamment être édictées pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels que les inondations, les éboulements ou les affaissements. Le non-respect des dispositions du

PLU pour les travaux non-soumis à formalité préalable est une infraction prévue par l'article L. 610-1 et rend son auteur passible des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

---

## **Document d'urbanisme**

**CGEDD, rapp. N°010656-01, avr. 20174**

#### **RAPPORT SUR L'EVOLUTION DES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE**

Le Conseil Général de l'environnement et du Développement durable (CGEDD) auprès du ministère de l'environnement a rendu un rapport sur les SCOT. Créés par la loi du 13 décembre 2000 (loi SRU), les SCOT ont succédé aux schémas directeurs de 1983. Depuis leur instauration, les SCOT ont été impactés à une dizaine de reprises par différentes législations successives.

Le rapport recommande de prévoir en premier lieu un temps de stabilité juridique, pour permettre aux collectivités de s'adapter aux évolutions récentes. Il est reconnu que les SCoT ont contribué au déploiement d'une culture de l'urbanisme et du projet territorial. Mais ils sont situés entre des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et les SRADET et leur place est mise en question du fait du poids et la complexité de leur contenu. La mission s'est attachée à redonner du sens au dispositif en traçant des perspectives d'évolution, à droit constant. Elle considère que la constitution des SRADET devrait permettre aux SCoT d'adopter un nouveau positionnement inter-territorial et ils devraient faciliter le dialogue entre les EPCI et les Régions pour l'élaboration des SRADET. Elle préconise une généralisation des inter-SCoT, adaptés à l'échelle croissante des bassins de vie, d'emploi, de mobilité et de chalandise. Elle recommande de favoriser l'adossement des SCoT aux politiques contractuelles. Par subsidiarité, la vocation prescriptive du SCoT devra être réservée aux thématiques relevant de son échelle. La mission propose de rendre obligatoire l'établissement du « document d'aménagement artisanal et commercial » afin de promouvoir un développement commercial en adéquation avec les besoins des territoires. Elle préconise d'encourager la participation d'acteurs clés du territoire à l'élaboration des SCoT. Elle recommande enfin de rénover le dialogue entre l'État et les collectivités en matière de planification.

**Rep. Min. n°21750, JO Sénat, 11 mai 2017 p. 1854**

#### **PLANS LOCAUX D'URBANISME ET « GRENELLISATION »**

M. François Baroin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable au sujet de la « grenellisation » des plans locaux d'urbanisme (PLU).

En effet, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a expressément prévu que les PLU devaient



intégrer les dispositions de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement au plus tard le 1er janvier 2017 (délai initial repoussé d'un an par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Or, compte tenu des délais de procédure, de la multitude de nouvelles dispositions légales à intégrer depuis la loi n° 2009-967 du 3 août 2009... de nombreuses collectivités anticipent le fait qu'elles auront des difficultés à tenir cette échéance. Des PLU risquent ainsi de ne pas respecter la loi, ce qui peut être lourd de conséquences, notamment pour les autorisations de construire délivrées sur le fondement de ces documents de planification « non-grenellisés ». Les analyses juridiques ne vont pas nécessairement dans le même sens. Si certains considèrent que les PLU ne seront pas illégaux du seul fait de l'absence de « grenellisation » mais qu'ils seront uniquement fragilisés pour celles des dispositions qui seraient contraires ou ne prendraient pas en compte la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, d'autres au contraire, considèrent que le PLU sera illégal dans sa totalité et que, en application d'une jurisprudence constante, il devra être écarté. Devant les risques juridiques très importants que cette situation ne manquera pas de générer, il lui serait donc reconnaissant de bien vouloir lui indiquer quelles sont réellement les conséquences juridiques de l'absence de « grenellisation » des PLU à l'échéance prescrite, soit le 1er janvier 2017.

#### Réponse du Ministère :

Les dispositions transitoires de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 », avaient laissé aux plans locaux d'urbanisme (PLU) en vigueur une date limite, fixée au 1er janvier 2016, pour se mettre en conformité avec les dispositions de cette loi. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), a tenu compte du retard pris par certaines collectivités et a allongé ce délai d'une année, pour le porter au 1er janvier 2017. La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a, quelques mois plus tard, tiré les conséquences du mouvement de transfert de compétence PLU vers les intercommunalités à fiscalité propre, induisant le lancement d'un nombre important de PLU intercommunaux dans un délai ne permettant pas leur approbation avant le 1er janvier 2017 : elle a autorisé un nouveau report de cette « grenellisation », au bénéfice des PLU existants au sein de ces intercommunalités, dès lors que le PLU intercommunal destiné à les remplacer serait approuvé avant le 31 décembre 2019. Le Gouvernement a encouragé ces reports parce qu'il s'agissait, dans le premier cas, de desserrer la contrainte sans toutefois remettre en cause l'intégration rapide des objectifs de la loi dite « Grenelle 2 » pour répondre au défi environnemental et, dans le deuxième, de rendre cohérents des calendriers répondant chacun à des objectifs fixés par la loi. La loi ne prévoit pas de sanction directe en cas de non-grenellisation des

documents d'urbanisme. Pour autant, un PLU qui n'aura pas été mis en conformité avec la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) au 1er janvier 2017 sera fragile juridiquement. C'est nécessairement au cas par cas que l'importance et les conséquences de la non-conformité seront, le cas échéant, évaluées par le juge. Afin de ne pas retarder la grenellisation tout en sécurisant juridiquement les documents, la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit que la grenellisation se fasse dorénavant au moment de la révision des documents d'urbanisme. Cette disposition permet notamment aux procédures de révisions engagées mais n'ayant pas abouti avant le 1er janvier 2017, de se poursuivre sans fragilisation des documents en vigueur.

---

## Construction

**D. n°2017-832, 5 mai 2017 : JO, 7 mai 2017**

### FIBRE DANS LES BATIMENTS EXISTANTS

La loi Macron a créé une obligation de pré-câblage, aux frais des propriétaires, des bâtiments collectifs existants professionnels ou d'habitation lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation soumis à permis de construire (art. L. 111-5-1-2 CCH). Le décret du 5 mai 2017 rend désormais cette obligation effective à compter du 8 mai 2017. Ce texte précise notamment que le pré-câblage est exclu si le coût de ces travaux d'équipement, y compris les travaux induits, est supérieur à 5 % du coût des travaux de rénovation. Un arrêté doit toutefois définir prochainement les modalités techniques de raccordement de chaque logement ou local professionnel à la fibre optique.

**D. n°2017-919, 9 mai 2017 : JO, 10 mai 2017**

### TRAVAUX D'ISOLATION EN CAS DE RENOVATION LOURDE

Depuis le 1er janvier 2017, comme en matière de réfection lourde de toitures, les opérations de ravalement portant sur au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment (hors ouvertures) doivent être accompagnées de travaux simultanés d'isolation thermique (art. L. 111-10 CCH et art. R. 131-28-7 à R. 131-28-11 CCH).

Ce décret précise comme annoncé dans une réponse ministérielle du début d'année quelles sont les parois concernées (Rép. min. n° 100633 : JOAN Q, 7 févr. 2017, p. 1109).

L'isolation thermique des parois s'impose donc dès lors que les travaux portent sur des parois « constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal ».

Le décret ajoute également des précisions sur les cas de dispense dans les sites patrimoniaux remarquables (art. R. 131-28-9, 3° CCH) et élargit la dispense aux bâtiments ayant reçu le nouveau label « Architecture contemporaine remarquable » (ou « Patrimoine de moins de cent ans ») créé par l'article L. 650-1 du code du patrimoine.



Le décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet prochain.

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 20 avr. 2017, n°[16-10.486](#),  
Publié au bulletin**

#### **RECEPTION TACITE ET CCM I**

Suite à la conclusion de deux contrats de construction de maison individuelle (CCMI) financés par deux prêts immobiliers pour lesquels une garantie de livraison a été délivrée.

Le maître d'ouvrage demandait réparation en raison d'irrégularités, de désordres et de retard et a assigné en réparation de différents préjudices.

Le Maître d'ouvrage contestait l'arrêt d'appel pour avoir retenue une date de réception tacite avec les conséquences de droit qui en découlent. Il tentait de faire valoir qu'en matière de CCM I, la réception ne pouvait être qu'expresse.

La Cour de Cassation confirme ici pour la première la faculté de faire valoir une réception tacite même en matière de CCM I. En effet, le maître d'ouvrage avait réglé l'échéancier à hauteur de 95 % et les locataires de ce dernier étaient entrés dans les lieux, ce dont il résultait pour la Cour de cassation une volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux au plus tard à la date d'entrée dans les lieux de leur locataire.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avr. 2017, n°[16-15.958](#),  
Publié au bulletin**

#### **ARCHITECTE : SOUS-TRAITANCE DE LA REALISATION DES PLANS DE PERMIS**

Aux termes des dispositions de l'article 37 du code de déontologie des architectes, ce dernier ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance le projet architectural « *défini par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs* » (art. 3 al. 2 loi n° 77-2 sur l'architecture du 3 janvier 1977).

L'arrêt de Cour d'appel qui accueille la demande en remboursement de ses honoraires au titre de l'action directe en admettant que l'interdiction de sous-traiter ne remettait pas en question son droit à rémunération, est cassé. Pour la Haute juridiction, le maître de l'ouvrage n'est pas redevable des sommes exposées par le maître d'œuvre pour rémunérer un sous-traitant lorsque le recours à la sous-traitance est interdit.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mai 2017, n°[16-11.203](#),  
Publié au bulletin**

#### **DESORDRE INTERMEDIAIRE ET OBLIGATION DE RESULTAT**

Le locataire d'un lot de copropriété et le syndicat des copropriétaires avaient chargé un groupement de sociétés de concevoir, d'exécuter et de réaliser des travaux de chauffage, de climatisation et de traitement des eaux. D'importants désordres liés au dysfonctionnement du groupe de production d'eau glacée apparurent, occasionnant quelques

nuisances à un autre lot de copropriété notamment l'apparition d'une condensation importante. Les copropriétaires concernés assignèrent en indemnisation le syndicat des copropriétaires, la société copropriétaire du lot ayant fait l'objet des travaux, ainsi que son locataire.

La société chargée de l'entretien des installations de chauffage et de la climatisation fut, quant à elle, appelée en garantie. Les désordres étant liés aux pannes du groupe de production d'eau froide installé par un tiers, cette entreprise fit valoir qu'elle ne pouvait en être tenue pour responsable, dès lors qu'elle n'était chargée que de l'entretien de celui-ci. Les juges du fond relevèrent néanmoins qu'elle s'était engagée à l'égard du maître d'ouvrage à livrer un ouvrage conforme aux prévisions contractuelles et exempt de vices : « *en manquant à cette obligation, la société (...) a commis une faute à l'origine de la condensation anormale qui s'est produite dans le local piscine (...) et cette faute engage la responsabilité délictuelle à l'égard [de la société titulaire du lot de copropriété concerné] et de son locataire* ». L'entreprise se pourvu en cassation et la Cour régulatrice censure la décision rendue : « *en statuant ainsi, par des motifs qui, tirés du seul manquement à une obligation contractuelle de résultat de livrer un ouvrage conforme et exempt de vices, sont impropres à caractériser une faute délictuelle, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil* ».

Ainsi même si l'arrêt *Myr'Ho* rendu en assemblée plénière par la Cour de cassation le 06 octobre 2006, avait posé le principe selon lequel « *le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage* » (Cass. Ass. Plen., 6 oct. 2006, n°05-13.255). Ce principe n'est toutefois pas absolu et toute faute contractuelle ne constitue pas nécessairement une faute délictuelle (dans le même sens : Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 27 oct. 2016, n°15-22.920, Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 15 déc. 2011, n°10-17.691, Cass. Com., 18 janv. 2017, n°14-16.442).

La troisième chambre civile semble imposer ici une distinction entre les deux natures de fautes délictuelles et contractuelles en précisant que la faute relative au non-respect d'une obligation de résultat n'aurait qu'un caractère contractuel insuffisant pour caractériser la faute délictuelle à elle seule.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mai 2017, n°[16-16.627](#),  
Publié au bulletin**

#### **VEFA : LA CONFORMITE AU REGARD DES PRESCRIPTIONS CONTRACTUELLES**

Suite à la signature d'un contrat de réservation d'une vente en l'état futur d'achèvement d'une maison d'habitation, les époux G. ont assigné le promoteur aux motifs que ce derniers n'auraient pas respecté les stipulations contractuelles en livrant une maison aux façades jaunes et marron au lieu de blanc et anthracite. La couleur de la façade n'était pas celle indiquée dans plusieurs documents, à savoir les plans du permis de construire, les documents publicitaires et la notice



descriptive sommaire annexée au contrat de réservation

Les époux G. réclamaient ainsi 76.000€ au titre du montant de la remise en conformité des coloris des façades.

La Cour d'appel pour débouté de leur demande les époux G avait relevé que seule la notice descriptive annexée à l'acte de vente avait valeur contractuelle. Or, cette dernière prescrivait des « murs en brique de terre cuite. Selon location en façade, et choix de l'architecte ». Aucune couleur précise n'y était donc mentionnée. L'architecte avait choisi les caractéristiques de la brique compte-tenu de l'impossibilité de trouver des maxi-briques de couleur blanc cassé et anthracite. L'acte authentique prévoyait par ailleurs que des modifications pouvaient être apportées aux plans et la notice descriptive sommaire depuis la signature du contrat de réservation. La Cour de cassation valide le résonnement et considère que la cour d'appel a pu en déduire que le changement de couleur n'était pas contraire à l'acte de vente et aux documents annexés définissant le champ des obligations contractuelles du vendeur.

Si le vendeur d'immeuble à construire doit édifier et livrer à l'acquéreur, dans les délais prévus, un immeuble conforme aux prévisions contractuelles (Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 29 janv. 1970, n°68-13.075 ; Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 21 fév. 1990 n°88-10.623). Un défaut de conformité ne s'apprécie que par rapport aux prévisions du contrat de vente lui-même ou à ses éventuelles annexes, ainsi qu'aux documents auxquels l'acte de vente fait référence.

**Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mai 2017, n°16-10.719, Publié au bulletin**

#### **SOUS-TRAITANCE ET ACTION DIRECTE DE LA CAUTION CONTRE LE MAITRE D'OUVRAGE**

Le maître d'ouvrage ayant eu connaissance du contrat de sous-traitance par la voie d'une mise en demeure datée du 30 septembre 2009, après laquelle, il avait bloqué les sommes restant dues à l'entrepreneur principal, la cour d'appel a retenu à juste titre qu'après l'acceptation tacite du sous-traitant, la banque qui avait fourni la caution prévu par l'article 14 de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975, était subrogée, après paiement dans les droits et actions du sous-traitant et fondée à exercer l'action directe dont disposait celui-ci contre le maître de l'ouvrage.

**Rep. Min. n°23699, JO Sénat, 11 mai 2017, p.1858**

#### **AUTORISATION D'URBANISME ET POSE DE « VELUX »**

M. Jean Louis Masson demande à Mme la ministre du logement et de l'habitat durable si la pose de fenêtres de toit de type « Velux » est assujettie à déclaration préalable au titre des règles d'urbanisme.

**Réponse du Ministère :**

Aux termes de l'article R. 421-13 du code de l'urbanisme, les travaux réalisés sur des constructions existantes sont, en principe, dispensés d'autorisation d'urbanisme. Ils peuvent en effet être exécutés sans formalité préalable, mais doivent toutefois être conformes aux dispositions d'urbanisme contenues dans le plan local d'urbanisme (PLU), ou à défaut, dans le règlement national d'urbanisme. Ce principe connaît toutefois des exceptions en raison de la nature ou de la dimension des travaux envisagés. Un permis de construire ou une déclaration préalable peuvent être exigés dans les cas prévus aux articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme. En l'occurrence, la pose de fenêtres de toit de type « Velux » sur un bâtiment existant est considérée comme une modification de l'aspect extérieur de la construction. Ainsi, ces travaux sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421 17 a) du code de l'urbanisme.

---

## **Servitude**

**Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 2 mars 2017, n°15-26.752, Non publié au bulletin**

#### **Servitudes apparentes constituées par destination du père de famille**

Selon l'article 693 du code civil, « il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ». Ainsi le propriétaire initial et unique des parcelles provenant de la division peut aménager l'usage de son fond et par la même constitué des servitudes. La question posée à la Cour de Cassation est de savoir s'il peut être constitué des servitudes dans cette hypothèse sans titre, ni prescription acquisitive, en présence seulement d'un « signe apparent de servitude » ?

Or, si l'article 692 du code civil dispose que « la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes », l'article 694 l'admet pour les servitudes seulement apparentes, sans en exiger le caractère continu.

L'arrêt du 2 mars rappelle les critères d'admission de servitudes par destination du père de famille : la manifestation « dès la division du fonds » initial de signes apparents et l'absence de stipulation contraire à ces servitudes dans l'acte de division.

---

#### **Veille juridique**

Stéphanie Laporte-Leconte  
Aurore Merlet  
Laurence Catin

---

#### **Administration**

Audrey Fouquet  
Emmanuelle Rambaud  
Angélique ALLIOT

## Le CRDI

# au service des géomètres-experts Centre de recherche en droit immobilier



- La lettre d'actualité
- Le e-conseil
- La consultation
- L'assistance à rédaction

Le géomètre-expert est de plus en plus souvent sollicité par les particuliers comme par les autres professionnels pour son expertise tant technique que juridique. Dans le cadre de la convention passée entre le Centre de recherche en droit immobilier (CRDI) et l'Ordre des géomètres-experts, il est mis à la disposition des géomètres-experts inscrits à l'Ordre, plusieurs services d'information et de consultation juridiques :

### La lettre d'actualité

Le CRDI diffuse une lettre reprenant l'essentiel de l'actualité jurisprudentielle et législative des domaines intéressant les géomètres-experts : foncier, servitude, bornage, urbanisme, copropriété, construction, entremise et gestion immobilières, etc.

### Le e-conseil

Ce service permet au géomètre-expert de poser des questions de droit ne nécessitant pas de recherche approfondie. Sur la base d'un forfait de 200 € HT, le géomètre-expert pourra adresser par mail au CRDI jusqu'à 10 questions sur ses sujets de prédilection : droit immobilier, droit de l'urbanisme et de la construction, copropriété et ensembles immobiliers, gestion immobilière, baux, fiscalité immobilière et publicité foncière. Ces questions seront traitées en quelques lignes par mail.

### La consultation

Les questions appelant une recherche plus approfondie entrent dans le champ des consultations facturées au prix forfaitaire de 220 € HT ou font éventuellement l'objet d'un devis. La consultation offre une analyse complète et argumentée sur des sujets précis ou des dossiers transmis par le géomètre.

### L'assistance à rédaction

Le CRDI propose un accompagnement à la rédaction de documents, tels statuts d'ASL ou règlements de copropriété. Le géomètre peut demander vérification du document dans le cadre de la consultation, mais peut également travailler en amont avec le CRDI. Le tarif appliqué, comme pour la consultation, est soit forfaitaire (220 € HT) ou sur devis horaire, en fonction de l'importance du dossier.

**En savoir plus :**  
**02 40 16 46 28**  
crdi@cnam-paysdelaloire.fr

[www.cnam-paysdelaloire.fr](http://www.cnam-paysdelaloire.fr)