

# ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

## ÉTUDES ET COMMENTAIRES

**Procédure de prescription  
acquisitive trentenaire  
et personnes publiques**

**La responsabilité  
des constructeurs  
(hors décennale)**

## JURISPRUDENCE

## TEXTES OFFICIELS

**Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023  
(énergies renouvelables)**

**Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023  
(exemplarités énergétique  
et environnementale)**

**Arrêté du 8 mars 2023  
(règles de constructibilité)**

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

# UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier,  
acteur majeur du marché  
de l'assurance pour les professionnels  
de l'immobilier, sécurise vos activités  
en concevant des solutions dédiées  
aux adhérents de l'UNIS.



**ASSURANCE  
PNO - CNO**



**MULTIRISQUE  
IMMEUBLE**  
Protégez votre patrimoine  
immobilier



**SOS ASSURIMM®**  
Assurez vos immeubles  
inassurables (résiliés pour  
sinistre ou activité  
aggravante)



**DOMMAGES  
OUVRAGE**  
Assurez vos opérations de  
construction / rénovation



**RC PROFESSIONNELLE  
ET GARANTIE  
FINANCIÈRE**



**PJ LOCATIVE**  
Avec recouvrement  
des charges



**LOYERS IMPAYÉS**  
Garantissez-vous contre  
ce risque



**PJ SYNDICAT DES  
COPROPRIÉTAIRES**  
Couvrez-vous contre  
les risques juridiques



**SÉCURITÉ TRÉSOR® +**  
Sécurisez vos copropriétés  
en cas d'impayés de charges

**ÉDITEUR**

SARL Publications « ADMINISTRER »  
Siège social : 32 rue Rennequin, 75017 Paris  
Tél : 01 55 32 01 06  
E-mail : administrer@unis-immo.fr

**Gérant-Directeur**

Patrick Desserteau

**Principal associé :**

UNIS

**RÉDACTION**

Rédacteurs en chef : Pascaline Déchelette-Tolot,  
Fabrice Levat.

Coordination : Christophe Maurisset Latour.

**PRINCIPAUX COLLABORATEURS**

André Valdès, Conseiller honoraire à la Cour de cassation / Jehan-Denis Barbier - Patrick Baudouin - Jean-Robert Bouyeure - Vincent Canu - Pascaline Déchelette-Tolot - Samuel Drouin - Laurence Guégan-Gélinet - Samuel Guillaume - André Guillemain - Christophe Mounet - Jean-Marie Moysse - Valérie Panepinto - Bertrand Racllet - Philippe Rezeau, avocats à la cour / Jean-François Artz, Ancien professeur à l'ICH Montpellier - Claude Badrone, Président de la Commission Nationale d'Inscription des AGE - Olivier Beddeleem, Chargé de cours EDHEC Business School - Frédéric Bérenger, Docteur en droit, chargé d'enseignement à la Faculté de droit d'Aix-en-Provence - Yves Broussolle, chargé d'enseignement à l'IPAG de Cergy-Pontoise et à l'IEP de Paris - Guilhem Gil, Maître de conférences à Aix-Marseille université - Jean-Pierre Lay, Maître de conférences à Paris XII Saint-Maur - Jean-Marc Roux, Maître de Conférences à la Faculté de droit d'Aix-Marseille.

**DIFFUSION**

Nathalie Ruby

**PUBLICITÉ**

UNIS  
Tél : 01 55 32 01 06  
administrer@unis-immo.fr

**CRÉATION-MAQUETTE**

REDLINE  
Tél. : 01 41 14 01 80

**IMPRESSION**

Imprimerie CHIRAT  
42540 Saint-Just-la-Pendue  
Tél. : 04 77 63 25 44 - Fax : 04 77 63 50 13  
N° 202304.0120

**VENTE**

Au numéro : 21 €  
Abonnement : 11 numéros : 195 €  
N° de commission paritaire : 1124T 79293



Toute reproduction, même partielle, des textes est interdite, sauf accord préalable de la revue Administrer.



## Le temps, instrument de mesure de l'application du droit

Selon que sa durée soit longue ou courte, paisible ou émaillée d'incidents, l'écoulement du temps est constitutif de droits ou de délais au-delà desquels il n'est plus possible d'agir.

Après 30 ans de possession continue, non-interrompue, paisible, publique, non équivoque, à titre de propriétaire, une personne physique ou morale sera reconnue propriétaire du bien possédé selon l'application de règles issues du Code civil et de la jurisprudence. Le rappel et l'actualisation utiles des règles de la prescription acquisitive auxquels se livre Yves Broussolle revêtent un intérêt particulier lorsqu'on apprend que ce mode d'acquisition de la propriété peut être invoqué par une personne publique, une commune qui s'est comportée en propriétaire d'un parking public et de bacs à déchets...

Dans le domaine de la construction, et en dehors de la période de 10 ans de la garantie décennale des constructeurs, Philippe Rezeau analyse les différents délais de mise en cause de la responsabilité des constructeurs, notamment lorsque des désordres interviennent avant la réception des travaux pour lesquels la responsabilité de droit commun s'applique. Les subtilités de la rédaction du contrat de construction sont évoquées permettant au maître d'ouvrage d'anticiper les difficultés qui peuvent survenir avec l'entreprise pendant le cours du chantier.

**Pascaline Déchelette-Tolot**  
Co-rédactrice en chef

### DANS NOTRE PROCHAIN NUMÉRO :

- Les dispositions urbanistiques de la loi ÉLAN.
- L'applicabilité des cahiers des charges dans le cadre de la vente d'un immeuble exproprié.

# SOMMAIRE

## ÉTUDES ET COMMENTAIRES

### Droit de propriété

- La procédure de prescription acquisitive trentenaire peut aussi bénéficier aux personnes publiques *Yves Broussolle* 7

### Construction

- La responsabilité des constructeurs (hors décennale) *Philippe Rezeau* 11

## JURISPRUDENCE

### Bail commercial

- Congé du locataire par lettre recommandée : calcul du délai de préavis (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 16 mars 2023) *J.-D. Barbier* 18

#### Sommaire

- Bail commercial - Droit d'option - Distinction des indemnités d'occupation dues antérieurement et postérieurement au droit d'option (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2023) *S. Guillaume* 21

### Bail commercial - Fixation de loyers et indemnités

#### Sommaires

- Renouvellement - Fixation indemnité d'éviction - Parfumerie - Perte de fonds (oui) - Valeur du fonds selon les usages (oui) - Indemnités accessoires (oui) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 22 mars 2023) 23
- Indemnité d'expropriation - Agence immobilière - Perte de fonds (non) - Valeur de droit au bail nulle (oui) - Indemnité droit au bail (oui) - Indemnités accessoires (oui) (CA Paris, Pôle 4, Chambre 7, 23 mars 2023) *A. Guillemain* 25
- Loyer - Renouvellement au 1<sup>er</sup> décembre 2016 - 18 rue Guisarde - 75006 Paris - Bar-restaurant - 1 200 €/m<sup>2</sup>B - Valeur locative inférieure au loyer contractuel (oui) (Cour d'appel de Paris, Pôle 5, Chambre 3, 15 mars 2023) 26
- Loyer - Abattement impôt foncier (oui) - Durée du bail et juge des loyers commerciaux (non) - Lissage du loyer et juge des loyers commerciaux (non) (Cour d'appel de Douai, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>re</sup> section, 16 mars 2023) *V. Panepinto* 28

### Copropriété

#### Sommaires

- Action en justice - Action individuelle - Comptabilité du syndicat des copropriétaires - Budget prévisionnel - Fonds de travaux - Dépenses de l'ASL incluses - Nullité des décisions (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2023) 29

- Action en justice - Action individuelle - Prescription - Point de départ - Application de la loi nouvelle - Loi Élan - Durée - Fin de non-recevoir (oui) (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 22 février 2023) 31
- Action en justice - Action individuelle - Ravalement - Vote de travaux sur parties privatives - Nullité (non) (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2023) 34
- Assemblée générale - Contestation - Résolution - Destination de l'immeuble - Restriction à l'accès au jardin partie commune (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 22 février 2023) 36
- Assemblée générale - Notification préalable - Fraude à la loi - Nullité des résolutions (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 8 mars 2023) 39
- Charges - Répartition - Clause réputée non écrite - Nouvelle répartition ordonnée par le juge (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 8 mars 2023) *P. Déchelette-Tolot* 42

### Divers

- Servitude - Aggravation d'une servitude de passage - Transformation de vue en jour (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2023) 45
- Servitude - Servitude de passage (non) - Tolérance - Travaux obstruant le passage - Trouble manifestement illicite (non) (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2023) *P. Déchelette-Tolot* 48

## TEXTE OFFICIEL

- Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 (énergies renouvelables) 50
- Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 (exemplarités énergétique et environnementale) 52
- Arrêté du 8 mars 2023 (règles de constructibilité) 55

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

### Gestion

- Baux - DPE pour les renouvellements tacites de bail (n° 2902) 57

### DPE

- Logement - Diagnostics de performance énergétique des immeubles en monopropriété (n° 4019) 58

## INFORMATIONS PRATIQUES

60

# Garantie des Loyers

**ADMINISTRATEURS DE BIENS**  
CONTRE LE RISQUE D'IMPAYÉS, PROTÉGEZ VOS CLIENTS !



**Offre d'assurance** complète



**Contrat à indemnisation mensuelle** dès le 1<sup>er</sup> impayé



**Click & Loc**, un module de certification  
des dossiers locataires en temps réel



**Parcours digitalisé** simple et efficace  
avec un espace client pour vous accompagner



**Recouvrement des impayés**  
par une équipe experte dédiée

## La garantie des loyers impayés de CEGC : une réponse innovante à l'évolution du marché locatif !

Dans le cadre de la gestion sous mandat, vous pouvez proposer à vos clients propriétaires-bailleurs de se couvrir contre les risques de loyers impayés, dégradations du bien loué, départ prématuré, éventuels frais de procédure et de contentieux, litiges avec le locataire. Pour en savoir plus, conforter et développer votre portefeuille de gérance, rendez-vous sur [www.c-garanties.com/garantie-loyers-impayés](http://www.c-garanties.com/garantie-loyers-impayés)

# ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS



## Une revue de référence

Face à l'abondance des réformes immobilières, *Administrer* représente un atout indispensable pour la formation continue du professionnel immobilier et irremplaçable pour tous les juristes.

Faisant autorité en matière de droit immobilier (copropriété, gestion locative, transaction, social, fiscal...), *Administrer* s'adresse tant aux juristes, (avocats, notaires...) et autres professions annexes (géomètres-experts, architectes...) qu'aux administrateurs de biens et aux professionnels de l'immobilier en général.

Les plus grandes signatures garantissent l'excellent niveau des études de fond et commentaires de jurisprudence.

*Administrer* contient aussi les textes officiels incontournables et les réponses ministérielles pertinentes.



## BON DE COMMANDE

Je m'abonne à la revue **ADMINISTRER** aux conditions suivantes :

- 195 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 190,91 € HT) pour une durée d'un an, soit 11 numéros
- 160 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 156,64 € HT) par abonnement supplémentaire [souscrit sur la même période que l'abonnement principal]

### VOS COORDONNEES

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Service : .....

Société : ..... Code NAF/APE : .....

Adresse de facturation : .....

CP : ..... Ville : .....

Tél : ..... Fax : ..... Email : .....

**A retourner accompagné de votre règlement :**

• Par chèque à l'ordre de *Publications Administrer* :  
Publications Administrer – 32 rue Rennequin – 75017 PARIS

• Par virement :

**Code Banque :** 30056      **Code guichet :** 00811  
**N° de compte :** 08115342258      **Clé RIB :** 67  
**Domiciliation :** HSBC FR AUBER MATHURINS

Signature / Tampon

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant

## Droit de propriété

# La procédure de prescription acquisitive trentenaire peut aussi bénéficier aux personnes publiques

---

**Yves Broussolle**

Chargé d'enseignement

Université de Cergy-Pontoise

Dans un arrêt du 4 janvier 2023, la Cour de cassation confirme qu'une commune peut, comme un particulier, devenir propriétaire d'un bien immobilier si son propriétaire l'a laissée l'utiliser pendant 30 ans, sans protester (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 janvier 2023, D. 21-18.993*).

En l'espèce, le propriétaire d'une parcelle cadastrale avait permis, durant plus de trente ans, qu'elle serve de parking public et de zone de bacs à déchets.

La commune faisait grief à l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence de déclarer irrecevable son action en revendication de la propriété de la parcelle, cadastrée, par prescription

acquisitive, alors *“que les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques qui définissent les modes spécifiques d'acquisition de la propriété immobilière par les personnes publiques, ne sont pas exhaustives ni exclusives des modes d'acquisition de droit commun de la propriété immobilière et, notamment de l'acquisition par une commune de la propriété d'une parcelle par prescription acquisitive trentenaire”*.

Le propriétaire demandait la libération de la parcelle, la remise en état des lieux et l'indemnisation de son préjudice sur le fondement de la voie de fait.

Mais pour la Cour de cassation, la prescription acquisitive trentenaire, qui répond à un impératif de sécurité

juridique (I) peut bénéficier aussi aux personnes publiques qui peuvent s'approprier le bien d'un particulier dès lors que les conditions fixées par le Code civil sont réunies (II).

## I - UN IMPÉRATIF DE SÉCURITÉ JURIDIQUE

Pour rappel l'article 712 du Code civil précise que la propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription (usucapion). À cet égard, selon les termes de l'article 2258 du Code précité, la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse

lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

D'une manière générale, la prescription constitue un principe fondamental de notre droit. En matière civile, elle fait de l'écoulement du temps, dans les conditions déterminées par la loi, un moyen d'acquérir un droit ou de se libérer d'une dette. On distingue ainsi la prescription acquisitive, ou usucapion, de la prescription extinctive, également dite libératoire.

La prescription répond à un impératif de sécurité juridique : le titulaire d'un droit resté trop longtemps inactif est censé y avoir renoncé ; la prescription sanctionne sa négligence tout autant qu'elle évite l'insécurité créée par la possibilité d'actions en justice tardives ; elle joue également un rôle probatoire, en permettant de suppléer la disparition éventuelle des preuves et en évitant à celui qui s'en prévaut d'avoir à les conserver trop longtemps.

Les modalités selon lesquelles ce moyen d'acquisition s'exerce sont définies aux articles 2258 à 2275 du Code civil, et notamment à l'article 2272, qui précise que le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Ce délai est ramené à dix ans si celui-ci est acquis de bonne foi et par un juste titre.

Quoi qu'il en soit, on rappellera que les personnes publiques peuvent accroître leur patrimoine, en faisant l'acquisition de biens ou de droits mobiliers ou immobiliers.

Ces acquisitions peuvent être réalisées selon deux modalités :

- soit à titre onéreux, selon des procédés de droit privé, à savoir l'achat et l'échange, ou des procédés de droit public, à savoir l'expropriation et le droit de préemption ;
- soit à titre gratuit, par le biais des dons et legs ou des biens vacants ou sans maître.

De plus, la Cour de cassation vient donc de rappeler que les personnes publiques

peuvent aussi acquérir des propriétés par prescription acquisitive dès lors que les conditions fixées par le Code civil sont réunies.

Selon la Cour, cette possibilité "répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable connue de tous".

Pourtant, en 2011, en réponse à la question d'un député, le ministre de l'Intérieur avait déclaré que ce système d'acquisition n'était pas possible pour une commune puisque le Code général de la propriété des personnes publiques ne le prévoyait pas.

À l'inverse, toutefois, pour la Cour de cassation, si la prescription trentenaire, appelée aussi usucapion, ne fait pas partie des modes d'acquisition énumérés par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) elle n'est pas pour autant interdite, même si une commune détient des armes juridiques exceptionnelles, au regard du droit de propriété, comme la préemption ou l'expropriation, pour acheter de force comme elle le souhaite.

Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le juge du fond, la Cour considère que le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) ne fixe pas une liste exhaustive et exclusive des modes d'acquisition de la propriété immobilière par les personnes publiques (art. L. 1111-1 s.) et que les dispositions de droit commun trouvent à s'appliquer (C. civ., art. 712 et 2258) (voir aussi dans ce sens : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 26 mars 2013, Commune de Gosier n° 12-10.012 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 mai 2015, Commune de Sens-Beaujeu, n° 14-13517 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 décembre 2016, Commune de Bourail, n° 15-24.931).

D'ailleurs, jusqu'à la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'article 2227 du Code civil stipulait que "l'État, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer".

## II - UNE POSSESSION CONTINUE ET NON INTERROMPUE, PAISIBLE, PUBLIQUE, NON ÉQUIVOQUE ET À TITRE DE PROPRIÉTAIRE

Qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une personne publique, les mêmes conditions s'appliquent. Ainsi, selon l'article L. 2261 du Code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire (voir aussi 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 2011, pourvoi n° 11-40.014, Bull. 2<sup>e</sup>, 106).

Ainsi, la possession doit être continue et ainsi être "exercée dans toutes les occasions comme à tous les moments où elle devait l'être après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinuée" (Cass., 11 janvier 1950, D. 1950, JP, p. 125).

**À noter.** La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

En outre, la possession doit être paisible. Ainsi, "les actes de violence ne peuvent fonder (...) une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé". L'entrée par effraction sur un terrain disqualifie donc toute demande (article 2263 du Code civil).

La possession doit également être publique et être connue de tous comme dans l'affaire jugée par la Cour de cassation le 4 janvier dernier.

Dans une autre affaire par exemple, la Cour de cassation a reconnu la prescription acquisitive d'une place car la commune avait réalisé des actes matériels de possession et réuni les conditions de la possession utile, grâce notamment à l'ouverture au public (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 février 2004).

*“La possession ne cesse d’être publique pour devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession qu’il accomplit aux personnes qui auraient intérêt à les connaître ; le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à qui la possession a été dissimulée”* (CA Paris, 5 févr. 1966, JCP G 1966, IV, 99).

Par ailleurs, la possession doit être non équivoque ce qui est le cas lorsque, *“pris en eux-mêmes, les actes du possesseur révèlent sans ambiguïté son intention de se comporter en propriétaire (...), et cela dans des circonstances qui ne sont pas de nature à faire douter de cette qualité”* (Civ. 1<sup>re</sup>, 2 juin 1993, n° 90-21.982, D. 1993.306, obs. A. Robert ; *ibid.* 1994.582, note B. Fauvarque-Cosson). Cela se manifeste, par exemple, par la perception d’un revenu locatif à son seul bénéfice.

À l’inverse, par exemple, le possesseur *“ne s’est pas comporté comme l’aurait fait un propriétaire, s’abstenant d’assurer l’immeuble contre l’incendie et d’y faire des réparations ; de la sorte, il n’avait pas accompli d’actes impliquant de sa part une prétention sur la propriété de la chose et son comportement était entaché d’équivoque”* (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 mars 1972, Bull. civ. 1972, III, n° 158).

**À noter.** Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

Enfin, la possession doit être exercée à titre de propriétaire. L’article 2266 du Code civil précise que *“ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit”*. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l’usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

Ainsi, en l’espèce, depuis 1971, soit depuis plus de trente ans, la commune s’est comportée publiquement en propriétaire de la parcelle, sans être contredite : elle y a aménagé un parking,

qu’elle a ultérieurement goudronné et planté d’arbres, sans opposition du propriétaire. Dès lors, la Cour de cassation considère que la commune *“bénéficie d’une possession paisible, publique, continue, non équivoque et à titre de propriétaire depuis plus de trente ans”*.

De même, par exemple, en 2015, la Cour de cassation a reconnu à une commune la prescription d’une place car celle-ci s’est comportée *“pendant plus de trente ans, aux yeux de tous, dont ceux qui se prétendaient encore détenteurs de droits indivis, comme la seule propriétaire de la place, par une possession de bonne foi, continue, ininterrompue, paisible et sans équivoque”* (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2015, n° 14-15625).

À l’inverse, dans un arrêt de la deuxième chambre civile du 25 février 2021 (n° 19/00398), la cour d’appel de Chambéry a considéré que la commune ne pouvait revendiquer être devenue propriétaire par le biais de la prescription acquisitive trentenaire *“car celle-ci n’ignorait pas que sa possession était contestée par la cliente et avant cela, par ses parents”* (CDMF Avocats).

En conséquence, la Cour d’appel a *“considéré que l’occupation, par la commune, de ce bout de terrain qu’elle avait affecté à une voirie, était donc constitutive d’une emprise irrégulière sans qu’elle ne puisse prétendre en avoir acquis la propriété par l’usucapion”* (CDMF Avocats).

Toutefois, en matière d’emprise irrégulière, les collectivités ont la possibilité d’échapper à la restitution notamment pour des motifs d’intérêt général.

C’est ce qu’a jugé la Cour d’appel qui a considéré que l’intérêt général commandait *“de maintenir cette route dans son état actuel, tant pour la sécurité des usagers, que pour l’agrément des riverains”*. Dès lors, la commune a été contrainte de verser à la propriétaire dépossédée une somme correspondant à la valeur de l’emprise irrégulière.

Quoi qu’il en soit, le particulier ou la collectivité qui prétend avoir obtenu la possession de son bien par le jeu de la prescription acquisitive peut demander à un notaire d’établir un acte de notoriété acquisitive. Celui-ci doit contenir les éléments matériels révélant l’existence d’une possession conforme aux exigences de l’article 2261 (*Cour de cassation, 22 janvier 2014, 12-26601*).

Il doit recueillir les déclarations concordantes de témoins et regrouper, le cas échéant, tous documents susceptibles de les corroborer. Cet acte constitue un simple mode de preuve, l’acquisition de la propriété immobilière par prescription étant un effet de la loi.

À cet égard, la jurisprudence considère que l’acte de notoriété acquisitive ne fait foi des éléments qu’il rapporte que jusqu’à preuve du contraire. Il appartient au juge d’en apprécier souverainement la valeur probante et de déterminer si les actes matériels caractérisant une possession utile sont réunis.

L’acte de notoriété acquisitive ne permet donc en aucun cas de faire exception à la prescription acquisitive trentenaire, et ne peut en principe être établi qu’une fois celle-ci acquise.

Si l’acquisition du bien par prescription permet de le vendre sans attendre la publication, le vendeur devra toutefois garantir l’acquéreur de toute éviction, de sorte qu’en cas de succès d’une action en revendication, il pourrait avoir à restituer le prix de vente et, le cas échéant, à indemniser son contractant du préjudice subi.

**À noter.** La prescription acquisitive commence à courir le lendemain du jour où la possession remplit toutes les conditions requises. Le propriétaire effectif des lieux peut, lui, saisir le juge pour contester l’acte de notoriété acquisitive et faire ainsi annuler la requête d’usucapion.

Le décompte d’un délai de prescription est simple : il se compte en jours entiers

(le jour du point de départ n'étant pas compté) en vertu de l'article 2260 du Code civil. Il n'est pas tenu compte du nombre variable de jours selon les mois et des éventuelles années bissextiles : le délai court toujours de quantième à quantième, selon l'article 2261 du même Code.

Pour rappel, le délai de prescription est de 10 ans si le possesseur est de bonne foi et s'il dispose d'un juste titre (*C. civ., art. 2272*).

Le juste titre "*suppose un transfert de propriété consenti par un tiers qui n'est pas le véritable propriétaire*" (*Civ. 1<sup>re</sup>, 7 oct. 2015, n° 14-16.946, D. 2016.242, note S. Zinty ; AJDI 2016.134, obs. F. de La Vaissière ; AJ fam. 2015.626, obs. S. Ferré-André ; RTD civ. 2016. 146, obs. W. Dross*).

La bonne foi, quant à elle, est toujours présumée (*C. civ., art. 2274*). Aux termes de l'article 550 du Code civil, "*le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices*". La bonne foi [...] consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2005, n° 03-17.478, Juris-Data n° 2005-028947 ; Bull. civ. 2005, III, n° 133*).

Quoi qu'il en soit, en règle générale, lorsqu'un bien est acquis par une

commune, il relève au moment de son acquisition du domaine privé de celle-ci. Ce n'est que si un bien remplit les conditions fixées par les articles L. 2111-1 et L. 2111-2 du CG3P pour faire partie du domaine public qu'il relève effectivement du domaine public communal, même en l'absence d'acte formel de classement.

Par ailleurs, on rappellera qu'un particulier ne peut utiliser ce procédé pour devenir propriétaire de biens communaux que s'il s'agit de biens relevant du domaine privé de la commune, comme un chemin rural, et non du domaine public, comme une route.

À cet égard, on peut noter que la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite "*loi 3DS*", a modifié de manière significative le régime des chemins ruraux afin de mieux les protéger.

Afin de prévenir la désuétude des chemins ruraux et pour empêcher l'appropriation des terrains par les riverains, une commune peut désormais décider, par délibération, un recensement de ses chemins ruraux. Une telle délibération emporte suspension du délai de la prescription acquisitive trentenaire. Le délai de la prescription recommencera à courir à compter de la

seconde décision du conseil municipal, ou au plus tard deux ans après la première. Une telle délibération emporte suspension du délai de la prescription acquisitive trentenaire.

Par ailleurs, on rappellera qu'une commune bénéficie d'une présomption de propriété lorsque le chemin rural est affecté à l'usage du public, ce qui ressort des critères alternatifs de l'utilisation du chemin comme voie de passage ou d'actes réitérés de surveillance ou de voirie réalisés par l'autorité municipale (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 avril 2007, n° 06-12.078 ; articles L. 161-2 et L. 161-3 du CRPM*).

Aux termes de l'article L. 161-2 du Code rural et de la pêche maritime, "*l'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale*".

À cet égard, la loi 2022-217 précitée prévoit que lorsqu'elle sera ainsi présumée, cette affectation ne pourra plus être remise en cause par une décision administrative. Ainsi, le législateur consacre définitivement la nécessité d'une désaffectation de fait pour pouvoir aliéner un chemin rural, c'est-à-dire qu'il ne doit plus être emprunté par le public. Il ne pourra donc pas être vendu si son utilisation par le public n'a pas cessé. ■

## Construction

# La responsabilité des constructeurs (hors décennale)

---

**Philippe Rezeau**

Avocat à la cour d'appel de Paris  
Quantum avocats

Le régime de responsabilité des constructeurs est dominé par le régime des assurances obligatoires issu de la loi n° 7812 du 4 janvier 1978.

La responsabilité des constructeurs repose sur la présomption de responsabilité posée à l'article 1792 du Code civil aux termes duquel :

*“Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.”*

Lorsque les conditions sont remplies (existence d'un ouvrage, atteinte à la

structure de l'ouvrage, impropriété à destination), le maître d'ouvrage n'a pas à démontrer la faute commise par le constructeur afin d'engager sa responsabilité.

Cette responsabilité a un caractère d'ordre public, de sorte que les constructeurs ne peuvent y déroger.

L'apport majeur de la loi du 4 janvier 1978 a été d'instaurer une assurance obligatoire des constructeurs au titre de la responsabilité édictée par l'article 1792 du Code civil.

En effet, il résulte des dispositions de l'article L. 241-1 du Code des assurances que :

*“Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, doit être couverte par une assurance.”*

Il s'agit d'une assurance de personnes qui couvre donc le constructeur des conséquences financières des désordres dont il est présumé responsable.

Le maître d'ouvrage doit également obligatoirement souscrire une assurance dommages-ouvrage en application des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances aux termes duquel :

*“Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et*

*importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil."*

Il s'agit d'une assurance de choses qui bénéficie à l'ouvrage quel que soit le propriétaire au moment de la survenance des désordres dans la limite de la durée de 10 ans.

Néanmoins, ces assurances obligatoires ne couvrent que les désordres entrant dans le champ de la garantie, c'est-à-dire ceux qui surviennent pendant une durée de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.

Or le contentieux de construction ne se limite pas aux dommages survenant postérieurement à la réception.

Il n'est pas rare que le maître d'ouvrage rencontre des difficultés avec l'entreprise pendant le cours du chantier parce que l'entreprise ne se conforme pas à ses obligations contractuelles (I) ou que les travaux réalisés sont d'ores et déjà affectés de malfaçons (II).

Comment convient-il de traiter ces désordres qui ne relèvent pas de la responsabilité décennale puisqu'ils surviennent antérieurement à la réception et qu'ils ne bénéficient *a priori* pas de l'assurance dommages-ouvrage.

## I - SUR L'INEXÉCUTION DU CONTRAT

### A - Sur les principes

L'article 1792-1 du Code civil définit les constructeurs puisqu'il dispose que :  
"Est réputé constructeur de l'ouvrage :  
1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;  
2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;  
3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission

*assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."*

En ce qui concerne la responsabilité contractuelle de droit commun, tous les constructeurs ne sont pas exposés de la même manière.

Ainsi, avant la réception des travaux, aucune présomption de responsabilité ne pèse sur le maître d'œuvre qui n'est tenu à l'égard du maître d'ouvrage que d'une obligation de moyens (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 mars 1995, n° 93-11.260).

Il appartiendra donc au maître d'ouvrage qui veut engager la responsabilité du maître d'œuvre de démontrer une faute dans l'exécution de sa mission, d'un préjudice et d'un lien de causalité conformément aux principes généraux du droit de la responsabilité.

La faute du maître d'œuvre peut résulter d'un manquement à son devoir de conseil (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 30 nov. 2011, n° 10-21.273), d'une inexécution de la mission de surveillance du chantier provoquant des retards (CA Lyon, 8<sup>e</sup> ch., 9 mars 2021, n° 18/06584), du choix d'une entreprise insolvable qui ne termine pas le chantier (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 avril 2012, n° 10-28.325), dans le visa de situations de travaux ne correspondant pas à l'état d'avancement du chantier (CA Nîmes, 1<sup>re</sup> Chambre B, 8 juin 2010, n° 08/01789).

Il en va de même du contrôleur technique qui est également tenu d'une obligation de moyens.

L'entreprise est, quant à elle, tenue d'une obligation de résultat (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 février 2002, n° 00-20.557 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2022, n° 21-10.110).

L'entreprise est tenue de livrer au maître d'ouvrage un ouvrage conforme à ce qui lui a été commandé, réalisé conformément aux règles de l'art dans le délai prévu au contrat.

Avant réception de l'ouvrage, l'inexécution par l'entreprise concerne

le plus souvent des retards dans l'exécution du chantier, voir l'abandon pur et simple du chantier.

L'inexécution du contrat ouvre au maître d'ouvrage diverses possibilités en application des dispositions de l'article 1217 du Code civil aux termes duquel :

*"La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut*

- *refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- *poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- *obtenir une réduction du prix ;*
- *provoquer la résolution du contrat ;*
- *demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

*Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter."*

Il résulte des dispositions de l'article 1221 du Code civil que l'exécution en nature ne peut être poursuivie en justice qu'après mise en demeure préalable. Elle n'est exclue que si elle est impossible matériellement ou juridiquement, et lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. Le débiteur de l'obligation devra en ce cas la remplir par équivalent en procédant au remboursement du prix et au paiement de dommages et intérêts. Il convient de préciser que les dispositions de l'article 1221 du Code civil ne sont pas d'ordre public, de sorte qu'il peut y être dérogé au marché.

Le maître d'ouvrage peut également procéder à la résolution du contrat par application des dispositions de l'article 1226 du Code civil. La résolution doit être précédée d'une mise en demeure à l'entreprise d'avoir à remplir son engagement dans un délai raisonnable.

*"Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit*

préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent. Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution."

L'inexécution doit être suffisamment grave, condition posée par l'article 1224 du Code civil.

Ce dispositif de résolution à l'initiative de l'une des parties mis en place par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 n'a pas de caractère impératif, de sorte qu'il peut y être dérogé.

Enfin, conformément aux principes généraux du droit de la responsabilité contractuelle, le maître d'ouvrage pourra solliciter l'indemnisation du préjudice subi du fait des retards et/ou de l'inexécution d'un certain nombre d'ouvrages prévus au marché, et ce en application des dispositions de l'article 1231-1 du Code civil aux termes duquel :

*"Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure."*

## **B - Sur l'application contractuelle**

Ces situations sont le plus souvent gérées dans les marchés conclus entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Il en va notamment ainsi des retards dans l'exécution de l'ouvrage. Les cahiers des charges prévoient en général des pénalités de retard à la charge des entrepreneurs pour le cas où l'ouvrage ne serait pas réalisé dans le délai prévu au contrat.

Les parties au contrat peuvent choisir de se référer à la norme AFNOR NFP 03-001 d'octobre 2017 qui fixe les pénalités de retard à 1/3 000<sup>e</sup> du montant du marché par jour calendaire de retard sans pouvoir excéder 5 % du montant du marché (article 9-5 CCAG).

Les parties au contrat peuvent parfaitement déroger aux dispositions de la norme AFNOR NFP 03-001 et prévoir des pénalités d'un montant supérieur ou moindre.

En tout état de cause, ces pénalités constituent une clause pénale et suivent le régime posé à l'article 1231-5 alinéa 5 du Code civil aux termes duquel :

*"Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.*

*Lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la pénalité convenue peut être diminuée par le juge, même d'office, à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent.*

*Toute stipulation contraire aux deux alinéas précédents est réputée non écrite. Sauf inexécution définitive, la pénalité n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure."*

Ces pénalités ne peuvent être mises à la charge de l'entreprise que si une mise en demeure préalable lui a été adressée, sauf dérogation prévue au contrat.

Les marchés règlent également le plus souvent les modalités de résiliation du contrat en modifiant les causes de résiliation, en prévoyant la nécessité d'une mise en demeure préalable et les délais consécutifs à la mise en demeure.

Il peut ainsi être inséré au marché une clause résolutoire, dispositif prévu à l'article 1225 du Code civil aux termes duquel :

*"La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat.*

*La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire."*

Les parties peuvent se référer à la norme AFNOR NFP 03-001 d'octobre 2017 qui prévoit une résiliation de plein droit avec indemnité :

- aux torts de l'une des parties après mise en demeure dans tous les cas où les dispositions du contrat prévoient cette faculté de résiliation et sans mise en demeure en cas de défaillance grave dûment constatée ou en cas d'incapacité juridique totale ou partielle, définitive ou temporaire, et notamment en cas de liquidation judiciaire (article 22-1 du CCAG) ;
- aux torts de l'entrepreneur après mise en demeure en cas d'abandon de chantier ou en cas de sous-traitance irrégulière, ou de non-respect des dispositions relatives à la situation des salariés et sans mise en demeure en cas de tromperie grave et dûment constatée sur la qualité des matériaux ou sur la qualité d'exécution des travaux (article 22-1-2-1 du CCAG).

Les parties peuvent également déroger à la norme tant en ce qui concerne les causes de résiliation que les délais et les formalités qui s'y attachent.

S'il entend poursuivre la résiliation du contrat, le maître d'ouvrage devra se constituer la preuve de l'état d'avancement des travaux à la date de la résiliation. Le dispositif est prévu à l'article 22-4-1-1 du CCAG (Norme AFNOR NFP 03-001).

*"Dans tous les cas de résiliation en application des paragraphes 22-1 et 22-2 du présent document, il est établi un constat contradictoire des travaux exécutés à la date de la résiliation. Leur règlement sera effectué sur la base de cet état après liquidation des indemnités éventuellement dues."*

À défaut de constat contradictoire, le maître d'ouvrage pourra se prémunir par la réalisation d'un constat effectué par un commissaire de justice.

Il existe un certain nombre de situations susceptibles d'influer sur ces mécanismes, notamment la force majeure à laquelle la norme AFNOR NFP 03-001 fait référence.

## C - Les dérogations au principe

### 1 - La force majeure

La norme AFNOR NFP 03-001 prévoit, en effet, que le marché est résilié de plein droit sans indemnité en cas de force majeure rendant impossible la poursuite du chantier.

Tel qu'exprimé, le texte renvoie à la définition de la force majeure telle qu'édictée dans le Code civil dans son article 1218 :

*“Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1.”*

Il peut être dérogé à l'effet de la force majeure puisqu'aux termes de l'article 1351 du Code civil :

*“L'impossibilité d'exécuter la prestation libère le débiteur à due concurrence lorsqu'elle procède d'un cas de force majeure et qu'elle est définitive, à moins qu'il n'ait convenu de s'en charger ou qu'il ait été préalablement mis en demeure.”*

Mais le plus souvent, les contrats aménagent les événements pouvant

être considérés comme des cas de force majeure. Ainsi, l'entreprise va prévoir un aménagement des délais dans un certain nombre de cas qui peuvent être des cas de force majeure ou des causes définies contractuellement comme étant des causes légitimes de suspension des délais.

En ce cas les délais d'exécution sont prorogés selon les modalités prévues au contrat, ce qui aura pour effet de différer les pénalités de retard éventuellement dues.

### 2 - L'imprévision

Il résulte de l'article 1195 du Code civil issu de la réforme du droit des obligations de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 que :

*“Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.”*

Le législateur a instauré le principe de l'imprévision permettant à l'une des parties de renégocier le contrat si son obligation devient excessivement onéreuse à la suite de circonstances imprévisibles.

Là encore ce texte n'est pas d'ordre public, de sorte qu'il peut y être dérogé si le contrat comporte une clause spécifique en ce sens.

La norme AFNOR NP 03-001 prend en compte l'imprévision en des termes

quasiment semblables aux dispositions du Code civil puisque l'article 9-1-2 du CCAG stipule que :

*“Si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du marché à son cocontractant.”*

La norme prévoit un dispositif de médiation en cas de défaut d'accord plutôt qu'un recours au juge.

Ce dispositif n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent déroger tant aux dispositions de l'article 1195 du Code civil qu'à celles de la norme AFNOR NP 03-001.

Il reste à déterminer selon le contexte quelle partie au contrat est protégée par ce principe.

### 3 - Les clauses d'exonération de responsabilité

La responsabilité issue des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil est un principe d'ordre public auquel il ne peut être dérogé. Le constructeur ne peut donc insérer dans son contrat une clause écartant ou limitant sa responsabilité.

En revanche, en matière de responsabilité contractuelle, le contrat peut prévoir une clause limitative de la responsabilité. La jurisprudence s'est prononcée en faveur de la validité de ces clauses (*Cass civ. 3<sup>e</sup>, 19 mars 2013, 11-25.266*). En revanche, ces clauses sont considérées comme abusives et cèdent si elles sont conclues dans un contrat d'adhésion et si elles sont conclues avec des non-professionnels et entre professionnels de spécialités différentes (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 février 2016, n° 14-29.347*).

*“Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la SCI, promoteur immobilier, était un professionnel de l'immobilier mais pas un professionnel*

de la construction, la Cour d'appel a pu retenir que celle-ci devait être considérée comme un non-professionnel vis-à-vis du contrôleur technique en application de l'article L. 132-1 du Code de la consommation ;

*Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, que la clause ayant pour objet de fixer, une fois la faute contractuelle de la société X établie, le maximum de dommages-intérêts que le maître d'ouvrage pourrait recevoir en fonction des honoraires perçus, s'analysait en une clause de plafonnement d'indemnisation qui contredisant la portée de l'obligation essentielle souscrite par le contrôleur technique en lui permettant de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle quelles que soient les incidences de ses fautes, constituait une clause abusive, qui devait être déclarée nulle et de nul effet, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision ;*"

Dans la mesure où l'entreprise est tenue d'une obligation de résultat, elle ne peut s'exonérer de la responsabilité contractuelle encourue vis-à-vis du maître d'ouvrage qu'en invoquant un cas de force majeure.

Il en va différemment pour d'autres constructeurs, notamment le maître d'œuvre.

Les clauses limitatives les plus rencontrées concernent la responsabilité solidaire de l'architecte lorsqu'il existe une pluralité d'intervenants. Ces clauses permettaient à l'architecte d'échapper à une condamnation *in solidum* et n'était tenu que dans la limite de sa part de responsabilité (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 janv. 2022, 20-15.376).

Par un arrêt du 19 janvier 2022, la Cour de cassation s'est prononcée en sens contraire en décidant que :

*"Une telle clause ne limite pas la responsabilité de l'architecte tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant, in solidum avec d'autres constructeurs. Elle ne saurait avoir pour effet de réduire le droit à réparation du maître d'ouvrage contre*

*l'architecte quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier dommage"* (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 19 juin 2022, n° 20-15.373).

La Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait limité l'obligation à réparation de l'architecte et de son assureur à une fraction des dommages en application de la clause d'exclusion de solidarité pour violation des dispositions de l'article 1147 du Code civil.

## II - SUR LES DÉSORDRES AFFECTANT LES TRAVAUX

Dès lors que les désordres affectant l'ouvrage se manifestent postérieurement à la réception et que les travaux ont été réceptionnés sans réserve, ils entrent dans le champ de la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil s'ils compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. Cela signifie que la responsabilité de droit commun ne peut être invoquée à l'encontre des constructeurs pour les dommages relevant de la garantie décennale.

Ce principe d'exclusion est favorable au maître d'ouvrage d'une part parce qu'il va bénéficier d'une présomption de responsabilité, de sorte qu'il n'aura pas à démontrer la faute du constructeur et d'autre part parce qu'elle lui permet d'obtenir la garantie de l'assureur de responsabilité civile décennale obligatoirement souscrite par les constructeurs.

Néanmoins, la responsabilité de droit commun reçoit des applications résiduelles en matière de droit de la construction.

Tout d'abord, si les dommages résultent de manquements tels qu'évoqués précédemment (I), il s'agit de manquements aux obligations contractuelles qui relèvent du régime de responsabilité contractuelle (erreur d'implantation, non-respect des règles d'urbanisme, ...). La jurisprudence

a néanmoins considéré que, dès lors que la démolition de l'ouvrage est nécessaire pour remédier au désordre, celui-ci rend l'ouvrage impropre à sa destination, de sorte qu'il rentre dans le cadre de la garantie décennale (*pour une hypothèse d'erreur d'implantation altimétrique*, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 décembre 2004, n° 03-17.876).

Il en va de même lorsque l'ouvrage n'est pas contractuellement conforme à ce qui avait été prévu (matériaux non conformes, absence d'ouvrage, non-respect de servitudes) (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 14 mars 2001, n° 99-14.572 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2021, n° 19-17.599).

Il en va également de même lorsque les travaux ne portent pas sur la réalisation d'un ouvrage. Cette notion n'est pas définie par les textes mais uniquement par la jurisprudence qui a retenu divers critères, l'implantation au sol, l'importance des travaux par leur ampleur ou par leur fonction technique. Ont ainsi été qualifiés d'ouvrages, une aire de stationnement de véhicules, les murs de soutènement et clôture, les travaux de VRD, les terrasses et vérandas, les garages, les piscines et cours de tennis, d'importants travaux de réhabilitation (toiture, dallage, carrelage, structure, ravalement remplissant une fonction d'étanchéité, chauffage, climatisation) s'ils nécessitent la mise en œuvre de techniques de travaux de bâtiment.

Sont susceptibles de relever de la responsabilité décennale, la réalisation d'éléments d'équipements de l'ouvrage, qu'ils en soient dissociables ou non, dès lors que le désordre rend l'ouvrage en son entier impropre à sa destination ou compromet la solidité de l'élément d'équipement, pour ceux faisant indissociablement corps avec les ouvrages en application des dispositions de l'article 1792-2 du Code civil (exemple plancher chauffant, ascenseur).

*"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des*

*éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

*Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."*

Si le Code civil ne définit pas les ouvrages entrant dans le champ de la responsabilité décennale, l'article L. 243-1-1 du Code des assurances issu de l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 donne la définition de l'ouvrage par exclusion :

*"I. - Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, hélicoptuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.*

*Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance."*

Pour ces ouvrages, exclus du champ de l'assurance obligatoire, la responsabilité décennale peut être mise en jeu mais le maître d'ouvrage n'est pas obligatoirement contraint de souscrire une assurance garantissant cette responsabilité, sauf si l'obligation lui en est faite dans le contrat.

En vertu de l'ordonnance, les travaux sur les ouvrages existant avant l'ouverture du chantier ne sont pas soumis à l'assurance obligatoire, sauf pour ceux qui sont incorporés dans l'ouvrage neuf et en deviennent techniquement indivisibles.

Enfin, sont exclus du champ de la responsabilité décennale et soumis au régime de la responsabilité contractuelle les désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception. Ces désordres entrent dans le champ de la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil. Mais la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur subsiste jusqu'à la levée des réserves (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 janvier 1998, n° 96-13.460*).

Quand bien même les réserves n'auraient pas été levées dans le délai de la garantie de parfait achèvement, l'obligation de lever les réserves subsiste au titre de la responsabilité contractuelle de droit commun (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 décembre 1995, n° 92-11.637*).

La responsabilité contractuelle va également entrer en jeu pour les désordres non apparents à la réception, découverts postérieurement à celle-ci, et qui ne bénéficient ni de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements, ni de la garantie décennale. Cette responsabilité couvre ce qui est désormais communément appelé les "dommages intermédiaires", telles que fissures d'enduit, décollement de carrelage. La responsabilité des constructeurs peut donc être engagée selon le régime de droit commun si une faute est démontrée et que ces désordres n'étaient pas visibles à la réception. Dans le cas contraire, il s'agirait de désordres apparents soumis à garantie pendant une durée d'un an. Ces dommages intermédiaires ne sont pas soumis à assurance obligatoire puisqu'ils ne revêtent pas les critères applicables à la responsabilité décennale.

Le régime de responsabilité de droit commun retrouve droit de cité en cas de faute dolosive du constructeur.

Le recours à la notion de dol avait un intérêt tout particulier lorsque le délai de prescription de cette action était de 30 ans, soit un délai supérieur au délai de la garantie décennale. Tel n'est plus le cas, puisque la loi du 17 juin 2008 (*loi n° 2008-561*) a modifié le régime des prescriptions en réduisant le délai de droit commun en matière contractuelle à 5 ans.

Néanmoins, le législateur a aligné le délai d'action contre les constructeurs au titre de leur responsabilité civile de droit commun sur le délai de la garantie décennale.

Il résulte des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil que :

*"En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux"*.

Les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitants se prescrivent donc par 10 ans à compter de la réception des travaux quel qu'en soit le fondement.

L'intérêt peut néanmoins subsister dans la mesure où le point de départ de cette prescription n'est pas fixé par la réception mais découle de la connaissance du vice.

La faute dolosive est celle qui est commise par le constructeur de manière délibérée (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2009, n° 08-17.336*). La qualification n'est pas soumise à la gravité de la faute mais à son caractère intentionnel.

### III - SUR LES DÉSORDRES AVANT RÉCEPTION

La réception est un événement clé en matière de droit de la construction puisqu'elle marque le point de départ des garanties : garantie de bon

fonctionnement, garantie de parfait achèvement, garantie décennale.

Cela signifie qu'à défaut de réception, les travaux réalisés ne bénéficieront d'aucune de ces garanties.

Par voie de conséquence, les désordres de nature décennale non réceptionnés ne pourront bénéficier de la prise en charge par les assurances dommages-ouvrage et les assurances responsabilité décennale des constructeurs. Les compagnies seront recevables à dénier leur garantie dans ce cas.

La réception ne résout pas la question des réserves puisque les désordres faisant l'objet de réserves à la réception ne sont pas couverts par les garanties de bon fonctionnement et par la garantie décennale qui n'ont vocation qu'à couvrir les désordres qui surviennent postérieurement à la réception. Ils bénéficient de la garantie de parfait achèvement et sont susceptibles de mettre en cause la responsabilité contractuelle des constructeurs pour faute prouvée.

Pourtant il n'est pas rare que le maître d'ouvrage constate des désordres affectant des travaux réalisés avant même la réception. Cette situation se trouvera fréquemment à l'origine de la résiliation du marché (cf. I).

Mais ces désordres ne seront pas pris en charge, sauf assurance spécifique souscrite par les constructeurs. En revanche, ces désordres n'entrent dans aucun régime d'assurance obligatoire.

Il convient néanmoins de nuancer le propos dès lors qu'il résulte des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances que :

*“L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :*

*Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.*

*Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.”*

Il résulte de ce dispositif que l'assurance dommages-ouvrage, qui permet la prise en charge des travaux réparatoires rendus nécessaires au titre de la responsabilité prévue à l'article 1792 du Code civil, a vocation à s'appliquer pour les désordres survenus dès avant la réception lorsqu'ils résultent d'une

inexécution par l'entreprise de ses obligations après mise en demeure restée infructueuse.

\*\*\*

Il ressort de cette rapide présentation que le champ d'application des assurances obligatoires est loin de couvrir l'ensemble des situations que peut rencontrer le maître d'ouvrage. La défaillance des entreprises, en dehors de la qualité des travaux réalisés susceptibles d'entrer dans le champ des garanties et assurances prévues par la loi, est régie par le droit commun de la responsabilité. Mais derrière cette responsabilité, il n'existe pas de régime d'assurance permettant au maître d'ouvrage d'être indemnisé indépendamment de la solvabilité de l'entreprise. S'il est bien ancré dans l'esprit de tout maître d'ouvrage, même profane, qu'il doit obtenir des entreprises une attestation d'assurance, celle-ci se limite le plus souvent aux assurances obligatoires, ce que le maître d'ouvrage découvrira à ses dépens lorsqu'il rencontrera une difficulté en cours d'exécution des travaux. La meilleure assurance réside certainement dans la présence d'un maître d'œuvre efficace dans la conduite et la surveillance du chantier, une mission pour laquelle il est quant à lui assuré. ■

## Bail commercial

# Congé du locataire par lettre recommandée : calcul du délai de préavis

**Jehan-Denis Barbier**

*Docteur en droit  
Avocat à la Cour  
Barbier-Associés*

**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 16 mars 2023,  
Pourvoi n° 21-22.240**

Concernant le congé triennal donné par le locataire, une lettre envoyée le dernier jour du délai dans lequel la notification doit être réalisée est régulière si elle est présentée par les services de la poste au destinataire habilité à la recevoir, peu important la date de réception par celui-ci.

### ARRÊT (...)

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (*Versailles, 10 juin 2021*), un bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> août 2001 a été consenti par MM. [B] (les bailleurs) à la société Trujas distribution (la locataire), laquelle a donné congé pour l'échéance triennale du 31 juillet 2016, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, expédiée le 31 janvier 2016.

2. Contestant la validité du congé reçu le 5 février 2016, les bailleurs ont délivré, le 29 mars 2017, un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis ont assigné la locataire en paiement de loyers et charges.

#### Examen du moyen

##### Énoncé du moyen

3. Les bailleurs font grief à l'arrêt de juger que la résiliation du bail

est intervenue le 31 juillet 2016, alors "que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier de justice ; qu'en retenant en l'espèce que le congé adressé par la société Trujas distribution au moyen d'une lettre recommandée expédiée le 31 janvier 2016 pour le 31 juillet suivant respectait le délai de préavis de six mois, tout en constatant que l'avis de réception de cette lettre n'avait été signé que le 5 février 2016, soit moins de six mois avant la date de l'échéance triennale, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article L. 145-4 du Code de commerce."

#### Réponse de la Cour

4. La Cour d'appel a retenu, à bon droit, que, ayant été délivré avant l'entrée en vigueur du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, le congé était régi par l'article 668 du Code de procédure

civile, en sorte qu'une lettre envoyée le dernier jour du délai dans lequel la notification doit être réalisée, est régulière si elle est présentée par les services de la poste au destinataire habilité à la recevoir, peu important la date de réception par le destinataire.

5. Ayant relevé que l'échéance triennale du bail expirait le 31 juillet 2016, elle en a exactement déduit que le congé de la locataire envoyé le 31 janvier 2016 par lettre recommandée respectait le délai de six mois imposé par l'article L. 145-4 du Code de commerce.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi (...)

Décision attaquée : CA Versailles (12<sup>e</sup> Chambre) 10 juin 2021.

Arrêt n° 225 FS-B

M. B c./ Sté Trujas Distribution.

Mme Teiller, prés. ; Mme Grandjean, rapp., M. Sturlèse, av. gén. ; SCP Lyon-Caen et Thiriez et SCP Waquet, Farge et Hazan, av.

## COMMENTAIRE

Depuis la réforme du 18 juin 2014, le locataire qui veut quitter son local commercial pour l'expiration d'une période triennale peut délivrer son congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la prudence commande d'éviter cette pratique et de lui préférer l'acte d'huissier qui présente de meilleures garanties. Le congé est un acte important, son irrégularité ou les difficultés de remise risquent d'avoir des conséquences financières graves et sa fréquence n'est pas telle qu'elle nécessiterait de faire l'économie de frais d'huissier.

L'arrêt commenté illustre les risques inutiles pris par le locataire qui donne congé par lettre recommandée.

En l'espèce, le locataire avait notifié son congé en expédiant sa lettre recommandée avec accusé de réception le 31 janvier 2016.

Le congé était donné pour le terme d'une période triennale, en l'occurrence pour le 31 juillet 2016.

Or la lettre recommandée fut réceptionnée par le bailleur le 5 février 2016.

Le préavis de six mois imposé par l'article L. 145-4 du Code de commerce était-il respecté ou bien ce congé devait-il être annulé ? Si l'on retenait la date d'expédition de la lettre recommandée, le délai de préavis était respecté. Mais si l'on retenait la date de réception de cette lettre, il ne l'était pas.

La Cour d'appel avait admis la régularité du congé en considérant qu'il fallait retenir la date d'expédition de la lettre recommandée.

Le bailleur, à l'appui de son pourvoi, soutenait que le congé était nul, au motif qu'il aurait fallu retenir le jour de la réception de la lettre recommandée.

Heureusement pour le locataire, qui avait joué avec le feu, la Cour de cassation approuve l'arrêt de la Cour d'appel, ce qui n'allait pas de soi<sup>(1)</sup>.

Cet arrêt a été rendu sous le régime antérieur au décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, mais la solution reste valable sous l'empire des textes actuellement en vigueur.

Rappelons toutefois l'évolution législative.

## I - TEXTES APPLICABLES AU 31 JANVIER 2016 (DATE DU CONGÉ)

Il existait deux textes : un texte général figurant dans le Code de procédure civile, et un texte spécial, propre aux baux commerciaux, figurant dans le Code de commerce.

Le texte général était l'article 668 du Code de procédure civile qui disposait que "la date de la notification par voie postale et, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition, et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre".

Mais le texte spécial était l'article R. 145-1-1 du Code de commerce, résultant du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, qui disposait : "Lorsque le congé prévu à l'article L. 145-9 est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre" (texte depuis lors abrogé).

Si les juges avaient appliqué ce texte, le congé aurait été annulé, puisque la lettre avait été présentée le 5 février 2016 : le délai de six mois n'était donc pas respecté pour le 31 juillet suivant.

Toutefois, ce texte visait seulement le congé "prévu à l'article L. 145-9", alors qu'en l'espèce il s'agissait d'un congé triennal régi par l'article L. 145-4 du Code de commerce.

C'est pourquoi la Cour de cassation estime que le texte applicable est l'article 668 du Code de procédure civile.

À vrai dire, même en application de ce dernier texte, on pourrait hésiter : le délai de préavis de six mois doit-il être calculé en adoptant le point de vue du locataire ou celui du propriétaire ?

(1) En sens contraire : J.-P. Blatter, "La date de délivrance des actes en matière de bail commercial", AJDI avr. 2016, p. 237, qui suggérait de retenir la date de la réception de la lettre.

L'article 668 du Code de procédure civile envisage deux dates différentes de la notification, "à l'égard de celui qui y procède" ou "à l'égard de celui à qui elle est faite". Ces deux dates ont un sens lorsqu'il s'agit de faire courir un délai de prescription, mais elles en ont moins lorsqu'il s'agit de calculer un délai de préavis.

Le locataire peut dire qu'il a pris sa décision six mois à l'avance, mais le propriétaire peut répondre que le préavis devrait lui bénéficier et qu'il a été privé de quelques jours.

Comme il faut bien trancher la difficulté, la Cour de cassation décide que le délai de préavis doit être calculé à partir de la date de l'expédition de la lettre recommandée "peu important la date de réception par le destinataire".

Il faut que la lettre recommandée soit bien reçue par le destinataire, à savoir par le bailleur, mais il importe peu que cette réception soit tardive.

Les services de la poste n'étant pas de la plus grande régularité, on pourrait

imaginer un congé parfaitement régulier, alors que le propriétaire serait effectivement prévenu seulement quelques cinq mois et demi à l'avance.

## II - TEXTES APPLICABLES ACTUELLEMENT

L'article R. 145-1-1 du Code de commerce a été abrogé par le décret n° 2016-296 du 11 mars 2016. L'article 668 du Code de procédure civile, quant à lui, est inchangé.

Le décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 a créé un nouvel article dans la partie réglementaire du Code de commerce, l'article R. 145-38 qui dispose : "*Lorsqu'en application des articles L. 145-4, 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu*

*être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire*".

Concernant le congé triennal, la solution retenue par l'arrêt commenté reste donc d'actualité sous l'empire de ce nouveau texte.

Si la Cour de cassation devait statuer sous l'empire des textes actuels, elle ne viserait plus l'article 668 du Code de procédure civile, mais l'article R. 145-38 du Code de commerce qui permet, de la même façon, de retenir la date de l'expédition de la lettre recommandée.

Toutefois, le texte précise que si la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, il faut alors renouveler la notification par acte extrajudiciaire.

Cela n'est évidemment pas possible pour un congé triennal notifié le dernier jour utile, d'où le bon conseil de commencer directement par l'acte d'huissier, sans prendre de risques inutiles. ■

**Samuel Guillaume**

Avocat, associé

Blatter Seynaeve

## Bail commercial • Droit d'option • Distinction des indemnités d'occupation dues antérieurement et postérieurement au droit d'option

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2023, n° 21-19707**

À la suite de l'exercice de son droit d'option, le locataire doit une indemnité d'occupation qui est "statutaire" pendant la période comprise entre la date à laquelle le bail aurait été renouvelé et la date à laquelle le preneur notifie ce droit d'option : l'action en paiement de cette indemnité est donc soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce, qui court à compter de l'exercice du droit d'option.

L'indemnité due ensuite par le locataire qui se maintient dans les lieux après la notification du droit d'option est une indemnité de droit commun, qui est soumise à la prescription de cinq ans de l'article 2224 du Code civil. Son point de départ est identique.

Le locataire avait accepté le renouvellement aux clauses et conditions du bail antérieur, avant d'y renoncer par un "congé", correspondant en réalité au droit d'option de l'article L. 145-57 du Code de commerce, donné le 30 juin 2015 pour le 31 décembre 2015.

Contestant le non-renouvellement du bail, le bailleur l'a assigné en fixation du loyer du bail renouvelé, ce dont il a été débouté par le juge des loyers.

Le locataire n'ayant finalement quitté les lieux que le 13 mars 2017, le bailleur l'a alors assigné devant le tribunal au fond en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 13 mars 2017, ce dont il a été également débouté, sa demande étant jugée prescrite.

Néanmoins, la cour d'appel de Poitiers, saisie d'une même demande par le bailleur, a infirmé la décision du tribunal et condamné le locataire à payer une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 13 mars 2017.

La solution donnée par cet arrêt était cohérente et le rejet du pourvoi formé à son encontre par le locataire s'imposait.

En effet, l'indemnité d'occupation due par un locataire entre la date d'effet du congé (ou de la demande de renouvellement) et l'exercice de son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du Code de commerce est nécessairement une indemnité statutaire, égale à la valeur locative

### LA COUR

[...] 1. Selon l'arrêt attaqué (*Poitiers, 18 mai 2021*), le 4 juin 2013, la société civile immobilière Joiner (la bailleuse) a signifié à la société civile immobilière Variance technologies (la locataire) un congé à effet du 31 décembre 2013, avec offre de renouvellement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, moyennant un loyer dé plafonné.

2. Le 30 juin 2015, la locataire, qui avait accepté le renouvellement aux charges et conditions du bail expiré, y a renoncé et a informé le bailleur qu'elle libérerait les lieux le 31 décembre 2015.

3. Contestant le non-renouvellement du bail, la bailleuse a assigné la locataire en fixation du loyer du bail renouvelé. Par décision du 30 novembre 2016, devenue irrévocable, le juge des loyers commerciaux a constaté que le bail commercial était résilié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

4. Le 2 juin 2017, la bailleuse a assigné la locataire en réparation de préjudices résultant d'un défaut de restitution des lieux et en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 13 mars 2017. La locataire lui a opposé la prescription biennale. [...]

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation. [...]

### COMMENTAIRE

Dans cette espèce, un bailleur avait délivré à son locataire un congé avec offre de renouvellement pour le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

# SOMMAIRES

calculée conformément à l'article L. 145-33 du Code de commerce, soumise comme telle à la prescription biennale de l'article L. 145-60.

Le point de départ du délai de prescription de cette action est fixé à la date de l'exercice du droit d'option.

Mais si le locataire se maintient dans les lieux après l'exercice de son droit d'option (ou a indiqué dans

sa notification une date de départ différée), il devient occupant sans droit ni titre et doit une indemnité d'occupation de droit commun.

Le délai de prescription de l'action en fixation de cette indemnité est alors le délai de prescription de cinq années de l'article 2224 du Code civil, son point de départ étant fixé, là encore, à la date d'exercice du droit d'option du locataire.

Par cet arrêt important, la Cour de cassation clarifie ainsi les effets du droit d'option en distinguant bien l'indemnité d'occupation statutaire due par le locataire antérieurement à l'exercice du droit d'option (*voir déjà en ce sens son arrêt du 5 février 2003, n° 01-16882*) et l'indemnité d'occupation de droit commun destinée à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait d'une occupation sans droit ni titre. ■

## Bail commercial - Fixation de loyers et indemnités

**André Guillemain**  
**Valérie Panepinto**  
 Avocats à la Cour

De l'absence d'infraction à l'existence d'une sanction.

Renouvellement • Fixation indemnité d'éviction • Parfumerie • Perte de fonds (oui) • Valeur du fonds selon les usages (oui) • Indemnités accessoires (oui)  
 (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 22 mars 2023. Aff. SCI Charenton c./ SAS Marionnaud Lafayette, RG 20/05363)

*“En l'espèce, l'expert a estimé qu'en l'absence de toute possibilité de transfert, le fonds périra du fait de l'éviction. La question de la perte du fonds de commerce n'est pas en soi discutée par les parties. Il s'infère de cette perte que la SCI Charenton est tenue au paiement d'une indemnité de remplacement de fonds équivalente à la valeur la plus élevée entre le droit au bail et la valeur marchande du fonds de commerce.*

*Le bailleur indique lui-même qu'un fonds de commerce de parfumerie s'évalue de 50 à 95 % de son chiffre d'affaires. Même si la commune de [Localité 6] est une agglomération de taille moyenne, l'emplacement du commerce est favorable et son chiffre d'affaires présente une augmentation régulière, ce qui révèle une commercialité favorable justifiant le choix du taux de 85 % retenu par le tribunal.*

*Dans la mesure où le chiffre d'affaires est la somme des ventes de biens et services réalisés par une entreprise, il y a lieu de relever que la collecte de la taxe sur la valeur ajoutée qui est destinée au Trésor Public n'a pas à être prise en compte au titre du calcul de l'indemnité d'éviction. En outre, le preneur disposant d'une comptabilité de groupe, la reconstitution du chiffre d'affaires du locataire n'est pas critiquable en ce qu'elle est nécessaire et bénéficie de la présomption de sincérité s'appliquant à la comptabilité. En outre, le bailleur échoue à démontrer des facturations internes qui auraient eu pour effet de majorer artificiellement le chiffre d'affaires de l'établissement considéré. La Cour s'estime donc suffisamment informée aux vues des éléments recueillis et il n'y a pas lieu de faire droit à une demande subsidiaire d'expertise complémentaire de la SCI Charenton.*

*Les frais de réinstallation sont ceux que supporte le locataire évincé pour mettre en place dans ses nouveaux locaux des aménagements semblables à ceux qu'il perd. Ils ne sont dus que s'il est démontré que le preneur doit faire face à des frais d'installations spécifiques ou qu'il a dû supporter des frais d'installation non amortis. Cette indemnité doit en outre concerner la partie du local accessible à la clientèle.*

*La société Marionnaud Lafayette a l'obligation de respecter une identité visuelle spécifique à sa chaîne et devra donc engager ces frais”.*

### Observations

Le débat préalable à la fixation des indemnités d'éviction et d'occupation portait sur une demande de résiliation judiciaire en raison de l'adjonction non autorisée, selon le bailleur, d'une activité de soins esthétiques.

Or, pour la Cour, le bailleur ne pouvait ignorer cette activité en raison de la signature d'un avenant autorisant le preneur à effectuer d'importants travaux parmi lesquels était prévue une installation de cabines de soins. “Il résulte de l'avenant au bail signé le 20 février 2008, qu'en contrepartie

d'une augmentation de loyer, le bailleur a autorisé le preneur à effectuer d'importants travaux de réaménagement. En effet, l'avenant invite à se reporter à ses annexes, notamment pour déterminer les plans et descriptif des travaux du preneur, incluant la réalisation d'un institut de soins esthétiques de 40,31 m<sup>2</sup>, de deux

*cabines de soins esthétiques de 6,20 m<sup>2</sup> et 5,90 m<sup>2</sup> avec soufflage d'air et mobiliers idoines, les annexes contractuelles étant explicitement signées par les parties et dépourvues de toute ambiguïté*".

Toutefois et curieusement, la Cour, lorsqu'il s'agit de fixer le montant de l'indemnité d'éviction, exclut de prendre en compte le chiffre d'affaires "de l'institut de soins".

## • L'indemnité principale

La Cour, après avoir recherché la plus forte des deux valeurs entre celle du droit au bail et celle du fonds de commerce (CA Versailles, 3 mars 2022, n° 20/01181 ; CA Paris, 22 mars 2017, n° 15/10377 ; CA Paris, 10 octobre 2018, n° 17/00201 ; CA Paris, 30 septembre 2021, n° 19/13340) retient une indemnité calculée par rapport à la valeur du fonds.

L'unique curiosité par rapport à la valorisation du droit au bail tient une nouvelle fois aux références qui sont évoquées pour déterminer cette valeur puisque l'expert retient un prix de 775 € du m<sup>2</sup> en prenant en compte quatre références de locations nouvelles, ce qui se conçoit aisément, mais également quatre références de renouvellements amiables et enfin deux références de renouvellements judiciaires. Or, seules les locations nouvelles sont le reflet du marché.

Au titre de la valeur du fonds, la question de la TVA qui se pose de moins en moins admet pour réponse une réflexion connue de tous les praticiens puisqu'il ne peut s'agir de chiffre d'affaires, sauf à rappeler qu'il faut donc une distinction au titre

des éléments de référence entre ceux qui sont le résultat de pourcentages pratiqués en tenant compte de la TVA par opposition à ceux qui sont le résultat d'éléments de références ne prenant pas en compte la TVA.

Le taux de 85 % est retenu par rapport à celui de 90 % préconisé par l'expert mais la curiosité précédemment évoquée tient au fait que l'activité "institut de soins" est exclue de la valeur du fonds alors que la résiliation du bail est écartée dès lors que cette activité était connue du bailleur, et bien qu'il prétende ne pas l'avoir autorisée, avant la délivrance de son congé (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1995, n° 93-16105, Loyers et copr. 1995, comm. 427 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 juillet 2004, n° 03-11152, AJDI 2005, p. 211 ; CA Paris, 16 octobre 2013, n° 11/22582, Loyers et copr. 2014, comm. 53).

La Cour, en effet, pour l'application du coefficient de 85 % retient non le chiffre d'affaires moyen de 1 339 180 € rappelé par l'expert mais celui de 1 266 042 € HT, chiffre d'affaires moyen "hors institut de soins".

La mauvaise foi du bailleur coûte plus de 60 000 € au preneur...

## • Les indemnités accessoires

Le remploi est calculé au taux d'usage de 10 %, le trouble commercial, faute "d'excédent brut d'exploitation rattachable exclusivement aux activités autorisées par le bail" n'ayant pas été déterminé, la Cour retient dix jours de chiffre d'affaires moyen sur les activités autorisées.

Une nouvelle fois, la distinction est subtile entre activités connues et

activités autorisées, les premières excluant la résiliation, les secondes excluant l'indemnisation ! ?

Les frais de réinstallation sont pris en compte avec une limite qui apparemment n'est pas celle de la Cour de cassation (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 mars 2007, n° 06-10780 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 2 octobre 2012, n° 11-13483 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 janvier 2014, n° 12/27078 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 2019, n° 18-16993) mais il est vrai que des divergences d'appréciation peuvent se justifier entre indemnité de remplacement et indemnité de déplacement puisque dans ce dernier cas, le preneur évincé est contraint à faire procéder à des travaux permettant l'exploitation de ses activités ayant obtenu pour indemnité éventuellement la valeur du droit au bail des locaux dont il était évincé alors que dans le premier cas, ayant obtenu une indemnité pour la perte de fonds d'un local lui permettant une exploitation comme dans le cas de figure d'une parfumerie, il est supposé retrouver des locaux permettant l'exploitation de cette même activité de parfumeur, sauf les éventuelles adaptations propres à son image, du moins s'il dispose d'une image.

## • L'indemnité d'occupation

Au-delà d'une extraordinaire précision sur une valeur locative de 581 €, le décalage de 25 % entre le prix du marché et la valeur locative de l'article L. 145-33 du Code du commerce à cet emplacement est compréhensible, l'abattement pour précarité de 10 % devenant celui "d'usage".

A. G.

À valeur de droit au bail nulle, l'indemnisation n'est pas nulle.

Indemnité d'expropriation • Agence immobilière • Perte de fonds (non) • Valeur de droit au bail nulle (oui) • Indemnité droit au bail (oui) • Indemnités accessoires (oui) (CA Paris, Pôle 4, Chambre 7, 23 mars 2023. Aff. Sadev 94 c./ Agence Immobilière, RG 22/01488)

*“Au regard des références retenues, il convient de fixer un loyer théorique de 250 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond à ce que retient l'expert mandaté par la SARL Immobilier, le loyer actuel de la SARL Immobilier étant de 322 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an est donc supérieur aux offres de location de locaux similaires ou aux références récentes de la transaction sur la localité. La valeur du droit au bail est donc nulle.*

*Au regard de la rareté de locaux similaires situés à proximité immédiate, et de la plus-value tenant à un emplacement exceptionnel en centre-ville, entre la poste et le marché tel que souligné par M. ... qui a estimé le bien pour la SARL..., il convient de retenir la proposition du commissaire du gouvernement d'une indemnité forfaitaire de douze mois de loyers à titre d'indemnité principale pour perte de droit au bail soit la somme de 20 585 €.*

*La clientèle de la société... est en partie une clientèle de proximité, puisque les biens gérés par l'agence sont situés pour majorité dans la commune, de même que les propriétaires qui confient l'administration de leurs biens à l'agence; en effet, l'agence est située dans un emplacement stratégique de la ville et si elle dispose d'un contrat avec le site Seloger.com, cela concerne dix annonces uniquement; il s'agit d'une agence indépendante et non franchisée la proportion de biens situés hors de la localité est minoritaire...*

*Par contre, s'agissant de la perte de clientèle, il n'est pas établi que le transfert de l'activité de l'agence... dans la même ville mais hors du centre-ville lui fasse perdre sa clientèle.*

*En conséquence, la société pouvant se réinstaller à proximité, certes de manière plus éloignée, mais en conservant sa clientèle, il convient d'infirmier le jugement et de retenir la méthode du droit au bail”*

## Observations

Au-delà de la législation propre à la matière de l'expropriation qui imposait comme date de référence, pour l'évaluation, celle du 20 février 2020 (*article 213-6 du Code de l'urbanisme*), l'intérêt de l'arrêt, s'agissant de l'indemnisation d'une agence immobilière expropriée, réside dans une possible comparaison avec l'indemnité d'éviction susceptible d'être fixée pour ce type de commerce dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce.

### • L'indemnité principale

Le juge de l'expropriation de Créteil ayant retenu une indemnité de perte de la valeur du fonds, la Cour a dû répondre aux arguments des parties s'agissant d'une agence immobilière très bien placée en centre-ville depuis de très nombreuses années, disposant d'une clientèle fidélisée.

Or, nonobstant des éléments de réflexion qui pouvaient permettre de conclure à une perte de fonds de commerce dans l'hypothèse d'un déplacement compte tenu de l'adéquation entre l'emplacement et la clientèle, la Cour estimant en définitive que, dans la même commune, un déplacement était possible, écarte la perte de fonds.

Il est exact qu'en l'état des moyens contemporains en matière de publicité, l'emplacement pour une agence immobilière peut devenir secondaire, même en présence d'une clientèle dite de proximité.

La jurisprudence en matière d'indemnité d'éviction est le reflet de cette constatation, la perte de fonds de commerce étant rarement retenue (CA Paris, 10 février 2010, n° 08/23578; CA Paris, 30 novembre 2011, n° 09/24855, Gaz. Pal., 30 juin 2012, p. 34; CA Paris, 6 novembre 2019, n° 17/21404, Administrer décembre 2019).

### • La valeur du droit au bail

Le loyer acquitté excédant la valeur locative de marché aux dires mêmes de l'expert, ce qui pouvait témoigner de l'excellence de l'emplacement, la Cour conclut à une valeur nulle, le locataire s'acquittant d'un prix sur une base de 322 € du m<sup>2</sup>, le marché étant supposé à hauteur de 250 €, à croire que le loyer du locataire ne constituait pas un loyer de marché??

Cette circonstance tient à l'appréciation d'une valeur en cours de bail, et tel ne peut être le cas lorsqu'il s'agit d'apprécier le loyer tel qu'il aurait été fixé dans l'hypothèse d'un renouvellement, et ce pour permettre une utile comparaison avec le loyer de marché.

Dans le cadre d'un congé offre d'indemnité d'éviction, la valeur du droit au bail prend en compte la différence annuelle entre la valeur locative de marché des locaux et le loyer tel qu'il aurait pu être fixé pour ces locaux (CA Grenoble,

*chambre commerciale, 11 avril 2019, Administrer août-septembre 2019, p. 41, obs. A. Guillemain; CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 6 novembre 2019, Administrer décembre 2019, p. 42; CA Paris, Pôle 5, 3<sup>e</sup> Chambre, 15 janvier 2020, Administrer février 2020, p. 28, obs. A. Guillemain).*

Elle peut être nulle uniquement lorsque le loyer de renouvellement est convenu au prix du marché.

Toutefois, la Cour retient une indemnisation qui tient compte de l'excellence de l'emplacement puisqu'en définitive, douze mois de loyer sont accordés au locataire.

La lecture de l'arrêt révèle en outre que chaque élément de référence fait l'objet d'une analyse et qu'il est impératif pour que les éléments de références soient retenus, que la Cour dispose de renseignements qu'elle peut vérifier...

cet exemple est-il à suivre devant le juge des loyers?

#### • Les indemnités accessoires

Le remploi est calculé conformément à la jurisprudence des juridictions d'expropriation, soit 5 % jusqu'à 23 000 € et 10 % au-delà.

Le trouble commercial est apprécié sur la base de trois mois de bénéfice et 1,5 mois de la masse salariale. **A. G.**

Loyer • Renouvellement au 1<sup>er</sup> décembre 2016 • 18 rue Guisarde - 75006 Paris • Bar-restaurant • 1 200 €/m<sup>2</sup>B • Valeur locative inférieure au loyer contractuel (oui) (Cour d'appel de Paris, Pôle 5, Chambre 3, 15 mars 2023, n° 20/07599, Aff. SARL Comme à Savonnières 37510 Indre-et-Loire c./ Le Patrimoine Foncier)

*“Contrairement à ce que soutient la société Comme à Savonnières 37510 Indre-et-Loire, ces références (de l'expert judiciaire) sont celles habituellement retenues par la jurisprudence qui, au titre des prix couramment pratiqués dans le voisinage, intègrent non seulement les prix des baux neufs ou en renouvellement amiable mais encore ceux issus des décisions judiciaires, seuls étant exclus les loyers plafonnés.*

(...)

*Contrairement à ce que soutient l'appelante principale, il ne saurait lui être fait grief (au juge des loyers commerciaux) d'avoir retenu la dynamique générée par la proximité du marché Saint-Germain, lequel a fait l'objet d'une opération de restructuration postérieure à la signature du premier bail, ayant permis l'installation de nouvelles enseignes constituant un attrait pour une clientèle diurne.*

*A contrario, a été souligné que la rue Guisarde était une petite artère à sens unique de circulation, strictement locale faute de parking, mais que le quartier est bien desservi par les transports.*

*Certes, le preneur est soumis à une concurrence importante mais celle-ci est la contrepartie de l'emplacement choisi au sein d'un secteur essentiellement dédié à la restauration et aux bars.*

(...)

*Contrairement à ce que soutient la société le Patrimoine Foncier et comme rappelé par l'expert, c'est à bon droit que ne peut être retenu l'effet bonbonnière avancé par le bailleur, lequel s'applique à des surfaces de petites tailles, inférieures à celles des locaux considérés, d'environ 20/25 m<sup>2</sup>”.*

## Observations

La Cour était saisie de la fixation du loyer du bail renouvelé au 1<sup>er</sup> décembre 2016 pour des locaux situés 18 rue Guisarde à Paris 6<sup>e</sup>, l'activité exploitée étant celle de bar-restaurant.

1/ Au titre des principes, il est rappelé, au visa de l'article L. 145-33 du Code de commerce, que le loyer doit être fixé à la valeur locative si celle-ci est inférieure au prix du loyer plafonné, voire au loyer contractuel (voir not. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 décembre 2003,

n° 02-11374 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 décembre 2007 n° 07-10476 ; CA Paris, 2 juillet 2014, Juris-Data 2014-015864 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2014, n° 14-12.411 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 novembre 2014, Juris-Data 2014-026650 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 28 février 2018, Juris-Data

2018-002984 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 octobre 2018, Juris-Data 2018-017473, CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 17 avril 2019, Administrer juin 2019, p. 42, obs. V. Panepinto ; CA Douai, 17 octobre 2019, Administrer novembre 2019, p. 43, obs. V. Panepinto ; CA Toulouse, 11 décembre 2019 Administrer janvier 2020, p. 49, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 29 janvier 2020, Administrer mars 2020, p. 36, obs. V. Panepinto, CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 9 juin 2021, Administrer août-septembre 2021, obs. V. Panepinto), le juge ayant l'obligation de rechercher, au besoin d'office, si le loyer du bail renouvelé correspond effectivement à la valeur locative (cf. not. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 novembre 2014 susvisé, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 novembre 2018, n° 17-27.043, Gaz. Pal., 19 mars 2019, n° 11, p. 71 obs. J.-D. Barbier), ce qui était le cas en l'espèce puisque le loyer plafonné ressortait à 46 719 € contre une valeur locative fixée à 44 900 €.

2/ S'agissant plus spécifiquement du prix unitaire, après avoir rappelé

qu'il n'y a pas lieu d'exclure les prix portant sur des locations nouvelles ainsi que tentait de le faire juger le preneur, que la restructuration du marché Saint-Germain intervenue au cours de la période du bail expiré ayant permis l'installation de nouvelles enseignes constituait un attrait pour une clientèle diurne, que la concurrence est importante mais qu'elle est la contrepartie de l'emplacement choisi au sein d'un secteur essentiellement dédié à la restauration et aux bars et qu'en l'absence d'"effet bonbonnière", il n'y a pas lieu à majoration, le jugement de première instance est confirmé en ce qu'il a fixé le prix unitaire à 1 200 €/m<sup>2</sup>B au 1<sup>er</sup> décembre 2016.

3/ Conséquence d'une valeur locative inférieure au loyer plafonné, le preneur sollicitait la condamnation de la bailleuse à lui payer le montant des loyers trop versés, demande rejetée par le juge des loyers commerciaux mais également par la Cour qui a précisé qu'il n'y avait pas "*lieu de faire les comptes entre les parties*".

Effectivement, la décision qui fixe le loyer constitue un titre exécutoire d'une part, permettant au locataire d'agir en exécution forcée pour recouvrer le trop perçu des loyers versés depuis la date d'effet du bail renouvelé (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 octobre 2016, n° 16-12.606) d'autre part, sans qu'il soit dès lors nécessaire d'obtenir un autre titre notamment dans le cadre d'un référé provision (voir notamment CA Paris, 5 mars 1996, Juris-Data 1996-023879 ; CA Toulouse, 3 mars 2021, n° 20/00272 ; Jurisclasseur Bail à loyer "Synthèse, Bail commercial : compétence, procédure et prescription", J.-D. Barbier ; "Fixation vaut condamnation", Administrer novembre 2000, p. 6, E. Chavance) et sans qu'il soit dès lors nécessaire pour la juridiction qui fixe le loyer de "*faire les comptes entre les parties*", étant rappelé, par application de l'article R. 145-23 du Code de commerce, que le juge des loyers commerciaux n'est pas compétent pour prononcer une condamnation à paiement.

V. P.

Loyer • Abattement impôt foncier (oui) • Durée du bail et juge des loyers commerciaux (non) • Lissage du loyer et juge des loyers commerciaux (non)  
(Cour d'appel de Douai, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>re</sup> section, 16 mars 2023, n° 22/02391, Aff. Société CCC c./ M. [K], [Z] et Mme [U] [V])

*“S’agissant de la durée du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux, en l’absence d’accord exprès des parties sur la durée du bail renouvelé, ne pouvait pas se prononcer ainsi qu’il l’a fait sur cette durée, ce pour un motif d’ordre public.*

(...)

*Sur ce point, selon l’article R. 145-8 du Code de commerce, les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative.*

(...)

*S’agissant de l’application du mécanisme du lissage du loyer en vertu de l’article L. 145-34 du Code de commerce, il est désormais établi (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 janvier 2023) que, par application combinée de ce texte et de l’article R. 145-23 déjà mentionné, le dispositif de lissage prévu au premier texte est distinct de celui de la fixation du loyer, de sorte qu’il n’entre pas du tout dans l’office du juge des loyers commerciaux de statuer sur son application.”*

## Observations

### 1/ Sur la compétence du juge des loyers commerciaux

#### • La durée du bail

Le juge des loyers commerciaux avait considéré, en présence d’un bail d’une durée contractuelle de dix ans, que le bail était renouvelé pour la même durée.

Sans surprise, la cour d’appel de Douai rappelle que la durée du bail renouvelé, en l’absence d’accord exprès des parties, ne peut excéder neuf ans par application de l’article L. 145-12 du Code de commerce, lequel est d’ordre public (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 20 octobre 2022, n° 01-02.781). De surcroît, l’article R. 145-23 du Code de commerce réserve au tribunal judiciaire toute autre contestation que celle sur le prix du loyer du bail renouvelé ou du loyer révisé, ce qui comprend en particulier les contestations relatives à la durée du bail renouvelé.

#### • Le lissage du loyer

Ainsi que précisé ci-dessus, la compétence du juge des loyers commerciaux étant, au visa de l’article R. 145-23 susvisé, limitée à la fixation

du loyer, il ne peut se prononcer sur l’application du mécanisme du lissage du loyer prévu au dernier alinéa de l’article L. 145-34 du Code de commerce.

La cour d’appel de Douai renvoie expressément à la jurisprudence de la Cour de cassation qui exclut toute possibilité pour le juge des loyers commerciaux de se prononcer sur l’échéancier de l’augmentation progressive du loyer prévue au dernier alinéa de l’article L. 145-34 (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 janvier 2023, Administrer février 2023, p. 43, obs. V. Panepinto. Voir également : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2018, n° 17-70.040, Juris-Data 2018-003192, Administrer juillet 2018, p. 28, obs. J.-D. Barbier ; JCP Entreprise, n° 12, act. 2012, p. 9 ; Loyers et copr. mai 2018, comm. 123, obs. E. Chavance ; TJ Paris (Loyers commerciaux), 10 janvier 2019, Administrer mars 2019, p. 46, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 24 juin 2020, Administrer octobre 2020, p. 34, obs. V. Panepinto).

### 2/ Facteur de minoration de la valeur locative

Le débiteur légal du paiement de la taxe foncière étant le propriétaire des murs (article 1400 I du Code général

des impôts), par voie de conséquence, par application de l’article R. 145-8 du Code de commerce, le transfert de l’impôt foncier sur la tête du preneur, sans contrepartie, constitue une clause exorbitante du droit commun justifiant une minoration de la valeur locative (cf. not. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 janvier 2023 susvisé ; CA Douai, 17 octobre 2019, Administrer novembre 2019, obs. V. Panepinto ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 mai 2019, Juris-Data 2019-013118 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 4 décembre 2019, Administrer janvier 2020, p. 48, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 22 janvier 2020, Administrer février 2020, p. 34, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 24 juin 2020, Administrer octobre 2020, p. 34, obs. V. Panepinto).

Peu importe, arguments avancés par le bailleur, le prétendu “usage” dans le Nord-Pas-de-Calais ou encore les prévisions de l’article R. 145-35 du Code de commerce qui ne prohibe pas le transfert de la taxe foncière au preneur, ces considérations étant, ainsi que rappelé par la cour d’appel de Douai, “sans emport pour la détermination de la valeur locative”.

En l’espèce, un abattement à hauteur de 5 % a été appliqué. ■

V. P.

## Copropriété

**Pascaline Déchelette-Tolot**

Avocat à la Cour

LPA-CGR avocats

Le budget prévisionnel et le montant du fonds de travaux ne peuvent inclure des dépenses de l'ASL.

Action en justice • Action individuelle • Comptabilité du syndicat des copropriétaires • Budget prévisionnel • Fonds de travaux • Dépenses de l'ASL incluses • Nullité des décisions

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2023, arrêt n° 178 F-D, pourvoi n° X 21-21.793**

Dans une ASL composée de 38 lots, le lot 36 comprend 8 villas il est constitué en syndicat de copropriétaires.

Monsieur et Madame N. propriétaires de la villa n° 6 du syndicat des copropriétaires ont contesté plusieurs résolutions d'une assemblée générale du 26 septembre 2017, notamment la résolution n° 5 relative à l'approbation des comptes de l'exercice 2016/2017, la résolution n° 6 donnant quitus au syndic, la résolution n° 12 relative à la création du fonds de travaux prévu par l'article 14-2, II de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation sanctionne la cour d'appel de Bastia qui n'a pas fait droit aux demandes des époux N. Elle juge que le budget prévisionnel du syndicat des copropriétaires ne pouvait inclure des charges dues au titre de l'ASL comme cela était proposé au vote de l'assemblée générale.

Les dispositions en matière de gestion financière et comptable propres aux immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965 sont étrangères au principe de fonctionnement d'une ASL qui résulte de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et de ses statuts.

### Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

5. M. et Mme [N] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 26 septembre 2017, alors "que les époux [N] relevaient des irrégularités dans les comptes de la copropriété apparues par leur recoupement avec la comptabilité du [Adresse 3], certaines dépenses étant doublement mises à la charge des copropriétaires, dans le cadre du lotissement, dont une quote-part est mise à la charge du lot n° 36, puis dans le cadre de la copropriété du lot n° 36 du lotissement ; qu'en décidant de rejeter la demande en annulation de l'approbation des comptes de la copropriété, sans s'expliquer sur ces irrégularités comptables, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14-3 et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965."

### Réponse de la Cour

Vu l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

6. Selon ce texte, les comptes du syndicat doivent comporter les charges et produits de l'exercice.

## LA COUR

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (*Bastia, 9 juin 2021*), une association syndicale libre (l'ASL), qui regroupe les propriétaires des trente-huit lots situés dans le périmètre du [Adresse 3], a été constituée.

2. Le lot n° 36, qui comprend huit villas, est soumis au statut de la copropriété.

3. M. et Mme [N], propriétaires de la villa n° 6, ont assigné le syndicat des copropriétaires du lot n° 36 (le syndicat des copropriétaires) en annulation de plusieurs résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 septembre 2017. (...)

7. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 5 portant approbation des comptes de l'exercice 2016/2017, l'arrêt retient que la Cour d'appel n'a pas compétence pour se prononcer sur les irrégularités alléguées de la comptabilité de l'ASL, qui n'est pas partie à la procédure, et qu'en l'absence de contestation des assemblées générales de cette association, les montants reportés par le syndic au titre de ses charges s'imposent à M. et Mme [N].

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les comptes du syndicat des copropriétaires n'étaient pas erronés pour comporter certaines dépenses de l'ASL figurant aux comptes de cette dernière et contribuant à la quote-part des charges qu'elle réclamait aux copropriétaires, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. (...)

### **Et sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche**

12. M. et Mme [N] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 26 septembre 2017, alors *“que la création d'un fonds de travaux ne peut recevoir application que dans le cadre d'une copropriété soumise au régime de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'en décidant cependant que l'assiette du fonds de travaux pourrait s'étendre au prorata du budget prévisionnel du lotissement mis à la charge du lot n° 36, la Cour d'appel a violé, par fausse application, 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.”*

### **Réponse de la Cour**

Vu l'article 14-2, II, alinéa 7, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

13. Selon ce texte, le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle alimentant le fonds travaux est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25

et 25-1 de la loi susvisée. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la même loi.

14. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 26 septembre 2017, l'arrêt retient que la fixation de la cotisation au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel du syndicat des copropriétaires incluant une part provisionnelle des charges de l'ASL résulte de la loi.

15. En statuant ainsi, alors que les charges dues par les copropriétaires à l'ASL n'entrent pas au budget prévisionnel du syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel a violé le texte susvisé.

## COMMENTAIRE

Cette décision de la Cour de cassation confirme la spécificité du fonctionnement des syndicats de copropriétaires par rapport aux associations syndicales libres (ci-après ASL), notamment en matière budgétaire et de gestion comptable. On sait que les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et celles des ASL régies par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 sont parfaitement indépendantes. Même si les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 peuvent être reprises dans les statuts d'une ASL, à défaut la loi de 1965 ne s'impose pas au fonctionnement d'une ASL et réciproquement.

C'est en matière budgétaire que cette décision vient confirmer l'indépendance de fonctionnement de ces structures.

En effet, dans un syndicat de copropriétaires dans lequel chaque copropriétaire est membre d'une ASL dont le périmètre est plus vaste, le syndic propose à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 septembre 2017 le vote de plusieurs résolutions.

La première résolution porte sur le budget prévisionnel tel qu'il résulte de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon lequel les comptes du syndicat doivent comporter les charges et produits de l'exercice. Or en l'espèce, apparaissent dans les comptes du syndicat certaines dépenses qui étaient doublement mises à la charge des copropriétaires, tout d'abord dans le cadre de l'ASL puis dans le cadre du syndicat des copropriétaires du lot n° 36.

Au visa de l'article 14-3, la Cour de cassation reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché si les comptes du syndicat étaient erronés puisqu'ils comportaient certaines dépenses de l'ASL figurant au compte de celle-ci et contribuant en même temps à la quote-part de charges réclamée aux copropriétaires. La Cour d'appel considérait qu'elle ne pouvait se prononcer sur les irrégularités de comptabilité de l'ASL qui n'était pas partie à la procédure.

La demande d'annulation de la résolution n° 6 portant quitus de gestion du syndic que la Cour d'appel n'avait pas annulée, étant indivisible du vote du budget prévisionnel donnait lieu à cassation.

Enfin, au visa de l'article 14-2, II, alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour de cassation sanctionnait au même titre la Cour d'appel de ne pas avoir annulé la résolution n° 12 de la même assemblée générale. Pour fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel le syndic prenait pour base le budget prévisionnel ayant fait l'objet de la sanction précédente. La loi dispose en effet que le montant du fonds de travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la loi ce budget prévisionnel étant spécifiquement dédié au fonctionnement du syndicat des copropriétaires. Comme indiqué, les dépenses de l'ASL ne peuvent servir de base à la détermination du montant du fonds de travaux.

Dans une espèce où un syndicat de copropriétaires se croyait débiteur d'une ASL et lui ayant versé des fonds

au titre du fonds de roulement la Cour de cassation a jugé que le syndicat était fondé à demander à l'ASL le

remboursement des sommes versées (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 oct. 2001, n° 97-21.718, AJDI 2002, note P. Capoulade).

L'action personnelle du copropriétaire est prescrite en application des délais issus de la loi Élan.

Action en justice • Action individuelle • Prescription • Point de départ • Application de la loi nouvelle • Loi Élan • Durée • Fin de non-recevoir (oui)

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 22 février 2023, RG : 22/02518

Une SCI acquiert deux lots transitoires par jugement rendu le 3 décembre 2009 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Meaux. Ces lots transitoires contiennent chacun un droit à construire 4 niveaux de box ou emplacements de voitures. La SCI se plaint de ne pas avoir eu accès aux parties communes de la copropriété lui permettant de construire ses étages de parking et saisit le tribunal judiciaire de Paris, demandant au syndicat des copropriétaires à titre indemnitaire une somme de 4 000 000 d'euros.

La SCI assigne, par exploit du 27 février 2020, le syndicat des copropriétaires et son syndic. Devant le juge de la mise en état le syndic soulève la prescription de l'action introduite et sollicite son irrecevabilité.

Le point de départ du délai de prescription fait débat, la Cour juge que le point de départ est la date d'acquisition des lots par la SCI, soit le 3 décembre 2009. Le délai de prescription des actions personnelles fixé par l'article 42 alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi Élan. Le nouveau délai de 5 ans pour entreprendre des actions individuelles commence à courir à compter du 25 novembre 2018.

La computation des délais ainsi que les moyens soulevés, tant par le syndicat des copropriétaires que par le syndic, conduisent la Cour à confirmer le jugement entrepris et juger l'action de la SCI irrecevable car prescrite.

de son préjudice matériel et 15 000 € en réparation de son préjudice moral, outre leur condamnation aux dépens et à l'article 700 du Code de procédure civile.

Par conclusions du 15 mars 2021 la société Nexity Lamy a saisi le juge de la mise en état d'un incident afin que soit constaté l'irrecevabilité et la prescription des demandes formulées par la SCI Solène. Le syndicat des copropriétaires a déposé le 15 mars 2021 des conclusions invoquant la prescription des actions de la SCI Solène.

Par ordonnance du 21 janvier 2022 le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a :

- déclaré l'action introduite par la SCI Solène par assignation délivrée le 4 mars 2020 irrecevable comme prescrite (...)

La SCI Solène a relevé appel de cette ordonnance (...)

**SUR CE,**

**Sur l'irrecevabilité des demandes de la SCI Solène tirée de la prescription :**

Aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, les actions

## LA COUR

### Faits et procédure

La société civile immobilière Solène (ci-après la SCI Solène) est propriétaire des lots transitoires [Cadastre 5] et [Cadastre 4] au sein de l'immeuble situé [Adresse 3].

Cet immeuble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis (...)

Par acte d'huissier du 27 février 2020, la SCI Solène a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 3] et la société Nexity Lamy aux fins de les voir condamner, en réparation de leurs fautes à lui verser la somme de 4 104 000 € en réparation

personnelles entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ; selon l'article 2222 du Code civil (...)

En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; (...)

Aux termes de l'article 2224 du même Code, *"les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour ou le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer"* ;

La société Nexity Lamy soutient que l'action de la SCI Solène, dont elle conteste le bien-fondé, est prescrite ; elle indique que le point de départ du délai de prescription de l'action de la SCI Solène se situe au 16 décembre 2013, date à laquelle, devenue syndic, elle ne lui aurait prétendument pas donné les accès aux parties communes ; elle en déduit que l'assignation de la SCI Solène a été délivrée postérieurement au délai de 5 ans prescrit par l'article 2224 du Code civil.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir, sur le fondement de l'article 42 ancien de la loi du 10 juillet 1965, que l'action de la SCI Solène est prescrite depuis le 2 décembre 2019 minuit ; (...)

Le premier juge a exactement relevé que l'accès aux parties communes est un événement directement constatable dès l'acquisition d'un bien et qu'il revêt une importance accrue pour le propriétaire, lorsque les lots acquis contiennent un droit de construire, de sorte que la SCI Solène aurait dû connaître le défaut d'accès aux parties communes à compter de l'acquisition du bien ; (...)

Le premier juge a justement retenu que la SCI Solène pouvait introduire son action dans les dix années suivant cette

acquisition, soit jusqu'au 3 décembre 2019 à l'encontre du syndicat des copropriétaires et dans les 5 années suivant la désignation de la SAS Nexity Lamy en qualité de syndic, soit jusqu'au 16 décembre 2018 à l'encontre du syndic ; (...)

Aux termes de l'article 2251 du Code civil, *"la renonciation à la prescription est expresse ou tacite."*

*La renonciation tacite résulte de circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription"* ;

L'action en référé introduite par la SCI Solène avait un objet distinct de la procédure engagée devant le juge du fond ; devant le juge des référés, en sus des plans de l'immeuble, la SCI Solène demandait seulement la remise sous astreinte des moyens d'accès à l'immeuble ; la procédure introduite devant le juge du fond, tend à une indemnisation liée à un manque à gagner ; dans la procédure en référé, il ne pouvait pas être opposé une prescription à une demande d'accès puisqu'il ne peut être refusé à un copropriétaire la remise des moyens d'accès à l'immeuble quelque soit le délai passé puisque la demande découle directement du droit de propriété qui est un droit réel immobilier imprescriptible conformément à l'article 2227 du Code civil ; la société Nexity Lamy n'a donc nullement renoncé à se prévaloir de la prescription dans le cadre de l'action au fond introduite par la SCI Solène, laquelle lui réclame plus de 4 millions d'euros de dommages-intérêts ; ce moyen est inopérant ;

En troisième lieu la SCI Solène fait valoir que le délai de prescription a été suspendu pendant 3 mois et 19 jours, du fait de l'impossibilité pour elle d'agir ;

Selon l'article 2234 du Code civil, *"la prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure"* ;

Par jugement du 17 décembre 2018, le tribunal de grande instance de Melun a ouvert la procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SCI Solène et désigné, notamment, M. [Z] [E], administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur avec mission de représentation ; mais M. [Z] [E], administrateur judiciaire a été lui-même placé en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de grande instance d'Evry du 14 mars 2019 ; (...)

Le jour même où une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à l'égard de M. [Z] [E], administrateur judiciaire, M. [J] [O], administrateur judiciaire, a immédiatement été nommé en qualité d'administrateur de l'étude de ce dernier, de sorte que l'empêchement allégué par la SCI Solène n'a jamais existé, M. [J] [O], administrateur judiciaire, pouvant apprécier en lieu et place de M. [Z] [E] l'opportunité d'engager ou non une action dans l'intérêt de la SCI Solène ; (...)

En définitive, pour la société Nexity Lamy, le point de départ du délai de prescription de 5 ans est le 16 décembre 2013, et pour le syndicat des copropriétaires, le point de départ du délai de 10 ans est le 3 décembre 2009 ;

L'assignation au fond ayant été délivrée le 27 février 2020 (pièce syndicat n° 49) les demandes de la SCI Solène sont prescrites.

L'ordonnance doit donc être confirmée en ce qu'elle a déclaré irrecevable l'action introduite par la SCI Solène. (...)

## COMMENTAIRE

Une SCI acquiert deux lots transitoires dans une copropriété à la suite d'un jugement rendu par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Meaux en date du 3 décembre 2009. Cette SCI reproche au syndic et au syndicat

des copropriétaires de ne pas lui avoir laissé accès aux parties communes, alors qu'il avait pour projet l'édification de 4 étages de box pour voitures dans chacun des lots transitaires acquis.

Elle agit donc en saisissant le tribunal judiciaire de Paris à l'encontre du syndicat des copropriétaires et du syndic par acte introductif d'instance du 27 février 2020 et demande à titre de réparation pour faute une somme équivalente à 4 000 000 d'euros.

Devant le juge de la mise en état le syndic invoque la prescription de l'action introduite par la SCI ce qui conduit le juge de la mise en état à rendre une ordonnance d'irrecevabilité de l'action de la SCI. Le juge de la mise en état juge l'action prescrite.

Pour se défendre, la SCI à invoque un délai de prescription commençant à courir en mars 2018 puisque c'est à cette date qu'elle a adressé au syndic un courrier pour solliciter l'accès aux parties communes.

En application de l'article 2224 du Code civil les actions personnelles se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer. La Cour rejette le moyen fixant le point de départ de l'action au jour de la lettre adressée au syndic se plaignant du défaut d'accès aux parties communes, elle confirme

la décision du tribunal qui juge que l'accès aux parties communes est un événement directement constatable dès l'acquisition d'un bien, il revêt une importance accrue pour le propriétaire d'autant plus lorsque les lots acquis contiennent un droit à construire.

Le point de départ de la prescription de l'action de la SCI est donc fixé à la date d'acquisition de ses lots, soit le 3 décembre 2009.

L'exploit introductif d'instance de la SCI ayant été délivré le 27 février 2020, une durée supérieure à 10 ans s'était écoulée entre l'acquisition des lots et l'action introduite, ce qui implique en principe une prescription de cette action. Cependant, l'interposition dans ce délai des nouveaux délais de prescription issus de la loi Élan venait troubler l'écoulement normal du temps. En effet, à compter du 25 novembre 2018, les nouvelles règles applicables en matière de prescription de l'article 42 alinéa 1 entraient en vigueur.

En application des articles 2 et 222 du Code civil, la prescription réduite commence à courir du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle soit en l'espèce le 25 novembre 2018 sans que la durée totale puisse excéder le délai prévu par la loi en vigueur, soit en l'espèce 10 ans. (*Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 1973, D. 1974, p. 112, note Massip, Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 12 juillet 1972, D. 1973, p. 361, note Chauveau*).

Pour échapper à la prescription de son action la SCI invoquait divers moyens :

- La date effective d'entrée en fonction du syndic, ce moyen était jugé inopérant.
- La renonciation par le syndic à se prévaloir de la prescription en raison d'une procédure antérieure en référé au cours de laquelle la prescription de l'action n'avait pas été alléguée.

Sur ce point, la Cour répond que l'action introduite qui visait à l'exercice du droit de propriété ne pouvait faire l'objet d'une prescription.

Enfin, la SCI invoquait la suspension du délai de prescription liée au placement en redressement judiciaire de la SCI puis à la liquidation judiciaire de l'administrateur judiciaire qui avait été désigné pour représenter la SCI. La Cour d'appel rejette ce nouveau moyen jugeant que l'empêchement allégué n'avait jamais existé, un administrateur judiciaire ayant été immédiatement désigné en remplacement de celui qui avait été placé en liquidation judiciaire.

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation le nouveau délai issu de la loi Élan ne s'ajoute pas au délai antérieur mais s'applique conformément à l'article 2 du Code civil (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 avr. 2021, n° 21-15.581, Loyer et copr. 2022, comm. 125, obs. Ch. Coutant-Lapalus ; Administrer juin 2022, p. 33, obs. P. Déchelette-Tolot, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 févr. 2020, n° 19/23723, Administrer mai 2020, p. 50, note J.-R. Bouyeure*).

Le vote de travaux sur des parties privatives n'est que la conséquence nécessaire des travaux de ravalement.

Action en justice • Action individuelle • Ravalement • Vote de travaux sur parties privatives • Nullité (non)

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2023, arrêt n° 174 F-D, pourvoi n° G 21-25.644**

Une SCI propriétaire de plusieurs lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété conteste une décision d'assemblée générale adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, selon une grille de répartition spécifique, de réalisation de travaux sur les parties privatives constituées de persiennes, garde-corps...

Cette décision suivait immédiatement le vote de travaux de ravalement dont les dépenses étaient réparties en charges générales, décision non contestée. Ce copropriétaire soutenait que chaque copropriétaire concerné par la décision de travaux sur ses parties privatives devait donner son accord. À défaut, la décision devait être annulée. La Haute Cour confirme la décision de la Cour d'appel selon laquelle le vote des travaux privatifs à la majorité de l'article 24 est justifié, il s'agit de la conséquence nécessaire du vote des travaux de ravalement.

## LA COUR

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (*Paris, 29 septembre 2021*), la société civile immobilière Achache (la SCI) est propriétaire de plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2. Le 17 décembre 2015, l'assemblée générale des copropriétaires a adopté, à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, des résolutions portant d'une part, sur l'exécution de travaux de ravalement, hors traitement des parties privatives constituées par les persiennes, garde-corps, croisées et bow-windows et la répartition des dépenses y afférentes en charges générales (*résolutions n° 13-1-1 à 13-1-6*), d'autre part, sur le traitement de ces parties privatives et la répartition des dépenses y afférentes

selon un tableau spécifique, par lots de copropriété concernés (*résolutions n° 13-3-1 à 13-3-6 et 13-4*).

3. Le 7 mars 2016, la SCI a assigné le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] en annulation des secondes résolutions.

### Énoncé du moyen

4. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

*"1°/ que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ; que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des seules parties communes ; qu'en l'absence de disposition du règlement de copropriété autorisant l'assemblée générale des copropriétaires à voter l'exécution de travaux de ravalement portant à la fois sur les parties communes et privatives des façades, la décision de procéder à des travaux portant*

*exclusivement sur les parties privatives requiert l'accord de chaque copropriétaire concerné ; que, pour refuser, en l'espèce, d'annuler les résolutions ayant voté les travaux sur les persiennes, garde-corps, croisées, qui sont des parties privatives de la SCI Achache, malgré l'opposition de celle-ci, la Cour d'appel a affirmé que 'les travaux relatifs au ravalement, comportant des interventions sur ces persiennes, garde-corps, croisées et bow-windows doivent être exécutés dans leur ensemble afin de respecter l'harmonie des façades qui devait être homogène et éviter d'y porter atteinte', et que la décision devait être prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser l'existence d'une clause du règlement de copropriété, qui aurait autorisé le syndicat des copropriétaires à voter, sans excès de pouvoir, à la seule majorité des voix de l'article 24, l'exécution de travaux portant exclusivement sur des parties privatives, et ce, sans l'accord de leur propriétaire, la Cour d'appel a violé les articles 2, 9, 14 et 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 544 du Code civil ;*  
*2°/ que le syndicat des copropriétaires ne peut, sans excès de pouvoir, imposer, sans son accord, à un copropriétaire d'effectuer des travaux inutiles sur ses parties privatives, par un vote à la majorité simple ; que, pour refuser en l'espèce d'annuler les résolutions ayant voté les travaux portant exclusivement sur les persiennes, garde-corps, croisées, qui sont des parties privatives, la Cour d'appel s'est bornée à affirmer que les travaux de ravalement, concernant des interventions sur les persiennes, garde-corps, croisées devaient être exécutés dans leur ensemble afin de respecter l'harmonie des façades qui devait être homogène et éviter d'y*

porter atteinte, et que le règlement de copropriété prévoyait d'ailleurs en son article 7.4 intitulé 'harmonie de l'immeuble', qu'aucun aménagement, aucune décoration ne pourront être faits sur les parties extérieures de l'immeuble, qui seraient susceptibles de nuire à l'harmonie de l'ensemble. Toute modification ne pourra être effectuée qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires', quand cette disposition du règlement de copropriété n'autorisait pas l'assemblée générale des copropriétaires à voter, à la seule majorité des voix exprimées, l'exécution de travaux portant exclusivement sur les parties privatives des façades, la Cour d'appel a violé l'article 7.4 du règlement de copropriété, ensemble les articles 2, 9, 14 et 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 544 du Code civil ;

3°/ que le syndicat n'a de pouvoir que sur les parties communes, il ne peut, sans excès, imposer à la majorité simple une obligation qui aurait pour objet ou pour effet de limiter les droits d'un copropriétaire sur ses parties privatives en lui imposant d'effectuer de payer des travaux inutiles sur ses parties privatives ; qu'en l'espèce, ayant constaté que la SCI Achache avait fait exécuter à ses frais en 2007, dûment autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, des travaux de ravalement sur ses parties privatives, la Cour d'appel ne pouvait la débouter de ses demandes en se bornant à affirmer que le ravalement 'peut être décidé à la majorité de l'article 24, lorsqu'il est rendu indispensable par le caractère défectueux des façades ou obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, conformément aux dispositions des articles L. 132-1 à L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 27 octobre 2000 de la Préfecture de Paris' sans constater que tel était effectivement le cas en l'espèce, ce que l'exposante, précisément, contestait car les travaux litigieux pourtant payés n'ont finalement jamais été exécutés par l'entreprise chargée du ravalement, sans que cette absence d'exécution n'ait porté atteinte à l'harmonie de l'immeuble ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la

Cour d'appel a entaché sa décision de base légale au regard des textes précités."

### Réponse de la Cour

5. La Cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a constaté que le ravalement de l'immeuble relevait de son entretien et de sa conservation et que les travaux y afférents, portant à la fois sur des parties communes et sur des parties privatives, devaient être exécutés dans leur ensemble afin de respecter l'harmonie des façades.

6. Elle a relevé que le ravalement extérieur ne modifiait pas la destination des parties privatives et que la SCI ne justifiait pas d'une modification des modalités de la jouissance de ses parties privatives, telles qu'elles résultaient du règlement de copropriété.

7. Ayant ainsi fait ressortir que la résolution adoptant les travaux sur les parties privatives n'était que la conséquence nécessaire de la résolution adoptant les travaux de ravalement de l'immeuble, la Cour d'appel, qui n'avait pas à caractériser l'existence d'une clause du règlement de copropriété le prévoyant, a exactement retenu qu'elle avait été régulièrement adoptée en application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

## COMMENTAIRE

Dans cet immeuble en copropriété les décisions relatives au ravalement de la façade font l'objet de plusieurs résolutions lors de l'assemblée générale du 17 décembre 2015. L'ordre du jour de l'assemblée générale concernant le ravalement se présente de la manière suivante : les résolutions 13-1-1 à 13-1-6 concernent directement les travaux de ravalement et sont votées, s'agissant de la conservation et de

l'entretien des parties communes, à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété définit comme étant des parties privatives les persiennes, les gardes-corps, les croisées et les bow-windows. Les résolutions n° 13-3-1 à 13-3-6 qui concernent les travaux sur ces parties privatives sont soumises au vote, la répartition des dépenses y afférentes fait l'objet d'un tableau spécifique, par lot de copropriété concerné.

Le copropriétaire qui conteste les résolutions relatives aux travaux sur parties privatives soutient que l'accord de chaque copropriétaire est nécessaire pour réaliser ces travaux.

Il relève qu'aucune clause du règlement de copropriété ne permet au syndic d'imposer aux copropriétaires de réaliser des travaux sur leurs parties privatives, il considère que le syndicat des copropriétaires, en votant ces travaux commet un abus de droit. Il invoque l'article 2 de la loi de 1965 qui dispose : "les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire". Il rappelle que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (article 9 de la loi de 1965).

La Cour d'appel quant à elle juge que les travaux relatifs au ravalement, comportant des interventions sur ces persiennes, gardes-corps, croisées et bow-windows doivent être exécutés dans leur ensemble afin de respecter l'harmonie des façades qui devait être homogène et éviter d'y porter atteinte.

La Cour de cassation reprend l'argumentation tirée du respect de l'harmonie des façades. Elle relève que les travaux privatifs votés ne portaient pas atteinte aux modalités de jouissance des lots et étaient conformes à la destination de l'immeuble. En conséquence, les dispositions de l'article 26 interdisant d'imposer à un copropriétaire une modification de ses parties privatives n'étaient pas applicables.

Confirmant la décision de la cour d'appel de Paris, la Cour de cassation juge que les votes relatifs aux parties privatives ne sont que la conséquence nécessaire de la résolution adoptant les travaux de ravalement de l'immeuble.

La cour d'appel de Paris avait déjà eu l'occasion de statuer dans le même sens, privilégiant l'homogénéité de l'harmonie des façades et justifiant

du vote des travaux simultanément en parties communes et en parties privatives à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 (*CA Paris, Pôle 4, 2<sup>e</sup> Ch., 29 sept. 2021, n° 17/17213, Administrer déc. 2021, p. 51, obs. J.-R. Bouyeure*).

Il aurait été préférable de lier les dépenses de ravalement et les dépenses sur parties privatives comme cela a

été admis par la Haute juridiction considérant valable la possibilité d'englober le coût des travaux sur parties privatives à l'occasion d'un ravalement général (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 mai 1991, Loyers et copr. 1991, comm. 314*), on apprend en effet que les travaux en parties privatives n'ont pas été réalisés, probablement en raison du présent contentieux.

La restriction d'accès au jardin, partie commune, est justifiée par la destination de l'immeuble.

Assemblée générale • Contestation • Résolution • Destination de l'immeuble  
• Restriction à l'accès au jardin partie commune

**CA Paris, P. 4, Ch. 2, 22 février 2023, RG : 19/15154**

Dans un immeuble de grand standing soumis au statut de la copropriété depuis 2004, date d'établissement du règlement de copropriété, un couple de copropriétaires demande l'accès au jardin partie commune, situé au centre de la cour intérieure de l'immeuble, fermé par deux portillons.

Sans réponse du syndic, les copropriétaires saisissent à cette fin le juge des référés qui ne fait pas droit à leur demande compte tenu de l'absence d'urgence.

L'assemblée générale réunie le 23 mars 2017 adopte une résolution n° 17 qui officialise l'accès restreint au jardin. La clef du portillon est détenue par la seule gardienne qui peut, à titre exceptionnel, la remettre temporairement au copropriétaire qui en fait la demande.

Le couple de copropriétaires conteste cette décision, le tribunal de grande instance de Paris puis la Cour d'appel rejettent la demande en annulation jugeant que la destination de l'immeuble justifie la résolution d'assemblée générale contestée et donc l'accès limité au jardin, partie commune.

## LA COUR

### Faits et procédure

L'immeuble situé au [Adresse 3] est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon un règlement de

copropriété dressé par acte notarié du 28 octobre 2004 (...)

M. et Mme [S] sont propriétaires au sein de cet immeuble, des lots n° 10 et 126, correspondant respectivement à un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage, escalier A, porte droite, totalisant

143/10 000<sup>e</sup> des parties communes générales et à une cave portant le numéro 28, totalisant 2/10000<sup>e</sup> des parties communes générales.

La cour intérieure de l'immeuble comprend, en son centre, un jardin dont l'accès est fermé par une grille fermée à clef.

M. et Mme [S] estimant que cette partie commune doit être accessible aux copropriétaires, ont sollicité auprès du Cabinet [Y] alors syndic de l'immeuble, à plusieurs reprises, la remise d'une clef du portillon d'accès à ce jardin. Le syndic n'ayant pas répondu à cette demande, malgré une mise en demeure adressée par avocat, Mme [S] a assigné le syndicat des copropriétaires devant le juge des référés aux fins d'obtenir qu'il soit enjoint au syndicat des copropriétaires de lui remettre une clef du portillon sous astreinte.

Cette demande a été rejetée par ordonnance de référé du 15 juillet 2016 en l'absence d'urgence.

C'est dans ces conditions que M. et Mme [S] ont assigné, par acte d'huissier de justice du 11 août 2016, le syndicat des copropriétaires devant le tribunal, statuant au fond, aux fins de condamnation du syndicat à remettre une clef du portillon du jardin arboré de la cour centrale de l'immeuble sous astreinte de 150 € par jour de retard (...)

L'assemblée générale des copropriétaires réunie le 23 mars 2017 à adopté la résolution n° 17 libellée comme suit :

Confirmation des modalités d'accès au jardin

Majorité nécessaire : art. 26 double majorité

Afin d'officialiser l'usage existant depuis 35 ans, l'assemblée générale a décidé d'insérer dans le règlement de copropriété la clause suivante :

Le jardin situé au centre de la cour intérieure de l'immeuble restera fermé à clef en permanence et la gardienne sera seule détentrice de la clef qu'elle confiera momentanément sur sa demande à tout copropriétaire désirant accéder à ce jardin,

Ont voté pour : 46 copropriétaires représentant 8 171 tantièmes,

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 145 tantièmes ([G]), (...)

Cette résolution est adoptée à la double majorité des voix des copropriétaires, (...)

Par acte d'huissier de justice du 26 juin 2017, M. et Mme [S], exposant avoir voté contre cette résolution, ont assigné le syndicat des copropriétaires devant ce tribunal aux fins d'annulation de cette résolution (...)

Par jugement du 14 juin 2019 le tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté que la restriction d'accès au jardin situé au centre de la cour centrale de l'immeuble est en vigueur depuis la mise en copropriété de l'immeuble en 2004,

- rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 17 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble situé au [Adresse 5] arrondissement du 23 mars 2017, (...)

M. et Mme [S] ont relevé appel de ce jugement (...)

**Sur ce,**

**Sur la recevabilité de M. et Mme [S] à contester la résolution n° 17 de l'assemblée générale du 23 mars 2017 : (...)**

M. et Mme [S] ont voté, avec leurs 145 tantièmes, contre la résolution n° 17, leur attitude avant ce vote et leur demande de rectification formulée par M. et Mme [S] par lettre du 28 avril 2017 puis par lettre de leur conseil du 5 mai 2017 corroborant ce fait, étant précisé que cette rectification ne modifie par le sens du vote acquis à la majorité qualifiée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; M. et Mme [S] doivent être considérés comme ayant voté contre la résolution n° 17 ; (...)

**Sur l'annulation de la résolution n° 17 et l'interdiction d'accès au jardin de l'immeuble (...)**

En l'espèce, il ressort du règlement de copropriété résultant d'un acte notarié du 28 octobre 2004, que l'immeuble situé au [Adresse 5], est, ainsi que précisé par l'article 9.1 de ce règlement (p. 53) "*principalement destiné à usage d'habitation*", certains lots pouvant avoir une activité commerciale, professionnelle ou de bureaux, l'article 9.2 précisant que les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une activité libérale, et comportant notamment une liste d'activités interdites pour les commerces.

L'article 9.3 (page S7) prévoit, à l'instar de la loi du 10 juillet 1965, que "*chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant*

*leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires*".

Il est acquis aux débats que l'immeuble situé au [Adresse 5] est un immeuble de grand standing, de style haussmannien, bénéficiant d'une adresse prestigieuse, dans un environnement préservé ; il est construit autour d'une cour centrale de forme arrondie au centre de laquelle est planté un jardin arboré très bien tenu ;

Il ressort des pièces versées aux débats par le syndicat que ce jardin a toujours été destiné à l'agrément visuel des occupants de l'immeuble et qu'il n'a jamais été accessible aux occupants de l'immeuble ; les accès à l'intérieur de l'espace jardin étaient, comme le reconnaissent les parties, avant l'installation, en 2012, des portillons situés en haut des quelques marches donnant accès à la partie gravillonnée (photographies pièces demandeurs n° 19 et 21), barrés par des jardinières de fleurs (...)

Dans ces conditions, quand bien même la limitation de l'accès au jardin n'était pas initialement inscrite dans le règlement de copropriété, l'usage régulier et constant adopté par la copropriété, à savoir de conserver le jardin et sa végétation dans un but exclusivement d'ornementation pour un agrément visuel en en limitant l'accès aux seuls besoins de l'entretien des plantations et de nettoyage, justifie que les copropriétaires aient souhaité adopter la résolution n° 17 intitulée "*Confirmation des modalités d'usage d'accès au jardin*" ;

Cette décision, prise dans l'intérêt de la collectivité (...) a ainsi été adoptée sans que les copropriétaires aient commis un abus de majorité ; de fait, les restrictions d'accès au jardin sont applicables à tous les copropriétaires et non pas seulement à certains d'entre eux (...)

L'interdiction d'accès au jardin se justifie pour éviter les problèmes de nuisances, en particulier sonores, qui seraient automatiquement causés

par une occupation du jardin ; la position du jardin, au centre de la rotonde, et l'importance des bâtiments environnants, ont pour conséquence que tous bruits provenant de la cour est grandement amplifié, par un phénomène de caisse de résonance (...)

Ces jardinières ont été remplacées, suite à une décision de l'assemblée générale du 18 mars 2012 (pièce syndicat n° 12), par des portillons métalliques, lesquels interdisent l'accès au jardin et permettent, tout à la fois, de préserver le jardin qui n'a été aménagé que par esthétisme, et d'éviter que des copropriétaires et /ou occupants de l'immeuble se trouvent au centre de la rotonde, et ne causent des nuisances ; (...)

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [S] de leur demande d'annulation de la résolution n° 17 et de leur demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à leur remettre une clef du portillon donnant accès au jardin arboré de la cour de l'immeuble ;

## COMMENTAIRE

Cet arrêt est intéressant en ce qu'il illustre la possibilité pour un syndicat de copropriétaires de restreindre, en raison de la destination de l'immeuble, l'usage de parties communes.

Un couple de copropriétaires, disposant de 145/10 000<sup>e</sup> de voix, demande depuis plusieurs années que lui soit transmise une clef d'accès au jardin partie commune, celui-ci étant clos par un portillon fermé à clef.

Ils ont d'abord saisi le juge des référés afin d'obtenir sous astreinte la transmission de la clef d'ouverture du portillon. Le juge des référés a rejeté leur demande qui n'était pas motivée par l'urgence.

Le couple de copropriétaires a alors assigné le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir, au fond, la condamnation de celui-ci à lui remettre cette clef sous astreinte.

Dans le courant de l'année suivant la délivrance de cette assignation l'assemblée générale s'est réunie le 23 mars 2017 et a adopté la résolution n° 17 suivante : "afin d'officialiser l'usage existant depuis 35 ans, l'assemblée générale a décidé d'insérer dans le règlement de copropriété la clause suivante : 'Le jardin situé au centre de la cour intérieure de l'immeuble restera fermé à clef en permanence et la gardienne sera seule détentrice de la clef qu'elle confiera momentanément sur sa demande à tout copropriétaire désirant accéder à ce jardin.'"

Cette résolution a été votée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Le couple de copropriétaires, a voté contre cette résolution, une discussion est née sur le vote par mandataire de Monsieur et Madame S. d'où il est résulté que leur contestation était recevable.

Le tribunal par jugement du 14 juin 2019 a constaté que la restriction d'accès au jardin situé au centre de la cour centrale de l'immeuble est en vigueur depuis la mise en copropriété de l'immeuble en 2004, la demande des époux S. a donc été rejetée. Ceux-ci ont relevé appel invoquant un abus de droit du syndicat des copropriétaires.

La Cour d'appel a confirmé la décision du tribunal, validant la résolution n° 17 critiquée au vu du règlement de copropriété qui stipule que l'immeuble est destiné principalement à usage d'habitation, que les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement. Il résulte en outre, des débats que l'immeuble est un immeuble de grand standing bénéficiant d'une adresse prestigieuse,

construit autour d'une cour centrale aux formes arrondies au centre de laquelle est planté un jardin arboré très bien tenu.

Ce jardin a toujours été réservé à l'agrément visuel des occupants, il n'a jamais été accessible. Avant la construction de la grille de fermeture du jardin, son accès était bloqué par des jardinières de fleurs.

Bien que la limitation de l'accès au jardin ne figure pas dans le règlement de copropriété initial, les dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 autorisent une telle résolution dans la mesure où elle concerne la jouissance... des parties communes (*article 26 b de la loi du 10 juillet 1965*).

Il résulte de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 que le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance. Ainsi, les clauses restreignant les droits des copropriétaires sur les parties communes sont valables si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, comme en l'espèce par le souci de maintenir le standing de l'immeuble (*exemple restriction de faire de la publicité commerciale, CA Versailles, 5 janvier 1981, Rev. Loyer 1981, p. 379, Interdiction d'étendre du linge aux fenêtres : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 24 novembre 1973, JCP 1974-II-17644*).

Le vote de cette résolution ne rompt pas l'égalité entre les copropriétaires ce qui constitue une condition de sa validité (*Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2006, n° 05-10.924, D. 2006.2373, note Ch. Atias*).

En matière d'utilisation de jardin dans un immeuble en copropriété, le syndicat des copropriétaires dispose d'un droit de regard même si ce jardin commun est à jouissance exclusive (*Versailles, 27 janv. 1998, Administrer avr. 1998, p. 47, obs. J.-R. Bouyeure*).

Défaut de notification préalable des documents requis et fraude à la loi : les décisions d'assemblée générale sont annulées.

## Assemblée générale • Notification préalable • Fraude à la loi • Nullité des résolutions

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 8 mars 2023, RG : 19/07704

Monsieur K. président de la société AWI constitue 4 SCI qui acquièrent différents lots de copropriété dans le même immeuble. La SCI AWI étoile est constituée en 2012, les SCI AW Samara, AW Star, AW Stella sont créées toutes les trois le 1<sup>er</sup> août 2014. La SCI AW Étoile se fait consentir une promesse de vente à la même époque.

Pour l'assemblée générale des copropriétaires du 18 octobre 2016, la SCI AW Étoile inscrit à l'ordre du jour deux résolutions afin de réaliser son projet. La résolution n° 28 qui a pour but la création de lots sur des parties communes, la résolution n° 29 qui a pour objet l'acquisition par la SCI AW Étoile des lots nouvellement créés.

Les résolutions votées à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 sont contestées par un copropriétaire qui obtient gain de cause devant le tribunal de grande instance de Paris pour (i) défaut de notification de pièces en même temps que la convocation ne permettant pas d'apprécier le caractère satisfaisant du prix (ii) fraude à la loi résultant de la constitution des quatre SCI dans le seul but de contourner la règle dite de la main dominante de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour d'appel confirme en tous points la décision du Tribunal.

[K]”, ainsi que la Société AW Étoile le précise elle-même, se faisait consentir une promesse de vente par les consorts [G] portant sur les lots n° 5, 7 et 8, situés respectivement aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage.

Par convocation du 23 septembre 2016 pour l'assemblée générale du 18 octobre 2016, le projet d'opération d'AW Étoile a été inscrit à l'ordre du jour, sous les résolutions n° 28 et 29 suivantes :

- 28 Décision de créer des lots sur parties communes

Majorité nécessaire : art. 26 c majorité des 2/3

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de modificatif de l'état descriptif de division, des plans et de l'attestation de superficie joints à la convocation, et conformément à ces documents, décide la création du lot 46 constitué actuellement par le volume des combles sous toiture surmonté d'une couverture en forme de dôme ainsi que les solives du plafond du 6<sup>e</sup> étage. (...)

- 29 Décision de cession d'un lot appartenant au syndicat des copropriétaires

Majorité nécessaire : art. 26 c majorité des 2/3

L'assemblée générale décide de céder le lot 46 appartenant au syndicat des copropriétaires, à la société AW Etoile pour un montant de 75 000 € et de procéder aux formalités nécessaires à cet effet. (...)

Ces deux résolutions ont été adoptées.

### LA COUR

#### Faits et procédure

La SCI PRS est une société civile immobilière ayant notamment pour objet l'animation de stratégie de commercialisation, l'administration et la gestion de biens immobiliers. (...)

Les autres copropriétaires sont (...) ainsi que les quatre sociétés civiles immobilières suivantes :

- AW Étoile, créée le 28 novembre 2012 et propriétaire des lots n° 9 à 31 et 43, suivant acte notarié en date du 20 décembre 2012, représentant 242/1 014 tantièmes de la copropriété,
- AW Samara, créée le 16 août 2014 et propriétaire des lots n° 1, 2 et 36

a 45, suivant acte notarié en date du 27 août 2014, représentant 102/1 014 tantièmes de la copropriété,

- AW Star, créée le 1<sup>er</sup> août 2014 et propriétaire des lots n° 7 et 8, suivant acte notarié en date du 27 août 2014, représentant 339/1 014 tantièmes de la copropriété,
- AW Stella, créée le 1<sup>er</sup> août 2014 et propriétaire des lots 5 et 35, suivant acte notarié en date du 27 août 2014, représentant 75/1 014 tantièmes de la copropriété.

Ces quatre sociétés sont toutes détenues par M. [Y] [K], et la société AWi, dont M. [K] était président jusqu'au 18 février 2014.

Le 29 juillet 2014, la Société AWi, “société d'investissement foncier de M.

Le 12 janvier 2017, la SCI PRS a assigné aux fins de voir annuler ces deux résolutions.

Par jugement du 7 février 2019, le tribunal de grande instance de Paris a :

- annulé les résolutions n° 28 et 29 de l'assemblée générale du 18 octobre 2016, (...)

La SCI AW Étoile a relevé appel de ce jugement. (...)

**Sur ce,**

**Sur la demande d'annulation des résolutions n° 28 et 29 de l'assemblée générale du 18 octobre 2016**

**Sur le défaut de communication préalable :**

Or, comme l'a relevé le tribunal, les seuls documents joints à la convocation ne permettaient pas de pallier l'omission commise par le syndic puisque le projet d'acte contenant modification au règlement de copropriété et à l'état descriptif ainsi que la vente, d'une part renvoyait lui-même à un "*plan établi par M. [L] [M]*" non joint et d'autre part, ne contenait aucune indication quant à la surface du lot créé dont la cession à AW Étoile était envisagée ;

Au seul examen des documents joints à la convocation, il était donc impossible de déterminer l'assiette de la partie commune devant être transformée en lot privatif pour être ensuite cédée à la société AW Étoile, et, par voie de conséquence, d'apprécier le caractère satisfaisant ou non du prix proposé pour cette acquisition ; (...)

La Société AW Étoile ne conteste pas davantage que l'avis du conseil syndical n'était pas joint, en contradiction avec l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (...)

Or, il résulte de la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 22 janvier 2015 que les copropriétaires ont fixé à 2 000 € TTC le montant des contrats

rendant la consultation du conseil syndical obligatoire ;

La présence de membres du conseil syndical à l'assemblée générale ne dispense d'une consultation préalable obligatoire du conseil syndical qui ne peut se confondre avec le compte-rendu de ce même conseil syndical du 15 novembre 2013, au cours duquel M. [K] a déclaré abandonner son projet sans que la question de l'annexion des combles ne soit étudiée ;

Le tribunal a exactement retenu que les conditions essentielles de l'aliénation projetée n'ont donc pas été notifiées aux copropriétaires en temps utile de sorte que les résolutions devaient être annulées ;

**Sur la fraude à la loi :**

Aux termes de l'article 22 alinéa 2° de la loi du 10 juillet 1965 : (...)

Cette exception au principe de la proportionnalité des voix à la quote-part de parties communes, énoncée par cet article, est prévue afin d'éviter que le copropriétaire disposant de la majorité absolue des droits de propriété ne devienne maître de l'assemblée générale ; (...)

La fraude est établie lorsque l'opération n'a par elle-même aucune justification apparente autre que de tourner la règle de l'article 22 ; (...)

Dans ces conditions, l'acquisition des lots par les sociétés AW Samara, AW Star et AW Stella n'a pas de justification apparente autre que celle de tourner la règle de l'article 22 précité ;

Le tribunal a justement retenu que les résolutions encourageaient également la nullité sur le fondement de la fraude ;

**Sur l'abus de majorité :**

Comme l'a relevé le tribunal, à défaut d'informations précises, celles-là même qui auraient dû être communiquées avec la convocation à l'assemblée

générale, on ne peut évaluer si le prix proposé de 75 000 €, soit (si la surface indiquée de 30 m<sup>2</sup> est exacte) 2 500 € le m<sup>2</sup> peut être considéré comme satisfaisant et conforme à l'intérêt collectif des copropriétaires ;

Il n'y a pas lieu de retenir le moyen soulevé par la société PRS ; (...)

## COMMENTAIRE

Dans un immeuble en copropriété, Monsieur K. président de la société AWI a constitué quatre SCI qui ont acquis des lots de copropriété. La somme des tantièmes détenus par les SCI du groupe AW s'élève à 758/1 014, ce qui assure à ces SCI ensemble la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, il est indiqué que la société AWI est titulaire d'une promesse de vente sur plusieurs lots ce qui induit un vote favorable du copropriétaire vendeur. Les acquisitions et promesses de vente des différentes SCI et de la société AWI interviennent dans un court délai entre novembre 2012 et surtout le 1<sup>er</sup> août 2014 date de la constitution de trois des quatre SCI.

La SCI AW Étoile propose à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 18 octobre 2016 deux résolutions. La première, résolution 28, ayant pour objet la décision de créer des lots sur parties communes, il s'agit essentiellement d'un lot n° 46 constitué par le volume des combles sous toiture surmonté d'une couverture en forme de dôme ainsi que des solives du plafond du 6<sup>e</sup> étage.

La résolution 29 concerne la cession du lot n° 46 appartenant au syndicat des copropriétaires pour un montant de 75 000 €.

Un copropriétaire, la SCI PRS, conteste ces deux résolutions. Le tribunal de grande instance de Paris fait droit à sa

demande et annule les deux décisions. La société AW Étoile interjette appel de cette décision mais la Cour d'appel de Paris confirme en tous points le jugement rendu.

#### **- Défaut de communication préalable**

La Cour d'appel juge, en application de l'article 11, I, 3<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> du décret du 17 mars 1967 que ne sont pas communiquées, en même temps que la convocation de l'assemblée générale, les conditions essentielles de la vente, principalement les éléments permettant à l'assemblée générale d'apprécier "le caractère satisfaisant ou non" du prix proposé soit 75 000 €.

En effet, certains documents ne sont présentés que lors de l'assemblée générale alors qu'ils n'étaient pas joints à la convocation. Il s'agit des plans, de l'attestation de superficie ce qui rendait impossible de déterminer l'assiette de la partie commune devant être transformée en lot privatif pour être ensuite cédée à AW Étoile.

Lorsque les conditions essentielles des contrats et devis n'ont pas été joints à l'ordre du jour de l'assemblée appelée à approuver un contrat ou un devis, la décision est annulée (*civ. 3<sup>e</sup>, 7 sept. 2017, n° 16-19 659, Administrer nov. 2017, p. 41, obs. J.-R. Bouyeure*).

L'estimation du prix d'un bien est une condition essentielle et déterminante de sa vente, en l'absence des éléments

permettant d'établir le prix, la vente ne pouvait être valablement décidée en assemblée générale (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 février 1999, n° 97-13.389, recueil Dalloz 1999, IR, p. 53, RDI, 1999, p. 300, obs. Pierre Capoulade, AJDI 1999, p. 799, obs. Guitard, Administrer n° 300, 12 juin 1999, p. 43, commentaire Pierre Capoulade*).

La Cour relève en outre que la société AW Étoile ne fournit pas l'avis du conseil syndical contrairement à ce que préconise l'article 21 de la loi et ne respecte pas les termes d'une résolution d'assemblée générale de 2015 qui fixait à 2 000€ TTC le montant des contrats rendant la consultation du conseil syndical obligatoire.

#### **- La fraude à la loi**

Le copropriétaire qui demandait que soit prononcée la nullité des deux décisions votées à la demande de la société AW Étoile invoquait la fraude à la loi, précisément l'article 22 alinéa 2 de la loi qui dispose : "Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires".

En répartissant entre quatre SCI les 758/1 014 voix qui lui permettaient d'accéder à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, Monsieur K. et la société AW organisaient le contournement de la règle précitée.

Il obtenait ainsi aisément la vente à son profit du lot n° 46 nouvellement créé sur des parties communes au prix de 75 000 €.

La Cour d'appel relève que la fraude est établie lorsque l'opération n'a par elle-même aucune justification apparente autre que de tourner la règle de l'article 22. En l'espèce l'acquisition des lots par les sociétés AW Samara, AW Star et AW Stella n'a pas de justification apparente autre que celle de tourner la règle de l'article 22 précitée.

Selon la jurisprudence c'est au demandeur qu'il appartient de prouver qu'un acte a été accompli pour tourner les dispositions de l'article 22 I, alinéa 2 de la loi (*CA Paris, 2 mars 1993, Loyer et copr. 1993, comm. 24 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2011, n° 10-30.514*). En l'espèce, le copropriétaire demandeur relevait que le capital social, l'objet social et les associés des structures constituées (les quatre SCI AW) sont strictement identiques. Trois d'entre elles ont été constituées le même jour.

Dans une espèce similaire, la fraude avait été reconnue résultant de la "dualité apparente des SCI Adar et Ilana EL qui ont le même objet social, le même gérant, les mêmes porteurs de parts et le même siège social, étant justement destinée à obvier la réduction légale des voix d'un copropriétaire majoritaire par le biais d'un procédé réalisant une fraude à la loi" (*CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 4 juin 2014, n° 12/07171*).

## Nouvelle répartition des charges ordonnée par le juge.

Charges • Répartition • Clause réputée non écrite • Nouvelle répartition ordonnée par le juge

**CA Paris, P. 4, Ch. 2, 8 mars 2023, RG : 17/08202**

Dans un immeuble en copropriété composé de 3 étages et 38 lots, dont le règlement de copropriété a été établi en 1991, des modifications sont intervenues portant sur la consistance des lots, l'aménagement de combles, la transformation de parties communes, la modification des droits d'usage exclusifs sur la terrasse, un ascenseur a été construit et achevé en 1997.

Le règlement de copropriété avait subi trois modificatifs lorsque, les consorts F. propriétaires de lots au 2<sup>e</sup> étage, ont introduit une procédure de référé en 2017, se plaignant du caractère discriminatoire de la répartition des charges.

Ils ont obtenu en référé la désignation d'un expert qui a conclu à l'incohérence du mode de calcul des tantièmes, des clefs générales, des clefs ascenseur et escalier.

Sur la base de ce rapport d'expertise, les consorts F. ont finalement obtenu de la Cour d'appel, c'est l'objet de l'arrêt commenté, une nouvelle répartition des charges en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

### LA COUR

L'immeuble sis [Adresse 2] est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Selon le règlement de copropriété du 8 août 1991, l'immeuble est composé de trois étages et de 38 lots : (...)

Ce règlement de copropriété prévoit une répartition des charges communes générales, des charges d'escalier et des charges d'ascenseur. (...)

M. [Y] [F] est propriétaire du lot n° 9 composé d'un appartement au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble. Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] sont propriétaires en indivision des lots n° 7 et 8. Les 3 lots 7, 8 et 9 ont été réunis.

Se plaignant de ce que la répartition des charges entre les différents lots de copropriété est apparue discriminatoire et qu'au fil du temps des combles ont été aménagés par des copropriétaires sans

modification des tantièmes de charges générales et spéciales, les consorts [F] ont obtenu la désignation d'un expert en la personne de M. [E] [S] par ordonnance de référé du 24 janvier 2014 au contradictoire du syndicat des copropriétaires.

L'expert, qui a eu pour mission de donner son avis sur la répartition actuelle des charges de copropriété, a déposé son rapport de 6 février 2015 au terme duquel il a conclu que le mode de calcul des tantièmes des clefs générales, ascenseur et escalier n'est pas cohérent et qu'une refonte globale des lots et de l'état descriptif de division paraît s'imposer. (...)

Par jugement du 31 mars 2017 le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré irrecevables M. [Y] [F], Mme [C] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] en leurs demandes d'annulation du règlement de copropriété et de désignation d'un expert judiciaire formées à l'encontre du syndicat des

copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2], représenté par son syndic, le Cabinet [L] et associés, faute de qualité à agir, (...)

M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 19 avril 2017.

Par arrêt du 8 juillet 2020 cette Cour a :

- infirmé le jugement,
- rejeté l'exception d'irrecevabilité pour prescription soulevée par le syndicat des copropriétaires concernant les demandes de M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] d'ordonner la refonte de l'état descriptif de division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert et dire non écrites les clefs de répartition des charges d'ascenseur du règlement de copropriété actuel,
- débouté M. [Y] [F], Mme [D] [F], Mme [V] [F] et M. [K] [F] de leur demande visant à ordonner la refonte de l'état descriptif de division au regard des modifications intervenues et constatées par l'expert relatives à l'annexion de parties communes,
- réputé non écrites :
  - les clauses du règlement de copropriété du 23 juillet 1997 fixant "la quote-part des parties communes en 10 036<sup>e</sup>" dans le tableau intitulé "tableau descriptif des lots de copropriété nouvelle situation" composé de trois pages du lot 1 à 48,
  - les clauses du règlement de copropriété du 8 août 1991 fixant "la quote-part des charges escalier en 10 000<sup>e</sup>" et "la quote-part des charges ascenseurs s'il y a lieu en 10 000<sup>e</sup>" dans le tableau intitulé "répartition des charges" en pages 58 et 59 du lot 1 au lot 39,
- ordonné une mesure d'expertise et désigné en qualité d'expert M. [E] [S], lequel pourra prendre l'initiative

de recueillir l'avis d'un autre technicien, dans une spécialité distincte de la sienne, avec mission, après avoir convoqué les parties et s'être fait communiquer tous documents ou pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, de :

- prendre connaissance du rapport d'expertise du 6 février 2015,
- proposer une nouvelle clef de répartition des charges générales et des charges spéciales en prenant en compte l'état descriptif de division tel qu'il apparaît dans le règlement de copropriété du 8 août 1991, modifié le 14 février 1992, 29 mars 1996 et 23 juillet 1997 et en prenant en compte le fait que dans les combles le lot 1 a fait l'objet de travaux autorisés par l'assemblée générale du 1995 et a été aménagé en appartement,
- proposer un tableau reprenant pour chaque lot la nouvelle quote-part des charges générales, des charges d'escalier et des charges d'ascenseur,
- indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul qui aura permis de fixer les modifications des nouvelles quotes-parts de parties communes et de la répartition des charges,
- rédiger un pré-rapport et le soumettre aux observations des parties avant la rédaction du rapport final, (...)

M. [E] [S] a déposé son rapport le 28 avril 2022.

### Prétentions des parties

- Dire que les nouvelles clefs de répartition s'imposeront aux copropriétaires à compter du 8 novembre 2013, date de saisine du juge des référés par eux et qu'il sera ainsi crédité à leurs comptes les charges trop payées depuis le 8 novembre 2013 correspondant à la différence entre les charges qui leur ont été appelées et celles qu'ils auraient dû acquitter en application du rapport de l'expert,
- condamner le syndicat des copropriétaires à la somme de 20 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile outre en sus aux entiers dépens

de première instance et d'appel dont ceux d'expertise fixés à la somme de 32 973,60 €, (...)

Sur ce,

### Sur la nouvelle clef de répartition des charges générales et des charges spéciales

L'arrêt du 8 juillet 2020 est définitif en ce qu'il a : (...)

- réputé non écrites :
  - les clauses du règlement de copropriété du 23 juillet 1997 fixant "la quote-part des parties communes en 10 036" dans le tableau intitulé "tableau descriptif des lots de copropriété nouvelle situation" composé de trois pages du lot 1 à 48,
  - les clauses du règlement de copropriété du 8 août 1991 fixant "la quote-part des charges escalier en 10 000" et "la quote-part des charges ascenseurs s'il y a lieu en 10 000" dans le tableau intitulé "répartition des charges" en pages 58 et 59 du lot 1 au lot 39 ; (...)

Il reste à procéder à la nouvelle répartition des charges générales et des charges spéciales (ascenseur et escalier) par application de l'article 43 précité ; (...)

Il y donc lieu de fixer les grilles de répartition des charges générales et des charges spéciales (escalier et ascenseur) du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] telles qu'établies au rapport d'expertise de M. [E] [S] du 28 avril 2022, à savoir :

- charges générales : clef générale : CLE-GENE 2 : tableau IV-1, pages 33 à 36 du rapport d'expertise,
- charges escalier : clef escalier : CLE-ESC 2 : tableau IV-2, pages 37 à 40 du rapport d'expertise,
- charges ascenseur : clef ascenseur : CLE-ASC 1 : tableau III-III, pages 29 à 32 du rapport d'expertise ;

Conformément à l'article 43 précité, cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle l'arrêt du 8 juillet 2020 est devenu définitif ;

### Sur les dépens et l'application de l'article 700 du Code de procédure civile

Lors de l'assignation en référé expertise du 8 novembre 2013 et durant toute la procédure conduisant au présent arrêt, les consorts [F] n'ont cessé d'affirmer que la répartition des charges entre les différents lots de copropriété est apparue discriminatoire et qu'au fil du temps des combles ont été aménagés par des copropriétaires sans modification des tantièmes de charges générales et spéciales ; leur position est reconnue au terme des deux rapports d'expertises de M. [S], le premier déposé le 6 février 2015, le second le 28 avril 2022 ; les consorts [F] ont avancé la totalité des frais de ces deux expertises, < 17 842,64 € pour la première, 15 130,96 € pour la seconde, soit 32 973,60 € au total ; ils ont engagé une longue procédure au fond avec un jugement, infirmé, et deux arrêts de cette Cour ; ceci justifie que les frais des deux expertises soient inclus dans les dépens mis à la charge du syndicat des copropriétaires et qu'une somme de 20 000 € soit allouée aux consorts [F] par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

## COMMENTAIRE

La Cour d'appel statue sur le jugement du 31 mars 2017 rendu par le tribunal de grande instance de Paris.

Cette décision permet d'illustrer l'application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose : "toute clause contraire aux dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 1-1, 4,6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celle du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive".

Dans cette procédure, la Cour d'appel avait été saisie précédemment et avait rendu une décision le 8 juillet 2020 rejetant l'exception d'irrecevabilité prononcée par le jugement contesté et surtout réputant non écrite une clause du règlement de copropriété modifiée en date du 23 juillet 1997 qui fixait "la quote-part des parties communes en 10/36° dans le tableau intitulé *Tableau descriptif des lots de copropriété nouvelle situation*" ainsi qu'une clause du règlement de copropriété initial qui fixait "la quote-part des charges escaliers en 10 000° et la quote-part des charges ascenseurs s'il y a lieu en 10 000°".

En outre, la Cour d'appel, dans cette même décision, ordonnait une mesure d'expertise donnant pour mission à l'expert de proposer une nouvelle clef de répartition des charges générales et des charges spéciales en tenant compte du règlement de copropriété initial et des modificatifs subséquents.

L'expert a déposé son rapport en avril 2022, les consorts F. ont conclu à la validation des nouvelles clefs de répartition de charges issues de ce rapport. Ils sollicitaient également l'allocation d'une somme de 20 000 € au titre de l'article 700 ainsi que le

remboursement des frais d'expertise s'élevant à 32 973 €.

La Cour d'appel fait droit aux demandes des consorts F. tant en ce qui concerne les grilles de répartition de charges que la demande au titre de l'article 700 en considération des dépenses engagées depuis 2017 et de leur détermination.

Cette décision illustre la difficulté que rencontrent les copropriétaires qui souhaitent modifier la répartition des charges. Pour que l'assemblée générale se prononce, l'unanimité est requise pour modifier la répartition des charges (art. 11 de la loi).

Le tribunal, quant à lui, peut être saisi sur le fondement de l'article 43 de la loi, comme c'est le cas en l'espèce, à la condition préalable que le copropriétaire demandeur établisse le caractère non écrit d'une ou plusieurs clauses relatives à la répartition des charges. Dans cette espèce, les copropriétaires demandeurs ont tout d'abord fait désigner un expert afin de justifier du caractère non écrit de certaines clauses, puis la Cour d'appel a dû désigner un expert afin qu'il établisse une nouvelle grille de répartition des charges. Le copropriétaire est recevable sans avoir à justifier d'un préjudice ou d'un intérêt

à agir (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 févr. 1982, n° 80-11.710, D. 1982. IR 252, obs. C. Giverdon).

L'action introduite par les copropriétaires l'a été plus de 10 ans après l'établissement du règlement de copropriété, la jurisprudence confirme que l'action fondée sur l'article 43 de la loi peut être exercée à tout moment (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 juin 1984, n° 82-16.492 ; D. 1984. IR 14 ; RDI 1985.187). C'est donc sur la base du caractère non écrit de deux clauses du règlement de copropriété que la Cour d'appel procède à la nouvelle répartition des charges, "ce pouvoir implique celui d'ordonner la publication de la nouvelle répartition au fichier immobilier". (La copropriété, Dalloz actions n° 242.381).

Dans la présente instance, la Cour n'a pas ordonné la publication de la nouvelle répartition.

En dehors du tribunal, l'assemblée générale peut reconnaître le caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété ce que semble reconnaître la Cour de cassation (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 sept. 2020, n° 19-17.045, JCP N 2020, n° 40, act. 88, obs. H. Périnet Marquet ; Administrer nov. 2020, p. 53, note J.-R. Bouyeure), ce qui permettrait d'éviter un contentieux inutile.

## Divers

L'usage et l'étendue des servitudes se règlent par le titre qui les constitue.

Servitude • Aggravation d'une servitude de passage • Transformation de vue en jour

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2023, arrêt n° 140 F-D, pourvoi n° 21-23.049**

L'usage et l'étendue des servitudes *“se règlent par le titre qui les a établis...”* C'est en application de ces dispositions de l'article 628 du Code civil que statue la Cour de cassation sans les viser expressément. La Haute juridiction déboute le propriétaire du fonds dominant et le syndicat des copropriétaires de leur demande de transformer un jour en porte-fenêtre et, ce faisant, d'aggraver la servitude de passage sur le jardin-cour attenant, en augmentant le flux de circulation dans ce jardin.

L'acte d'acquisition de la société qui invoque le droit de transformer un jour en vue reprenait les stipulations d'un acte ancien du 17 décembre 1931, constituant l'usage commun de la cour et décrivant de manière limitative les accès à cette cour.

## LA COUR

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (*Agen, 28 juillet 2021*), la société [D] et compagnie (la société) a acquis la parcelle CE n° [Cadastré 1] par acte du 29 août 1990. Par actes des 14 novembre 2006 et 13 décembre 2007, la société civile immobilière du Grand café Tivoli (la SCI) a acquis les parcelles cadastrées CE n° [Cadastré 3], [Cadastré 4] et [Cadastré 5] qu'elle a ensuite données en location. Ces différentes parcelles sont séparées par une cour.

2. En 2013, la société a divisé la parcelle lui appartenant en plusieurs lots placés sous le régime de la copropriété, dont un appartement au premier étage attribué à Mme [D].

3. Mme [D] a entrepris des travaux d'installation d'une porte-fenêtre permettant d'accéder à la cour par un nouvel escalier, en remplacement d'une ancienne fenêtre à *“verre opaque”*.

4. La SCI s'étant opposée aux travaux, la société et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 6] (le syndicat des copropriétaires) l'ont assignée en autorisation de la transformation de la fenêtre.

## Examen du moyen

5. La société et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de transformation de la fenêtre, alors :

*“1°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que, pour juger que la transformation*

*litigieuse, par la SNC [D] & Cie, d'une fenêtre en porte constituait une extension et une aggravation d'une servitude ancienne de jour, prohibée de la part du fonds dominant, la Cour a retenu que ladite société était tenue par la stipulation de la servitude de jour à son acte du 29 août 1990 : par fenêtre à verre opaque munie d'une grille de protection située à côté de la double porte battante en bois plein sur la façade Est de son héritage ; qu'en se déterminant ainsi, quand cette stipulation supposée avoir été convenue dans cet acte de vente n'y existe pas, la Cour a violé le principe susvisé ; (...)*

*Les exposants, pour justifier le droit de la SNC [D] & Cie à transformer l'ouverture litigieuse, avaient soutenu dans leurs écritures qu'il s'agissait d'une vue, en l'occurrence d'une fenêtre qui s'ouvre et non un jour comme le prétend la SCI du Grand Café Tivoli (...)*

*Qu'en jugeant que la transformation projetée par la SNC [D] & Cie consistait à créer une vue au lieu d'un jour et, partant, un changement, non minime représentant une extension et une aggravation de la servitude ancienne, prohibée de la part du fonds dominant, sans avoir retenu aucun élément permettant de justifier que la fenêtre initiale constituait un 'jour' plutôt qu'une vue, et sans avoir en particulier examiné aucun des éléments contraires visés par les exposants dans leurs écritures, la Cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 676 et 678 du Code civil, ensemble des articles 686, 700 et 702 du même Code ;*

*3°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les*

ont faites ; qu'en l'espèce, l'acte de vente du 29 août 1990, qui reprend sur ce point les mêmes règles que celui du 17 décembre 1931, stipule que comme tous les autres locataires des immeubles restant la propriété des vendeurs et donnant sur la cour commune contiguë à l'Est aux immeubles vendus, les acquéreurs auront avec l'usage commun de cette cour le droit commun d'y accéder (...)

Que la transformation de la fenêtre litigieuse en porte ne modifiant ni l'usage ni le droit d'accès ou de sortie ainsi définis, pas plus qu'elle ne modifie – par réduction ou extension – les titulaires possibles de ces droits, la règle susvisée lui est certainement inapplicable ; qu'en jugeant dès lors, par motifs adoptés, pour débouter la SNC [D] & Cie de sa demande de transformation, que celle-ci doit nécessairement faire l'objet d'une approbation des autres usagers, qui n'est pas acquise, et qu'elle n'a pas été consentie dans le cadre de l'usage commun de la cour, la Cour a violé l'article 1134, devenu 1103 du Code civil, ensemble l'article 628 du même Code ;

4°/ que celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver ; qu'ainsi le titulaire d'un droit commun d'accès et d'usage sur une cour commune peut librement ouvrir, dans un mur dont il est propriétaire, une ouverture lui permettant d'y accéder directement, sans devoir requérir une autorisation des autres titulaires du même droit ; qu'il s'ensuit que la SNC [D] & Cie, propriétaire de l'immeuble dans lequel elle se proposait de transformer une fenêtre en porte donnant sur la cour commune sur laquelle elle est titulaire d'un droit partagé d'accès et d'usage, est en droit d'opérer cette transformation, que la fenêtre initiale soit un jour ou une vue, sans avoir à requérir l'autorisation des autres titulaires des mêmes droits ; qu'en lui refusant ce droit, la Cour a violé l'article 697 du Code civil ;

5°/ que celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver ; (...) Qu'en jugeant dès lors, pour rejeter leurs demandes, que la SNC [D] & Cie ne justifiait pas de l'absolue nécessité

de cette construction puisqu'elle dispose déjà d'une double porte d'accès. Elle ne démontre pas en quoi l'usage de cette porte ne lui suffit pas pour circuler entre la cour et le magasin, sans avoir procédé, comme il était invité, à aucun examen relatif à la situation des lieux consécutivement à la création de la copropriété, résultant de la séparation du magasin et des appartements, la Cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 697 du Code civil ;

6°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel, par motifs adoptés, a retenu que si les modifications envisagées par la SNC [D] & Cie ne créeraient pas de nouvelle servitude de passage stricto sensu puisque la demanderesse bénéficie déjà du droit de circuler dans la cour, elles bouleverseraient nécessairement l'équilibre de l'usage commun tel qu'il a été défini et pensé au moment de la rédaction des actes d'acquisition (...)

7°/ que tout jugement, à peine de censure, doit être motivé ; que ne répond pas à cette exigence le juge qui se détermine par des motifs inopérants ; qu'en outre, pour justifier, par motifs adoptés, que la transformation envisagée de fenêtre en porte bouleverserait l'équilibre de l'usage commun de la cour et les lieux habituels de passage, la Cour d'appel a retenu que l'usage de cette porte nouvelle générerait vis-à-vis d'un locataire de la SCI du Grand Café Tivoli un important désagrément ; qu'en se déterminant ainsi, pour débouter la SNC [D] & Cie et le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 6], par des motifs inopérants, tirés d'un hypothétique trouble de voisinage, sans rapport aucun avec la servitude de passage non affectée de la cour commune, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

8°/ que si l'on ne peut avoir de vue droite sur l'héritage de son voisin, sous réserve du respect de certaines distances, cet obstacle n'existe pas si le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue est déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ;" (...)

## Réponse de la Cour

6. La Cour d'appel a constaté que l'acte du 17 décembre 1931, dont les parties tiennent leurs droits, comportait une stipulation, reprise dans les actes du 29 août 1990 et du 14 novembre 2006, prévoyant, d'une part, que les acquéreurs avaient, avec l'usage commun de la cour, le droit commun d'y accéder et d'en sortir même par véhicule, tant par la grande porte et le tunnel donnant sur la [Adresse 8] que par la petite porte donnant sur la venelle aboutissant à l'est de ladite cour, d'autre part que les acquéreurs étaient tenus, pour régler ces questions, de s'entendre directement avec les locataires.

7. Sans avoir commis la dénaturation dénoncée par la sixième branche du moyen, elle en a souverainement déduit, tant par motifs propres qu'adoptés, que le remplacement de la fenêtre par une porte-fenêtre avait créé, non seulement une vue, mais également une nouvelle voie de passage distincte de celles prévues dans les titres, occasionnant, notamment, en raison de sa proximité immédiate, d'importants désagréments à l'un des locataires de la SCI, de sorte que cette transformation, modifiant les conditions d'exercice du droit d'usage commun, était contractuellement soumise à l'accord de l'ensemble des usagers de la cour, lequel faisait défaut.

8. Elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

## COMMENTAIRE

Dans cette espèce, une société D. acquiert par acte du 10 septembre 1990 un immeuble. Cet immeuble est loti en 2013, un syndic est désigné. En 2007, une SCI a acquis la parcelle contiguë à celle de la société D., séparée de celle-ci par une courette. La société D. entreprend des travaux visant au percement d'une porte-fenêtre à la place d'une vue préexistante entraînant un changement important et contraire

à une servitude de vue figurant dans un acte du 17 décembre 1931 autorisant au propriétaire l'unique ouverture de jour de souffrance.

La Cour d'appel avait débouté la société de sa demande de transformation de vue en porte-fenêtre en raison des stipulations de la servitude de jour dans l'acte d'acquisition de la société D. de 1990, le premier moyen invoqué par la société D. à l'appui de son pourvoi est de soutenir que la mention de la servitude de jour ne figure pas à son acte d'acquisition.

C'est donc en considération d'une autre stipulation du titre de 1931 visée à l'acte d'acquisition de la société D. que la Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel d'Agen.

En effet, la Haute juridiction reprend la stipulation relative au droit de passage dans la cour qui figurait dans le titre de propriété de la société D.

Et c'est en application de ce titre constitutif du droit de propriété de la société D. que la Haute juridiction confirme la décision de la cour d'appel d'Agen en jugeant que le remplacement de la fenêtre par une porte-fenêtre avait créé non seulement une vue mais également une nouvelle voie de passage,

distincte de celles prévues dans les titres.

La décision de la Cour de cassation reprenait en outre une disposition de l'acte de 1931 qui conditionne l'exercice du droit de passage à l'accord de l'ensemble des usagers de la cour et constate que cet accord fait défaut. Par cette décision, la Cour de cassation, ne pouvant viser expressément l'existence de servitude qui n'avait pas été reprise dans le titre de propriété de la société D., en fait néanmoins état dans sa décision.

En l'espèce la servitude définie à l'acte de 1931 était ainsi libellée : *“dans la courette séparant le jardin et le magasin présentement vendu, de la maison restant propriété des vendeurs, ceux-ci pourront ouvrir tous jours de souffrance qu'ils jugeront ainsi que toutes vues droites.”*

Le juge du fond est souverain pour apprécier si une modification de servitude, en l'espèce transformation d'un jour en porte-fenêtre, constitue une aggravation de la servitude (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 déc. 1970, JCP 71 II, 16797*).

La Cour de cassation reprend la décision de la Cour d'appel considérant que la modification d'un jour en vue constitue une transformation qui n'est

pas minime, créant une vue à la place d'un jour mais également modifiant sensiblement la servitude de passage sur la cour, occasionnant d'importants désagréments notamment à l'un des locataires du propriétaire voisin, de sorte que cette transformation modifiant les conditions d'exercice du droit d'usage commun était contractuellement soumise à l'accord de l'ensemble des usagers de la cour, lequel faisait défaut. Cette décision est conforme au principe selon lequel est interdit le changement de servitude non conforme au titre (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 janvier 1947, JCP 47, II, 3754, note Becqué*).

Cet arrêt est en outre l'occasion de rappeler la distinction entre jour de souffrance : fenêtre à verre dormant, non mobile, exclusivement destinée à laisser passer la lumière par un matériau translucide, et la notion de vue : qu'elle soit droite ou oblique il s'agit d'une ouverture qui permet de voir à l'extérieur, en l'occurrence, sur le fond voisin.

L'ouverture de la porte fenêtre crée donc une servitude de vue et aggrave la servitude de passage sur la cour située entre les deux parcelles (*sur les vues : articles 675, 678 et suivants du Code civil, sur les jours : articles 676 et 677 du Code civil*).

Une simple tolérance de passage ne permet pas au juge d'ordonner l'interruption de travaux mettant fin à cette tolérance.

Servitude • Servitude de passage (non) • Tolérance • Travaux obstruant le passage • Trouble manifestement illicite (non)

**Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2023, arrêt n° 138 F-D,  
pourvoi n° C 21-21.706**

Un syndicat de copropriétaire (adresse 5) saisit le juge des référés sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure civile afin d'obtenir que le syndicat copropriétaire voisin (adresse 6) mette fin aux travaux qu'il a entrepris, visant à clore un parking jusque-là ouvert et privant ainsi les copropriétaires du syndicat (adresse 5) du passage leur permettant d'accéder à leur propre parking. Le premier juge ordonne l'arrêt des travaux de fermeture du parking du syndicat des copropriétaires (adresse 6) sous astreinte en ce que les travaux entrepris privaient les copropriétaires voisins du passage leur permettant l'accès à leur parking.

Cette décision est infirmée par la cour d'appel de Bordeaux, arrêt confirmé par la Cour de cassation qui juge qu'aucun trouble manifestement illicite justifié n'autorise la décision conservatoire d'interruption des travaux en application de l'article 835 du Code de procédure civile.

## LA COUR

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 9 juin 2021), rendu en référé, le syndicat des copropriétaires Résidence [Adresse 5] a assigné le syndicat des copropriétaires Résidence [Adresse 6] pour obtenir, sous astreinte, l'arrêt des travaux de construction d'une aire de stationnement fermée et la réouverture du passage emprunté par ses résidents sur une voie située sur le fonds voisin.

### Examen du moyen

2. Le syndicat des copropriétaires Résidence [Adresse 5] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :  
"1°/ que le seul constat de la remise en cause d'une possibilité de passage sur le fonds d'autrui, jusqu'alors octroyée au

propriétaire d'un fonds, afin de permettre l'utilisation ou l'accès à celui-ci, et qui porte ainsi atteinte au droit d'usage et de jouissance du propriétaire lésé, suffit à établir l'existence d'un trouble manifestement illicite ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a fait ressortir que le projet de travaux litigieux entrepris par le syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 6] conduirait à clôturer la voie privée lui appartenant, jusqu'alors ouverte à la circulation publique, bien qu'elle ne constitue pas une voie publique en tant que telle, et notamment empruntée par les résidents de la copropriété [Adresse 5] pour accéder à leurs garages ; qu'il résultait de ces constatations que le projet de travaux litigieux remettait en cause une possibilité de passage sur la voie litigieuse appartenant au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 6], jusqu'alors octroyée à l'exposant pour permettre notamment à ses résidents d'accéder à leurs propriétés,

et que cette remise en cause constituait un trouble manifestement illicite ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 835, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de procédure civile ;

2°/ que le seul constat de la remise en cause d'une possibilité de passage sur le fonds d'autrui, jusqu'alors octroyée au propriétaire d'un fonds, afin de permettre l'utilisation ou l'accès à celui-ci, et qui porte ainsi atteinte au droit d'usage et de jouissance du propriétaire lésé, suffit à établir l'existence d'un trouble manifestement illicite, indépendamment de la question de l'existence d'une servitude de passage ou d'un état d'enclave ; qu'en justifiant sa décision de rejet par l'absence de droit de passage du syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 5] sur la voie litigieuse appartenant au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 6], et par l'absence de pouvoir du juge des référés pour se prononcer sur l'état d'enclavement qui résulterait de la fermeture de cette voie séparant les deux copropriétés, la Cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à écarter l'existence d'un trouble manifestement illicite constitué par la remise en cause de la possibilité de passage sur la voie appartenant au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 6], jusqu'alors octroyée à l'exposant pour permettre notamment à ses résidents d'accéder à leurs propriétés, privant ainsi sa décision de base légale au regard du même texte ;  
3°/ que le seul constat de la remise en cause d'une possibilité de passage sur le fonds d'autrui, jusqu'alors octroyée au propriétaire d'un fonds, afin de permettre l'utilisation ou l'accès à celui-ci, et qui porte ainsi atteinte au droit d'usage et de jouissance du propriétaire lésé, suffit à établir l'existence d'un trouble

*manifestement illicite, nonobstant la régularité des travaux à l'origine de cette remise en cause ; qu'en justifiant sa décision de rejet par la régularité des travaux à l'origine de la remise en cause de la possibilité de passage sur la voie appartenant au syndicat des copropriétaires de la Résidence [Adresse 6], jusqu'alors octroyée à l'exposant pour permettre notamment à ses résidents d'accéder à leurs propriétés, la Cour d'appel s'est déterminée par un motif impropre à écarter l'existence d'un trouble manifestement illicite, privant ainsi sa décision de base légale au regard du même texte."*

### Réponse de la Cour

3. Ayant constaté que les travaux dont l'interruption était demandée par le syndicat des copropriétaires Résidence [Adresse 5] avaient fait l'objet d'une autorisation vainement contestée devant la juridiction administrative, que ses résidents avaient par le passé bénéficié d'une simple tolérance de passage à laquelle la copropriété voisine avait mis fin, comme elle en avait le droit, en clôturant la voie lui appartenant sans abus de sa part et exactement retenu qu'il n'appartenait pas à la juridiction des référés de se prononcer sur l'existence d'une servitude de passage pour cause d'enclave, la Cour d'appel a pu en déduire que l'existence d'un

trouble manifestement illicite n'était pas établie.

## COMMENTAIRE

Pour que les dispositions de l'article 835 du Code de procédure civile s'appliquent et autorisent le juge à prendre des mesures conservatoires ou de remise en état, il convient que le demandeur établisse l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite.

C'est sur ce dernier argument que le syndicat des copropriétaires (adresse 5) a saisi la Cour de cassation en infirmation de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Bordeaux qui n'avait pas fait droit à sa demande. Le syndicat des copropriétaires (adresse 5) sollicitait l'interruption des travaux de fermeture du parking de l'immeuble voisin, syndicat des copropriétaires (adresse 6) qui aboutissaient à priver les copropriétaires du syndicat requérant du passage qu'il pratiquait de longue date pour accéder à leur parking.

Il résulte de la jurisprudence que le trouble manifestement illicite est constitué par la violation d'une règle de droit ou la rupture d'un état de droit (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2022, n° 22-15.797,*

*commentaire Agnès Lebatteux*). Or, le syndicat des copropriétaires (adresse 5) n'a pu démontrer qu'il était porté atteinte à un état de droit ou à une règle de droit.

Parmi les moyens qui lui sont opposés, la Cour de cassation retient que le droit de passage dont se prévaut le syndicat des copropriétaires requérant n'est qu'une simple tolérance de passage à laquelle la copropriété voisine avait mis fin comme elle en avait le droit.

La Haute juridiction retient en outre que la clôture de ce passage privé appartenant au syndicat des copropriétaires (adresse 6) n'était pas constitutive d'un abus et enfin, que le juge des référés ne peut se prononcer sur l'existence d'une servitude de passage pour cause d'enclave, argument soutenu par le requérant.

Le syndicat des copropriétaires (adresse 5) ne pouvait se prévaloir d'une obligation non sérieusement contestable. C'est au juge du fond qu'appartient l'appréciation d'une obligation non sérieusement contestable. Ainsi le fait pour un propriétaire de mettre fin à une tolérance de passage relève de l'exercice de son droit de propriété et ne constitue pas un trouble manifestement illicite (*Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 septembre 2021, n° 20-19.454*). ■

## Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (extraits)

NOR : ENER2223572L

### Article 40 Obligation d'équiper les parkings extérieurs en ombrières photovoltaïques (NDLR)

I. - Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'application du premier alinéa du présent I.

Lorsque plusieurs parcs de stationnement sont adjacents, les gestionnaires peuvent, d'un commun accord dont ils peuvent attester, mutualiser l'obligation mentionnée au même premier alinéa sous réserve que la superficie des ombrières réalisées sur chacun des parcs de stationnement concernés.

II. - Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

1° Aux parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;

2° Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables, notamment du fait des contraintes mentionnées au 1° du présent II ;

3° Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;

4° Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration des délais prévus au III du présent article ;

5° Aux parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus au même III. À défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation, sous peine pour lui de l'application du V.

Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, dans les conditions prévues aux 4° et 5° du présent II, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc. Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État. Il appartient au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères.

III. - Sans préjudice de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation, le I du présent article s'applique aux parcs de stationnement extérieurs existant au 1<sup>er</sup> juillet 2023 et à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter de la promulgation de la présente loi :

1° Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou en délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient avant le 1<sup>er</sup> juillet 2026, le même I entre en vigueur à cette date. Si la conclusion ou le renouvellement de la concession ou de la délégation intervient après le 1<sup>er</sup> juillet 2028, ledit I entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2028 ;

2° Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, le 1<sup>er</sup> juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés, et le 1<sup>er</sup> juillet 2028 pour ceux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés.

Un délai supplémentaire peut toutefois être accordé par le représentant de l'État dans le département lorsque le gestionnaire du parc de stationnement justifie que les diligences nécessaires ont été mises en œuvre pour satisfaire à ses obligations dans les délais impartis mais que celles-ci ne peuvent être respectées du fait d'un retard qui ne lui est pas imputable.

Le représentant de l'État dans le département peut également prononcer un report du délai pour les parcs de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est programmée dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme :

a) Faisant l'objet d'un projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du même Code ;

b) Faisant l'objet d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

c) Nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national mentionnée à l'article L. 102-12 du Code de l'urbanisme ;

d) S'inscrivant dans une orientation d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme approuvé ou

dont l'élaboration ou la révision est arrêtée avant les délais mentionnés au présent III.

Le report mentionné au cinquième alinéa du présent III ne peut excéder une durée de cinq ans. Il peut être prorogé une seule fois, pour une durée maximale de deux ans. À défaut d'engagement des travaux dans la durée de validité de l'autorisation octroyant le report, cette dernière est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues au présent article dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'autorisation de report, sous peine de l'application du V.

IV. - Les manquements au I du présent article sont constatés par les fonctionnaires et les agents publics mentionnés à l'article L. 142-21 du Code de l'énergie ainsi que par les officiers ou les agents de police judiciaire et les fonctionnaires et les agents mentionnés au premier alinéa de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme.

V. - En cas de méconnaissance des obligations prévues au I du présent article, l'autorité administrative compétente prononce à l'encontre du gestionnaire du parc de stationnement concerné, chaque année et jusqu'à la mise en conformité dudit parc, une sanction pécuniaire dans la limite d'un plafond de 20 000 euros si le parc est d'une superficie inférieure à 10 000 mètres carrés et de 40 000 euros si le parc est d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés.

Cette sanction est proportionnée à la gravité du manquement.

VI. - Par dérogation au I, le seuil d'assujettissement à l'obligation prévue au même I pour les parcs de stationnement extérieurs situés dans les départements et les régions d'outre-mer relevant de l'article 73 de la Constitution est précisé par décret pour chacun d'entre eux. Il ne peut être inférieur à 500 mètres carrés, ni supérieur à 2 500 mètres carrés.

VII. - Les conditions d'application du présent article, notamment celles relatives à la sanction pécuniaire prévue au V, sont précisées par décret en Conseil d'État.

VIII. - Au premier alinéa de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, après le mot : *“travaux”*, sont insérés les mots : *“ ; y compris ceux mentionnés à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.”*

## **Article 42** **DPE et organismes HLM (NDLR)**

L'article L. 126-31 du Code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

*“À l'occasion du renouvellement de ce diagnostic ou, au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont également tenus de réaliser une étude de faisabilité qui évalue les possibilités d'installation d'équipements de production, de transformation et de stockage d'énergie renouvelable sur l'unité foncière déjà artificialisée des bâtiments collectifs de logements à loyer modéré dont ils ont la charge. Une fois réalisés, le diagnostic de performance énergétique et la présente étude sont transmis aux locataires et aux collectivités territoriales de rattachement. Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.”*

## **Article 44** **Copropriété : installation d'ouvrages de production d'énergie solaire, abaissement de la majorité (NDLR)**

Le II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un k ainsi rédigé :

*“k) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps.”*

## **Article 82** **Étude de faisabilité technique et économique et énergie géothermique de surface (NDLR)**

Le premier alinéa de l'article L. 122-1 du Code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : *“Cette étude de faisabilité inclut l'énergie géothermique de surface.”*

## Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du Code de l'urbanisme et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation

NOR : TREL2212385D

**Publics concernés :** maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, fournisseurs d'énergie, communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'État, en France métropolitaine.

**Objet :** en premier lieu le décret vient préciser les conditions d'application de l'article L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme permettant aux constructions faisant preuve d'une exemplarité environnementale de déroger aux règles de hauteur définies dans le règlement d'un PLU. En second lieu, il vient modifier les définitions de l'exemplarité énergétique et de l'exemplarité environnementale inscrites aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation, s'appliquant aux constructions mentionnées à l'article du Code de l'urbanisme susmentionné et à l'article L. 151-28 du même Code.

**Entrée en vigueur :** les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** le respect de certaines normes de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale implique une augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment (par exemple les planchers). Ceci augmente la hauteur des étages et peut poser des difficultés dans le cas de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui contraignent les hauteurs autorisées. Jusqu'à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le Code de l'urbanisme ne permettait pas le dépassement en hauteur pour les constructions innovantes par rapport aux constructions traditionnelles, sans modification du PLU et intégration d'une clause spécifique (3° de l'article L. 151-28).

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction (article L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme). L'article R. 152-5-2 encadre cette dérogation d'une part en limitant le dépassement de 25 centimètres par niveau (étage) et d'autre part en limitant la hauteur supplémentaire par rapport à celle fixée par le règlement du PLU à 2,5 mètres. De plus, ce même article conditionne la dérogation à la démonstration que cette augmentation de hauteur est la conséquence du choix d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et interdit l'ajout d'un étage à cette construction.

Le nouvel article R. 431-31-3 du Code de l'urbanisme crée une pièce supplémentaire à joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en cas de demande de dérogation aux règles d'urbanisme en matière de hauteur.

L'article R. 171-1 du Code de la construction et de l'habitation modifie le périmètre d'application du 3° de l'article L. 151-28 qui s'applique maintenant à tous les bâtiments soumis à l'application de la nouvelle réglementation environnementale pour le bâtiment (RE 2020).

L'article R. 171-2 du Code de la construction et de l'habitation est également modifié afin de mettre en cohérence les indicateurs du dispositif prévu à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la RE 2020. Il fait référence à l'article R. 172-4 qui contient des critères portant sur la performance énergétique, environnementale et de confort d'été.

L'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation est modifié afin de simplifier la définition de l'exemplarité environnementale permettant de justifier de la dérogation prévue au L. 151-5-2, ainsi que le bonus de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme. Cette exemplarité est définie à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse de cycle de vie (ACV) du bâtiment. C'est un arrêté ministériel qui viendra définir les critères plus techniques relatifs aux définitions de l'exemplarité environnementale. Le mode de preuve se fait sous la forme d'une attestation du maître d'ouvrage prouvant qu'il a bien pris en compte les critères requis (uniformisation avec le mode de preuve de l'exemplarité énergétique, et simplification par rapport à la nécessité de certifier l'opération qui était demandé jusqu'à présent).

La Première ministre,  
 Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
 Vu le Code de la consommation, notamment ses articles L. 433-3 à L. 433-10 ;  
 Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 171-1 à R. 171-4, R. 172-1 et R. 172-4 ;  
 Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-28, L. 152-5-2 et R. 431-18 ;  
 Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 5 mai 2022 ;  
 Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 17 mai 2022 ;  
 Vu la lettre de saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 10 octobre 2022 ;  
 Vu la lettre de saisine du conseil régional de La Réunion en date du 11 octobre 2022 ;  
 Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Guyane en date du 14 octobre 2022 ;  
 Vu l'avis de l'assemblée de Martinique en date du 29 novembre 2022 ;  
 Vu l'avis du conseil départemental de Mayotte en date du 15 décembre 2022 ;  
 Vu la consultation du public réalisée du 10 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022, en application de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement ;  
 Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décète :

## Article 1

La partie réglementaire du Code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° Après l'article R. 152-5-1, il est inséré un article R. 152-5-2 ainsi rédigé :

*“Art. R. 152-5-2. - La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.”* ;

2° Après l'article R. \* 431-31-2, il est inséré un article R. 431-31-3 ainsi rédigé :

*“Art. R. 431-31-3. - Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation.”*

## Article 2

La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre VII du livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article R. 171-1, les mots : “ de l'article R. 172-10” sont remplacés par les mots : “ de l'article R. 172-1,” ;

2° Les dispositions du I de l'article R. 171-2 sont remplacées par les dispositions suivantes :

*“I. - La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1° à 3° de l'article R. 172-4 du Code de la construction et de l'habitation.”* ;

3° L'article R. 171-3 est remplacé par les dispositions suivantes :  
*“Art. R. 171-3.-I. - Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4° de l'article R. 172-4.*

*“II. - Pour justifier de l'exemplarité environnementale, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément aux articles R. 431-31-3 et R. \*431-18 du Code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance environnementale requis.”* ;

4° Les dispositions du II de l'article R. 171-4 sont remplacées par les dispositions suivantes :

*“II. - Pour justifier de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 433-3 à L. 433-10 du Code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. \*431-18 du Code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés au I du présent article.”*

## Article 3

Le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la

cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 mars 2023.

Élisabeth BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,*

Christophe BÉCHU

*Le ministre de l'intérieur et des outre-mer,*

Gérald DARMANIN

*La ministre de la transition énergétique,*

Agnès PANNIER-RUNACHER

*Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,*

Olivier KLEIN

## Arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme

NOR : TREL2228687A

**Publics concernés :** maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, fournisseurs d'énergie, communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'État, en France métropolitaine.

**Objet :** modification des exigences à atteindre pour un projet de construction afin d'être qualifié d'exemplaire énergétiquement ou d'exemplaire environnementalement. Ces qualifications permettent de bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme ou de bénéficier de la dérogation aux règles de hauteur prévue au L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme.

**Entrée en vigueur :** le lendemain de sa publication.

**Notice :** pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme ou de la dérogation de hauteur prévue au L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de justifier que l'opération de construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale, conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation. Le présent arrêté précise les exigences techniques à atteindre pour un projet de construction afin d'être qualifié d'exemplaire énergétiquement ou d'exemplaire environnementalement. Pour cela, il modifie l'arrêté du 12 octobre 2016.

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-28 et L. 152-5-2 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 171-2 à 4, R. 172-4 et R. 172-6 ;

Vu l'arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 22 novembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 ;

Vu la consultation du public réalisée du 10 novembre 2022 au 1<sup>er</sup> décembre 2022, en application de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement,

Arrêtent :

### Article 1

L'arrêté du 12 octobre 2016 susvisé est modifié conformément aux dispositions précisées dans les articles 2 à 6 du présent arrêté.

### Article 2

L'intitulé est complété par *“ou pour bénéficier de la dérogation aux règles de hauteur prévue à l'article L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme”*.

### Article 3

L'article 1<sup>er</sup> est ainsi modifié :

1° Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

*“I. - La construction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment respecte les dispositions du I de l'article R. 171-2 du Code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle atteint des résultats minimaux déterminés selon les modalités mentionnées en annexe de l'article R. 172-4 du même Code, en considérant les adaptations 1° à 4° suivantes :*

*“1° Pour le coefficient  $B_{bio}$  \_ maxmoyen, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée, multipliées par le coefficient 0,9 ;*

*“2° Pour le coefficient  $M_{surf}$  \_ tot, défini pour l'usage de bureaux :*

*“- pour les années 2022 à 2024, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée pour les années 2025 à 2027 ;*

*“- à partir de 2025, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée à partir de 2028 ;*

*“3° Pour les coefficients  $C_{ep}$  \_ maxmoyen et  $C_{ep}$ , nr \_ maxmoyen, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée, multipliées par le coefficient 0,9 ;*

“4° Pour le coefficient *I*<sub>énergie</sub> \_ maxmoyen :

“- pour les années 2022 à 2024, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée pour les années 2025 à 2027 ;

“- à partir de 2025, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée à partir de 2028.

“L'évaluation du respect de ces résultats minimaux est réalisée suivant la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du même Code.” ;

2° Le II est remplacé par les dispositions suivantes :

“II. - La construction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment respecte les dispositions du I de l'article R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle atteint des résultats minimaux déterminés selon les modalités mentionnées en annexe de l'article R. 172-4 du même Code, en considérant les adaptations suivantes pour le coefficient *I*<sub>construction</sub> \_ maxmoyen :

“- pour les années 2022 à 2024, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée pour les années 2025 à 2027 ;

“- pour les années 2025 à 2027, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée pour les années 2028 à 2030 ;

“- à partir de 2028, utiliser les valeurs fixées par l'annexe précédemment citée à partir de 2031.

“L'évaluation du respect de ces résultats minimaux est réalisée suivant la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du même Code.” ;

3° Au III, les mots : “ Une construction satisfait à l'exigence indiquée au III de l'article R. 111-21” sont remplacés par les mots : “ La construction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment respecte les dispositions du I de l'article R. 171-4”.

## Article 4

L'article 2 est supprimé.

## Article 5

L'article 3 est ainsi modifié :

1° La première phrase est supprimée ;

2° À la deuxième phrase, après les mots : “ la certification”, sont insérés les mots : “ prévue au II de l'article R. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation”.

## Article 6

L'article 4 est ainsi modifié :

1° À la première phrase, les mots : “ à l'article 2” sont remplacés par les mots : “ au II de l'article R. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation” et les mots : “ II et au III de l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages” sont remplacés par les mots : “ I de l'article R. 171-4 du même Code au ministre chargé de la construction” ;

2° À la deuxième phrase, les mots : “ précisées à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté” sont remplacés par les mots : “ précédemment mentionnées” ;

3° La dernière phrase est complétée par les mots : “ ou en cas de suspension ou de retrait de l'accréditation de l'organisme certificateur”.

## Article 7

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 mars 2023.

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,  
F. ADAM

Le ministre de la transition énergétique,  
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de l'énergie et du climat,  
L. MICHEL

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,  
F. ADAM

# Gestion

## Baux - DPE pour les renouvellements tacites de bail

**2902** – Mme Annaïg Le Meur attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la non-obligation de disposer d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) valide lors des renouvellements tacites de bail. La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets instaure par son article 158 une durée de validité de 10 ans des DPE pour les logements en vente ou en location. Dans ce dernier cas, la présence de ce document est obligatoire lors de la signature du bail depuis 2007. Or cette obligation ne concerne pas les reconductions tacites de bail et la succession des reconductions pourra donc amener à ce que des locations aient un diagnostic énergétique de plus de 10 ans. Enfin, pour les locations dont le premier bail a été signé avant juillet 2007, puis reconduit de manière tacite par la suite, il peut n'y avoir eu aucun DPE de réalisé. Elle souhaite donc savoir s'il serait possible de rendre périodique pour 10 années la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique pour éviter que les locations reconduites ne soient sans DPE valides.

**Réponse** Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui doit être obligatoirement annexé au contrat de location du logement, en application de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En application de l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'obligation d'annexer les diagnostics au contrat de bail ne vise que la signature du contrat mais pas la reconduction tacite qui n'implique aucune signature. Si le propriétaire n'a donc pas d'obligation de fournir pro-activement un DPE à son locataire lors de la reconduction tacite du bail en application de la loi, ce dernier est en revanche en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour pouvoir justifier du respect du critère de décence. Pour rappel, la durée de validité des diagnostics de performance énergétique a été modifiée par le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020, et est inscrite à l'article D. 126-19 du Code de la construction et de l'habitation (anciennement article D. 134-4-2). Ainsi, bien que la durée de validité du DPE soit de dix ans, les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

---

Réponse publiée au JOAN le 28/03/2023, page 2934

# DPE

## Logement - Diagnostics de performance énergétique des immeubles en monopropriété

**4019** – Mme Danièle Obono interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les obligations de diagnostic de performance énergétique afférents aux immeubles de logement collectif détenus par une même personne en monopropriété. En effet, l'article 171 de la loi "climat et résilience" du 22 août 2021 a introduit un nouvel article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose au syndicat des copropriétaires de procéder soit à une analyse du bâti accompagnée d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), soit de réaliser un diagnostic technique global (DTG). Cependant un flou existe quant à l'application de cet article concernant les gérants d'immeubles en monopropriété. En effet, bien que constitués d'habitats collectifs ou à usage mixte, la propriété de ces immeubles n'étant pas divisée en lots, leur mandat de gestion est régi par loi Hoguet de 1970 et non par la loi de 1965. Il en résulte un manque de clarté quant à savoir si le vide juridique de la loi Hoguet peut être comblé par une référence à la loi de 1965 qui s'avère plus précise, plus stricte et surtout plus protectrice des habitants en matière de diagnostic énergétique. Cette clarification apparaît d'autant plus nécessaire que les immeubles en monopropriété représentent une part non négligeable du parc locatif et que leur performance énergétique est pour le moins inquiétante. Ainsi, sur la ville de Paris, 15 % du parc est composé de monopropriétés. Or selon le rapport de l'Apur 2018, portant sur la prévention de la dégradation du bâti, parmi les 245 immeubles identifiés comme "à surveiller", 54 immeubles étaient en monopropriété, soit 22 % des immeubles repérés. Au moment où les enjeux de sobriété se trouvent légitimement au centre des préoccupations, il apparaît essentiel de s'assurer que les récents outils législatifs en matière de rénovation thermique permettent de couvrir l'ensemble du parc locatif et ainsi de protéger l'ensemble des citoyennes et citoyens. Mme la députée souhaiterait donc savoir M. le ministre peut apporter des éclaircissements quant à l'application de l'article 171 de la loi "climat et résilience" aux immeubles de logement collectif détenus par une même personne en monopropriété. Si l'article 171 ne s'appliquait pas aux monopropriétés, elle souhaiterait savoir ce qu'il prévoit pour mettre fin à cette rupture d'égalité entre citoyens-locataires.

**Réponse** L'article 171 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement

de la résilience face à ses effets a créé, au sein de l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une obligation de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux pour les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans. Le projet de plan pluriannuel de travaux est un outil de diagnostic et de planification de travaux destiné à favoriser la prise de décision lors des assemblées générales de copropriétaires notamment pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, en informant les copropriétaires sur l'état de l'immeuble et les possibilités de remédier aux anomalies relevées. Cette obligation s'applique exclusivement aux immeubles en copropriété dans l'objectif de contrer une certaine inertie au sein des syndicats de copropriétaires où l'intérêt immédiat des copropriétaires peut parfois primer sur l'intérêt à moyen ou long terme de leurs lots ou, plus généralement, de l'immeuble. Cette problématique n'existant pas pour les immeubles appartenant à un seul propriétaire, l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel n'a pas vocation à s'y appliquer. Cependant, cela ne remet absolument pas en cause l'égalité de traitement des locataires, qu'ils soient locataires dans un immeuble en copropriété ou en "monopropriété", devant les exigences de décence énergétique qui s'imposent à leur propriétaire. En effet, la loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit la performance énergétique parmi les critères de décence des logements sans distinguer selon qu'ils se trouvent dans des immeubles en copropriété ou des immeubles appartenant à un seul propriétaire. Ainsi, quelle que soit la situation juridique de l'immeuble, en application du décret 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur, ne peuvent plus être proposés à la location tant en copropriété qu'en "monopropriété". Dès 2025, ces critères de performance seront renforcés. En

effet, en application de la loi du 22 août 2021 précitée tous les logements classés G seront alors concernés par cette interdiction de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements classés E en 2034. En outre, depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement du

bail ou de la remise en location. Il est également interdit de réviser le loyer en cours de bail. Ces mesures concernent les contrats de location conclus à compter du 24 août et s'appliqueront progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement qu'on se trouve en copropriété ou en "monopropriété".

---

Réponse publiée au JOAN le 28/03/2023, page 2937

## 1 • Indice du Coût de la Construction (ICC)

Valable sur le plan national.

Base 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1953

Année	1 <sup>er</sup> trimestre			2 <sup>e</sup> trimestre			3 <sup>e</sup> trimestre			4 <sup>e</sup> trimestre		
	Indice	Publ. INSEE	Moyenne	Indice	Publ. INSEE	Moyenne	Indice	Publ. INSEE	Moyenne	Indice	Publ. INSEE	Moyenne
2018	1 671	26.06.18	1 668,00	1 699	19.09.18	1 676,75	1 733	20.12.18	1 692,50	1 703	22.03.19	1 701,50
2019	1 728	21.06.19	1 715,75	1 746	20.09.19	1 727,50	1 746	19.12.19	1 730,75	1 769	20.03.20	1 747,25
2020	1 770	30.06.20	1 757,75	1 753	25.09.20	1 759,50	1 765	18.12.20	1 764,25	1 795	19.03.21	1 770,75
2021	1 822	23.06.21	1 783,75	1 821	24.09.21	1 800,75	1 886	22.12.21	1 831,00	1 886	23.03.22	1 853,75
2022	1 948	23.06.22	1 885,25	1 966	22.09.22	1 921,50	2 037	16.12.22	1 959,25	2 052	25.03.23	2 000,75

## 2 • Indice de Référence des Loyers (IRL) – Article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008

Années	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2019	129,38	11.04.19	129,72	11.07.19	129,99	15.10.19	130,26	15.01.20
2020	130,57	15.04.20	130,57	16.07.20	130,59	15.10.20	130,52	15.01.21
2021	130,69	15.04.21	131,12	13.07.21	131,67	15.10.21	132,62	14.01.22
2022	133,93	15.04.22	135,84	13.07.22	136,27	14.10.22	137,26	13.01.23
2023	138,61	14.04.23						

## 3 • Indice des Loyers Commerciaux (ILC) – Article 47 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008

Années	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2018	111,87	26.06.18	112,59	19.09.18	113,45	19.12.18	114,06	22.03.19
2019	114,64	22.06.19	115,21	21.09.19	115,60	21.12.19	116,16	21.03.20
2020	116,23	30.06.20	115,42	26.09.20	115,70	23.12.20	115,79	21.03.21
2021	116,73	25.06.21	118,41	26.09.21	119,70	23.12.21	118,59	25.03.22
2022	120,61	23.06.22	123,65	23.09.22	126,13	18.12.22	126,05	25.03.23

## 4 • Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) – Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011

Années	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2018	111,45	26.06.18	112,01	19.09.18	112,74	19.12.18	113,30	23.03.19
2019	113,88	22.06.19	114,47	21.09.19	114,85	24.12.19	115,43	21.03.20
2020	115,53	30.06.20	114,33	26.09.20	114,23	23.12.20	114,06	21.03.21
2021	114,87	25.06.21	116,46	26.09.21	117,61	23.12.21	118,97	25.03.22
2022	120,73	23.06.22	122,65	24.09.22	124,53	18.12.22	126,66	25.03.23

## 5 • Indice trimestriel publié par la Fédération Française du Bâtiment

(coût de la construction d'un immeuble, TVA comprise)

Valable sur la région parisienne\*

Base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 1941

Année	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.	Année	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.
2015	930,8	931,7	932,7	929,5	2019	993,5	994,5	994,2	994,3
2016	929,5	931,2	935,9	942,0	2020	995,1	995,2	996,8	1 000,5
2017	955,8	960,1	965,6	974,8	2021	1 022,3	1 033,4	1 055,2	1 066,4
2018	981,8	988,1	987,5	988,2	2022	1 101,0	1 135,5	1 142,8	1 137,0

## 6 • Index bâtiment national BT 01 – Avis relatif aux index bâtiment - JO du 16/04/2023

Base 100 en 2010 (hors TVA)

Année	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,0	112,2	112,3	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7										

## 1 • Indice mensuel des prix à la consommation, nouvelle base 100 année 2015

### Ensemble des ménages [00 E]

(266 postes de dépenses série « ensemble »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2017	100,41	100,53	101,17	101,26	101,31	101,32	100,97	101,49	101,33	101,43	101,53	101,85
2018	101,75	101,72	102,75	102,92	103,36	103,37	103,28	103,78	103,56	103,67	103,45	103,47
2019	103,01	103,60	103,89	104,22	104,33	104,58	104,38	104,86	104,50	104,46	104,52	104,98
2020	104,54	104,53	104,59	104,56	104,71	104,79	105,19	105,09	104,55	104,51	104,73	104,96
2021	105,12	105,12	105,75	105,86	106,20	106,34	106,40	107,05	106,81	107,25	107,64	107,85
2022	108,12	108,94	110,49	110,97	111,72	112,55	112,87	113,38	112,74	113,90	114,26	114,16
2023	114,60	115,78	116,79									

### Ensemble des ménages (hors tabac)

(295 postes de dépenses série « hors tabac »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2017	100,41	100,52	101,14	101,23	101,28	101,30	100,94	101,47	101,30	101,40	101,47	101,76
2018	101,67	101,64	102,42	102,59	103,06	103,07	102,96	103,48	103,25	103,37	103,14	103,16
2019	102,67	102,73	103,43	103,76	103,86	104,12	103,91	104,40	104,04	103,99	103,92	104,39
2020	103,94	103,93	103,85	103,81	103,95	104,04	105,44	104,34	103,80	103,75	103,86	104,09
2021	104,24	104,24	104,89	105,00	105,34	105,48	105,55	106,21	105,97	106,42	106,82	107,03
2022	107,30	108,14	109,70	110,19	111,57	111,80	112,11	112,63	111,99	113,16	113,53	113,42
2023	113,86	115,06	115,92									

### Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé (hors tabac)

(295 postes de dépenses série « France entière »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33									

## Plus-values privées – Coefficient d'érosion monétaire

(BOI du 15/02/2023)

Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses	Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses	Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses
1994	1,537	2004	1,335	2014	1,159
1995	1,512	2005	1,312	2015	1,158
1996	1,484	2006	1,290	2016	1,156
1997	1,468	2007	1,271	2017	1,145
1998	1,459	2008	1,237	2018	1,126
1999	1,452	2009	1,236	2019	1,116
2000	1,429	2010	1,218	2020	1,114
2001	1,407	2011	1,194	2021	1,097
2002	1,383	2012	1,172	2022	1,043
2003	1,358	2013	1,163	2023	1,000

## Données sociales

### Salaires CCNI

NIVEAU	Avenant n° 84 du 18 février 2020 étendu par arrêté du 8 juillet 2021
E1	20 013 €
E2	20 495 €
E3	20 752 €
AM1	21 054 €
AM2	23 052 €
C1	24 319 €
C2	32 642 €
C3	38 894 €
C4	43 802 €

Avenant n° 90 du 5 janvier 2022	
NIVEAU	PRIME D'ANCIENNETÉ À COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2022
E1 à AM1	30 €
AM2 à C4	30 €

### Salaires CCNGCEI

Avenant n° 106 du 31 août 2022 étendu par arrêté au JO du 10/12/2022

Valeur du point catégorie A.....	1 490 €
Valeur du point catégorie B.....	1 630 €
Valeur fixe.....	850 €

Avantage en nature logement comportant	...une pièce principale	...plusieurs pièces principales la valeur est à multiplier par le nombre de pièces principales
<b>Rémunération (évaluation forfaitaire mensuelle) 2023</b>		
R < 0,5 PMSS (1 833,00 €)	75,40 €	40,40 € par pièce principale
0,5 PMSS (1 714,00 €) ≤ R < 0,6 PMSS (2 199,60 €)	88,00 €	56,50 € par pièce principale
0,6 PMSS (2 056,80 €) ≤ R < 0,7 PMSS (2 566,20 €)	100,40 €	75,40 € par pièce principale
0,7 PMSS (2 399,60 €) ≤ R < 0,9 PMSS (3 299,40 €)	113,00 €	94,10 € par pièce principale
0,9 PMSS (3 085,20 €) ≤ R < 1,1 PMSS (4 032,60 €)	138,40 €	119,30 € par pièce principale
1,1 PMSS (3 770,80 €) ≤ R < 1,3 PMSS (4 765,80 €)	163,30 €	144,10 € par pièce principale
1,3 PMSS (4 456,40 €) ≤ R < 1,5 PMSS (5 499,00 €)	188,60 €	175,70 € par pièce principale
R 1,5 PMSS (5 500,00 €)	213,50 €	200,90 € par pièce principale

PMSS = plafond mensuel de sécurité sociale (3 666 € par mois en 2023)

### S.M.I.C. :

1-10-21 : taux horaire .....	10,48 €
1-01-22 : taux horaire .....	10,57 €
1-05-22 : taux horaire .....	10,85 €
1-08-22 : taux horaire .....	11,07 €
1-01-23 : taux horaire .....	11,27 €

### Minimum garanti

1-10-21 (arrêté 27.09.2021).....	3,73 €
1-01-22 .....	3,76 €
1-05-22 .....	3,86 €
1-08-22 .....	3,94 €
1-01-23 .....	4,01 €

### Taux de cotisation Accidents du travail 2023

CCNI Code risque 70.3.AD [68.32.A/68.31.Z]

Tous les départements.....	1,27 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle .....	1,92 %

CCNGCEI Code risque 70.3.CB

Tous les départements.....	3,12 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle .....	1,92 %

Sécurité sociale (par mois)

Plafond : à partir du 1-01-19.....	3 377 €
1-01-20.....	3 428 €
1-01-21.....	3 428 €

Barème kilométrique au 1<sup>er</sup> février 2022 applicable aux voitures  
(plafonné à 7 CV). Arrêté du 1<sup>er</sup> février 2022.  
(Frais de garage exclus) (en €)

Puissance administrative	Jusqu'à 5 000 km	De 5 001 à 20 000 km	Au-delà de 20 000 km
3 CV et moins	d x 0,502	(d x 0,3) + 1 007	d x 0,35
4 CV	d x 0,575	(d x 0,323) + 1 262	d x 0,387
5 CV	d x 0,603	(d x 0,339) + 1 320	d x 0,405
6 CV	d x 0,631	(d x 0,355) + 1 382	d x 0,425
7 CV et plus	d x 0,661	(d x 0,374) + 1 435	d x 0,446

d=distance parcourue

Barème kilométrique 2022 applicable aux vélomoteurs et scooters  
dont la puissance est inférieure à 50 cm<sup>3</sup>

Jusqu'à 2 000 km	De 2 001 à 5 000 km	Au-delà de 5 000 km
d x 0,299	(d x 0,07) + 458	d x 0,162

Barème kilométrique 2022 applicable aux motos

Puissance administrative	Jusqu'à 3 000 km	De 3 001 à 6 000 km	Au-delà de 6 000 km
1 ou 2 CV	d x 0,375	(d x 0,094) + 845	d x 0,234
3, 4 ou 5 CV	d x 0,444	(d x 0,078) + 1 099	d x 0,261
Plus de 5 CV	d x 0,575	(d x 0,075) + 1 502	d x 0,325

Pour les véhicules électriques, le montant des frais de déplacement est majoré de 20 %

## Taux d'intérêt légal applicable en matière civile et commerciale

Arrêté du 27 juin 2022 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal

Un taux annuel d'intérêt légal s'applique aux créances des particuliers et un autre taux révisable en janvier et juillet s'applique aux entreprises et professionnels

### Période d'application

- 1° Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels
- 2° Pour tous les autres cas
- 3° En cas de condamnation judiciaire exécutoire 1<sup>er</sup> semestre

	1 <sup>er</sup> semestre 2023	2 <sup>e</sup> semestre 2022
1°	4,47 %	3,15 %
2°	2,06 %	0,77 %
3°	9,47 %	8,15 %

### Loyers (loi de 1948) – À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022

Catégorie	Valeur locative mensuelle en euros			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants	Prix de base de chacun des dix premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants
II A	12,89	7,65	10,52	6,28
II B	8,86	4,80	7,26	3,95
II C	6,79	3,63	5,54	2,98
III A	4,11	2,20	3,36	1,87
III B	2,43	1,27	2,00	1,04
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

Décret n° 2022-1217 du 7 septembre 2022 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Nos lecteurs intéressés peuvent accéder à ce décret dans son intégralité sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### Enregistrement :

**Contribution annuelle sur les revenus locatifs** 2,50 %

La CRL a été supprimée pour certains bailleurs, dont les personnes physiques et associées de société de personnes non soumises à l'IS, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### Droit fixe à 25 € à compter du 1-01-2006

Bail d'immeuble - Renouvellement de bail - Engagement de location.

### Droit fixe à 125 € à compter du 1-01-2006

Cession de bail - Résiliation - Certificat de propriété - Compromis de vente - Engagement d'achat - Promesse de vente - Procuration - Prêt - Décharge - Mainlevée - Prorogation délai - Acte de notoriété - Révision de loyer - Avenant à bail.

### Droit proportionnel vente d'immeuble

(droit commun)	%
Droit départemental <sup>(1)</sup>	3,80
Frais d'assiette et de recouvrement.	5,09
(2,37 % du droit départemental).	
Taxe communale <sup>(2)</sup>	1,20

(1) Ce taux peut être abaissé par les conseils généraux sans pouvoir être inférieur à 1 %.

(2) Ce taux peut être abaissé par les communes.

### Tarifs réglementés du notaire (Arrêté 28.02.2020)

Mutation immobilière (hors TVA)	
de 0 jusqu'à 6 500 €	3,870 %
Au-delà de 6 500 € jusqu'à 17 000 €	1,596 %
Au-delà de 17 000 € jusqu'à 60 000 €	1,064 %
Au-delà de 60 000 €	0,799 %

### Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en IDF pour l'année 2016 (LFR 2015-1786 du 30.12.2015)

Circonscriptions	1	2	3	4
Locaux à usage de bureaux	400 €	90 €	50 €	0 €
Locaux commerciaux	129 €	80 €	32 €	0 €
Locaux de stockage	14 €			

1<sup>er</sup> circonscription : Paris et le département des Hauts-de-Seine.

2<sup>e</sup> circonscription : les communes de la métropole du Grand Paris, mentionnée à l'article L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales, autres que les communes de la première circonscription.

3<sup>e</sup> circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris, telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget, autres que les communes des première et deuxième circonscriptions.

4<sup>e</sup> circonscription : les communes de la région d'Île-de-France autres que les communes des première, deuxième et troisième circonscriptions.

### Rentes viagères non indexées.

#### Taux de majoration au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (J.O. du 20.12.2021)

Arrêté du 20 décembre 2021 a fixé à 1,4 % l'indice de revalorisation applicable en 2022 et établi en conséquence comme suit les taux de majoration applicables aux rentes susvisées versées au cours de l'année 2022.

#### Période au cours de laquelle est née la rente originaire

Taux de majoration (%)	Taux de majoration (%)
Avant le 1/08/1914	Année 1988
Du 1/08/1914	Année 1989
au 31/12/1918	Année 1990
Du 1/01/1919	Année 1991
au 31/12/1925	Année 1992
Du 1/01/1926	Année 1993
au 31/12/1938	Année 1994
Du 1/01/1939	Année 1995
au 31/08/1940	Année 1996
Du 1/09/1940	Année 1997
au 31/08/1944	Année 1998
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	Année 1999
Années 1946, 1947, 1948	Année 2000
Années 1949, 1950, 1951	Année 2001
Années 1952 à 1958 incluse	Année 2002
Années 1959 à 1963 incluse	Année 2003
Années 1964 et 1965	Année 2004
Années 1966, 1967, 1968	Année 2005
Années 1969 et 1970	Année 2006
Années 1971, 1972 et 1973	Année 2007
Année 1974	Année 2008
Année 1975	Année 2009
Années 1976 et 1977	Année 2010
Année 1978	Année 2011
Année 1979	Année 2012
Année 1980	Année 2013
Année 1981	Année 2014
Année 1982	Année 2015
Année 1983	Année 2016
Année 1984	Année 2017
Année 1985	Année 2018
Année 1986	Année 2019
Année 1987	Année 2020

### Barème de l'I.F.I. 2023

Valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable en %
N'excédant pas 800 000 €	0%
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50%
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70%
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1%
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25%
+ de 10 000 000 €	1,50%

## Investissement locatif

Actualisation des plafonds de loyers et de ressources des locataires

### ZONAGE APPLICABLE AUX DIFFÉRENTS DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS

	Plafond mensuel de loyer		Plafond de ressources	
Besson ancien : déduction spécifique 26 %	Zones A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Borloo ancien : déduction spécifique 30 %				
Robien classique				
Borloo ancien : déduction spécifique 45 % ou 60 %			PARIS et communes limitrophes - Ile-de-France hors PARIS communes limitrophes - Autres régions	
Besson neuf	Zones I, I bis, II et III		Zones A, B et C	
Robien recentré	Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C	A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2	Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C	A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2
Borloo neuf				
Scellier *	Zones A, B1, B2 et C			
Scellier *	Zones A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Scellier **	Zones A bis, A, B1, B2 et C			
Scellier intermédiaire **	Zones A bis, A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Duflot / Pinel	Zones A bis, A, B1 et B2		Zones A bis, A, B1 et B2	

\* (investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2010)

\*\* (investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011)

Les investissements réalisés en zone C ne permettent pas de bénéficier des dispositifs "Robien recentré" et "Borloo neuf" pour les acquisitions et les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 (arrêté du 29 avril 2009 - JO du 3 mai 2009).

### PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS / m<sup>2</sup> [BOI-BARÈME-000017 du 19/05/2022]

Les plafonds mensuels de loyers, charges non comprises, sont fixés pour 2022 à :

Zones	Besson neuf	Zones	Robien recentré	Borloo neuf
I bis	17,34 €	A	24,21 €	19,37 €
I	15,35 €	B1	16,83 €	13,46 €
II	11,86 €	B2	13,77 €	11,02 €
III	11,20 €	C	10,08 €	8,06 €

Zones	Scellier secteur libre -*	Scellier secteur intermédiaire -*	Duflot / Pinel	Cosse social	Cosse très social
A bis	24,07 €	19,26 €	17,62 €	12,32 €	9,59 €
A	17,85 €	14,28 €	13,09 €	9,48 €	7,38 €
B1	14,39 €	11,51 €	10,55 €	8,16 €	6,36 €
B2	11,75 €	9,40 €	9,17 €	7,84 €	6,09 €
C	8,17 €	6,54 €		7,28 €	5,65 €

\* (investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011)

	Zones			
	A	B1	B2	C
Déduction Robien classique	24,21 €	16,83 €		12,13 €
Déduction Besson ancien (taux à 26 %)	19,36 €	12,65 €		9,18 €
Déduction Borloo ancien secteur intermédiaire (taux à 30 %)				
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60%)*	6,99 €	6,35 €		5,71 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux à 60%)*	6,61 €	6,16 €		5,50 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux à 60%)*	10,46 €	8,64 €		6,75 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux à 60%)*	9,53 €	7,38 €		6,09 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60%)**	6,94 €	6,31 €		5,65 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux de 60%)**	6,57 €	6,12 €		5,46 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux de 60%)**	10,37 €	8,59 €		6,69 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux de 60%)**	9,47 €	7,33 €		6,05 €

\* conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012    \*\* conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012

## PLAFONDS DE RESSOURCES 2022

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2022, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

### 1. Dispositifs “Besson-ancien”, “Besson-neuf”

Composition du foyer locataire	Zones		
	A	B1 et B2	C
Personne seule	49 836 €	38 516 €	33 703 €
Couple	74 481 €	51 434 €	45 300 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	89 530 €	61 851 €	54 232 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	107 242 €	74 665 €	65 634 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	126 957 €	87 833 €	77 031 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	142 858 €	98 986 €	86 893 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 15 924 €	+ 11 039 €	+ 9 870 €

### 2. Dispositif Borloo dans le neuf et Scellier intermédiaire

Composition du foyer locataire	Zones			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	49 836 €	37 020 €	33 934 €	33 703 €
Couple	74 481 €	54 362 €	49 832 €	45 300 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	89 530 €	65 078 €	59 657 €	54 232 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	107 242 €	78 758 €	72 198 €	65 634 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	126 957 €	92 439 €	84 738 €	77 031 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	142 858 €	104 273 €	95 584 €	86 893 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 15 924 €	11 844 €	+ 10 858 €	+ 9 870 €

### 3. Dispositifs Borloo ancien - Secteur social et très social - Déduction forfaitaire de 45 ou 60 %

Composition du foyer locataire	Zones					
	Paris et communes limitrophes		IDF hors Paris et communes limitrophes		Autres régions	
	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %
Personne seule	24 316 €	13 378 €	24 316 €	13 378 €	21 139 €	11 626 €
Couple	36 341 €	21 805 €	36 341 €	21 805 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	47 639 €	28 582 €	43 684 €	25 210 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	56 878 €	31 287 €	52 326 €	28 779 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	67 672 €	37 218 €	61 944 €	34 071 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	76 149 €	41 884 €	69 707 €	38 339 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 8 486 €	+ 4 666 €	+ 7 767 €	+ 4 270 €	+ 6 061 €	+ 3 333 €

### 4. Dispositif Duflot / Pinel Métropole

Composition du foyer locataire	Zones			
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par pers. suppl. à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €

# PETITES ANNONCES BOURSE EMPLOIS



Nom \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_  
CP \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_  
Tél \_\_\_\_\_

Les petites annonces doivent obligatoirement être réglées d'avance  
par chèque et parvenir le 10 du mois précédant la parution à :  
**Publications Administrer**  
32 rue Rennequin 75017 Paris

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

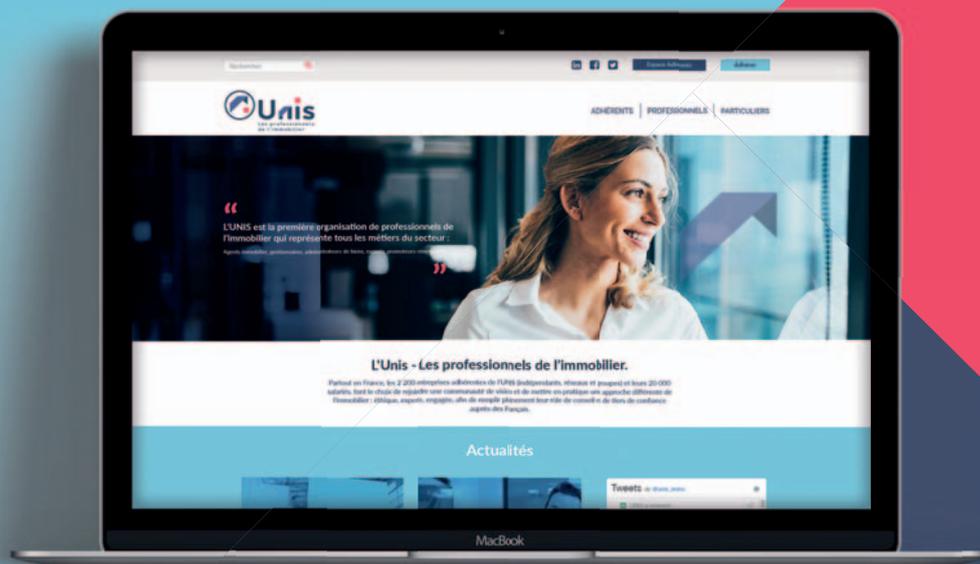
Offre : 44,21 € TTC les 4 lignes  
10,67 € TTC la ligne supplémentaire  
Domiciliation : 15,24 € TTC

### Montant à régler

.... lignes x ..... €

soit total : ..... €  
+ domiciliation : ..... €  
**Total de l'annonce : ..... €**

VOUS AIMEZ TOUJOURS ÊTRE  
AU BON ENDROIT AU BON MOMENT ?



JURIDIQUE | FORMATION | RENCONTRES

## L'Unis vous fait gagner en efficacité.

Avec l'Unis, vous bénéficiez des meilleures formations sur **UN+** à des tarifs exceptionnels, vous disposez également d'une assistance juridique, fiscale et sociale. Vous assistez à des rencontres professionnelles et au congrès annuel. Vous accédez aussi à **l'Observatoire Clameur** et pouvez diffuser vos annonces sur **Bienici.com**, ou consulter nos deux revues professionnelles. Évidemment, tous ces services sont accessibles en ligne.

ALORS REJOIGNEZ L'UNIS SUR  
**UNIS-IMMO.FR**

Pour tout renseignement  
Tél. : 01 55 32 01 00  
adhesion@unis-immo.fr

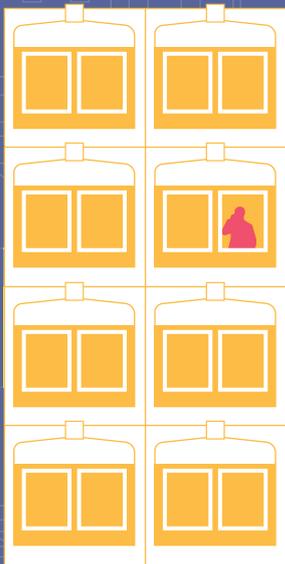
Unis-immo.fr

 **Unis**  
Les professionnels  
de l'immobilier

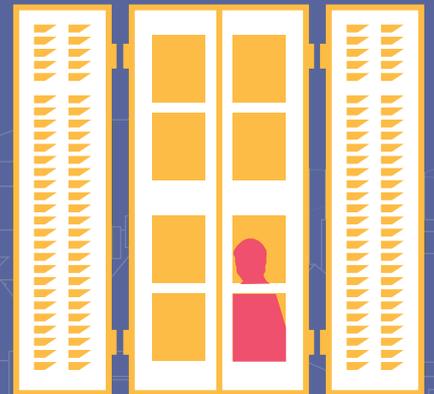
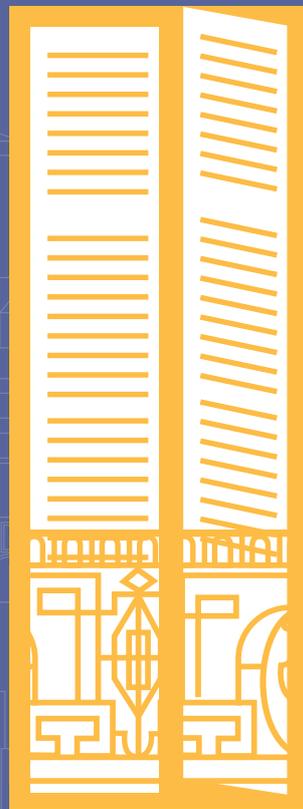
# IMMOBILIER L'ÉTAT D'URGENCE



**LOGER**



**RÉNOVER**



**AMÉNAGER**

## XIV<sup>e</sup> congrès de l'Unis

MARSEILLE

14-15 septembre 2023

Parc Chanot