

100 ANS
DE VISION
ÉCLAIRÉE

JEANTET

NEWSLETTER

- JUILLET 2024 -

- IMMOBILIER
- CONSTRUCTION
- ENERGIES

JURISPRUDENCES

| | |
|--------------------------------|----|
| Bail commercial | 2 |
| Bail d'habitation | 7 |
| Vente, Copropriété | 8 |
| Construction | 9 |
| Environnement / energies | 10 |

| | |
|------------------------|----|
| À NE PAS MANQUER | 12 |
|------------------------|----|



JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL : TAXES FONCIÈRES

L'article L145-40-2 du Code de commerce dispose que tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances. Sur la base de cet article, un locataire s'opposait au remboursement de la taxe foncière, non expressément visées aux termes du bail.

La Cour a jugé que les taxes municipales et charges de villes constituent des catégories de charges qui incluent les taxes foncières et que, par conséquent, le Bailleur peut en exiger le remboursement du Preneur même en l'absence d'une clause expresse dans le bail. Cette décision est plutôt à rebours de la jurisprudence usuelle.

Cour d'appel de Versailles, 20 juin 2024, n°23/06378

INDEMNISATION DU BAILLEUR À LA FIN DU BAIL : CHARGE DE LA PREUVE

Selon l'article 1732 du Code civil, le locataire est tenu de répondre des dégradations du local loué, à moins qu'il ne prouve que ces dégradations ont eu lieu sans sa faute.

Dans deux arrêts, la Cour de cassation rappelle cependant que le bailleur doit rapporter la preuve

du préjudice dont il entend obtenir réparation, notamment le prix des travaux nécessaires pour remettre en état les lieux. Le juge doit apprécier le préjudice invoqué par le bailleur en prenant en compte les circonstances postérieures à la libération des locaux, comme la remise en location, la vente, ou en-

core la démolition desdits locaux.

Cour de cassation, Civ. 3, 27 juin 2024, n°22-10.298

Cour de cassation, Civ. 3, 27 juin 2024, n°22-21.272

PROCÉDURE COLLECTIVE ET RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

Suivant l'article L.622-14 du Code de commerce, le défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture constitue un motif valable pour demander la résiliation du bail au juge commissaire puisqu'en cas de maintien du contrat de bail, le preneur en procédure collective doit en poursuivre l'exécution et donc s'acquitter de ses obligations.

L'arrêt du 12 juin 2024 rappelle que le juge commissaire saisi doit vérifier qu'au jour où il statue sur la demande de résiliation, les loyers demeurent impayés. Dans le cas contraire, la demande de résiliation du bailleur sera rejetée.

Le preneur dispose ainsi d'une possibilité de conserver son bail en acquittant, au plus tard le jour où le juge commissaire statue, les sommes dues pour la période postérieure au jugement d'ouverture.

Cour de cassation, chambre commerciale, 12 juin 2024, n°22-24.17

JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL



VENTE AMIABLE D'UN BIEN OBJET D'UNE SAISIE IMMOBILIERE : CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DE LA LOI PINEL

Selon l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le propriétaire d'un bien à usage commercial ou artisanal qui envisage de vendre celui-ci, doit purger le droit de préférence du locataire en lui proposant d'acquérir.

La Cour de cassation exclut du champ d'application de ce droit la vente amiable sur autorisation judiciaire. En l'espèce il s'agissait d'une vente amiable autorisée par le juge lors de l'audience d'orientation dans le cadre de la saisie

immobilière de l'immeuble. Le locataire entendait faire valoir son droit de préférence, ce qui lui a été refusé, la vente n'étant pas considérée comme une vente volontaire.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juin 2024, n°23-13.728

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE ET VENTE JUDICIAIRE

Le cédant d'un droit au bail commercial doit garantir le cessionnaire de l'éviction des locaux objet du bail acquis.

En l'espèce, le bailleur a obtenu la résiliation judiciaire du bail aux torts de la cédante en raison de l'irrégularité de la cession du bail.

La société cessionnaire a alors

assigné la cédante en garantie d'éviction, qui à titre reconventionnelle, a formé une demande de remboursement des loyers et indemnités d'occupation pour la période entre l'acte de cession et la date du commandement de quitter les lieux qu'elle a dû acquitter au bailleur.

La Cour d'appel a rejeté sa de-

mande de remboursement, en jugeant que la cédante était seule et entièrement responsable de l'éviction de la société cessionnaire et que son action en remboursement des loyers et indemnités d'occupation payés au bailleur ne pouvait prospérer.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 4 juillet 2024, n°23-13.822

JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL

SOUS LOCATION : CONTRAT DE COWORKING

Selon l'alinéa 3 de l'article L.145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur à celui de la location principale, le propriétaire peut exiger une augmentation du loyer du bail principal afin de supprimer tout bénéfice de ce chef au locataire.

En l'espèce le locataire exerçait dans les locaux loués une activité de mise à disposition d'espaces privatifs de travail assortis d'un accès à des espaces partagés (salle de réunion, salle de détente, réfectoire...) ainsi que de divers services comme le wifi, la sécurité, l'accueil et l'assurance.

Le bailleur, qualifiant ces contrats

de sous location, sollicitait une augmentation du loyer principal afin d'appréhender le différentiel entre le loyer principal et les sommes versées par les occupants.

Les juges du fond ont estimé que ces contrats, assimilables à des contrats de coworking, qui prévoyaient outre la mise à disposition des locaux, des prestations de service à titre accessoire, devaient être qualifiés de contrat de sous-location. En conséquence, le bailleur pouvant faire valoir son droit au réajustement

La Cour de cassation a censuré cette analyse en jugeant que ces contrats ne pouvaient être qua-

liés de sous-locations, car la « redevance rémunérait la mise à disposition de bureaux équipés et les prestations de service spécifiques recherchées par les clients ».

Le contrat de coworking n'étant pas un contrat de sous-location, le bailleur principal ne peut pas obtenir une réévaluation du loyer principal à la hausse même en présence de redevances particulièrement élevées.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 juin 2024, n° 22-22.823 et 22-24.046



JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL

FIXATION CONTRACTUELLE DU LOYER DU BAIL RENOUVÉLÉ

L'article L.112-1 du Code monétaire et financier dispose qu'est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, incluant les baux, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice *supérieure* à la durée s'écoulant entre chaque révision.

En l'espèce, le bail renouvelé prévoyant une indexation comportant

une distorsion pour la 1^{ère} indexation.

Les juges ont modifié la clause par leur arrêt en décalant la date d'indexation au 1^{er} juillet (au lieu du 1^{er} janvier) de chaque année : « *dès lors que la distorsion provient seulement de ce que la date de renouvellement du bail ne correspond pas avec celle prévue dans la clause pour l'indexation annuelle du loyer et non*

du jeu de la clause, une adaptation de la clause est autorisée. ».

Cette décision par laquelle une Cour d'Appel modifie la convention des parties pour la rendre conforme au droit est remarquable.

Cour d'appel d'Angers, Chambre commerciale, section A, 4 juin 2024, n°22/00521



DÉFAUT D'ENTRETIEN DU LOCATAIRE ET VÉTUSTÉ

La Cour de cassation censure les juges du fond ayant retenu, compte tenu de la durée de l'occupation (plus de trente ans), que la totalité des charges de réparation ne pouvait être mise à la charge du preneur malgré les stipulations contractuelles qui imposaient au preneur

de tenir les locaux loués en bon état de réparation et d'entretien.

L'occupation depuis plus de trente ans ne fait pas échec à l'obligation du locataire de supporter les travaux liés à la vétusté.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 juin 2024 n°23-10.042

IMPAYÉS ET LOCAUX RENDUS IMPROPRES À LEUR USAGE

La Cour de cassation rappelle que pour cesser de payer les loyers d'un bail commercial en se prévalant de l'exception d'inexécution de l'article 1219 du Code civil au motif que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance conforme,

le preneur doit démontrer que les locaux sont devenus impropres à leur usage.

En l'espèce, le preneur avait indiqué que les fuites provenant de la toiture avaient « *partiellement* » perturbé son activité en limitant

l'usage de « *certain*s » terrains, sans justifier que ces désordres partiels étaient suffisamment graves et de nature à justifier la mise en œuvre de l'exception d'inexécution.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 27 juin 2024, n°23-10.340

JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL

RENOUVELLEMENT DU BAIL ET SUPERFICIE RETENUE

Le preneur d'un local d'une surface de 80m² a mis en œuvre des travaux réduisant la surface exploitable à 43,85m², posant la question de la surface à retenir pour la fixation du loyer de renouvellement.

La Cour de cassation confirme le raisonnement des juges d'appel et retient la surface moindre (soit 43,85 m²). La configuration des locaux répondant à l'activité exercée, il convient de retenir, en l'absence de spécification dans le bail, les

caractéristiques du local au jour du renouvellement pour fixer le loyer du bail renouvelé.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juin 2024, n°23-13.613

OBLIGATION D'OUVERTURE DE NUIT DANS UN CENTRE COMMERCIAL

Par deux arrêts rendus le même jour, la Cour de cassation dispense les preneurs de respecter l'obligation d'ouverture de nuit prévue par le règlement du centre commercial.

Le Groupement d'intérêt économique (GIE) des commerçants du centre commercial assignait un preneur ne respectant pas l'obli-

gation d'ouverture des magasins jusqu'à 21 heures.

La Cour de cassation a confirmé le raisonnement de la Cour d'appel qui avait rejeté les demandes du GIE, en jugeant que l'activité de prêt à porter des preneurs (ZARA et PULL&BEAR) ne répondait pas aux dérogations à l'interdiction du tra-

vail de nuit de sorte que ledit preneur ne peut pas se voir imposer une ouverture jusqu'à 21 heures (imposant le travail des salariés jusqu'à 21h30). La délibération du GIE imposant des horaires de nuit leur est donc inopposable.

Cour de cassation, Chambre commerciale, 29 mai 2024, n°22-17.107 et n°22-17.141



JURISPRUDENCES

BAIL D'HABITATION

AFFECTATION COMMERCIALE POUR LOCATION HOTELIÈRE

L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitat prévoit que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation administrative préalable, étant précisé qu'est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte un local affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970.

Cette obligation d'obtenir une autorisation administrative préalable est sanctionnée, en cas de non-respect, par l'article L.651-2 du même code qui prévoit une amende civile dont le montant ne peut excéder 50.000 euros par lo-

cal irrégulièrement transformé.

Le propriétaire d'un appartement issu de la réunion de deux lots d'un même immeuble parisien a été attrait en justice par la Ville de Paris pour en avoir changé l'usage en le louant de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Les juges du fond ont retenu que l'usage d'habitation à la date de référence du 1^{er} janvier 1970 était établi pour l'un des deux lots, « *de sorte que le local issu de la réunion de ces deux lots ne peut être considéré comme étant affecté dans son*

entier à l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 ». En conséquence, aucune déclaration de changement d'usage n'était nécessaire pour les lots réunis.

La Cour de cassation censure ce raisonnement : « *le local était, pour partie, composé d'un local affecté à l'usage d'habitation à la date de référence* », de sorte que sa location pour de courtes durées constituait un changement d'usage et était soumise à autorisation pour le lot concerné.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 juin 2024, 23-11.053

BAIL D'HABITATION : DÉLAI DU COMMANDEMENT DE PAYER

La Cour de cassation, sur demande d'avis, a précisé que les dispositions de l'article 10 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, en ce qu'elles modifient le délai minimal imparti au locataire pour s'acquitter de sa dette après la délivrance d'un commandement

de payer visant la clause résolutoire insérée au bail en le portant à six semaines, n'a pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.

Ainsi, le nouveau délai ne s'applique pas aux baux en cours qui prévoient un délai de paiement de deux mois après la délivrance du commandement.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 juin 2024, n°24-70.002

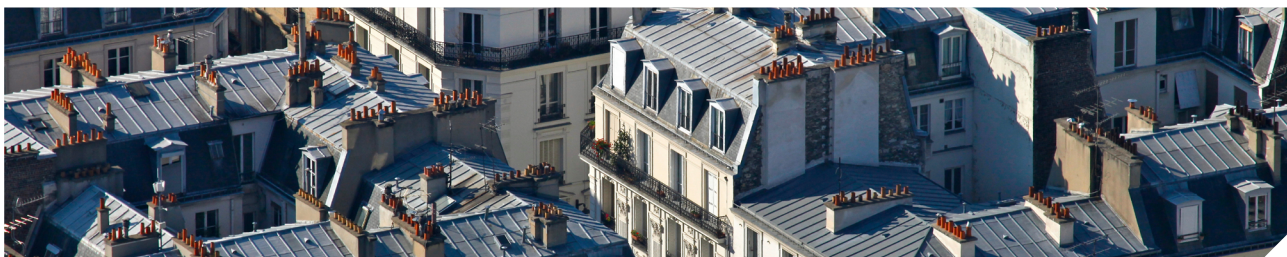
JURISPRUDENCES

VENTE

COMPROMIS DE VENTE ET DOL

Les vendeurs qui n'informent pas les acquéreurs d'une activité anciennement exercée dans l'immeuble (en l'espèce, une ancienne station essence), qui est devenu une habitation, commettent une réticence dolosive, susceptible d'entraîner d'une part la nullité du compromis de la vente pour dol et d'autre part l'indemnisation de tous les préjudices subis par l'acquéreur.

Cour d'appel d'Amiens, 1ère chambre civile, 4 juin 2024, n°22/00799



COPROPRIÉTÉ

TRAVAUX RÉALISÉS PAR DES ACQUÉREURS EN VEFA ET APPLICATION DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

La Cour de cassation rappelle que les travaux réalisés par des acquéreurs de lots dans le cadre d'une VEFA avec l'accord du promoteur devaient tout de même être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que ces nouveaux travaux sont intervenus postérieurement à la prise d'effet du statut de la copropriété et affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les travaux devaient donc être autorisés par les copropriétaires à la majorité de l'article 25, peu important l'accord antérieurement obtenu du promoteur/vendeur.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 30 mai 2024, n°22-23.878

INTERRUPTION DU DELAI DE FORCLUSION

Au visa des articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 2241 du Code civil, la Cour de cassation juge qu'un recours en annulation dans son entièreté d'une assemblée générale de copropriétaires interrompt le délai de recours en annulation de certaines résolutions adoptées lors de cette assemblée générale.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 4 juillet 2024, n°22-24.060

JURISPRUDENCES

CONSTRUCTION

PRÉSUMPTION DE RECEPTION TACITE : CONDITIONS

Dans deux arrêts rendus le même jour, la Cour de cassation est venue rappeler les règles de la réception tacite, qui peut être présumée mais doit toujours être caractérisée par la volonté du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

La prise de possession des lieux, le paiement du prix, la signature d'une déclaration d'achèvement des travaux et d'un certificat de conformité sont ainsi insuffisants, pris isolément, pour caractériser la réception tacite.

La Cour de cassation a rappelé d'une part, que la prise de possession de l'ouvrage, même partiellement achevé, et le paiement d'une partie substantielle du coût des travaux, caractérisent la volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. En l'espèce, le refus de réceptionner du maître d'ouvrage avant de prendre possession des clés, faisait obstacle à la caractérisation de la réception tacite.

D'autre part, les juges de cassation ont ajouté que la condition de l'habitabilité n'est pas un critère caractérisant la réception tacite, contrairement à ce qui avait été jugé en appel.

La réception judiciaire nécessite, en revanche, de démontrer que l'immeuble soit habitable.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 juin 2024, n°22-23.557, n°22-24.047

LE CRITÈRE DE GRAVITÉ DÉCENNALE RESTE REQUIS, MÊME POUR LES DÉFAUTS DE CONFORMITÉ



La Cour de cassation est venue rappeler que le critère de gravité décennale reste requis même pour les défauts de conformité en matière de dommage-ouvrage et que la mobilisation de l'assurance de responsabilité civile décennale nécessite donc que cette preuve soit apportée.

En l'espèce, des maîtres d'ouvrage ont conclu avec un promoteur un contrat de construction de maison individuelle. Par la suite, ils ont contesté les travaux réalisés par le constructeur, en dénonçant des désordres et une non-conformité à l'assurance dommage-ouvrage. Ils ont en parallèle transigé avec le garant de livraison, qui après avoir

payé l'indemnité due, a exercé un recours contre l'assureur dommages-ouvrage sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

La Cour de cassation juge que l'assurance dommage-ouvrage est due uniquement pour les dommages de nature décennale dont sont responsables les constructeurs. Elle confirme donc le raisonnement de la Cour d'appel, qui a rejeté les demandes du garant suivant lesquelles les défauts affectant l'ouvrage lui imposaient de le démolir et de le reconstruire pour réparer les désordres.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 juin 2024, n°23-11.336

JURISPRUDENCES

ENVIRONNEMENT / ENERGIES

LES MODIFICATIONS EXIGÉES PAR LE PRÉFET POUR L'ENTRÉE EN VIGUEUR D'UN PLU PEUVENT NÉCESSITER UNE NOUVELLE ENQUÊTE PUBLIQUE

Un plan local d'urbanisme (PLU) a été adopté par le conseil municipal d'une commune. Toutefois, afin de le rendre exécutoire, le préfet a exigé des modifications en vertu de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme. Après que le conseil municipal a approuvé le PLU modifié, les requérants ont déposé un recours visant à annuler la délibération.

Sur ce point, le Conseil d'État a précisé que le PLU, approuvé après enquête publique, ne devient exécutoire qu'à la condition que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui en est l'auteur lui apporte les modifications demandées par le préfet. Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale décide de procéder à ces modifications, il lui appartient

de prendre une nouvelle délibération approuvant le plan modifié.

Si les modifications affectent substantiellement l'économie générale du PLU, elles doivent en outre être soumises à une nouvelle enquête publique.

Conseil d'État 13 juin 2024, Sociétés Piquey-Nord et Piquey-Sud c/ Commune de Lège-Cap-Ferret, n° 473684

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE : LES NUISANCES SONORES PEUVENT CONSTITUER UNE ATTEINTE À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

La Cour administrative d'appel de Paris, annulant un jugement du tribunal administratif de Paris, a confirmé le refus de la mairie de Paris de délivrer un permis de construire portant sur un changement de destination de locaux d'artisanat en hébergement hôtelier en vue de créer trois meublés touristiques.

La Ville de Paris estimait que l'augmentation des flux et des nuisances sonores dans la cour de l'immeuble d'habitation de nature à porter atteinte à la salubrité publique. Elle s'est fondée sur l'article R. 111-2

du code de l'urbanisme qui permet de refuser un projet ou l'accepter sous réserves de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La Cour administrative d'appel de Paris a jugé que le projet, par sa nature, son importance, et eu égard à la configuration des lieux, présentait un risque de nuisances, notamment sonores, excédant les désagréments habituels de voisi-

nage inhérents à l'occupation de logements collectifs et était ainsi de nature à porter atteinte à la salubrité au sens de l'article R. 111-2 précité, justifiant le refus de la mairie de Paris de délivrer le permis de construire litigieux

Cette décision municipale s'inscrit dans la continuité de la politique de la Ville de Paris visant à diminuer le développement des meublés de touristes, notamment par la multiplication des réglementations.

Cour administrative d'appel de Paris 18 juin 2024, Ville de Paris req. n°23PA00354

JURISPRUDENCES

ENVIRONNEMENT / ENERGIES

RETRAIT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE TACITEMENT ACCORDÉ APRÈS REFUS D'AVIS CONFORME

Le Conseil d'État rappelle que lorsque la délivrance d'une autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'avis conforme d'une autre autorité, le refus d'un tel accord s'impose à l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation.

Il en résulte que le refus d'avis conforme opposé à une autorisation d'urbanisme y étant soumise oblige l'autorité compétente pour

statuer sur la demande d'autorisation à retirer dans un délai de trois mois une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'autorisation de permis de construire tacitement intervenue en méconnaissance du refus d'avis conforme.

En l'espèce, la cour administrative d'appel de Versailles a enjoint au maire d'Aulnay-sur Mauldre de délivrer un permis de construire qu'il

avait initialement refusé en raison d'un avis défavorable du préfet.

Toutefois, le Conseil d'Etat a considéré que, dès lors que la cour administrative d'appel écartait l'unique moyen contestant la légalité du refus d'accord du préfet, elle devait regarder le maire, qui avait statué dans un délai de trois mois, comme tenu de retirer le permis de construire tacitement accordé.

Conseil d'État, 25 juin 2024 n°474026



POUR OBTENIR UNE SUBSTITUTION DE MOTIF DEVANT LE JUGE D'APPEL EN MATIÈRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, UNE IRRÉGULARITÉ MINEURE NE SUFFIT PAS.

Le maire d'une commune avait procédé au retrait d'un permis de construire tacite né du silence gardé par ses services sur une demande d'extension d'un bâtiment. Ce retrait avait été annulé par le tribunal administratif dès lors que le motif sur lequel le maire de la commune s'était fondé pour retirer le permis litigieux - la fraude du pétitionnaire - devait en réalité

être écarté à la lumière des pièces du dossier.

La Cour administrative d'appel de Paris a confirmé cette position en rejetant la requête de la commune.

La Cour administrative d'appel de Paris a en outre considéré qu'il n'y avait pas lieu de faire droit à la demande d'une substitution de motifs présentée en appel par la com-

mune, après plusieurs demandes de substitution de motifs sans caractère sérieux, dès lors que l'irrégularité qui affectait finalement le permis de construire ne présentait qu'un « caractère mineur », ainsi qu'en attestait sa découverte tardive par la commune.

Cour administrative d'appel de Paris, 13 juin 2024, n°23PA01626

À NE PAS MANQUER

IMMOBILIER

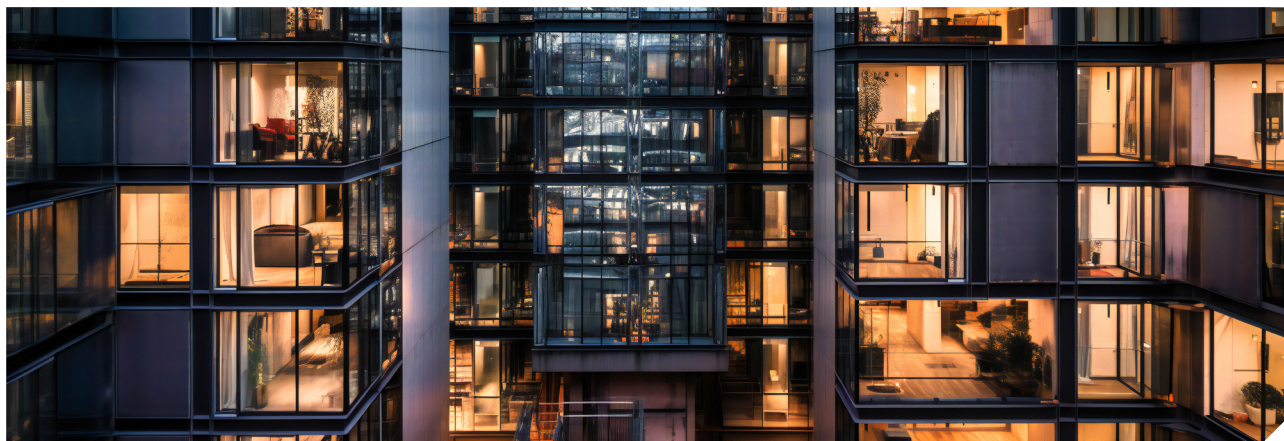
ORDONNANCE MODIFIANT LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) DU 3 JUILLET 2024

Cette ordonnance modifie des dispositions du Code monétaire et financier, du Code civil, du Code de commerce et de la loi n°2024-537 du 13 juin 2024.

L'ordonnance est entrée en vigueur au lendemain de sa publication (JORF n°0157 du 4 juillet 2024), soit le 5 juillet 2024.

Principales nouveautés :

- Possibilité pour les SCPI d'acquérir du mobilier et des objets décoratifs, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation des biens immobiliers (Article 8 de l'ordonnance, complétant l'article L.214-114 du Code monétaire et financier) ;
- Possibilité pour les SCPI d'investir et d'exploiter des systèmes de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite (Article 11 de l'ordonnance, modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier).



PUBLICATION DE L'ORDONNANCE N°2024-562 DU 19 JUIN 2024 MODIFIANT ET CODIFIANT LE DROIT DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Prise en application de l'article 51 de la loi d'orientation et de programmation du ministère de la justice, cette ordonnance vient poursuivre le travail d'amélioration et de lisibilité des règles de la publicité foncière.

L'intégration des règles en la matière dans le livre II du Code civil

se fait en grande partie à droit constant, mais la suppression de l'obligation de la publication pour leur opposabilité aux tiers des baux de plus de 12 ans et des contrats de promotion immobilière peut être relevée.

Pour le moment donc, les règles en matière de taxation d'enregis-

trement à la publicité foncière demeurent applicables.

Les nouvelles dispositions entreront en vigueur, suivant l'article 25 de l'ordonnance, « à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 31 décembre 2028 ».

À NE PAS MANQUER

ENVIRONNEMENT / ENERGIES

DÉCRET N° 2024-638 DU 27 JUIN 2024 RELATIF AUX MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION POUR L'ADAPTATION DES TERRITOIRES AU REcul DU TRAIT DE CÔTE

Le décret du 27 juin 2024, publié au Journal officiel du 29 juin 2024, rend opérationnel le dispositif de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 visant à favoriser la relocalisation et l'adaptation progressives de l'habitat et des activités dans les territoires des communes affectées par le recul du trait de côte et dont une liste est établie en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement.

Ainsi, le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC) est enfin applicable. Ce droit de préemption permet d'acquérir des biens situés dans les zones concernées, en vue d'en assurer la renaturation avant leur disparition, et de pouvoir éventuellement autoriser à titre temporaire un usage ou une activité compatible avec son niveau d'exposition : le dispositif vise à

accompagner les communes exposées à l'érosion du littoral.

Le décret définit le cadre et les modalités d'application de ce droit de préemption, comme le prévoit l'article L. 219-13 du code de l'urbanisme. À cet effet, le décret reprend ou renvoie, en tout ou partie, à des dispositions déjà applicables à d'autres droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme.

UN NOUVEAU LABEL « BATIMENT BIOSOURCÉ » DISPONIBLE EN SEPTEMBRE 2024

Arrêté du 2 juillet 2024 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article D. 171-6 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté du 2 juillet 2024 modifie les conditions d'attributions du label « bâtiment biosourcé », label qui certifie la présence de matériaux biosourcés dans les constructions neuves.

L'objectif de ce texte est d'harmoniser le label avec les exigences de la réglementation environnementale RE2020. L'objectif est d'encourager les labellisations

compte tenu du recours croissant aux matières biosourcées dans la construction neuve.

L'arrêté définit trois niveaux de label « bâtiment biosourcé » ainsi que les exigences complémentaires auxquelles doivent satisfaire ces bâtiments. Il précise enfin les modalités de contrôle et d'attribution du label.

Les principales modifications apportées par l'arrêté comportent donc notamment :

- l'introduction d'une nouvelle unité de mesure : le carbone biogénique stocké ;

- la définition de la fonction des produits biosourcés ;
- l'établissement de trois niveaux de labels selon le taux minimal d'utilisation de matériaux biosourcés pour chaque catégorie de bâtiment ;
- la précision des modalités de délivrance du label.

Ce label s'appliquera aux demandes de labellisation déposées à compter du 1^{er} septembre 2024.

À NE PAS MANQUER



SOLARISATION DES PARCS DE STATIONNEMENT DE PLUS DE 1 500 M2 :

Le ministère de la transition écologique soumet à consultation publique du 29 juin 2024 jusqu'au 19 juillet 2024 plusieurs projets d'arrêtés et de décrets concernant l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (APER). Cet article impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur la moitié de la superficie des parcs de stationnement de plus de 1 500 m².

Les projets soumis à consultations sont les suivants :

- projet de décret d'application de l'article 40 de la loi APER qui a notamment pour objet de traiter les questions suivantes :
 - détailler les critères d'exonération de l'obligation d'installer des ombrières, en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales ou environnementales, ou lorsque l'obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables,
 - sur les dérogations : ajout de la sécurité nationale comme critère de sécurité ouvrant droit à dérogation, ajout d'un critère de dérogation pour le stationnement de véhicules lourds transportant des matières dangereuses ou dont le stationnement entre dans les champs du régime des installations classées et enfin ajout du fait que les appels à candidatures infructueux des personnes se soumettant à une publicité organisée en application du code des marchés publics permettent de présumer du caractère excessif du coût des travaux,
 - la possibilité pour les installations inférieures à 3 MW contre 1 MW actuellement de bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable ;
- projet d'arrêté portant application de l'article 40 de la loi APER, pour prévoir la fixation et la modulation des seuils de surcoût dans le cadre de l'exonération de l'obligation lorsqu'elle ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables ;
- projets d'arrêtés relatifs aux conditions d'application des obligations d'installation d'ombrières ou de procédés de production d'énergies renouvelables aux ICPE et aux infrastructures où stationnent des véhicules de transports de marchandises dangereuses. Le premier projet d'arrêté vise à modifier l'arrêté du 5 février 2020 à la suite des évolutions législatives introduites par la loi APER. Le second projet d'arrêté vise l'application du projet de décret d'application de l'article 40 de la loi APER.

CONTACTS



CATHERINE SAINT GENIEST
Associée
Droit Immobilier

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



CHLOÉ STRASSER
Associée
Droit Immobilier

+33 (0)1 45 08 82 69
cstrasser@jeantet.fr



ADRIEN FOURMON
Associé
Droit Public, Environnement, Energie

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



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