



# 30<sup>ème</sup> VEILLE JURIDIQUE

*Du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 1<sup>er</sup> novembre 2021*

**Master II Droit Notarial**

Promotion 2021 - 2022



## **PARTIE II : LES ACTES COURANTS**

### **I. L'avant-contrat**

#### **A. La rétractation du promettant n'empêche pas la formation de la vente, même pour une promesse antérieure à 2016**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 juin 2021 n° 20-17.554, publié au bulletin (rejet)**

---

Le 1er avril 1999, des époux ont consenti une promesse unilatérale de vente portant sur un appartement dans un immeuble en copropriété ainsi que la moitié de la cour indivise. Il est prévu dans l'acte que l'option ne pourra être levée qu'après le décès de la précédente propriétaire titulaire d'un droit d'usage et d'habitation. A l'issue de son divorce, la promettante devient attributaire du bien et décide de se rétracter de cette promesse le 17 février 2010. Le décès de la précédente propriétaire entraîne la levée de l'option par les bénéficiaires de la promesse le 8 janvier 2011 et l'assignation de la promettante en réalisation de la vente.

La Cour d'appel de Grenoble a décidé dans un arrêt du 16 mai 2017 que l'acceptation par les bénéficiaires de la promesse a rendu la vente parfaite. Cependant la troisième chambre civile de la Cour de cassation casse cet arrêt le 6 décembre 2018 (pourvois n° 17-21.170 et 17-21.171) en estimant que la levée d'option postérieure à la rétractation du promettant empêche toute rencontre des volontés.

Cependant la Cour d'appel de renvoi a rendu une décision le 19 mai 2020 dans laquelle les juges de la cour d'appel de Lyon ont déclaré que la levée d'option postérieure à la rétractation du promettant avait rendu la vente parfaite. La demanderesse a donc sollicité le rejet de cette demande.

Dès lors, la Cour de cassation devait s'interroger sur la levée de l'option par le bénéficiaire postérieure à la rétractation du promettant et ses conséquences dans une promesse unilatérale de vente conclue avant 2016.

Saisie une seconde fois, la troisième chambre civile confirme le caractère parfait de la vente car « *à la différence de la simple offre de vente, la promesse unilatérale est un avant-contrat qui contient, outre le consentement du vendeur, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire* ».

A la lumière de cette décision, il apparaît que l'engagement du promettant est désormais plus conséquent car il s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de se rétracter, sauf stipulation contraire, même pour les avant-contrats conclus avant 2016.

Cet arrêt marque un revirement de jurisprudence en raison du renversement de l'analyse effectuée par la Cour de cassation qui avait maintenu jusque-là un raisonnement fondé sur l'exclusion de la rencontre des volontés lorsque la levée de l'option était postérieure à la rétractation, depuis l'arrêt rendu le 15 décembre 1993 (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 décembre 1993 n° 91-10.199). En effet, au visa des anciens articles 1101, 1134 et 1583 du Code civil, la Cour de cassation jugeait que, tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquiescer, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire. En conséquence, la réalisation forcée de la vente ne pouvait pas être ordonnée, seuls des dommages-intérêts pouvaient être accordés en cas de violation par le promettant de son obligation de faire.

La Cour de cassation confirme définitivement l'application d'une solution de droit conforme au droit postérieur à l'ordonnance du 10 février 2016. En effet, le nouvel article 1124 du Code civil dispose désormais que la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter ne s'oppose pas à la formation du contrat pour les promesses unilatérales de vente conclues depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Toutefois, l'arrêt souligne aussi la possibilité pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque c'est possible. Sur ce point, la Cour de cassation réitère une décision rendue le 16 janvier 2007 (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 16 janvier 2007, n°06-13.983) en appliquant l'ancien article 1142 du Code civil.

**B. L'acheteur ne déposant pas le permis de construire objet d'une condition suspensive dans le délai rend caduque la promesse**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2021 n° 20-14.194, inédit (rejet)**

---

Le 17 octobre 2013, une SCI a conclu avec une SAS une promesse de vente portant sur un bien immobilier sous diverses conditions suspensives dont l'obtention d'un permis de construire pour une surface de plancher de 1 100 m<sup>2</sup> minimum dans un délai de 12 mois. Un prix minimum était fixé mais variant à la hausse en fonction du nombre de mètres carrés supplémentaires accordés.

La SAS n'ayant pas déposé de permis de construire dans le délai imparti, la SCI notifie à son cocontractant la caducité de la promesse de vente et sollicite le paiement de la clause pénale. La SAS a alors assigné le promettant afin d'obtenir la réalisation de la vente et l'exécution forcée de la promesse.

La cour d'appel de Bordeaux a rendu un arrêt le 16 janvier 2020 qui rejette les prétentions de la SAS en jugeant cette promesse caduque et la condamne au paiement de la clause pénale, faute d'avoir déposé une demande de permis de construire dans le délai convenu et empêchant ainsi la réalisation de la condition suspensive. L'acheteur forme alors un pourvoi en cassation au motif qu'il avait renoncé à cette condition et que le vendeur ne pouvait pas valablement se prévaloir d'une condition qui n'est pas stipulée dans son intérêt.

Dès lors, la Cour de cassation devait s'interroger sur la caducité d'une promesse de vente comportant une condition suspensive d'obtention de permis de construire dont le prix de vente dépend, dans la mesure où l'acheteur n'a pas respecté le délai et a modifié son projet sans l'accord du vendeur.

La troisième chambre civile rejette le pourvoi et confirme la caducité de la promesse en retenant d'une part que le demandeur n'a pas déposé la demande de permis de construire dans le délai contractuellement prévu et que le vendeur n'avait pas accepté la modification du projet de construction envisagé par l'acheteur. D'autre part, la Cour de cassation constate que le montant de la vente n'était pas déterminable à l'expiration du délai prévu au contrat car le prix de vente devait être déterminé en fonction du nombre de mètres carrés accordés, lequel ne pouvait résulter que d'une demande de permis de construire.

De plus, la Cour de cassation rappelle que le manquement contractuel est sanctionné par la mise en œuvre de la clause pénale. En l'espèce, la SCI n'a pas fait obstruction de manière abusive à la vente du bien puisqu'elle a uniquement fait prévaloir le non-respect des obligations que l'acheteur devait remplir. La SCI pouvait donc légitimement se prévaloir de la clause pénale convenue dans la promesse de vente.

## CONSEIL PRATIQUE

Le notaire, tenu d'un devoir de conseil et de garantie d'efficacité quant aux actes qu'il reçoit, doit alerter le futur acquéreur sur la modification de son projet de construction faisant l'objet d'une condition suspensive dans le contrat. Il conviendra alors d'envisager la régularisation d'un avenant à la promesse de vente en vue d'obtenir l'accord du vendeur pour procéder à la modification de la condition suspensive. Il pourra ainsi se prévaloir de ce nouvel accord tout en évitant de commettre un manquement à ses obligations initiales.

## II. Le droit de la copropriété

### A. La constitution d'une servitude sur une partie à jouissance privative n'est pas valable

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 septembre 2021, n°19-22.556 (cassation)**

---

Le défendeur est propriétaire du lot n°42 au sein d'un ensemble soumis au statut de la copropriété tandis que les demandeurs sont les propriétaires du lot n°41 comportant la jouissance privative d'une parcelle de terrain, grevée selon le règlement de copropriété d'une servitude de passage de quatre mètres de largeur pour accéder au lot n°42. Le propriétaire de ce lot a assigné les demandeurs en enlèvement d'aménagements situés sur l'assiette de ce passage et a demandé une indemnisation de son préjudice.

La cour d'appel de Nouméa a rendu une décision le 20 mai 2019 dans laquelle elle accueille la demande du propriétaire bénéficiaire de la servitude et ordonne aux propriétaires du fonds servant d'enlever à leurs frais tous les ouvrages et matériels situés sur la servitude de passage. Les juges estiment que l'incompatibilité décrite entre copropriété et servitude par les appelants n'est pas démontrée et qu'ainsi, en détenant la jouissance privative de la parcelle sur laquelle repose l'assiette de la servitude, les propriétaires du fonds servant ont l'obligation de procéder aux travaux nécessaires à l'utilisation prévue par la convention. Ils forment alors un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation a été amenée à trancher que la question de la validité d'une constitution de servitude sur une partie commune à jouissance privative.

A cette question soulevée pour la première fois devant la Cour de cassation, la troisième chambre civile censure les juges du fond. Elle se fonde sur la lettre de l'article 637 du Code civil qui dispose d'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. Dans cet arrêt, il est affirmé qu'une servitude ne peut être constituée au profit d'un lot privatif sur les parties communes d'un immeuble en copropriété. En effet, le droit de jouissance privative sur une partie commune n'efface pas son caractère de partie

commune. En l'occurrence la servitude de passage ne s'exerce pas sur un droit de jouissance qui est privatif, mais bien sur un fonds qui appartient aux parties communes. En conclusion, aucune servitude ne peut être constituée au profit d'un lot sur une partie commune, même à jouissance privative.

**B. Un copropriétaire peut donner à bail les parties privatives de son lot indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties commune qui est attaché à ce lot**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 septembre 2021, n°20-18.901, publié au bulletin (rejet)**

---

Un copropriétaire a donné en location à une société en nom collectif des locaux à usage de pharmacie situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Le bail porte sur un lot auquel est attaché la jouissance exclusive d'une cour, partie commune. Le 16 décembre 2013, un dispositif a été installé empêchant la société d'accéder à la cour. Le 11 décembre 2014, la société assigne alors le copropriétaire afin d'obtenir la clé du dispositif ainsi que des dommages et intérêts.

La Cour d'appel de Versailles estime dans une décision du 19 mars 2020 que la jouissance de la cour ne fait pas partie de l'assiette du bail. La société locataire forme alors un pourvoi en cassation sur le fondement de l'article 6-3 de la loi du n°65-557 du 10 juillet 1965.

Dès lors, la question posée à la Cour de cassation était celle de la validité pour un copropriétaire de donner à bail les parties privatives d'un lot, indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes attachées à ce lot.

La troisième chambre civile affirme dans cet arrêt qu'un copropriétaire peut donner à bail les parties privatives de son lot, indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes qui sont attachées à ce lot. En effet, il ressortait des termes du contrat de bail que les bailleurs n'avaient pas entendu conférer au locataire le droit de jouissance sur la cour de l'immeuble.

**CONSEIL PRATIQUE**

Le notaire, tenu d'un devoir de conseil et de garantie d'efficacité quant aux actes qu'il reçoit, doit alerter le futur locataire quant à l'étendue de l'assiette prévue dans le contrat de bail. Il conviendra alors d'envisager la précision exacte des parties du lot concernées par le contrat de bail, car en l'absence de volonté expresse des bailleurs, le droit de jouissance privative sur une partie commune ne sera pas inclus dans cette assiette.

### **III. La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets**

#### **A. Les dispositions relatives à la copropriété**

##### *1. Diagnostic de performance énergétique « collectif » : durcissement des règles*

Jusqu'à cette loi, certains bâtiments d'habitation collectifs (exemple : ceux de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001) étaient exemptés de l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique, puisqu'ils font l'objet d'un audit énergétique (**article L. 126-31 ancien du code de la construction et de l'habitation**).

Cette exemption est supprimée par cette loi qui modifie l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, la loi prévoit désormais qu'un dossier de performance énergétique doit être réalisé dans les conditions prévues à **l'article L. 126-26 du même code** pour « tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ».

De plus, elle ajoute que « ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1 ». Cela implique donc une adaptation de **l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965** imposant au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, suivant l'établissement de ce diagnostic, le vote d'un plan de travaux d'économies d'énergies ou d'un contrat de performance énergétique.

Dès lors, la loi instaure un durcissement des obligations en matière de « DPE collectif ». Le législateur prévoit tout de même une phase d'adaptation avec une entrée en vigueur progressive de ces dispositions selon la taille des copropriétés concernées : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour celles de plus de 200 lots ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour celles entre 50 et 200 lots ; et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour celles de moins de 50 lots (**article 158 VI de la Loi du 22 août 2021**).

Jusqu'à ces échéances, il faudra continuer de recourir à un audit énergétique.

<b>Taille des copropriétés</b>	<b>Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions</b>
Toutes les copropriétés	Anciennes dispositions en vigueur (recours à l'audit énergétique) jusqu'au 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Plus de 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Entre 50 et 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2025
Moins de 50 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2026

## 2. Immeuble d'habitation de plus de quinze ans : élaboration d'un plan pluriannuel de travaux

Cette loi réhabilite l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux. **L'article 14-2 de la loi de 1965** précise dès lors : « *qu'à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans* ».

Il reviendra au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration de ce projet de plan, lesquelles doivent être votées à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Ainsi, ce projet de plan comprend :

-la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Par exception, le texte précise que si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux pendant les des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Cependant, si tel est bien le cas, le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître cette nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. En fonction des décisions prises, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

Après cela, les travaux prescrits dans ce plan décennal ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

En parallèle, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

En cas de non-respect, l'autorité peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan notifié par l'autorité, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour qu'elle se prononce sur son adoption en tout ou partie.

Encore une fois, le législateur prévoit tout de même une phase d'adaptation avec une entrée en vigueur progressive de ces dispositions planification en fonction de la taille de la copropriété : le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour celles de plus de 200 lots ; le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour celles comprenant entre 50 et 200 lots ; et le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les autres (**article 171 VI de la Loi du 22 août 2021**).

Taille des copropriétés	Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions
Plus de 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2023
Entre 50 et 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Pour les autres	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2025

### 3. Immeuble d'habitation de plus de dix ans : constitution d'un fonds de travaux

**L'article 14-2 de la loi de 1965** est complété par le **nouvel article 14-2-1** : « *Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndic des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :*

- 1<sup>o</sup> *De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 2<sup>o</sup> *De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;*
- 3<sup>o</sup> *Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;*
- 4<sup>o</sup> *Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».*

Ainsi, un fonds de travaux est créé. Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Pour son montant, il ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la loi précitée. Si le plan n'est pas adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14- 1.

Par exception, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Par ailleurs, les conditions de suspension de cette cotisation sont précisées, notamment en cas de cession d'un lot : « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ».

Ainsi, un remboursement conventionnel est aménagé, directement entre les parties, des sommes versées pour le fonds de travaux.

Cependant, comme toujours, le législateur prévoit une phase d'adaptation avec une entrée en vigueur progressive de ces dispositions planification selon le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour celles de plus de 200 lots ; le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour celles comprenant entre 50 et 200 lots ; et le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les autres (**article 171 VI de la Loi du 22 août 2021**).

Taille des copropriétés	Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions
Plus de 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2023
Entre 50 et 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Pour les autres	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2025

#### *4. Vente d'un lot de copropriété : allongement de la liste des pièces à fournir*

**L'article 721-2 du code de la construction et de l'habitation** établit la liste des documents et informations qui doivent être remis à l'acquéreur lors de la vente d'un lot de copropriété a été modifié.

On y fait désormais référence au plan pluriannuel de travaux de **l'article 14-2 de la loi précitée**. Cela rallonge donc la liste des pièces.

Encore une fois, l'entrée en vigueur de ces mesures sera progressive : au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour celles entre 50 et 200 lots ; et au 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les autres (**article 171 VII de la Loi du 22 août 2021**).

Taille des copropriétés	Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions
Plus de 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Entre 50 et 200 lots	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2025
Pour les autres	A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2026

## B. Les dispositions relatives aux habitations

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été publiée au Journal Officiel de la République Française le 24 août 2021 et comporte diverses dispositions concernant l'habitation. Comme l'indique le premier titre de cette loi, l'État rappelle son engagement à respecter les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe et de l'accord de Paris adopté le 12 décembre 2015 et ratifié le 5 octobre 2016.

Ainsi, le chapitre 1<sup>er</sup> intitulé « Rénover les bâtiments » du titre V « Se loger » vise à renforcer les exigences liées à la performance énergétique des logements loués et à rénover rapidement le parc de bâtiments pour atteindre un niveau sobre en énergie à l'horizon de 2050.

### 1. Des exigences liées à la performance énergétique renforcées

**L'article 148** de la loi « Climat et résilience » insère un nouvel article L.173-1-1 au Code de la construction et de l'habitation qui permet de classer les bâtiments en fonction de leur niveau de performance énergétique, allant de la classe A (extrêmement performants) à la classe G (extrêmement peu performants). Ces différentes catégories permettront de qualifier juridiquement les logements couramment appelés « passoires énergétiques » pour les classes E et F, notamment s'agissant des logements destinés à la location.

*« Art. L. 173-1-1. – Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans les catégories suivantes :*

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

**L'article 154** de la loi « Climat et résilience » précise que le manquement par un non professionnel à l'obligation d'information concernant le classement du bien au regard de sa performance énergétique dans une annonce de location ou de vente, est passible d'une amende administrative ne pouvant dépasser 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

**L'article 158** de la loi « Climat et résilience » insère un nouvel article L. 126-28-1 au Code de la construction et de l'habitation obligeant la réalisation d'un audit énergétique lorsque sont proposés à la vente des bâtiments à usage d'habitation classés dans les catégories D, E, F ou G. Les modalités de cet audit sont précisées dans l'article L.126-28-1 qui dispose désormais que :

*« Art. L. 126-28-1. – Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.*

*« L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

*« Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction. »*

**L'article 155** de la loi « Climat et résilience » ajoute des dispositions à l'article L.111-1 du Code de la construction et de l'habitation définissant la rénovation énergétique performante, ainsi précisée :

*« 17° bis Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :*

*a) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;*

*b) L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.*

*Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis:*

*– pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;*

*– pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.*

**L'article 167** de la loi « Climat et résilience » insère une nouvelle section au Code de la construction et de l'habitation énonçant l'instauration d'un carnet d'information du logement dont les modalités sont définies ainsi :

*« Art. L. 126-35-2. – Un carnet d'information du logement est établi, dans les conditions fixées à la présente section, afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.*

Ce carnet d'information doit être établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa

performance énergétique. Le logement est défini comme un local destiné à l'habitation ainsi que ses annexes (article L.126-35-3).

Ce carnet doit être établi pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation prévus font l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (article L.126-35-4). Cependant, lorsque ces travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis de construire ou au dépôt d'une déclaration préalable, le carnet doit tout de même être établi lorsque ces travaux font l'objet d'un devis accepté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il est établi et mise à jour par le propriétaire (article L.126-35-5), cependant les personnes réputées constructeurs doivent transmettre au propriétaire du logement les éléments composant le carnet d'information au plus tard à la réception des travaux de construction ou de rénovation. Si le propriétaire n'est pas le maître d'ouvrage, les éléments devant figurer dans le carnet d'information doivent être transmis par le maître d'ouvrage au plus tard à la livraison ou à la réception des travaux.

Enfin, le nouvel article L.126-35-10 du Code de la construction et de l'habitation dispose que ce carnet d'information doit être transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement, tel qu'il est au moment de la mutation. Cette transmission doit avoir lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique.

## 2. Incidence sur les loyers et notion de logement décent

**L'article 159** de la loi « Climat et résilience » modifie la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs à l'article 17 en disposant désormais que « *Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.* »

Les loyers des logements qui consomment le plus d'énergie seront bloqués afin d'empêcher une hausse des loyers pour les bâtiments classés F ou G. La loi « Climat et résilience » instaure une exception au principe de libre fixation du loyer de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989. Désormais, le loyer ne pourra pas excéder le dernier loyer réglé par le précédent locataire lors de l'établissement d'un nouveau contrat. Le dernier loyer du précédent locataire est donc un seuil maximal pour le nouveau locataire d'un logement classé F ou G. Ces dispositions seront applicables aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à partir du 25 août 2025 en métropole.

**L'article 160** de la loi « Climat et résilience » modifie la définition du logement décent à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 en se fondant sur le niveau de performance énergétique d'un logement décent, qui est compris :

- Entre la classe A et F, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025
- Entre la classe A et E, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028
- Entre la classe A et D, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées seront alors considérés comme non décents.

Enfin les pouvoirs du juge sont restreints dans dernier alinéa de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989. En cas de non-conformité, le juge peut ordonner la réalisation des travaux nécessaires sauf dans deux cas expressément énoncés par la loi :

*« Sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal mentionné au premier alinéa de l'article 6 dans les cas suivants :*

*« 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;*

*« 2° Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat. »*

**L'article 162** de la loi « Climat et résilience » modifie l'article L.635-3 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions requises pour l'obtention de l'autorisation préalable de mise en location pour les logements dans certaines zones. En effet, l'article L.635-3 prévoit désormais que cette autorisation préalable peut être refusée ou soumise à condition lorsque le logement ne remplit pas les critères de décence prévus à l'article 6.

#### **IV. Droit des baux commerciaux : l'exercice du droit de préférence du locataire**

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 septembre 2021 n°20-17.799**

---

Dans un arrêt du 23 septembre 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est interrogée sur les modalités d'application du droit de préférence du locataire dans le cadre d'un bail commercial, et sur la validité d'une offre comprenant les honoraires d'agence immobilière.

En l'espèce, un bailleur commercial avait mandaté une agence immobilière le 3 mars 2018 pour vendre un local commercial. Ayant trouvé un acquéreur potentiel, le bailleur avait transmis, par une lettre recommandée avec accusé de réception le 19 octobre 2018, puis par acte d'huissier le 24 octobre 2018, une offre de vente à son locataire, tout en mentionnant dans l'offre les honoraires

d'agence en plus du prix principal. Par une lettre du 29 octobre 2018, le locataire avait contesté la régularité de l'offre de vente. Malgré cette contestation, le bailleur avait conclu le 9 novembre 2018 une promesse unilatérale de vente avec un tiers, avec comme condition suspensive le non-exercice par le locataire de son droit de préférence. Ce dernier n'ayant pas accepté l'offre transmise, le bailleur l'a fait assigner pour constater la purge de son droit de préférence, afin de permettre au bailleur de vendre le local au tiers bénéficiaire de la promesse.

La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 27 mai 2020 a précisé que « les modalités de mise en œuvre du droit de préférence légal instauré à l'article L. 145-46-1 du code de commerce » sont « d'ordre public ». Elle a ainsi retenu que l'offre de vente avait été adressée avant la vente, le bailleur avait donc pu confier à l'agence immobilière un mandat de vente, puis faire procéder à des visites du bien. Par conséquent, le fait que le bailleur ait conclu une promesse unilatérale de vente, sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du locataire, n'invalidait pas l'offre de vente. Un pourvoi en cassation a dès lors été formé.

La Cour de cassation avait donc à se poser les questions suivantes : Une offre de vente transmise au locataire après la mise en vente du bien est-elle valable ? Par ailleurs, cette offre peut-elle mentionner les honoraires de l'agent immobilier ?

A ces problématiques, la Cour de cassation a répondu en deux temps :

D'une part, concernant la possibilité de mettre en vente le bien avant de l'offrir en priorité au locataire. **L'article L. 145-46-1 du code de commerce** dispose que le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal qui « envisage de vendre celui-ci » doit offrir son bien à la vente en priorité au locataire.

En pratique, quand il veut vendre, le bailleur peut avoir des doutes sur le prix du bien au départ. Même avec une expertise, le prix définitif du bien découlera sûrement de négociations avec un tiers qui après cela pourra émettre une offre au vendeur ou acceptera celle de ce dernier. C'est pourquoi l'article L145-46-1 précité prévoit une obligation pour le notaire de transmettre, en cas de prix ou de conditions plus avantageuses proposées à un tiers, cette offre au locataire. Ici, l'offre transmise au locataire est bien postérieure à la mise en vente et aux négociations, mais elle intervient avant la signature de l'acte de vente avec le tiers. Ainsi, le bailleur n'est pas obligé de faire une offre de vente au locataire dès qu'il envisage de vendre, il doit simplement respecter le droit de préférence du locataire.

La Cour de cassation a suivi l'esprit de l'article L145-46-1, et retient que le bailleur peut mettre en vente son bien avant de l'offrir à son locataire si l'offre de vente lui est transmise avant la conclusion de la vente avec le tiers. Par ailleurs, concernant la promesse unilatérale de vente, la Cour ne la mentionne pas expressément, toutefois elle induit que le bailleur peut conclure un avant contrat avec un tiers. Pour être valable, il suffira que l'offre de vente soit transmise au locataire avant la levée de l'option.

D'autre part, l'offre de vente peut mentionner des honoraires d'agence. Néanmoins, cela ne signifie pas que ces honoraires soient dus. La Cour de cassation avait déjà jugé que le locataire pouvait accepter l'offre du propriétaire « au seul prix de vente » (**Civ 3ème 28 juin 2018**).

La validité d'une offre tient à des conditions précisées par **l'article 1114 du code civil** : « *L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. À défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.* ». Ainsi, l'offre doit être suffisamment précise et ferme.

Dans le cas de la mention des honoraires de l'agence dans l'offre de vente notifiée au locataire, ce dernier pourrait croire qu'il doit payer les honoraires de l'agent immobilier puisqu'ils sont mentionnés dans l'offre de vente. Or ce n'est pas le cas. Ainsi, il pourrait y avoir vice du consentement, notamment une erreur. La Cour de cassation prend donc soin de préciser que l'offre de vente envoyée par le bailleur peut mentionner les honoraires de l'agent immobilier sous la condition que ceux-ci étaient clairement identifiés par rapport au prix de vente.

#### CONSEIL PRATIQUE

Pour éviter tout contentieux relatifs à l'exercice du droit de préférence, il convient de stipuler dans la promesse unilatérale de vente une condition suspensive de purge du droit de préférence. Sans cette stipulation, la levée de l'option pourrait intervenir alors même que le locataire dispose encore de son droit de préférence.

Concernant les honoraires de l'agent immobilier dans l'offre de vente, il faut bien mentionner séparément les honoraires et le prix de vente du bien, ou même de ne pas en faire mention pour qu'il n'y ait aucun doute dans l'esprit des parties à partir du moment où le locataire n'est pas concerné par ceux-ci.

## V. Les ventes immobilières

### A. Un risque d'alourdissement des obligations contractuelles en présence d'une clause de pollution

**Cass. Civ. 3ème, 30 septembre 2021 n°20-15.354**

---

Dans un arrêt du 30 septembre 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a dû s'interroger sur le cas d'une clause de pollution dans un contrat de disposition et de la différence entre défaut de conformité et vice caché.

En l'espèce, le 29 mars 2010, la société Total Mayotte a échangé avec la société Nel une parcelle de terrain sur laquelle avait été exploitée une station-service. Dans le contrat était stipulé une clause de pollution attestant de la dépollution totale du terrain, s'appuyant notamment sur un rapport de synthèse de dépollution. Le 31 mai 2010, la société Nel revend ce terrain à la société Station Kaweni. Cette dernière la donne à bail à la société Sodifram pour y construire des parkings, commerces et bureaux. En 2013, lors des travaux, une importante pollution aux hydrocarbures est découverte sur le terrain.

La société Kaweni et la société Sodifram assignent alors les cédants successifs en indemnisation de leurs préjudices provenant de leur manquement à leur obligation de délivrance conforme et garantie des vices cachés. La société Total Mayotte forme un appel en garantie contre la société Nel revendiquant l'application de la clause de pollution qu'elle avait insérée dans l'acte d'échange.

La Cour d'appel de Saint-Denis, dans un arrêt du 4 février 2020, a condamné in solidum les cédants successifs à indemniser les sociétés Kaweni et Sodifram. En effet, d'une part, la société Total Mayotte n'avait pas respecté la clause de pollution stipulée dans l'acte d'échange car le bien échangé était pollué. Ainsi elle avait manqué à son obligation de délivrance conforme, engageant sa responsabilité contractuelle envers le sous-acquéreur du bien. D'autre part, le vendeur du terrain, la société Nel, n'avait pas davantage satisfait à son obligation de délivrance conforme car ce terrain, que le sous-acquéreur destinait à la construction de parkings, commerces et bureaux, s'était trouvé inconstructible pendant six mois en raison de la présence d'hydrocarbures imputable au manquement du cédant initial à son obligation de délivrance d'un terrain dépollué. Les cédants successifs se pourvoient chacun en cassation. En raison de leur connexité, les deux pourvois sont joints.

La Cour de cassation avait donc à se poser la question suivante : L'inconstructibilité du terrain du fait du manquement, par le cédant initial, à son obligation de délivrance conforme, est-elle susceptible d'engager sur le même fondement la responsabilité contractuelle du vendeur de ce terrain à l'égard de son sous-acquéreur et du locataire ?

La Cour de cassation répondra à cela que le défaut de délivrance est imputable certes au cédant initial, la société Total Mayotte, cependant le fondement pour engager la responsabilité de la société Nel ne sera pas le même. En effet la clause de pollution n'ayant pas été intégrée au contrat de vente, cela constitue un vice caché qui sera couvert par la société Nel, il y aura mise en application de la garantie des vices cachés. Néanmoins, cette problématique n'est pas celle qui nous intéresse le plus dans le cadre de la veille juridique. Afin de se pencher davantage sur l'aspect pratique de la profession notariale, il faut s'interroger plutôt sur l'efficacité de la clause de pollution et sur les risques qu'elle peut engendrer.

Ainsi, la Cour de cassation a d'abord rappelé les obligations qui incombent aux exploitants de stations-services de distribution de carburant, soumis à une législation particulière du code de l'environnement : l'exploitant du site doit « permettre un usage futur comparable à la dernière

période d'activité de l'installation » (**article L. 512-12-1 du code de l'environnement**), cette obligation comprend « l'évacuation ou l'élimination des produits dangereux la gestion » des déchets sur le site (**article R. 512-66-1 du code de l'environnement**). Ainsi, la société Total Mayotte devait dépolluer le site avant de l'échanger. La clause dite « de pollution » présente dans l'acte d'échange permettait d'attester cette dépollution en délivrant des informations détaillées et effectives à la société Nel. Corrélativement, elle permettait à la société Total Mayotte de se protéger en cas d'action en responsabilité fondé sur l'état du sol.

Par ailleurs, il faut préciser que cette clause n'est pas une clause de non-garantie car cette dernière est contraire à l'ordre public lorsqu'elle est insérée par le dernier exploitant de l'ICPE (**Civ 3<sup>ème</sup> 3 novembre 2011**).

Pour attester de la dépollution, la clause se basait sur un « rapport de synthèse de dépollution » joint à l'acte d'échange. Toutefois, il s'est avéré qu'il y avait une présence massive d'hydrocarbures attestant à la fois de la pollution du sol, d'un travail de dépollution erroné et de l'inconstructibilité du terrain pendant six mois. Les faits ne révélaient donc pas une simple pollution résiduelle pour lesquelles un risque accepté aurait été envisageable (**Civ 3<sup>ème</sup> 16 janvier 2013**).

Constatant cela, la Cour de cassation a donc confirmé la solution d'appel retenant la responsabilité contractuelle de la société Total Mayotte à l'égard du sous-acquéreur, et délictuelle à l'égard du locataire. En effet, il y a eu manquement par la société Total Mayotte de son obligation de délivrance conforme car il n'y a de dépollution complète comme annoncée dans le rapport.

En définitive, alors qu'elle n'était tenue qu'à une obligation de remise en état du site conformément aux dispositions précitées du code de l'environnement, la société Total Mayotte a fait entrer dans le champ contractuel la notion de « dépollution complète du site ». En somme, elle se trouvait tenue de délivrer un bien conforme à ce qu'elle a annoncé. Cela a donc alourdi ses obligations et c'est bien un résultat qui était attendu en matière environnementale et non pas la mise en œuvre de moyens. Dès lors, au lieu de se protéger à l'égard des recours des futurs exploitants du site, la société Total Mayotte s'est mise encore plus en danger.

## CONSEIL PRATIQUE

Peu importe que la clause de pollution comporte toutes les informations et explications utiles se référant à un rapport technique, l'accompagnement du client par le notaire est indispensable ici via notamment le prisme du devoir de conseil.

D'une part, il faut prévenir ces exploitants du grand risque, notamment vis-à-vis des recours en responsabilité, qu'il y a à faire référence à une clause de « pollution » dans un contrat de disposition, ou autres stipulations en lien avec la dépollution de biens immobiliers. Cela alourdit considérablement les obligations du vendeur car cette nouvelle obligation contractuelle permet à la Cour de cassation d'exiger plus que ce qu'imposent les dispositions légales, au titre de la remise en état des sites sur lesquels une ICPE a été exploitée.

D'autre part, s'ils veulent tout de même introduire une clause dite de « pollution » dans le contrat, il faut les inciter à confier les opérations de remise en état à des prestataires dignes de confiance et à veiller à la qualité de rédaction des rapports.

### B. L'usucapion du vendeur exclue par sa garantie du fait personnel

**Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 2021 n°20-14.743**

---

Dans un arrêt du 30 septembre 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a eu à s'interroger sur l'opposabilité de deux mécanismes juridiques : l'usucapion et la garantie du fait personnel du vendeur dont jouit l'acquéreur.

En l'espèce, le 12 mai 1983, deux personnes vendent un terrain. L'acheteur revend une parcelle de ce terrain le 29 janvier 2010. L'un des vendeurs originaires était cependant resté en possession du terrain pendant un temps suffisant pour invoquer la prescription acquisitive. Sur ce fondement, il assigne en revendication l'acquéreur originaire de 1983, et le sous-acquéreur, pour la restitution de la parcelle cédée en 2010.

La Cour d'appel rejette cette demande en revendication au motif que la garantie d'éviction du fait personnel du vendeur faisait obstacle à l'application du mécanisme d'usucapion au profit du vendeur sur l'immeuble vendu. Ce dernier forme un pourvoi en cassation dans lequel est mis en avant le motif d'intérêt général de sécurité juridique de l'usucapion.

La Cour de cassation avait donc à se poser la question suivante : L'intérêt général de sécurité juridique de l'usucapion peut-il justifier que le vendeur puisse faire jouer ce mécanisme, au détriment de la garantie d'éviction résultant du fait personnel due à l'acquéreur ?

Ainsi, la Cour de cassation répond à cette question par la négative et affirme que la cour d'appel a fait « une exacte application des **articles 1626 et 1628 du code civil** ». Le vendeur est tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel. Or, l'usucapion, résultant de la possession trentenaire, est une éviction résultant d'un fait personnel. Ainsi, le vendeur ne peut évincer l'acquéreur en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu mais dont il a conservé la possession. L'acquéreur est dès lors toujours recevable à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle.

La Cour de cassation ici s'inscrit dans un mouvement jurisprudentiel (**Civ 3<sup>ème</sup> 13 juillet 2010**) et réaffirme la perpétuité de l'exception. De ce fait, même si le vendeur est resté en possession de l'immeuble pendant plus de trente ans de manière à ce que l'action en garantie de l'acquéreur (**article 2227 du code civil**) soit prescrite, l'obstacle à l'usucapion n'est pas levé. La Haute Cour se prévaut ici de l'adage : « l'action est temporaire, l'exception est perpétuelle ». Appliquée en l'espèce, l'exception de garantie est perpétuelle et l'acquéreur ou celui qui a recueilli ses droits peut toujours l'opposer au vendeur qui est resté en possession de l'immeuble. Dès lors, même s'il ne peut pas faire obstacle à l'usucapion par voie d'action, l'acquéreur ou celui qui a recueilli ses droits peut toujours le faire par voie d'exception.

Concernant l'apport de l'arrêt sur l'intérêt général de l'usucapion, la Haute Cour est indifférente à ce dernier. En effet, l'intérêt général de sécurité juridique de l'usucapion ne peut pas justifier que le vendeur puisse évincer l'acquéreur en invoquant la prescription acquisitive. Dès lors, même si l'usucapion peut revêtir un intérêt social, même si les faits d'espèce peuvent remettre en cause l'application de l'exception (du fait de l'inaction de l'acquéreur sur le bien pendant trente ans) ou même si la perpétuité de l'exception peut se discuter étant donné la réticence du droit français sur la question de la perpétuité en général, notamment d'un droit ; la Cour de cassation n'y prête pas attention et réaffirme fermement ce droit de l'acquéreur ou de celui qui a recueilli ses droits.

#### **CONSEIL PRATIQUE**

Au titre de son devoir de conseil, notamment l'aspect de mise en garde et de devoir d'information, le notaire doit avertir le vendeur qu'il ne peut en aucun cas évincer l'acquéreur au moyen de la prescription acquisitive, même s'il continue à vivre dans l'immeuble vendu pendant trente ans ou plus. Il convient également de rassurer l'acquéreur sur ce point et l'informer qu'il n'a rien à craindre, la jurisprudence étant très protectrice à son égard.