



LOU NOTARI
MONTPELLIER

XXVIX^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Période du 1^{er} novembre 2020 au 1^{er} mars 2021

Master II Droit Notarial
Promotion 2020-2021



REMERCIEMENTS

L'ensemble de la Promotion du Master II Droit Notarial et l'association Lou Notari remercient leurs sponsors pour leur confiance et leur soutien à la réalisation de la XXVIII^{ème} veille juridique.



Généalogistes spécialisés dans la recherche d'héritiers, de vérification de dévolutions successorales et de localisation de personnes, au service des notaires et de tous.



Partenaire des notaires depuis plus de 30 ans, logiciels et services répondants aux besoins spécifiques de la profession notariale. Premier éditeur français de logiciels pour le notariat.

PARTIE II : LES ACTES COURANTS

I. LA VENTE IMMOBILIERE

En ce qui concerne les ventes immobilières, le Gouvernement et la jurisprudence sont venus apporter des éléments nouveaux. Tout d'abord, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la nature de la nullité d'une promesse de vente d'une durée de plus de 18 mois, lorsque celle-ci, consentie par un particulier, n'est pas constatée par acte authentique (A).

Dans un objectif d'amélioration de la consommation énergétique des biens immobiliers, le Gouvernement a adopté plusieurs décrets relatifs au diagnostic de performance énergétique (B).

Enfin, la haute juridiction a également été sollicitée afin de déterminer s'il était possible d'invoquer la garantie décennale du constructeur en présence d'un vice apparent dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (C).

A. Précision sur la nature de la nullité prévue à l'article L.290-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

➤ *Cass. Civ. 3ème, 26 novembre 2020, n° 19-14.601*

Par cet arrêt, la Cour de cassation précise la nature de l'action en nullité prévue en cas de non-respect de la forme authentique pour les promesses de vente de plus de 18 mois conclue par un particulier.

En l'espèce, des parties s'entendent pour conclure un bail d'une durée de trois ans. Un protocole annexé au contrat de bail, analysé en une promesse synallagmatique de vente par la cour d'appel, prévoit la vente de l'appartement objet du bail dans un délai maximum de deux ans. Après un commandement de payer les loyers réalisés par le propriétaire, ce dernier assigne le preneur en

résiliation du bail, expulsion, et paiement de diverses sommes. Le preneur fait valoir la nullité du protocole.

L'acquéreur peut-il invoquer la nullité d'une promesse de vente sur le fondement de l'article L. 290-1 du CCH ?

La Cour de cassation, qui avait déjà eu l'occasion de préciser que cette nullité s'étendait également aux promesses synallagmatiques de vente², répond par la négative. La nullité ayant en effet pour objet la protection du vendeur qui immobilise son bien, elle n'est que relative (**article 1179 du Code civil**). Il en découle que seul le promettant a le pouvoir de l'invoquer (**article 1181 du Code civil**).

Cette solution peut être étendue à l'**article L. 290-2 du CCH** prévoyant la nullité de la promesse de vente consentie sans indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % de la valeur du prix de vente par un particulier.

B. Les décrets du 17 décembre 2020 et du 11 janvier 2021 relatifs au diagnostic de performance énergétique

Le gouvernement tend à limiter et encadrer la consommation énergétique du parc immobilier français, notamment à travers l'utilisation du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le **décret n° 2021-1609 du 17 décembre 2020** a apporté certaines précisions quant aux modalités d'affichage des DPE dans les annonces et baux immobiliers (1), tandis que le **décret n° 2020-1610** de la même date règle la durée de validité des DPE (2). Enfin, le **décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021** détermine un seuil maximal de consommation énergétique pour les immeubles en location (3).

1. Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique (DPE) et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers

² Civ. 3^{ème}, 18 févr. 2015, n°14-14.416.

Le **décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020** a pour objectif de réviser les dispositions réglementaires relatives à l'établissement et l'utilisation des DPE, à l'affichage des informations dans les annonces et baux immobiliers et à l'utilisation des données des DPE.

Les dispositions du décret entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2021 à l'exception de plusieurs dispositions :

- Les dispositions relatives aux DPE sont entrées en vigueur le lendemain de la publication du décret, soit le 18 décembre 2020 ;
- Les dispositions relatives aux annonces et baux immobiliers entreront en en vigueur au 1^{er} janvier 2022 ;
- Les dispositions de l'article 4 entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Jusqu'à ce décret, les DPE étaient fournis à des seules fins d'information, mais à compter du 1^{er} juillet 2021, date d'entrée en vigueur du décret, les DPE deviennent opposables. L'opposabilité des DPE a des conséquences en matière de responsabilité contractuelle, leur absence ou leur irrégularité peuvent engager la responsabilité du vendeur ou du bailleur.

Le **décret n° 2020-1609** intègre les nouvelles obligations instituées par la **loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019**, relative à l'énergie et au climat. Cela concerne l'affichage dans les annonces immobilières de l'estimation des dépenses énergétiques théoriques et des futures obligations liées aux logements à consommation énergétique excessive.

Les annonces immobilières doivent établir le rang du logement sur l'échelle de référence des classements énergétique et climatique. En ce qui concerne les biens à usage d'habitation, les annonces doivent préciser une estimation de la consommation annuelle énergétique en indiquant l'année de référence des prix.

Le **décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020** prévoit qu'au 1^{er} janvier 2022, les logements qui excéderont le seuil prévu à l'**article L.111-10-4-1 du CCH** de 330 kWh/ m² par an devront indiquer sur l'annonce : « Logement à consommation énergétique excessive ».

La **loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019**, prévoit dans son **article 22**, qu'à partir du 1^{er} janvier 2022, les logements ayant une consommation énergétique primaire supérieure à 330 kWh/ m² par an devront être accompagnés d'un audit énergétique. Cet audit énergétique aura pour objet de proposer la réalisation de travaux sur l'immeuble afin de faire baisser la consommation

énergétique du bâtiment et pour augmenter sa performance énergétique. Le contenu de ce document sera défini par arrêté.

2. Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 : durée de validité des DPE

L'article **D.134-4-2 du CCH**, dans sa rédaction issue du **décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020** fixe la durée de validité des DPE:

- Les DPE établis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les DPE établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- Les nouveaux DPE conserveront leur durée de validité actuelle qui est de 10 ans.

A RETENIR

La responsabilité contractuelle du vendeur ou du bailleur peut être engagée s'il ne transmet pas intentionnellement le DPE ou s'il transmet volontairement un DPE inexact en vue de tromper son cocontractant.

Le notaire peut voir sa responsabilité engagée s'il signe une vente sans que le DPE n'ait été réalisé et joint aux pièces du dossier ou s'il a connaissance d'informations erronées ayant pour objet d'induire le futur acquéreur en erreur. La sanction encourue est prévue à l'**article L. 213-1 du Code de consommation**.

3. Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 : instauration d'un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine pour les immeubles loués

Le **décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021** modifie le critère de performance énergétique dans le décret relatif aux caractéristiques du logement décent en intégrant un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine. Un seuil de consommation exprimé en énergie finale de 450 kWh/ m² par an a été établi, au-delà de ce seuil, un logement sera qualifié d'indécent et ne pourra pas être loué. En pratique, un bailleur ne pourra plus louer son logement s'il est classé G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Le décret a pour objectif d'exclure du marché locatif les immeubles locatifs les plus énergivores.

Le **décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021** s'appliquera aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023. Il modifie le **décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent.

Références : Le décret est pris pour l'application de l'**article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019** relative à l'énergie et au climat.

Pour information, le diagnostic de performance énergétique doit ³:

- Indiquer la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipement et en déduire les dépenses annuelles afférentes
- Contenir le descriptif des équipements du logement ainsi que les caractéristiques concernant l'eau, l'air, le chauffage ...
- Déterminer l'étiquette énergie et climat du logement
- Estimer la quantité d'émissions des gaz à effet de serre relative à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée
- Évaluer la quantité d'énergie d'origine renouvelable utilisée
- Prévoir des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie

C. Application de la garantie décennale en présence d'un vice apparent

➤ *Cass. Civ. 3ème, 14 janvier 2021, n° 19-21130*

La Cour de cassation énonce que l'acquéreur en VEFA peut invoquer la garantie décennale même en présence d'un vice apparent lors de la prise de possession, revenant ainsi sur sa jurisprudence antérieure.

Dans les faits, une SCI fait construire une résidence en vue de la vente des appartements la composant en l'état futur d'achèvement. La réception est prononcée sans réserve et l'assemblée générale des copropriétaires autorise le syndic à prendre livraison des parties communes. Se plaignant de désordres, le syndic assigne la SCI en réparation.

L'acquéreur en VEFA peut-il invoquer la garantie décennale en présence de vices apparents lorsque la réception est prononcée sans réserve ?

³ *Deffrénois flash 13 janv. 2021, n° 159j0, p. 4 ; Deffrénois 14 janv. 2021, n° 167u2, p. 7 et Deffrénois flash 20 janv. 2021, n° 159w3, p. 5.*

L'**article 1646-1 du Code civil** dispose que le vendeur d'immeuble à construire est notamment tenu de la garantie décennale de l'**article 1792 du même code**. L'**article 1642-1 du Code civil** dispose quant à lui que le vendeur d'immeuble à construire est tenu des vices apparents, mais précise que l'action doit être introduite dans l'année de la réception à peine de forclusion.

Jusqu'alors, la Cour de cassation confondait ces deux actions en considérant que la réception sans réserve en présence d'un vice apparent faisait obstacle à l'exercice de la garantie décennale⁴. La troisième chambre civile revient sur cette solution considérant que « *l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents* », d'où il suit que le caractère apparent du vice est indifférent lors de la mise en œuvre de la garantie décennale.

II. LE DROIT DE LA COPROPRIETE

La Cour de cassation est venue préciser en matière de copropriété les modalités de convocation des copropriétaires à l'assemblée générale dans l'hypothèse d'un transfert de propriété d'un lot non notifié au syndic (A). Elle est venue également qualifier l'engagement de céder à titre gratuit des parcelles à une future association syndicale libre (B).

Compte tenu du contexte sanitaire et des limitations de rassemblements, une récente ordonnance est venue proroger l'effet de certaines dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020 en matière de copropriété (C).

A. L'obligation de convoquer l'ancien propriétaire à l'assemblée générale des copropriétaires en cas de transfert de propriété non notifié au syndic

➤ *Cass. Civ. 3ème, 12 novembre 2020, n° 19-20.811*

La **loi du 17 mars 1967** impose au syndic de convoquer tous les copropriétaires aux assemblées générales. En cas de non-respect des règles de convocation, la nullité de l'assemblée générale pourra être invoquée. Cette loi prévoit également que tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot doit être notifié, sans délai, au syndic.

⁴ *Cass. Civ. 3ème, 20 oct. 1993, n°91-11.059.*

Par un *arrêt du 12 novembre 2020*, la Cour de cassation s'est prononcée sur le destinataire de la convocation à l'assemblée générale en cas de transfert de propriété du lot non notifié au syndic.

En l'espèce, une SCI, propriétaire d'un lot de copropriété, ne s'est pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés. Ce défaut d'immatriculation a entraîné la perte de la personnalité morale de la société le 1^{er} novembre 2002 et le lot de copropriété est donc devenu la propriété indivise des associés.

En 2015, le syndicat des copropriétaires assigne en paiement les propriétaires indivis en paiement d'un arriéré de charges de copropriété.

La cour d'appel fait droit au syndicat et retient que les indivisaires ne sauraient se plaindre de ne pas avoir été convoqués aux assemblées générales dès lors qu'ils n'ont pas tenu le syndic informé du transfert de propriété intervenu. Les indivisaires forment alors un pourvoi en cassation.

L'ancien propriétaire d'un lot de copropriété doit-il être convoqué à l'assemblée générale dès lors qu'il n'a pas notifié le transfert de propriété de son lot au syndic ?

Le 12 novembre 2020, la Cour de cassation affirme que les associés sont devenus propriétaires indivis du lot dès lors que la société a perdu sa personnalité morale. Faute pour eux d'avoir notifié ce transfert de propriété au syndic, ils ne pouvaient lui reprocher de ne pas avoir été convoqués aux assemblées générales et de ne pas avoir reçu la notification des procès-verbaux.

Toutefois, la haute juridiction considère que le syndic ne pouvait omettre totalement ce lot de copropriété lors de la convocation aux assemblées générales. La Cour de cassation reproche à la cour d'appel de ne pas avoir vérifié si la SCI avait bien été convoquée.

En conclusion, en cas de non-notification du transfert de propriété du lot au syndic, ce dernier ne sera pas dispensé de convoquer l'ancien propriétaire du lot.

B. La cession de parcelles à une future association syndicale libre qualifiée de stipulation pour autrui

➤ *Cass. Civ. 3^{ème}, 12 novembre 2020, n° 19-23160*

Par cet arrêt, la Cour de cassation qualifie l'engagement, dans un acte d'échange, de céder à titre gratuit des parcelles à une future association syndicale libre (ASL) de stipulation pour autrui.

En l'espèce, une personne physique et une SCI sont propriétaires de différentes parcelles de terrain contiguës et décident de la réalisation d'un lotissement, réalisation autorisée par arrêté préfectoral du 26 février 1981.

Un acte notarié en date du 25 septembre 1981 prévoit un échange de terrains entre les deux co-lotisseurs. Cet acte comporte une clause qui stipule que la personne physique s'engage à l'égard de la SCI à transmettre la propriété du terrain échangé à titre gratuit à la future ASL, moyennant le paiement par la SCI d'une soulte au bénéfice de la personne physique. Le successeur de la personne physique refuse de transférer le terrain à l'ASL.

Le 27 novembre 2015, l'ASL assigne le successeur de la personne physique en régularisation forcée de la cession.

La cour d'appel déclare l'action de l'ASL recevable. La partie demanderesse se pourvoit en cassation au moyen d'une part, que l'acte d'échange constitue une promesse faite au contractant au bénéfice d'autrui et non pas une stipulation pour autrui et au moyen d'autre part, que l'ASL ne peut se prévaloir du transfert de propriété avant la réitération devant notaire puisqu'il s'agit d'une promesse autonome.

Quelle est la qualification juridique de l'engagement contractuel de céder à titre gratuit des parcelles au bénéfice d'autrui ? Cette promesse est-elle translatrice de propriété ?

Le 12 novembre 2020, la Cour de cassation rejette le pourvoi et fait droit à la cour d'appel. Elle considère que l'engagement, dans un acte d'échange, de céder à titre gratuit des parcelles à une future ASL pour permettre la réalisation d'un lotissement constitue une stipulation pour autrui dont cette dernière est le bénéficiaire.

La promesse de stipulation pour autrui étant translatrice de propriété, l'ASL est devenue propriétaire des parcelles avant même la réitération de l'acte de vente devant notaire. Il en résulte alors que l'ASL peut assigner le propriétaire des parcelles concernées en réalisation forcée de la vente.

C. Covid-19 : ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 portant prorogation de certaines dispositions de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020

L'ordonnance n° 2021-142 en date du 10 février 2021 a pour objet de prolonger, du 1^{er} avril à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, l'effet de certaines dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020 en matière de copropriétés :

- Le syndic a la possibilité de prévoir que l'assemblée générale se tiendra de manière exclusivement dématérialisée.
- Un mandataire a la possibilité de recevoir plus de trois délégations de vote.
- Le syndic a la possibilité de décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique.

III. LA PUBLICITE FONCIERE

➤ *Cass. Civ. 3^{ème}, 17 décembre 2020, n° 18-24434*

Par cet arrêt largement publié, la Haute juridiction civile a eu à statuer sur l'opposition entre prescription acquisitive et titre régulièrement publié.

Par acte sous seing privé du 9 juin 1961, une personne s'est engagée à vendre à une autre une partie de parcelle. Le 3 juin 1980, un arrêt a confirmé le jugement ayant déclaré la vente parfaite et a ordonné la régularisation de la vente par acte authentique. La vente n'a pas donné lieu à publication.

Par acte du 23 août 1995, publié le 13 décembre de la même année, les ayants-droits du vendeur ont vendu la parcelle à une société. Par acte du 3 octobre 2013, la société, se prévalant de son titre régulièrement publié, a assigné les premiers acquéreurs en expulsion de la partie de parcelle qu'ils occupaient. Ces derniers ont opposé la prescription acquisitive trentenaire.

Suite à un jugement de première instance, un appel a été interjeté. Par un *arrêt du 4 septembre 2018*, la Cour d'appel de Lyon a accueilli les demandes d'expulsion de la société. Pour se faire, la Cour d'appel a retenu que les titres respectifs des différentes parties au litige, leur offrant des droits concurrents, étaient soumis à publicité foncière et que l'un était publié, l'autre ne l'était pas. Ainsi, la Cour d'appel a considéré que la société était fondée à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété et que les premiers acquéreurs ne pouvaient se prévaloir de la prescription acquisitive.

Un des premiers acquéreurs de la partie de parcelle a alors formé un pourvoi faisant grief à la Cour d'appel d'accueillir de telles demandes alors que la propriété s'acquiert aussi par prescription. L'acquéreur estime qu'il est toujours possible de prescrire contre un titre et fait alors grief à la Cour d'appel d'avoir violé **l'article 30.1 du décret du 4 janvier 1955** par fausse application ainsi que des **articles 712 et 2272 du Code civil** par refus d'application.

Ainsi, la prescription acquisitive peut-elle être opposée à l'acquéreur d'un bien titulaire d'un titre de propriété régulièrement publié ?

Par cet *arrêt du 17 décembre 2020*, la Cour de cassation a considéré que la prescription trentenaire pouvait être opposée à un titre régulièrement publié. La Haute juridiction civile casse et annule donc l'arrêt d'appel estimant que les juges de fond ont violé les **articles 712 et 2272 du Code civil**. La Cour de cassation renvoie donc l'affaire et les parties devant la Cour d'appel de Lyon, autrement composée.

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire doit veiller à préciser aux acquéreurs d'un bien immobilier que leur titre de propriété régulièrement publié ne pourra pas être opposé à des acquéreurs occupants fondés à se prévaloir de la prescription acquisitive trentenaire.