



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MAI 2024

EDITO



D'origine prétorienne, le « trouble anormal de voisinage » voit sa consécration par une codification inédite dans le code civil au nouvel article 1253. Focus dans notre « Une » sur les implications de l'entrée de ce texte dans le code civil.

Le « Coin du Praticien » fait le point sur les nouvelles mesures faisant l'objet du projet de loi « simplification », à savoir : la mensualisation des loyers commerciaux et le plafonnement des dépôts de garantie.

Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et actualités législatives et réglementaires et l'agenda de l'équipe.

Bonne lecture !

L'équipe immobilier et baux commerciaux d'ADVANT Altana.

À LA UNE

LA CODIFICATION INÉDITE DU TROUBLE ANORMAL DU VOISINAGE



Le principe prétorien de responsabilité civile pour **trouble anormal du voisinage** est désormais consacré par un texte, qui fait son entrée dans le code civil : **l'article 1253 du code civil**, créé par la loi n°2024-346 du 15 avril 2024. L'entrée de ce texte dans le code civil, dont la plupart des dispositions sont issues du droit positif, s'inscrit dans un contexte notamment de plaintes de plus en plus fréquentes des néo-ruraux contre les agriculteurs.

On rappellera que la théorie du trouble anormal de voisinage est une **création prétorienne** en vertu du principe selon lequel « *nul ne doit causer à autrui un trouble* » (Civ. 2e, 19 nov. 1986, n° 84-16.379, au visa de l'article 544 du code civil). L'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle sans

faute. Elle exige que les conditions cumulatives suivantes soient remplies : l'existence d'un trouble anormal, s'inscrivant dans un rapport de voisinage, que le trouble présente un caractère continu et permanent, ayant causé un préjudice, dès lors qu'il y ait un lien de causalité entre le trouble et le préjudice.

Ce régime de responsabilité est objectif. Il s'agit de démontrer que l'anormalité du trouble excède un certain seuil de tolérance « normal », ce seuil étant souverainement apprécié par le juge. L'anormalité du trouble est appréciée *in concreto* par le juge. La nature du trouble de voisinage peut être très variée : le bruit, les odeurs, les fumées et poussières, la perte d'ensoleillement, la perte d'une vue sur un paysage, les animaux... La Cour d'appel de Rennes a notamment admis que des éo-

liennes puissent causer des nuisances visuelles, sonores, sanitaires et électromagnétiques (Rennes, 12 mars 2024, n° 17/03596).

Ainsi, est désormais consacré dans le code civil le principe de responsabilité fondé sur les troubles anormaux du voisinage.

Le premier alinéa du nouvel article 1253 du code civil codifie la responsabilité sans faute pour trouble anormal de voisinage. Est ainsi prévue une responsabilité de plein droit pour les dommages résultant d'un trouble anormal de voisinage provoqué par le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, l'exploitant d'un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs. Ne figurent pas dans cette liste les entrepreneurs pourtant parfois considérés en jurisprudence comme des voisins occasionnels (Cass. Civ. 3^e, 8 nov. 2018, n°17-24.333).

Le second alinéa dudit article prévoit l'exception de l'antériorité. La responsabilité de la personne qui a provoqué le trouble ne peut pas être engagée si l'activité est antérieure à l'installation de la personne se plaignant du trouble anormal ; qu'elle respecte la législation ; et se poursuit dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine de l'aggravation du trouble anormal de voisinage.

Il s'agit d'une consécration de la «théorie de la pré-occupation» de l'article L.113-8 du code de la construction et de l'habitation, mais qui est étendue ici à tous types d'activités.

A noter que la loi du 15 avril 2024 est venue par conséquent abroger cet article du code de la construction et de l'habitation.

Sur initiative du Sénat, il est également ajouté une **exception** spécifique pour les activités agricoles à **l'article L.311-1-1 du code rural et de la pêche maritime** : « *sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal* ». Cette exonération supplémentaire se comprend comme une avancée essentielle pour le milieu rural et se justifie, selon les sénateurs, par la nécessité de protéger les territoires ruraux, qui sont particulièrement confrontés aux conflits de voisinage.

Ainsi, cette loi se justifie par la poursuite d'un objectif de tenter de concilier les préoccupations des mondes ruraux et urbains et de trouver un juste équilibre entre la nécessité de protéger les voisins de nuisances, et celle de permettre l'exercice des activités agricoles, industrielles et commerciales.



LE COIN DU PRATICIEN

PROJET DE LOI « SIMPLIFICATION » : MENSUALISATION DES LOYERS COMMERCIAUX ET PLAFONNEMENT DES DÉPÔTS DE GARANTIE

Olivia Grégoire, ministre déléguée en charge des Entreprises, du Tourisme et de la Consommation, avait annoncé le 4 avril dernier **l'inscription de la mensualisation des loyers dans les baux commerciaux et le plafonnement des dépôts de garantie à trois mois de loyer** dans le projet de loi simplification porté par Bruno Le Maire, ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique et qui sera présenté au Sénat le 3 juin prochain.

A date suivant le projet de loi présenté dans sa dernière version, nous relevons que pour :

1. la mensualisation des loyers, le projet de loi prévoit la création d'un article L.145-32-1 du code de commerce dont les dispositions seront d'ordre public, détaillant les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle mesure qui s'appliquerait aux baux en cours :

*« Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le preneur à bail d'un local **destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de service à caractère commercial ou artisanal, en fait la demande.** Cette demande prend effet à **compter de la prochaine échéance** de paiement du loyer prévue par le bail ».*

2. le dépôt de garantie, le projet de loi prévoit de compléter l'article L.145-40 du code de commerce, déjà d'ordre public, par l'ajout des deux alinéas suivants, à noter toutefois qu'en l'état du projet, ces dispositions ne s'appliqueraient que pour les baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi :

« Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L.145-32-1 ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. »

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux pris à bail, l'obligation de restitution au preneur des sommes payées à titre de garantie est transmise au nouveau bailleur. »

Dès lors, on retient deux nouveaux tempéraments par rapport à l'annonce initiale : (i) le paiement mensuel du loyer ne s'appliquera que pour des activités spécifiques et uniquement si le preneur en fait la demande, et (ii) la limitation du montant des dépôts de garantie à 3 mois de loyers ne s'appliquerait qu'aux baux à venir.



- **Paris, 4 avril 2024, RG 22/10921** : dès lors que le commencement d'exécution est établi, le bail commercial verbal peut être prouvé par tous moyens et notamment par la prise de possession des lieux et la réalisation des travaux d'aménagements convenus avec le bailleur.
- **Cass. Civ. 3^e, 4 avril 2024, n°22-21.132** : absence d'application du principe de proportionnalité en matière de responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle. Ainsi, la victime a le droit à réparation intégrale de son préjudice, réparation qui prend ici la forme de travaux de mise en conformité soit de démolition.
- **CE, 3 avril 2024, n°472476, Société Victor Hugo 21** : le BEFA est requalifié en marché public de travaux lorsqu'il comporte une clause prévoyant le versement par une personne publique de loyers et de surloyers en contrepartie de travaux d'aménagement et de constructions de bâtiments.
- **Douai, 21 mars 2024, 22/02957** : rappel de l'importance pour le preneur de ne pas anticiper prématurément sa demande de renouvellement du bail. Cette demande ne produit ses effets, et n'oblige le bailleur, que si elle est envoyée dans les six mois précédent le terme contractuel du bail ou à tout moment ensuite lorsque celui-ci est en tacite prolongation.
- **Montpellier, 19 mars 2024, n°21/03395** : la résolution judiciaire d'un bail commercial pour absence de communication lors de sa signature d'un ERP et d'un DPE, ne peut être poursuivie que si elle cause au locataire un préjudice « d'une gravité suffisante. »
- **CAA de Paris, 5^{ème} chambre, 15 mars 2024, 23PA00132** : Un espace de coworking est à considérer comme un local à usage de bureaux au sens du code général des impôts (taxe annuelle sur les surfaces de bureaux).
- **Cass. Civ. 3^{ème}, 14 mars 2024, RG 22-24.222** : La juridiction administrative est seule compétente pour connaître de l'action en indemnisation de dommages de travaux publics même s'il existe un bail commercial entre la personne publique pour le compte de laquelle sont effectués les travaux et la victime de ces dommages. Il appartient au juge judiciaire saisi d'une exception d'incompétence de déterminer, indépendamment du fondement juridique invoqué, si les demandes ne tendent pas à la réparation de dommages causés par des travaux publics.
- **Ch. crim., 13 mars 2024, n° 22-83.689** : revirement jurisprudentiel en matière d'abus de confiance. L'abus de confiance peut désormais porter sur bien immobilier.

- **Cass. Com. 13 mars 2024, n°22-16.487** : une signature scannée ne vaut pas consentement à l'exécution d'un acte. Sur le fondement de l'article 1367 du code civil, la Cour de cassation précise qu'une signature scannée, si elle peut être valable, n'est pas assimilable à un dispositif de signature électronique, cette dernière bénéficiant d'une présomption de fiabilité.
- **Cass. Civ 3^e, 29 février 2024, n°22-23.562** : la prescription acquisitive est un moyen

d'acquérir la propriété d'un bien par l'effet de la possession sans qu'on puisse opposer à celui qui s'en prévaut l'exception déduite de la mauvaise foi, mais sous condition que les actes matériels d'usage aient été fait « à titre de propriétaire ».

- **Bordeaux, 19 février 2024, n°22/0023** : la convention d'occupation précaire consentie pour permettre à l'occupant de prendre possession des lieux en attendant d'acquérir les locaux ne dépend

que de la volonté des parties, dès lors qu'elle n'est pas soumise à l'accord d'un tiers telle qu'une banque pour l'obtention d'un prêt.

- **Cass. 3^e civ. 15 février 2024 n° 22-20.065** : le délai de deux ans pour agir en garantie des vices cachés n'est pas un délai de forclusion mais un délai de prescription qui peut être interrompu par une demande d'expertise en référé, le délai ne recommençant à courir qu'à compter du jour du dépôt du rapport d'expertise.



EN BREF

- **Loi de finances pour 2024 (article 119)** : nouvelles mentions dans les actes et déclarations relatifs aux cessions de participation à prépondérance immobilière.
- **Décret n° 2024-284 du 29 mars 2024 pris pour l'application de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie** : depuis le 31 mars 2024, les vendeurs de biens immobiliers concernés par une obligation de débroussaillage (OLD) ou de maintien en l'état débroussaillé doivent attester sur l'honneur qu'il a été satisfait à cette obligation.
- **Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement** : Il s'agit d'anticiper la dégradation des immeubles en appliquant une nouvelle procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable, en autorisant les syndicats de copropriétaires de souscrire un prêt global collectif. Il est question d'accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé en instaurant un régime de scission judiciaire des copropriétés en redressement dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Cette loi a pour objectif également de lutter contre les marchands de sommeil en renforçant les sanctions pénales et en autorisant les maires de fixer des exigences de décences plus fortes. Cette loi impose également, depuis le 11 avril 2024, que les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, s'ils existent, soient insérés au dossier de diagnostic technique en cas de vente.

EN BREF



- **Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments du 12 avril 2024** : La révision de la directive s'inscrit dans le cadre du paquet « Fit for 55 » de l'UE et vise à préparer le parc immobilier européen à une consommation à zéro émission nette d'ici 2050, en prescrivant la rénovation des bâtiments publics et privés peu performants. Pour les bâtiments neufs, ils ne devront plus émettre de gaz à effet de serre (« neutralité carbone ») dès le 1er janvier 2026 pour les bâtiments appartenant à des autorités publiques et à compter du 1er janvier 2028 pour tous les autres bâtiments neufs. Pour les bâtiments tertiaires déjà existants, l'échéance est repoussée au 1er janvier 2050, même si des seuils intermédiaires doivent être calculés en 2030 et 2033. **Il faut donc s'attendre à ce que la réglementation française intègre rapidement ces objectifs de neutralité carbone.**
- **Loi du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels** : loi de codification de la théorie des troubles anormaux de voisinage dans le code civil.
- L'invariant ou l'identifiant fiscal va bientôt, selon le ministère, devenir obligatoire pour tous les diagnostics de performance énergétique. Pour rappel, **l'article 5 du décret n°2023-796 du 18 août 2023** a rendu obligatoire, depuis le 1er janvier 2024, l'inclusion d'un identifiant fiscal sur les baux d'habitation.

AGENDA



• Nos avocates ont participé à la **Nuit des Relais 2024** en soutien à la Fondation des Femmes, une course festive et solidaire organisée, le 23 avril dernier, à Paris avec une collecte de fonds pour être aux côtés des femmes et des associations qui les soutiennent partout en France !

• Amélie Pinçon interviendra et vous attend nombreux le 11 juin prochain au colloque organisé par l'Université Panthéon-Assas, amphithéâtre Liard, de 14h30 à 17h30, intitulé « **Baux commerciaux : la loi « Pinel » fête ses dix ans ! Bilan et perspectives** ». Au programme : **le pouvoir des volontés privées : négocier les baux après la loi « Pinel », et le renouvellement de l'ordre public : quelles contraintes ? Quelles sanctions ?**

Inscription gratuite à l'adresse suivante : cercol@u-paris2.fr

5/5

ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

