

La loi Élan et les cessions immobilières

Inf. 2

La loi Élan impacte les cessions immobilières tant pour ce qui concerne les précisions quant à l'état de l'immeuble que pour celles touchant directement ou indirectement à leur régime.



Vivien Zalewski-Sicard,
maître de conférences,
Université de Toulouse I, IEJUC

L'état de l'immeuble

1. Les risques de mouvement de terrain et les études géotechniques (Loi Élan art. 68).

L'article 68 de la loi Élan oblige le vendeur à fournir une étude géotechnique préalable, ce en créant une nouvelle sous-section dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) intitulée : « Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols », contenant les articles L 111-20 à L 111-25.

Entrée en vigueur. Les articles L 111-20 à L 111-25 du CCH nécessitent pour entrer en vigueur :

- un décret qui doit définir les modalités d'application et qui précisera notamment les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L 112-20; le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L 112-21, L 112-22 et L 112-23; les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L 112-22 et L 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L 112-22 et L 112-23;
- un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Champ d'application. La fourniture d'une étude géotechnique s'impose :

- si le terrain se situe dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones seront définies par arrêté des ministres chargés de la Construction et de la Prévention des risques majeurs (CCH art. L 111-20);

- si l'objet de la vente est un terrain non bâti constructible (CCH art. L 112-21). Il importe peu que le terrain soit en secteur diffus ou non. Ainsi, le lotisseur sera tenu de fournir à chaque acquéreur d'un lot de lotissement une étude géotechnique préalable. Ensuite, aucune différence n'est faite suivant la qualité des parties et, en particulier, qu'il s'agisse de professionnels ou de consommateurs ou non-professionnels au sens de l'article liminaire du Code de la consommation. Enfin, les projets de l'acquéreur ne sont pas pris en considération, ce à un double titre. Tout d'abord, il est indifférent de savoir si l'acquéreur va ou non construire sur le terrain, seules les dispositions d'urbanisme devant être prises en considéra-

tion. Ensuite, dès lors qu'il y a acquisition d'un terrain bâti, peu importe l'intention de l'acquéreur de démolir le bâtiment présent sur le terrain afin de pouvoir y bâtir à nouveau;

- si l'objet de la vente est un terrain sur lequel un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements a été bâti. A priori, ne devraient être

concernés que les immeubles construits à compter de l'entrée en vigueur de l'article L 112-22 du CCH dès lors qu'en l'état du droit positif, une telle étude de sol n'est pas obligatoire. L'article L 112-24 du CCH impose que cette étude soit annexée à l'acte de propriété, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges;

- à toutes les ventes, y compris donc les « ventes publiques », qu'elles soient judiciaires ou amiables. L'article L 112-21 du CCH reprenant à cet égard une formulation identique à celle de l'article L 271-4 du CCH en précisant qu'« en cas de vente publique, l'étude géotechnique est annexée au cahier des charges », ce qui, tout en apportant des précisions sur le champ d'application de cette nouvelle obligation, précise le formalisme à respecter.

|| **L'étude géotechnique doit être annexée à l'acte de propriété, à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente**

Une exception au principe de fournir une étude géotechnique préalable est prévue. En effet, les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne

permettent pas la réalisation de maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable. Les maisons individuelles ne sont pas définies dans l'article L 112-21 du CCH. Des précisions seront sans doute apportées dans le décret d'application qui doit également préciser les contrats entrant dans le champ d'application des articles L 112-22 et L 112-23 qui, en raison

de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L 112-22 et L 112-2.

Le formalisme. L'article L 112-21 du CCH précise que l'étude géotechnique doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. L'article L 112-24 du CCH prévoit la même obligation pour la

La transmission des consommations d'énergie doit être prévue contractuellement

vente d'un immeuble dont la construction a été réalisée après son entrée en vigueur. Ces études doivent rester annexées au titre de propriété du terrain et suivre les muta-

tions successives de celui-ci. Quel que soit le texte en cause, il y a lieu de veiller à ce que l'étude géotechnique soit conforme aux exigences du décret à paraître qui doit préciser le contenu et la durée de validité des études géotechniques.

Les sanctions. Les articles L 112-20 à L 112-25 du CCH ne prévoient aucune sanction en cas de manquement du vendeur à son obligation de fournir une étude géotechnique. Cette absence de sanction ne doit pas pour autant laisser penser que l'absence de remise d'une étude géotechnique par le vendeur sera sans conséquence. En effet et en premier lieu, le notaire peut refuser d'instrumenter, étant tenu de refuser de donner l'authenticité à une convention dont il connaît l'illicéité (*Cass. 1^{er} civ. 10-1-1995 n° 92-21.730 : Bull. civ. I, n° 24*). En second lieu, le droit civil peut être invoqué au secours de l'acquéreur à l'égard duquel une obligation d'information n'a pas été exécutée.

2. La rénovation énergétique (Loi Élan art. 175). La rénovation énergétique des bâtiments tertiaires existants est organisée dans la loi Élan. L'objectif, suivant l'article L 111-10-3 du CCH est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010. Sans détailler les modalités prévues pour atteindre cet objectif, les conséquences sur les ventes et les baux de bâtiments tertiaires doivent être précisées. En effet, les

propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation de rénovation pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Chaque partie doit assurer la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la

concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. Cette transmission doit dès lors être prévue contractuellement. De même, il est précisé que l'évaluation du respect de l'obliga-

tion est annexée, à titre d'information, en cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente; en cas de location, au contrat de bail.

Une sanction administrative sera créée par un décret d'application à venir ayant pour objet de préciser le champ et les modalités de cette nouvelle obligation, repoussant ainsi l'entrée en vigueur de ce nouvel article L 111-10-3 du CCH jusqu'à la parution dudit décret.

3. Le diagnostic de performance énergétique (Loi Élan art. 179). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) voit son régime modifié. En effet, l'article L 271-4 du CCH précisait jusqu'à la loi Élan que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Une règle équivalente était prévue pour le locataire qui ne pouvait se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique (*CCH art. L 134-3-1*). Ces deux articles sont modifiés par la loi Élan. Ainsi, l'article L 271-4 du CCH précise désormais que les recommandations accompagnant le DPE n'ont qu'une valeur informative. Au-delà de sa rédaction défectueuse, les recommandations n'accompagnant pas le DPE mais y étant comprises (*CCH art. R 134-2*), cette modification implique que l'ensemble des autres éléments du DPE et figurant à l'article R 134-2 du CCH sont désormais opposables

aux vendeurs. Une modification identique est prévue pour les locataires à l'article L 134-3-1 du CCH.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

4. Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien (Loi Élan art. 182).

Ledit carnet a été créé par la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. La loi Élan ne remet pas en cause cette création. Elle aménage simplement le régime dudit carnet en modifiant l'article L 111-10-5 du CCH. Il est ainsi précisé que :

- ne sont visés que les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L 631-7 du CCH;
- sont visés l'ensemble des travaux structuraux pour le bâtiment et non plus seulement ceux qui permettent une amélioration de la performance énergétique;
- les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative;
- le carnet est un service en ligne sécurisé (site internet, application) qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. Il faut comprendre ici que le carnet numérique est accessible via un site internet sécurisé.

Par ailleurs, la personne chargée de l'établissement du carnet et de sa mise à jour est précisée : pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement; pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes. S'agissant des logements neufs, il peut être constaté que le texte n'apparaît pas correctement rédigé dès lors que le maître de l'ouvrage peut parfaitement être un particulier qui fait construire son logement dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, sans avoir l'intention de le vendre. Une autre rédaction aurait donc été préférable pour s'assurer que chaque nouveau logement dispose bien d'un carnet numérique dès l'achèvement de sa construction. Par exemple, il aurait pu être précisé qu'un carnet doit être créé par le constructeur ou le vendeur d'immeuble à construire.

De même, il est précisé que le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de vente.

Le décret d'application devrait préciser les modalités de cette transmission sachant qu'il aurait été plus cohérent de viser l'accès au carnet que sa transmission. Quoi qu'il en soit, le rédacteur de l'acte devra veiller, d'une part, à ce que l'acquéreur ait eu accès audit carnet

et, d'autre part, préciser dans l'acte que cette communication a bien eu lieu.

Enfin, l'entrée en vigueur est en partie modifiée puisque le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire :

- pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 au lieu du 1^{er} janvier 2017;
- et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

5. Le plomb (Loi Élan art. 194). Suivant les articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique (CSP), un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), qui présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, doit être produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 à L 271-6 du CCH. Lorsque la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil de 1 mg/cm² est révélée par le constat, le propriétaire doit procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Relativement à ces travaux, la loi Élan apporte des changements en mettant en place une astreinte par jour de retard :

- à défaut, dans le délai de 10 jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de la part du propriétaire de procéder à ceux-ci dans le délai fixé;

- ou en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux, dans le délai fixé.

// La notification de l'acte devra prévoir une notice explicitant les modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion

L'astreinte, d'un montant maximal de 1 000 euros par jour de retard, court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits.

// De cette modification, il résulte la nécessité pour le notaire recevant un acte avec un Crep présentant ce seuil de risque d'attirer l'attention de l'acquéreur sur l'obligation pour lui de réaliser les travaux, ce qui n'est pas nouveau, sous peine d'être redevable d'une astreinte, ce qui résulte de la loi Élan.

Les dispositions relatives aux cessions immobilières revues et corrigées

6. Les délais de rétractation/réflexion (Loi Élan art. 78 et 79). L'article L 271-1 du CCH est tout d'abord modifié, avec l'instauration d'une obligation d'information spéciale. En effet, tous les actes visés audit article doivent indiquer, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux

conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion, sous peine d'une amende administrative. Sur ce point et au regard de la pratique notariale, il va s'avérer nécessaire, au-delà de la reproduction des dispositions de l'article L 271-1 du CCH dans l'acte, d'accompagner celui-ci, lors de sa notification, d'une notice explicitant les modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion. Des exemples pourraient ainsi venir illustrer ladite notice. C'est ensuite l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, qui s'applique lorsqu'est cédé un lot de lotissement autorisé par un permis d'aménager, qui est modifié en prévoyant le passage d'un délai de 7 jours à un délai de 10 jours. Une uniformisation est ainsi faite avec l'article L 271-1 du CCH.

7. Les ventes HLM (Loi Élan art. 97).

L'objectif de la loi Élan en matière de ventes HLM est simple : simplifier les ventes HLM pour en augmenter le nombre.

Parmi les nouveautés prévues par la loi Élan, peuvent être relevés les éléments suivants intéressant toutes les ventes d'HLM.

Nouvelle forme de société. Est créée la société de ventes d'HLM prévu à l'article L 422-4 du CCH qui a pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des organismes HLM, à des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées en application de l'article L 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage



prévu à l'article L 365-2 du CCH, en vue de la vente de ces biens. Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes HLM, par des SEM agréées en application de l'article L 481-1 du CCH, par la société Action Logement Services et par la Caisse des dépôts et consignations. Un décret en Conseil d'État doit préciser les conditions d'application de ce nouvel article.

VIR HLM. Est introduite la possibilité pour un organisme d'HLM de conclure une vente d'immeuble à rénover (VIR). Dans cette hypothèse et ce afin de respecter les normes d'habitabilité et de performance énergétique des articles R 443-11 et R 443-11-1 du CCH,

il est précisé que les travaux prévus dans le cadre de la vente doivent permettre au logement de répondre auxdites normes. Ainsi, dans ces VIR HLM, la réalisation d'un minimum de travaux est imposée, ce qui déroge au régime commun de la VIR

où les parties fixent librement les travaux devant être réalisés par le vendeur. Il revient dès lors au notaire de vérifier que les travaux devant être réalisés par l'organisme HLM permettent de répondre auxdites normes. À cet égard, une attestation d'un homme de l'art peut être demandée à l'organisme HLM permettant ainsi de s'assurer du respect des exigences de l'article L 443-7 du CCH.

«**Simplification**» de la procédure de vente. L'article L 443-7 du CCH est modifié en plusieurs points :

- lorsque l'organisme HLM vendeur a conclu une convention d'utilité sociale avec l'État (*CCH art. L 445-1*) comportant un plan de mise en vente à leurs locataires, les locaux visés par ledit plan peuvent être cédés sans demande particulière dès lors que la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L 445-1 du CCH vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention ;
- une demande d'autorisation préfectorale demeure nécessaire pour la vente des logements qui ne sont pas visés dans le plan de mise en vente. À défaut d'opposition motivée du préfet dans un délai de 4 mois, la vente est autorisée ;

- l'avis de la commune du lieu d'implantation est exigée et s'impose en cas d'opposition lorsque la commune n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L 302-5 du CCH ou lorsque la cession de logements sociaux ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité ;

- l'autorisation de vendre délivrée à l'organisme HLM propriétaire bénéficie ensuite à la société de vente d'HLM si les logements lui ont été vendus. Lorsque l'autorisation de vente devient caduque, c'est-à-dire lorsqu'il y a signature d'une convention d'utilité sociale par l'organisme qui détenait les logements avant de les céder à la société de vente d'HLM, cette dernière doit demander une

nouvelle autorisation préfectorale avec à nouveau un avis de la commune nécessaire. L'autorisation est caduque à l'issue d'un délai de 6 ans. Lorsque l'autorisation de vendre n'est pas obtenue, la société de vendre doit céder les logements à un orga-

nisme HLM ou à une SEM agréée en application de l'article L 481-1 du CCH dans un délai de 6 mois à compter du refus de vendre. Une procédure est ensuite prévue pour la fixation du prix et les hypothèses où la société ne trouverait pas d'acquéreur ;

- aucune autorisation de vendre n'est nécessaire lorsque l'organisme propriétaire vend un logement à un autre organisme HLM ou à une SEM agréée au titre de l'article L 481-1 du CCH ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du CCH ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire. Cette autorisation est remplacée par une simple déclaration au préfet et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés. Une autorisation redevient nécessaire si l'aliénation conduit à diminuer de plus de 30% le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par l'organisme HLM, ce à peine de nullité de la vente pouvant être demandée pendant un délai de 5 ans à compter de la publication au fichier immobilier. Pour ces ventes, en

outre, les conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L 443-7 du CCH sont écartées et le prix est fixé librement par l'organisme HLM (*CCH art. L 443-11, I*).

Acquéreurs prioritaires. Lorsque les logements ne sont pas vendus à l'un des bénéficiaires visés au I de l'article L 443-11 du CCH, il y a toujours lieu de distinguer suivant que le logement est occupé ou vacant pour déterminer qui sont les acquéreurs prioritaires (*CCH art. L 443-11, II et III*).

Si le logement est occupé (*CCH art. L 443-11, II*), il doit être vendu à son locataire, sachant que le locataire ne bénéficie désormais de ce droit de priorité que si et seulement s'il occupe le logement depuis au moins 2 ans. Le droit de priorité de la famille du locataire est modifié faisant l'objet d'un élargissement au profit du conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin des ascendants et descendants qui pourront procéder à l'acquisition du logement de manière conjointe.

Si le logement est vacant (*CCH, art. L 443-11, III*), l'organisme HLM doit l'offrir suivant un ordre de priorité renouvelé par la loi Élan. Pour trancher entre plusieurs candidats à l'acquisition, bénéficiant du même rang de priorité suivant l'article L 443-11, III, du CCH, la loi Élan instaure une nouvelle règle dans un article L 443-12 du CCH : l'organisme vend à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application de l'article L 443-11 du CCH ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret.

Fixation du prix. Qu'il s'agisse de la vente d'un logement occupé ou d'un logement vacant, le IV de l'article L 443-11 du CCH précise désormais que la mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé. L'avis du service des domaines n'est donc plus exigé.

Obligation d'information précontractuelle de l'acquéreur. L'article L 443-14-2 du CCH, créé par la loi Élan, impose à l'organisme HLM d'indiquer par écrit à l'acquéreur,

|| Vérifier que les travaux à réaliser par l'organisme HLM répondent aux normes d'habitabilité et de performance énergétique



préalablement à la vente le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années. Il doit également lui transmettre la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Exception à l'interdiction d'acquérir plus d'un logement HLM. Cette interdiction qui ne vaut que pour les personnes physiques et qui est prévue à l'article L 443-11 du CCH est modifiée par la loi Élan. En effet, une exception est introduite à cette interdiction puisqu'elle ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis.

Vente en bloc. L'article L 443-11 du CCH se voit ajouter un VII. Celui-ci précise que lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de 5 logements

d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources du prêt locatif social et qui ont été construits ou acquis depuis plus de 15 ans par un organisme d'HLM, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III de l'article L 443-11 du CCH. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Il est à remarquer qu'une telle vente n'a pas à être précédée de la publicité prévue au IV de l'article L 443-11 du CCH et que le nouvel article L 443-12 du CCH qui prévoit une règle permettant d'effectuer un choix entre plusieurs acquéreurs prioritaires n'est pas

applicable. Cette dernière exclusion n'était guère utile dès lors que l'ordre de priorité pour ces ventes n'est pas applicable. Par ailleurs, le prix de vente est librement fixé par l'organisme propriétaire.

Clause de rachat de 10 ans. Les organismes HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux (CCH art. L 481-1) sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de 10 ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L 443-1 du CCH. Les modalités d'application du nouvel article L 443-15-8 du CCH doivent être fixées par décret en Conseil d'État.

8. Les marchands de sommeil (Loi Élan art. 190). La loi Élan entend à nouveau renforcer la lutte contre les marchands de sommeil en étendant le champ d'application des interdictions les frappant.

Est ainsi créé un nouvel article 225-26 dans le Code pénal qui vise les personnes physiques et morales coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225-14 du Code pénal. Ces personnes font l'objet d'une incapacité d'acheter prévue au 2° du nouvel article 225-26 du Code pénal qui précise cette interdiction tout en en fixant la durée maximale :

« L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois

pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. »

Ce sont également les articles L 1337-4 du CSP et L 123-3, L 511-6, L 521-4 du CCH qui sont modifiés. La durée de l'interdiction d'acquérir est portée de 5 à 10 ans et sa portée est également élargie puisqu'il est précisé que l'interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Ainsi, deux interdictions existent désormais : une interdiction d'acheter et une interdiction d'être usufruitier. En effet, qu'il s'agisse de l'article 225-26 du Code pénal ou de l'article L 1337-4 du CSP ou des articles L 123-3, L 511-6 et L 521-4 du CCH, sont distinguées deux situations : l'acquisition et l'usufruit. La qualité d'usufruitier pouvant résulter d'un acte à titre onéreux ou d'un acte à titre gratuit, l'interdiction de ces deux articles s'étendrait, avec la loi Élan, aux actes à titre gratuit relatifs à un usufruit. Cela interdit-il d'être bénéficiaire d'un usufruit dans le cadre d'une libéralité ou de la dévolution légale d'une succession ? La portée de cette modification a-t-elle été bien perçue par le législateur ? Cela n'est nullement certain mais fait naître un doute sur l'étendue des interdictions des articles 225-26 du Code pénal, L1337-4 du CSP et L 123-3, L 511-6 et L 521-4 du CCH. Il en va d'autant plus ainsi que l'amendement, à l'origine de cette modification, précise qu'il « supprime la peine complémentaire de confiscation de l'usufruit, qui est remplacée par une interdiction, pendant une durée de dix ans, d'être usufruitier d'un bien immobilier sauf, pour les personnes physiques, si ce bien est destiné à être occupé à titre personnel ».

Par ailleurs, la loi Élan étend le champ d'application de cette interdiction d'acheter aux personnes morales, tout en y appliquant également l'interdiction d'être usufruitier. Il en va ainsi de l'interdiction présente dans le nouvel article 225-26 du Code pénal, l'article L 1337-4 du CSP, les articles L 123-3,

|| *La vente en bloc n'a pas à être précédée de la publicité précisée par un futur décret*

||

L 511-6, L 521-4 et L 551-1 du CCH. Il aurait été sans doute préférable de continuer à viser les seuls associés des sociétés, en abandonnant toute distinction quant aux sociétés visées, le contournement de cette disposition pouvant être réalisé par la création d'une nouvelle personne morale.

La vérification quant à l'existence d'une telle interdiction d'acheter et d'être usufruitier, conformément à l'article L 551-1 du CCH, doit être faite, avant toute signature d'acte, par interrogation, par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial, du casier judiciaire national automatisé pour consulter le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur. En cas de réponse positive, le notaire doit refuser d'instrumenter, sauf si l'acquéreur atteste, dans cet acte, que le bien est destiné à son occupation personnelle.

9. Les assurances construction (Loi Élan art. 66). L'article 66 de la loi Élan a été censuré par le Conseil constitutionnel. Il résulte notamment de cette censure que la jurisprudence de la Cour de cassation relative à l'installation d'un élément d'équipement sur un existant va pouvoir continuer à prospérer. Pour rappel, il résulte de cette jurisprudence que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage

dans son ensemble impropre à sa destination (*Cass. 3^e civ. 14-9-2017 n° 16-17.323 FS-PBRI : SNH 5/18 inf. 1*). La Cour de cassation a également précisé que les assurances-construction devaient être souscrites pour de tels travaux (*Cass. 3^e civ. 26-10-2017 n° 16-18.120 FS-PBRI : SNH 5/18 inf. 1*). De cette jurisprudence et du fait de la censure de l'article 66 de la loi Élan par le Conseil constitutionnel, il résulte qu'il s'avère nécessaire lors de la vente d'un immeuble d'interroger le vendeur sur l'installation d'élément d'équipement dans le bien vendu. Si de tels éléments d'équipements ont été installés depuis moins de 10 ans, il convient de respecter l'article L 243-2 du Code des

assurances et donc de préciser si les assurances-construction ont été souscrites. En cas de réponse positive, doivent être annexées à l'acte les attestations d'assurance. En cas de réponse négative, tant le vendeur que l'acquéreur doivent être informés sur les conséquences résultant d'un défaut d'assurance.

10. Le bail réel solidaire (Loi Élan art. 12, 23, 88, 130, 214 et 216). Le bail réel solidaire (BRS) est tout à la fois encouragé et modifié par la loi Élan. Pour ce qui est des encouragements, il s'agit notamment :

- de permettre aux organismes HLM, après agrément, de pouvoir consentir en qualité de bailleur des BRS ;
- de compter les logements BRS dans les logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser une décote lors de la vente par l'État d'un terrain du domaine privé pour la réalisation de logements BRS.

Pour ce qui est du régime du BRS, des précisions sont apportées tout à la fois sur la cession du BRS et sur l'application des règles de copropriété. Il est tout d'abord précisé à l'article L 255-3 du CCH qu'un BRS portant

sur les droits réels immobiliers acquis par chaque preneur est signé avec l'organisme de foncier solidaire, concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente et que ces droits sont automatiquement retirés du bail réel solidaire initial.

La loi Élan crée en outre deux nouveaux articles consacrés à la cession consentie par un opérateur, les articles L 255-10-1 et L 255-11-1 du CCH. Le premier apporte des précisions sur le contrat préalable à la vente et sa transmission à l'OFS. Le second précise le délai dont dispose l'OFS pour agréer ou non l'acquéreur choisi par l'opérateur, suite à la transmission de l'avant-contrat. Il résulte notamment de ces deux nouveaux textes que l'avant-contrat s'avère obligatoire avant la conclusion de la cession des droits réels immobiliers. Cet avant-contrat doit, en outre, comprendre le contenu imposé par l'article L 255-10-1 du CCH.



Pour ce qui est des règles de copropriété, la loi Élan prévoit, en ajoutant un alinéa à l'article L 255-7 du CCH, que dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements ou, à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même OFS, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L 255-8 du CCH. Par ailleurs, lorsque le bail réel solidaire a pour assiette un lot de copropriété, la répartition des droits et devoirs entre bailleur et preneur sont précisés dans un article L 252-1-1 du CCH qui précise de façon très (trop ?) détaillée cette répartition.

II Doute sur l'étendue des interdictions d'acheter et d'être usufruitier des marchands de sommeil

II