

Séminaire Actualité

Institut national de Formation Notariale – Paris

Actualité de droit de la construction et Pratique Notariale- Mars 2022

Gwénaëlle Durand-Pasquier

Agrégée des Universités, Professeur à l'Université de Rennes I



Xavier Lièvre

Notaire Associé, 14 Pyramide Notaires – Paris



Mercredi 6 avril 2022- de 17 H 30 à 19 H 30 – Présentiel et Visio - Durée 2 heures

➤ Programme

I. Copropriété et logement social (Loi 3 DS du 22 février 2022 et droit privé de la construction)

A-Précision et sécurisation sur l'obligation de mise en conformité des règlements de Copropriété

- Situation créée par la loi Elan eu égard aux Lots transitoires, droits de jouissance exclusifs sur parties communes et parties communes spéciales
- Débats et controverses doctrinales
- Article 89 de la loi 3DS et suites

B.- Modifications substantielles du régime du Bail réel Solidaire

- Suppression du BRS concomitant avec les ménages
- -nouvelle formule
- Question d'application aux opérations en cours
- Évolution des missions des OFS : ouverture et délégation possible du DPU
- Plus-value

C.-Facilitation et restriction de la vente de logement social par les organismes HLM

- Limitation dans les communes carencées
- Facilitation de la vente et des changements d'usage dans des zones spécifiées

II Immobilier d'entreprise (Loi climat et résilience 22 aout 2021+ Jurisprudence + Loi 3DS 22 février2022)

A.- Décret tertiaire vente et baux de locaux de + 1000 m2 (loi climat et résilience 22 aout 2021)

- Mention dans les baux et dans les ventes / notion de locaux tertiaires de + 1000 m2/obligations de renseignement plateforme Operat

- Elargissement du champ d'application (Loi 22 aout 2021)
- Précisions dans le temps des obligations

B-Extension de l'obligation de végétalisation ou panneaux photovoltaïque en toiture (Loi climat et résilience 22 aout 2021)

- Recodification du Code de l'urbanisme au CCH
- Elargissement substantiel du champ de l'obligation : Construction, rénovation extension de bâtiments et de parking de plus de 500 m2 d'emprise au sol (loi du 22 aout 2021) + Bureaux (au delà 1000 m2 d'emprise au sol)

C- Droit de préemption Pinel (actualité jurisprudentielle + Loi 3DS du 22 aout 2021)

- Validation des promesses sous condition suspensive,
- application à certains immeubles de bureaux (arrêt CA Paris déc. 2021)
- Faculté de substitution en zone de montagne pour les résidence tourisme (loi 3DS)

III-Immobilier résidentiel neuf (actualité jurisprudentielle + loi 3DS)

A. Actualité jurisprudentielle sur la VEFA

- Une nouvelle réponse ministérielle sur la première échéance de prix
- La surface s'entend de la surface habitable
- Droit de rétractation : la Cour de cassation adopte une position très souple si l'acte est signé et exécuté...
- De l'intérêt à définir l'achèvement
- L'acquéreur en VEFA bénéficie d'un concours d'action entre garantie contre les vices apparents et décennale
- Action récursoire en GPA du promoteur contre les entrepreneurs

B. Actualité législative – RE 2020 + Carnet d'information sur le logement

- RE 2020
- Carnet d'information sur le logement

IV. Construction et Environnement – Rénovation énergétique

A.- Création d'un Droit de surplomb par l'extérieur (loi 22 Aout 2021)

- Création du droit de surplomb pour isoler par l'Extérieur – acte authentique
- Délai, droit de recours et régime

B.-Immobilier résidentiel et lutte contre les passoires thermiques (rapidement – pour évoquer travaux)

- Evolution du Dpe/ Suspension /Notion d'opposabilité
- Le classement des bâtiments à usage d'habitation en fonction de leur performance/ notions de travaux de rénovation performante et de travaux de rénovation performante globale
- Mention dans les annonces pour les biens les moins performants
- Audit énergétique (repoussé en sept. 2022) pour les logements en monopropriété les moins performants
- Evolution de la décence au sens de la loi de 1989 (baux d'habitation) et l'encadrement de l'évolution des loyers (décret 2021 + Loi climat et résilience)
- Autres mesures : relatives à la copropriété (en dehors de toute vente) : plan pluriannuel de travaux, évolution du DTG, évolution du fond de travaux, nécessité d'un DPE collectif. (et également réponse mini. Sur la charge a l'usufruitier ou au nu propriétaire du fond de travaux)

C- Actualité en construction et environnement

- Actualité sur la cessation d'activité des ICPE
- Problématiques environnementales des projets d'aménagement : loi sur l'eau, espèces protégées, évaluation environnementale, principe de compensation