

JURIDIQUE

La loi 3DS : une mosaïque d'articles

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique, a été publiée le 22 février. Cette loi dite 3DS comporte 271 articles qui interviennent dans de très nombreux domaines. On retiendra ici principalement les mesures figurant dans le titre III consacré à l'urbanisme et au logement.

Rapports locatifs

L'encadrement des loyers

La loi ELAN avait créé une période d'expérimentation de l'encadrement des loyers pour 5 ans. Le législateur a considéré que ce temps était trop court pour en tirer les enseignements. La phase expérimentale est donc portée à 8 ans jusqu'au 23 novembre 2026 (art. 85).

Quant au délai laissé aux collectivités territoriales pour demander au Gouvernement l'expérimentation, il est prolongé jusqu'au 23 novembre 2022.

Par ailleurs, la loi nouvelle précise expressément que les litiges relatifs à l'action en diminution de loyer que le locataire peut engager si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré fixé par la préfecture, relèvent bien de la commission de conciliation.

Pour la colocation, le nouveau texte précise aussi que le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement. Le loyer plafond est donc indépendant du nombre de colocataires.

Les annonces locatives

La loi du 6 juillet 1989 est enrichie d'un nouvel article 2-1 concernant les annonces de location. Il impose, pour les locations relevant de la loi de 1989, de mentionner trois types d'informations. Elles sont relatives :

- au bien concerné,
- aux conditions tarifaires de cette mise en location,
- et, pour les territoires où s'applique l'encadrement des loyers, à l'encadrement des loyers.

La liste des informations requises doit être fixée par un arrêté (art. 86).

La pérennisation de la loi SRU

Bien que ne concernant pas directement les propriétaires privés, il faut mentionner cette mesure phare de la loi nouvelle : la pérennisation de la loi SRU. Alors que le dispositif visant à obliger les communes à atteindre progressivement un taux minimal (20 ou 25 %) de logements sociaux était borné dans le temps (fin 2025), le dispositif est désormais pérenne (art. 68).

Les obligations des communes concernées pourront être mises en œuvre par le biais d'un « contrat de mixité sociale ». Ce contrat d'engagement sera conclu pour 3 ans entre notamment la commune, l'EPCI¹ et l'État (art. 69).

¹ Etablissement public de coopération intercommunale

Baux commerciaux

Sans remettre en cause l'équilibre des baux commerciaux, la loi nouvelle en modifie le régime à la marge par trois mesures.

Acompte dû au locataire en cas d'expropriation

L'article 101 de la loi nouvelle règle une question qui avait suscité une censure constitutionnelle à propos de l'acompte dû au commerçant sur son indemnité d'éviction, en cas d'expropriation de l'immeuble dont il est locataire. La loi (art. L 323-3 du Code de l'expropriation) prévoit l'octroi de cet acompte, mais il ne peut être versé que si une ordonnance d'expropriation est intervenue, ce qui écarte le cas d'une cession amiable. La loi nouvelle rétablit l'égalité, autorisant le versement d'un acompte dans les deux hypothèses.

Résidences de tourisme

Le législateur souhaite favoriser la rénovation des résidences de tourisme situées dans les zones de montagne. Ces biens ont été vendus à une multitude de copropriétaires qui louent leurs appartements à un exploitant unique. Lorsque le copropriétaire vend son bien, l'exploitant dispose d'un droit de préférence qui lui permet, s'il l'exerce, de conserver la maîtrise du bien et d'éviter que l'appartement soit utilisé sans recours à ses services. Mais il n'en a pas forcément les moyens. La loi (art. 115) crée un article L 321-5 dans le Code du tourisme pour permettre à l'exploitant de céder son droit de préférence. La cession, à titre gratuit, doit être faite au profit d'un organisme visant à développer l'offre touristique (établissement public y ayant vocation, SEM², société publique locale ou opérateur agréé par l'État).

Un décret en Conseil d'Etat doit préciser la procédure d'agrément et les modalités d'application de l'article L. 321-5 du Code du tourisme. L'UNPI a préconisé à M. Jean CASTEX, Premier ministre, des garde-fous nécessaires à la protection des propriétaires.

Droit de préférence et droit de préemption

Comment concilier le droit de préemption urbain avec le droit de préférence dont bénéficie le commerçant en cas de vente du local dont il est locataire ? La question s'est posée depuis la création de ce droit de préférence par la loi Pinel de 2014. La loi nouvelle (art. 118) répond à la question en précisant (art. L 145-46-1 du Code de commerce et L 213-11 modifiés du Code de l'urbanisme) que le droit de préférence du locataire n'est pas applicable à l'occasion de l'exercice du droit de préemption urbain.

Copropriété

Si on laisse de côté une mesure visant l'outre-mer et qui impose au syndic de prendre l'initiative de convoquer une assemblée des copropriétaires dont les lots sont sinistrés (art. 240) après une calamité naturelle (régime spécifique à l'outre-mer institué par l'art. 239), la loi 3DS comporte un seul article concernant la copropriété.

L'article 89 revient sur les notions nouvelles introduites dans la loi du 10 juillet 1965 par la loi ELAN de 2018. Il s'agit des lots transitoires (parties privatives constituées d'un droit de construire et d'une quote-part de parties communes) et des parties communes spéciales (affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires, propriétés indivises de ces derniers) et des parties communes à jouissance privative (affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot).

² Société d'économie mixte

En vertu de la loi ELAN, les syndicats de copropriétaires disposaient d'un délai de 3 ans pour mettre les règlements en conformité avec les dispositions nouvelles (donc jusqu'au 27 novembre 2021). Au lieu de proroger le délai, la loi 3DS a prévu un autre mécanisme qui distingue deux cas. Pour les lots transitoires, si la mise en copropriété de l'immeuble est antérieure au 1^{er} juillet 2022 et si le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance du lot transitoire, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement. L'absence de mention dans le règlement de la consistance du lot transitoire est sans incidence sur l'existence du lot, ce qui conforte les droits acquis des copropriétaires concernés.

Si la mise en copropriété est postérieure au 1^{er} juillet 2022, l'article 1^{er} de la loi de 1965, qui impose la mention de la consistance du lot dans le règlement, est applicable.

Une distinction analogue est opérée par la loi pour les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance privative : l'article 6-4 de la loi de 1965 impose leur mention dans le règlement de copropriété. Pour les mises en copropriété antérieures au 1^{er} juillet 2022, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement. Pour les mises en copropriété postérieures au 1^{er} juillet 2022, l'article 6-4 s'applique.

Urbanisme

Voici quelques-unes des mesures concernant l'urbanisme

Biens sans maîtres

Certains maires déploraient la lenteur des procédures qui leur permettent de reprendre le contrôle de biens abandonnés et qui peuvent être un obstacle à la réalisation de travaux de rénovation.

La loi nouvelle (art. 98) réduit les délais permettant de récupérer ces biens. Le nouvel article L 1123-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit désormais un délai de 10 ans au lieu de 30 ans pour considérer qu'un bien immobilier faisant partie d'une succession ouverte à compter du 1^{er} janvier 2007, et pour lequel aucun successible ne s'est présenté, est un bien sans maître. La réduction de délai concerne le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, les zones de revitalisation rurale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

De plus, le régime des biens en état manifeste d'abandon qui était applicable aux seules agglomérations, est étendu à tout le territoire de la commune (le délai est alors de 30 ans).

Offices fonciers solidaires (OFS)

La loi veut aussi faciliter le développement des offices fonciers solidaires (art. 106). Outre une simplification du régime juridique, la loi autorise ces OFS à conclure un bail réel solidaire non seulement pour des logements mais aussi, à titre subsidiaire, pour des locaux à usage commercial ou professionnel. Les OFS pourront aussi mener des opérations sur des logements existants et ils sont explicitement autorisés à réaliser des réhabilitations (art. L 329-1 du code de l'urbanisme).

Lutte contre l'artificialisation des sols

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé des délais contraignants pour mettre en œuvre l'objectif de réduire le rythme d'artificialisation des sols. La loi nouvelle adapte ces délais pour laisser plus de temps aux collectivités territoriales de décliner au niveau local les objectifs fixés par régions (art. 114).

Sécheresse et réhydratation des sols

Face à l'augmentation des dégâts causés aux bâtiments par des épisodes répétés de sécheresse et de réhydratation des sols, notamment en terrains argileux, le législateur programme une ordonnance

pour adapter le régime d'indemnisation de ce risque au titre des catastrophes naturelles (art. 161). Rappelons qu'une loi a récemment été adoptée sur ce thème (loi du 28 décembre 2021).

Protection des alignements d'arbres

La loi du 8 août 2016 a limité les atteintes aux alignements d'arbres qui peuvent leur être portées par abattage, coupe ou élagage (art. L 350- 3 du Code de l'environnement).

La loi nouvelle (art. 194) modifie ce régime de protection des alignements d'arbres. Le régime protecteur s'applique aux voies ouvertes à la circulation publique, ce qui est plus précis que le texte antérieur qui visait les voies de communication. Ainsi, des voies privées mais ouvertes à la circulation publique sont englobées dans le régime protecteur. L'abattage d'arbres pour raison de danger pour la sécurité ou de risque sanitaire pour les autres arbres est autorisé sous réserve de déclaration préalable au préfet. Il faut justifier la demande, selon le cas, par des éléments attestant du danger ou une étude phytosanitaire.

Le préfet peut accorder des dérogations à l'interdiction en cas de projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement.

Propriété des canalisations de gaz

En 2020, le législateur a réglé la question de la propriété des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles (transfert automatique de ces colonnes au réseau public de distribution d'électricité). Ce régime ayant été un succès, qu'il faut souligner, la loi 3DS adopte un régime analogue pour les canalisations de gaz (art. 195). La propriété des canalisations de gaz créées à compter du 21 février 2022 est attribuée de droit aux réseaux public de gaz. Les conduites existantes (avant compteur) sont présumées jusqu'au 31 juillet 2023 appartenir aux copropriétaires des immeubles concernés ou aux propriétaires de logements pour les parties intérieures. Dans ce délai, ils peuvent choisir d'en revendiquer la propriété (sauf si le gestionnaire du réseau apporte la preuve que les canalisations lui appartiennent déjà) ou de notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif de ces canalisations. Le 1^{er} août 2023, les propriétaires seront réputés avoir accepté le transfert au réseau public de distribution de gaz.

A noter : pour les parties de canalisations situées à l'intérieur des logements (avant compteur), le transfert n'est définitif qu'après une visite de ces parties de canalisations, effectuée sous la responsabilité du gestionnaire du réseau dans un délai de 3 ans à compter de la notification (ou au plus tard le 31 juillet 2026).

Responsabilité des gardiens de sites naturels

La loi nouvelle (art. 215) répond au problème de l'exercice de sports de nature sur un terrain privé, en cas de dommages causés à un pratiquant, quand bien même le risque est lié à la pratique sportive exercée normalement. La loi écarte la responsabilité du gardien du site (propriétaire ou gestionnaire) du fait des choses. Cette règle avait conduit à la condamnation d'une fédération de sports de montagne³.

Réforme de la publicité foncière

Signalons enfin que la loi (art. 198) programme par ordonnance la réforme de la publicité foncière pour en moderniser le régime. Il s'agit par exemple de recentrer la liste des actes soumis à publicité foncière et de rationaliser le régime du rejet de la formalité et du refus de dépôt.

FACEBOOK

TWITTER

LINKEDIN

UNPI.ORG

3 Cass. Civ. 2^{ème}, 16 juillet 2020, n° 19-14.033