

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

[Un particulier vendeur qui a lui-même réalisé les travaux à l'origine des vices de la chose vendue est assimilé à un vendeur professionnel](#)

Au visa de l'article 1643 du Code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Pour l'application de ce texte, le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés.

En l'espèce, une SCI a vendu une maison à un acquéreur. Se plaignant de désordres et après expertise, celui-ci assigne la SCI en indemnisation de ses préjudices sur le fondement de la garantie des vices cachés. Selon l'acheteur, la venderesse s'était ainsi comportée en constructeur ou maître d'œuvre et devait être présumée avoir connaissance du vice qui avait pour origine les travaux réalisés.

La Cour de cassation accueille son pourvoi et rappelle que le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue est assimilé au vendeur professionnel. Ainsi, en tant que vendeur constructeur, la SCI ne peut ni démontrer qu'elle ne connaissait pas le vice lors de la vente, ni bénéficier de la clause exclusive de garantie des vices cachés qui figurait à l'acte de vente.

 [Cass. Civ. III, 19 octobre 2023, n°22-15.536](#)

Taux de l'usure

L'avis du 27 novembre 2023 revalorise le seuil de l'usure applicable à compter du 1er décembre 2023 en application de l'article L.314-6 du Code de la consommation et de l'article L.313-5 du Code monétaire et financier.

Le seuil de l'usure pour les prêts immobiliers est fixé à :

> 4.4% pour les prêts d'une durée inférieure à 10 ans

> 5.8% pour les prêts d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans

> 6,11 % pour les prêts immobiliers d'une durée de 20 ans ou plus.

EDITO

Plongez dans un univers chaleureux des fêtes de fin d'année tout en restant informé sur la réglementation qui entoure l'embellissement de votre logement. Votre newsletter de décembre 2023 vous guide à travers les règles pour créer une ambiance festive en toute conformité. Découvrez ainsi comment illuminer votre maison de manière légale pendant cette période festive !

Décorations extérieures pour Noël, quelles sont les règles ?

En fonction de votre logement, il existe des règles à connaître et à respecter pour l'installation de vos décorations extérieures. Si vous êtes en copropriété, en lotissement ou en maison individuelle, vous n'êtes pas exposé aux mêmes réglementations.

VOUS HABITEZ EN MAISON INDIVIDUELLE

En principe, si vous êtes dans une maison individuelle hors lotissement, en tant que propriétaire ou locataire, vous avez le droit de faire ce que vous souhaitez dans votre jardin et au niveau de vos extérieurs en général, dès lors que vous respectez les limites de votre propriété. Néanmoins, la mairie de votre commune a pu prévoir des règles spécifiques, il est important de se renseigner avant d'installer vos installations.

Nuisances visuelles

Pour les nuisances visuelles, il n'existe pas de restrictions légales. Néanmoins, attention, vos décorations ne doivent pas déranger vos voisins. En effet, une installation visuelle pourrait être jugée excessives et créer des conflits avec vos voisins. Si les décorations occasionnent un désagrément persistant, intense ou répétitif, cela pourra être caractérisé de « trouble anormal de voisinage ». Assurez-vous au préalable que votre voisinage est adhérent à vos projets de décorations.

Nuisances sonores

Pour les nuisances sonores l'article R. 1334-31 du Code de la santé publique pose un cadre légal, aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

VOUS HABITEZ DANS UNE COPROPRIETE

Dans les immeubles en copropriété, il n'est pas possible de se lancer librement dans la décoration des parties communes (couloirs, escaliers communs, hall d'entrée ou même encore votre balcon).

Dans un premier temps il est vivement conseillé de consulter de règlement de copropriété qui peut prévoir certaines dispositions concernant les décorations sur la façade extérieure de l'immeuble et les parties communes.

Ensuite, il est conseillé d'échanger avec les autres copropriétaires, certaines propositions peuvent être tolérées en période de fêtes.

Si vous avez un grand projet de décoration ou que vous souhaitez installer tous les ans un sapin de Noël dans les parties communes de votre immeuble, vous pouvez en parler lors de l'assemblée générale afin que votre projet puisse être voté par les autres copropriétaires.

Si vous ne respectez pas ces règles, votre syndic a le droit d'intervenir pour vous demander de retirer immédiatement vos décorations.

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

87 Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



VOUS HABITEZ EN LOTISSEMENT

Si vous habitez en lotissement et que celui-ci dispose d'un règlement, il est conseillé d'en prendre connaissance et de voir s'il est fait mention d'éléments concernant les décorations extérieures. En effet, certains règlements peuvent interdire les décorations en façades.

S'il n'existe pas de règlement, vous pouvez décorer votre logement comme vous le souhaitez, mais dans le respect de votre voisinage pour éviter les plaintes contre des nuisances sonores par exemple. Une nouvelle fois, n'hésitez pas à en parler avec vos voisins pour anticiper et conserver un climat favorable ! Si vous êtes locataire et que vous avez un doute sur l'existence ou non d'un règlement dans votre lotissement, n'hésitez pas à solliciter directement le propriétaire concernant votre souhait d'installer des décors extérieurs au moment de Noël.

Qu'en est-il des décorations intérieures ?

Si vous êtes propriétaire de votre maison ou de votre appartement, il vous appartient d'illuminer et d'aménager comme bon vous semble votre intérieur à l'occasion des fêtes de fin d'année. Si vous êtes locataire de votre logement, il n'y a pas besoin d'avoir l'autorisation de votre propriétaire. Attention néanmoins à ne pas dégrader votre logement. En effet, des trous dans les murs pourraient être considérés comme de la dégradation locative auquel cas votre propriétaire bailleur pourrait vous demander de prendre à votre charge les réparations ou réaliser une retenue sur le montant du dépôt de garantie lors de votre départ.

Fermeture annuelle de votre ADIL 04 - 05

Nous vous informons que votre ADIL 04 – 05 sera fermée du 23/12/2023 au 01/01/2024 inclus. Nous vous souhaitons de passer d'excellentes fêtes de fin d'année !



Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

Une question logement ? Pensez à l'ADIL !