

LETTRE D'INFORMATION

Avril 2024#4

ACTUS JURIDIQUES

[Loi n°2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels](#)

La loi crée un nouvel article 1253 dans le Code civil qui prévoit que : « Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte ».

🔗 [Loi n°2024-346 du 15 avril 2024](#)

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

[Éléments d'équipement et responsabilité contractuelle du constructeur](#)

Un arrêt de la Cour de cassation de 2017 considérait que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origines ou installés sur existant, relevaient de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendaient l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (Cass. Civ. : 15.6.17, n°16-19.640).

La Cour de cassation opère un revirement de jurisprudence, et revient sur la décision de 2017 !

La jurisprudence nouvelle considère que si les éléments d'équipement installés ne constituent pas eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale, ni de la garantie biennale, quel que soit le degré de gravité des désordres mais de la responsabilité contractuelle du constructeur.

🔗 [Cass. Civ. III : 21.3.24 n° 22-18.694](#)

EDITO

Nous vous signalons la parution au journal officiel de deux lois concernant le logement ! Il s'agit de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et la loi n°2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie.

La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé

12 décembre 2023
Texte déposé à
l'Assemblée nationale

12 décembre 2023
Première lecture à
l'Assemblée nationale

24 janvier 2024
Première lecture
au Sénat

14 mars 2024
Commission mixte
paritaire

9 avril 2024
Promulgation de la
loi

La loi 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 vise à aider les copropriétés à prévenir ou à faire face à leur dégradation. Elle renforce également les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation. Enfin, elle augmente les sanctions contre les « marchands de sommeil ». La loi s'articule autour de trois chapitres.

De manière très succincte, retenons de cette loi quelques points « clés » de ce texte :

Copropriété - Financement des travaux par un emprunt collectif (loi [art. 4](#), / Loi du 10.7.65 : [art. 26-4](#) et [art. 26-8](#)) : L'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives prévus aux a) à e) du II de l'[article 24](#) et au f) de l'[article 25](#) de la loi du 10 juillet 1965, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

Copropriété - Possibilité de convoquer une nouvelle AG pour certains travaux s'ils n'ont pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (loi : [art. 40](#) / loi 10.7.65 : [art. 25-1](#)) : Possibilité de convoquer, dans un délai de trois mois, une nouvelle AG statuant à la majorité de l'[article 24](#) lorsque le recours à la passerelle de l'[article 25-1](#) de la loi de 1965 n'est pas possible, c'est-à-dire lorsque les travaux de rénovation énergétique ont recueilli moins d'un tiers des voix des copropriétaires.

Copropriété - Recouvrement des charges de copropriété (loi : [art. 19](#) / CPCE : [art. L.511-2](#)) Comme pour toutes les mesures conservatoires, une saisie conservatoire de créances peut être pratiquée, sans autorisation préalable du juge sous certaines conditions (notamment pour un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat de louage d'immeuble). La loi pour la rénovation de l'habitat dégradé permet dorénavant aux syndics de recourir aux mesures conservatoires (saisie conservatoire, sureté judiciaire) sur les biens du copropriétaire débiteur, sans autorisation préalable du juge, pour les impayés de provisions dues au titre du budget provisionnel, exigibles ou rendues exigibles en application de l'[article 19-2](#) de la loi du 10 juillet 1965.

Location - Sanction pour le bailleur qui refuse d'établir un bail écrit conforme à la loi ou remettre une quittance de loyer (loi : [art. 31](#) / loi 6.7.89 : [art. 3-4](#)) La loi crée une infraction particulière : le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'[article 3](#) de la loi du 6 juillet 1989 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende.

N'hésitez pas à contacter votre ADIL pour plus de renseignements !

LETTRE D'INFORMATION

Avril 2024 #4

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



La loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé (suite)

Expérimentation du bail à réhabilitation (loi art. 12) : La loi introduit une mesure tendant à inciter les propriétaires à rénover leur logement frappé d'un arrêté de police, par la conclusion d'un bail à réhabilitation. À titre expérimental, pour une durée de 5 ans, le préfet de département peut prévoir, par arrêté, la possibilité pour les propriétaires soumis à une obligation de travaux en vertu de la police de la sécurité et de la salubrité (CCH : [art. L. 511-1 à L. 511-3](#)), de conclure avec un organisme intéressé un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés. Ce bail à réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire. Cet outil permettra la cession temporaire d'un bien à un bailleur social ou à un autre opérateur public chargé d'effectuer des travaux de rénovation, qui seraient financés par les loyers perçus. Le bien rénové serait ensuite restitué à son propriétaire.

Bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie

En 2030, un Français sur trois aura plus de 60 ans et pour la première fois de notre histoire, les plus de 65 ans seront plus nombreux que les moins de 15 ans comme le précisait la Ministre des Solidarités et des Familles lors de la présentation de Stratégie « Bien-Vieillir ». Ainsi, face aux enjeux démographiques, la loi n°2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir et de l'autonomie, prévoit l'émergence d'une véritable stratégie de prévention de la perte d'autonomie. En savoir plus : [ICI](#)

Les aides financières de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs applicables à compter du 1^{er} juillet 2024

Ma PrimeRénov' accompagné : bailleurs aux ressources modestes et très modestes

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'aide MaPrimeRénov' avec accompagnement obligatoire (dite aussi "MPR Accompagné") est accessible aux propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires et supérieurs. À compter du 1^{er} juillet 2024, cette aide sera étendue aux propriétaires bailleurs aux ressources modestes et très modestes. En savoir plus : [ICI](#)

Habiter mieux

Habiter Mieux est une aide distribuée par l'Anah dédiée aux propriétaires bailleurs qui signent une convention dans l'objectif de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement en contrepartie d'engagements. Les nouvelles modalités de cette aide seront applicables à compter du 1^{er} juillet 2024. En savoir plus : [ICI](#)

Aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé

L'aide aux travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé est une aide distribuée par l'Anah dédiée aux propriétaires bailleurs qui signent une convention dans l'objectif de financer des travaux dans un logement reconnu dégradé ou indigne en contrepartie d'engagements. Les nouvelles modalités de cette aide seront applicables à compter du 1^{er} juillet 2024. En savoir plus : [ICI](#)

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 !