**NOTES D’ACTUALITÉS 2 :**

**MASTER 2 DROIT DU PATRIMOINE**

Réjane Bouisse et Philippine de Lacotte

JUIN 2023

 **SOMMAIRE :**



Le droit de préemption et la préservation des ressources en eau

 P.3



Le droit de surplomb : ses difficultés et conséquences

 P.11



 Les enjeux environnementaux : l’impact de la loi du 22 août 2021

P.18

UFR de Droit, Économie et des Sciences sociales,

Université de Tours

Directeur de la publication : M. Franck JUREDIEU

Nous tenons à remercier chaleureusement Monsieur Franck Juredieu pour ses nombreuses relectures et corrections ainsi que pour ses remarques bienveillantes lors de l’écriture de ces notes juridiques.

Nous remercions également plus globalement les directeurs de Master pour nous avoir permis d’approfondir certains thèmes et acquérir de nouvelles connaissances au travers de ce travail.

**DROIT DE PRÉEMPTION ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU :**

 *Par Philippine Heme de Lacotte*

L’été 2022 fut l’une des plus grandes sécheresses que la France ait jamais connu depuis celle de 1976, jusqu’alors record national. En 1976, en France, il avait été enregistré 294,2 millimètres de pluie tombée jusqu’au 7 aout contre 332,5 millimètres l’année dernière. Mais les températures en 2022 étaient au printemps 1,7° plus élevées qu’en 1976,[[1]](#footnote-1) c’est pourquoi la sécheresse a été beaucoup plus intense.

La sécheresse, épisode de manque d’eau plus ou moins long, mais suffisant pour que les sols et la flore soient affectés[[2]](#footnote-2), est un événement dont on ne cesse d’entendre parler chaque été et probablement pendant encore de nombreuses années. L’évolution des sécheresses va être « aggravée plus rapidement et plus intensément due au déficit d’humidité du sol plutôt qu’au déficit des précipitations. […] Notre pays risque de connaitre lors de la seconde moitié du XXIème siècle, des sécheresses quasi continues et de grande intensité, totalement inconnues dans le climat actuel »[[3]](#footnote-3).

Jamais la ressource en eau et notamment en eau potable ainsi que sa gestion n’a donc été à ce point au cœur de l’actualité. Les eaux souterraines sont beaucoup utilisées pour l’alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine et représentent parfois jusqu’à 90% du débit de certains cours d’eau.

Le gouvernement devant faire face à une situation exceptionnelle a réagi afin de pallier le manque presque inévitable d’eau que la France pourrait connaitre et a donc dû établir rapidement un décret en vue de mieux rationaliser la gestion en eau[[4]](#footnote-4). En effet, en octobre 2022, 87 départements étaient encore concernés par une restriction d’eau allant au-delà de la simple vigilance[[5]](#footnote-5). De fait, les préfets sont autorisés à prendre des mesures permettant de limiter ou suspendre l’utilisation de l’eau.

Toutefois, le gouvernement avait déjà commencé à légiférer notamment par une loi du 27 décembre 2019 relative à l’engagement dans la vie locale et à la proximité de l’action publique qui a instauré un droit de préemption au profit de la commune ou du groupement de communes afin de contribuer à préserver la ressource en eau[[6]](#footnote-6). Puis, une loi du 21 février 2022[[7]](#footnote-7) relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) est venue compléter le régime applicable à ce droit de préemption.

Enfin tout récemment, pressé par l’urgence climatique, le gouvernement a dû préciser les conditions d’application de ce droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine dans un décret du 10 septembre 2022[[8]](#footnote-8). Ce décret vient apporte plusieurs précisions concernant l’autorité administrative pouvant instituer ce droit de préemption, les aliénations qui y sont soumises et détermine également les règles applicables à la cession, la location et la mise à disposition temporaire des biens acquis par préemption.

Le décret vient dans un premier temps harmoniser le champ d’application de ce droit de préemption (I) et dans un second temps apporter des précisions quant à sa mise en œuvre (II).

**I-HARMONISATION DU CHAMP D’APPLICATION**

1. **La finalité du droit de préemption**

**La justification du droit de préemption : l’alimentation en eau destiné à la consommation humaine.** Le décret de 2022 vient préciser que ce droit de préemption est destiné à accélérer « l’installation de pratiques agricoles favorables à la protection de la ressource en eau ». Il parait logique que l’institution de ce droit de préemption ait pour but de vouloir accélérer encore plus l'utilisation de pratiques écologiques qui seront favorables à une bonne qualité de l’eau. Certaines mesures sont déjà appliquées par les agriculteurs comme les bandes enherbées ou les zones tampons, des inter-cultures ou encore l’interdiction de faire boire les animaux directement dans les cours d’eau[[9]](#footnote-9). Ces bonnes pratiques sont favorisées par l’obtention d’aides financières de la PAC. Pour autant, un rapport complexe des agriculteurs avec les ressources en eau demeure : alors que pour certains, la ressource en eau parait trop abondante au regard de leurs cultures ; pour d’autres, elle est indispensable à la survie de leur élevage. Enfin, pour certains, réglementer l’eau est indispensable quand pour d’autres cela représente trop de contraintes[[10]](#footnote-10).

Toujours est-il que les pratiques agricoles constituent encore aujourd’hui l’une des premières sources de contaminations de l’eau. En 2018, la concentration moyenne de nitrates dans les eaux souterraines excédait la norme à ne pas dépasser pour que ces eaux conservent une bonne qualité. Il est également constaté que sur la période de 1996-2018 il y a une aggravation de 37% des zones d’eau souterraines. Il en est de même pour les pesticides. En 2018, pour 80% des zones de contrôle des eaux souterraines, au moins un pesticide a été identifié dont 37% de pesticides interdits[[11]](#footnote-11).

La protection de l’aire d’alimentation en eau est un enjeu de santé publique.[[12]](#footnote-12) En effet l’exposition aux pollutions à l’image des pesticides utilisés par les agriculteurs est un facteur de risque pour la santé qui n’est plus à démontrer. En plus de cela, l’exposition quotidienne à d’autres substances des résineux médicamenteux ou des composés chimiques présents dans les cosmétiques ou l’alimentation peut entrainer « l’effet cocktail » et nécessite donc que toutes ces pollutions soient contrôlées de façon très stricte[[13]](#footnote-13).

 **B) L’objet du droit de préemption**

**Les aires d’alimentation de captages.** Ce décret permet à l’autorité administrative d’instaurer un droit de préemption dans les aires d’alimentation de captage en eau potable.

Des périmètres de protection sont mis en place au niveau des aires de captages d’eau potable afin de protéger l’eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions.

Pour compléter ce périmètre de protection, un programme d’action spécifique est instauré, destiné à protéger ces zones au regard des pollutions d’origine agricole et non agricole[[14]](#footnote-14).

**Aliénations concernées.** Le décret précise les aliénations qui pourront faire l’objet de ce droit de préemption et calque ce régime sur celui des sociétés d’aménagement foncier et d’établissement rural (SAFER). Le décret renvoie en effet à l’article R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime en déclarant que les dispositions de cet article sont applicables au droit de préemption institué pour la préservation des ressources en eau destinés à la consommation humaine. Il faut en déduire que ce droit de préemption s’applique aux biens immobiliers à usage agricole ou à vocation agricole, ainsi que les biens qui leur sont attachés mais également les bâtiments d’habitation faisant partie d’une exploitation agricole.

Ici, le décret n’apporte aucun élément nouveau puisque cela était déjà prévu dans la loi du 27 décembre 2019, ce n’est donc que du rappel.

**II-PRÉCISIONS SUR LA PROCÉDURE**

 **A) Mise en œuvre des personnes compétentes**

**Autorités publiques compétentes.** Le décret, dans son article R 218-1 du code de l’urbanisme, indique précisément quels sont les acteurs compétents pour instituer le droit de préemption. Cela concerne le préfet du département où se situent les surfaces agricoles comprises dans le périmètre du territoire sur lequel le droit de préemption est envisagé. Mais également sur renvoi à l’article L 218-1 du code de l’urbanisme une commune, un groupement de communes ou le syndicat mixte compétent à condition qu’ils exercent la « compétence eau » c’est-à-dire qu’ils détiennent un « service assurant tout ou partie de la production, du transport, du stockage et de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine » (article L 2224-7 CGCT).

Le décret n’apporte rien de nouveau par rapport à la loi et ne vient pas compléter la liste des personnes compétentes pour exercer ce droit de préemption[[15]](#footnote-15).

**Institution du droit de préemption.** (Art. R. 218-2) Les communes, groupements de communes ou les syndicats mixtes, compétents pour exercer le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau potables destinées à la consommation humaine, doivent solliciter l’institution de ce droit qui répond à une procédure stricte et minutieusement décrite dans le décret[[16]](#footnote-16), quoique classique.

Il faut ainsi une délibération du conseil municipal pour la commune, de l’organe délibérant compétent pour le groupement de commune et le syndicat mixte.

La demande doit être adressée au préfet et comprend un dossier qui doit contenir certains documents précisément décrits dans le décret comme un plan qui précise le territoire sur lequel le droit de préemption s’établira, une étude hydrogéologique ou encore les motivations qui les ont poussés à demander ce droit de préemption.

Le préfet doit ensuite demander l’avis de certaines personnes comme les communes, les EPCI, les chambres départementales et régionales d’agriculture ou encore les sociétés d’aménagement foncier, dans un délai de 15 jours. Si au bout de 45 jours les personnes consultées n’ont pas répondu alors leur avis sera réputé favorable.

Le préfet statue ensuite sur la demande dans un délai de 6 mois à compter de la réception du dossier.

**Décision.** La décision du préfet d’accorder la demande du droit de préemption est prise dans un arrêté préfectoral qui précisera le titulaire du droit, délimitera le territoire sur lequel il est appliqué ainsi que la motivation pour instaurer ce droit de préemption.

Sa décision doit être motivée si le préfet refuse la demande.

**Publicité.** L’arrêté sera publié au recueil des actes administratifs et une mention sera publiée dans deux journaux des départements concernés.

**Territoires conjoints.** Lorsque la demande d’instauration du droit de préemption concerne un territoire situé sur plusieurs départements lors de la demande d’avis par le préfet, ce dernier devra demander l’avis de chaque collectivité concernée. Également, dans ce cas, l’arrêté instituant la demande devra être fait par arrêté conjoint des préfets concernés.

 **B) Mise en application du droit de préemption**

**Procédure.** Le décret précise la procédure de préemption pour les aliénations volontaires à titre onéreux. Il faut appliquer les dispositions des articles R213-9 à R. 213-13 du code de l’urbanisme sous réserve de ce que précise le décret. La déclaration d’intention d’aliéner (DIA) doit être envoyée par lettre recommandé avec avis de réception en quatre exemplaires ou alors par voie électronique en un seul exemplaire.

Ensuite court un délai de deux mois à compter de la date d’avis de réception pour la lettre recommandée et à compter de l’enregistrement délivré pour la forme électronique.

Le décret mentionne plusieurs hypothèses qui peuvent venir suspendre ce délai comme la demande de documents par le titulaire du droit de préemption sur les servitudes en cours, les extraits de l’avant-contrat de vente, les procès-verbaux des bornages antérieurement réalisés etc[[17]](#footnote-17).

Le décret calque ce droit de préemption sur le droit de préemption urbain.

**Cas des ventes par adjudication.** Toutefois le décret précise la procédure de préemption pour les ventes par adjudications obligatoires par la loi ou le règlement c’est-à-dire les ventes aux enchères non volontaires.

La vente doit être précédée d’une déclaration d’intention d’aliéner du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente. Cette déclaration devra renseigner la date et les modalités de la vente et être envoyée au titulaire du droit de préemption au moins trente jours avant la date de la vente soit par LRAR ou par voie électronique.

Également, contrairement aux autres droits de préemption, le titulaire du droit doit être informé dans un délai de huit jours, des reports et décisions d’adjudication par le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente. Cela a pour but de renforcer l’information de la collectivité et donc favoriser l’exercice du droit de préemption[[18]](#footnote-18).

S’ouvre ensuite un délai de trente jours pendant lequel le titulaire du droit de préemption peut décider de préempter le bien et donc se substituer à l’adjudicataire. La préemption ne peut se faire qu’au prix de la dernière enchère ou surenchère.

**Gestion des biens acquis.** L’un des principaux apports de ce décret concerne le régime des biens qui seront acquis par les autorités compétentes. En effet, afin de garantir l’usage pour lequel les biens ont été préemptés, le décret donne quelques précisions lorsque les biens sont mis à bail et lorsqu’ils sont cédés.

Lorsque le bien est mis à bail, le décret précise que le bail doit contenir des « clauses environnementales relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau proposées », ces clauses imposent des obligations afin de contribuer à la préservation de l’environnement.

La mise en place de clauses environnementales a pour « but d'assurer le respect de l'exigence légale aux termes de laquelle les terrains préemptés doivent être utilisés en vue d'une exploitation agricole compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau »[[19]](#footnote-19).

Par ailleurs, lorsque le bien est cédé, des obligations réelles environnementales doivent être prévues dans le contrat afin de préserver la ressource en eau. Ici l’obligation n’est pas attachée à un propriétaire mais à un terrain, ce qui permet alors « d'assurer la pérennité d'une protection environnementale sur une durée potentiellement longue malgré les changements de propriétaires. »[[20]](#footnote-20).

Enfin, les biens acquis par préemption peuvent être mis à la disposition de la SAFER toujours dans un objectif de préserver la ressource en eau et assurer l’usage agricole du bien.

**Ajout de l’article R 2224-5-4 CGCT.** Le décret ajoute un article dans le CGCT relatif à la remise d’un rapport prévu à l’article R 2224-5-3 du CGCT. Il prévoit la réalisation d’un bilan du droit de préemption pour la préservation des ressources destinées à la consommation humaine. Ce rapport doit être fait chaque année et remis soit à la commune, aux groupements de communes ou au syndicat mixte compétent. Ce rapport doit être annexé au rapport annuel fait par la commune, groupement de communes ou syndicats mixtes concerné.

Par conséquent, le droit de préemption instauré pour la préservation de l’eau destiné à la consommation humaine fait l’objet d’un suivi annuel.

**Conclusion :**

Préciser les modalités de mise en œuvre du droit de préemption pour la préservation des ressources en eau devenait une urgence face aux conditions climatiques actuelles, urgence à laquelle le gouvernement a répondu par ce présent décret du 10 septembre 2022.

Pour certains auteurs, le décret devrait permettre au droit de préemption d’« enfin pouvoir être mis en œuvre et ainsi permettre de se prémunir contre de futurs épisodes de sécheresse menaçant la ressource en eau »[[21]](#footnote-21).

**DE QUELQUES DIFFICULTES RELATIVES AU DROIT DE SURPLOMB**

 *Par Philippine Heme de Lacotte*

En raison de la lutte contre le réchauffement climatique, plusieurs lois ont récemment été adoptées, en particulier la loi climat et résilience du 22 aout 2021[[22]](#footnote-22). Cette loi a notamment créé le droit de surplomb qui doit permettre de pouvoir isoler son bâtiment par l’extérieur lorsque ce dernier se trouve en limite de propriété, ce qui nécessite inévitablement que l’isolation déborde sur le fonds voisin. En effet, une des façons les plus efficace pour lutter contre le réchauffement climatique serait la nécessité d’isoler les bâtiments[[23]](#footnote-23). Ce droit de surplomb a donc pour but de faciliter la rénovation des bâtiments par leur propriétaire lorsque leur fonds se trouve en limite de propriété puisqu’avant cette loi, seuls les bâtiments ne se trouvant pas en limite de propriété pouvaient faire l’objet d’une isolation par l’extérieur. Ce droit de surplomb a également fait l’objet d’un décret d’application du 23 juin 2022[[24]](#footnote-24).

L’objet de cette note est de mettre en exergue les difficultés juridiques que posent le droit de surplomb. Après un bref rappel de ce qu’est le droit de surplomb mais surtout la difficulté de sa mise en place (I) la question de sa nature juridique, très controversée, sera évoquée (II). Par ailleurs, il intéressant de s’interroger sur les difficultés que posent la nécessité d’un accord écrit ou d’un jugement définitif pour bénéficier du droit de surplomb (III), particulièrement en cas de copropriétés (IV). Enfin, il faudra s’intéresser à la fixation des indemnités devant être prévues dans la convention relative au droit de surplomb (V).

**I-LES CONDITIONS D’APPLICATION DU DROIT DE SURPLOMB**

Le droit de surplomb, codifié à l’article L 113-5-1 du code de la construction et de l’habitation[[25]](#footnote-25) (CCH), est un droit conféré au propriétaire d’un bâtiment en limite de propriété et qui souhaite isoler ce dernier par l’extérieur. Ce droit permet à ce propriétaire de déborder en hauteur sur la propriété de son voisin et créer également pour le propriétaire du bâtiment à isoler le droit de passer sur le fonds de son voisin afin d’y installer les structures nécessaires à l’isolation du bâtiment. Ce droit est donc naturellement encadré par plusieurs conditions.

Pour que le propriétaire puisse exercer ce droit de surplomb, le CCH indique que l’isolant qui sera posé sur le bâtiment ne peut dépasser une épaisseur de 35 centimètres et ne peut être fait qu’à une hauteur minimale de 2 mètres du sol, de l’héberge ou du pied du mur.

Par ailleurs, ce même article précise que le droit de surplomb emporte la possibilité pour le propriétaire d’accéder temporairement à la propriété du voisin. Cela peut être assimilé à une servitude de tour d’échelle - servitude qui n’a jamais été codifiée dans le code civil. Elle peut être définie comme le « droit pour un propriétaire d’un mur ou d’un bâtiment contigu au fonds voisin, de poser le long de ce mur ou de ce bâtiment, les échelles nécessaires à la réparation, et généralement de faire le long et en dehors de ces ouvrages, tous les travaux indispensables en introduisant sur le fonds voisin les ouvriers avec leurs outils, échelles ou échafaudages, et contourner d’éventuelles difficultés d’accessibilité »[[26]](#footnote-26). Mais n’étant pas codifiée, en réalité rien n’oblige le propriétaire voisin à autoriser le propriétaire voulant faire des travaux à passer sur sa propriété. De fait, avec la codification dans le CCH de la possibilité pour le propriétaire réalisant des travaux d’isolation de passer sur le fond contigu, il pourrait y être vu une sorte de servitude de tour d’échelle légale.

Enfin, ce droit de surplomb n’est possible que dans l’hypothèse où aucune autre solution pour isoler le bâtiment n’était possible ou alors que cette autre solution entrainerait un coût ou une complexité excessifs. Or que faut-il entendre par coût ou complexité excessifs ? Ni la loi ni le décret ne le précise.

Ce manque de clarté pourrait engendrer un contentieux non négligeable. Le coût excessif pourrait alors être comparé au coût exorbitant de l’article L 123-2 CCH concernant l’impropriété de la destination en matière de performance énergétique : lorsque l’on compare les deux termes, il pourrait être légitimement pensé qu’en matière de droit de surplomb le fait de démontrer un « coût objectivement élevé d’une solution alternative » suffirait[[27]](#footnote-27).

**II-LA NATURE JURIDIQUE CONTROVERSÉE DU DROIT DE SURPLOMB**

La nature juridique de ce droit de surplomb est controversée. En effet, elle n’est précisée ni par la loi ni par son décret d’application.

Tout d’abord, le constat qui peut être fait est que ce droit de surplomb a été inséré dans le code de la construction et de l’habitation dans une section 5 « Isolation thermique par l’extérieur des bâtiments » du chapitre 3 « Autres règles applicables aux bâtiments » et non pas dans le code civil comme cela aurait pu être attendu. Cet emplacement est justifié par certains par le fait que ce droit de surplomb n’a pas pour but de régler les conflits de voisinage mais davantage de régler les conséquences des nouvelles exigences énergétiques qui ont justement été posées par le code de la construction et de l’habitation[[28]](#footnote-28). Au regard des positions des différents auteurs sur la nature juridique de ce droit, plusieurs natures peuvent être envisagées : une servitude légale, un droit réel de jouissance spécial et enfin une servitude d’utilité publique.

Pour certains auteurs la qualification de servitude légale pourrait être envisagée. En effet, défini à l’article 637 du code civil comme « Une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire », le droit de surplomb impose bien une charge sur un fonds : le dépassement en surplomb de l’isolation ; au bénéfice d’un autre héritage : le fonds du propriétaire du bâtiment à isoler.

Une servitude ne peut toutefois jamais en principe exclure un propriétaire de son droit de jouissance sur sa propriété ni opérer un transfert de propriété. Cela a été maintes fois rappelé par la jurisprudence qui sanctionne fortement tout empiètement[[29]](#footnote-29).

Toutefois dans plusieurs arrêts, la cour de cassation semble admettre la servitude de surplomb[[30]](#footnote-30), ce qu’approuvent plusieurs auteurs en estimant que la servitude de surplomb est possible dans le cas seulement où « elle ne prive totalement de ses utilités le fonds servant que sur une partie très limitée de l’espace »[[31]](#footnote-31) ou si « elle n'emporte pas une grande gêne compte tenu de sa localisation dans l’espace »[[32]](#footnote-32).

Également, le droit de surplomb pourrait être analysé en un droit réel de jouissance spécial. En effet, le code de la construction et de l’habitation parle de droit de surplomb et non pas de servitude légale. Ce droit confère la jouissance spéciale et particulière d’un bien à une personne qui en sera titulaire[[33]](#footnote-33). Ici, le droit de surplomb confère bien un droit de jouissance particulier qu’est la jouissance d’un volume d’espace de son voisin. Le 114ème Congrès des notaires en 2018, « Demain le territoire », avait notamment proposé de qualifier ce droit de surplomb de droit réel de jouissance spécial qui aurait vocation à durer tout le long de la vie de l’immeuble[[34]](#footnote-34).

Toutefois les notaires du grand Paris ont proposé lors du sommet du 21 septembre 2021, de qualifier ce droit de surplomb de servitude d’utilité publique fondée sur un motif d’intérêt général que serait l’amélioration de la performance énergétique des bâtiments[[35]](#footnote-35).

Cette servitude d’utilité publique permettrait de contourner la nécessité de démontrer qu’aucune autre solution n’était possible par le propriétaire pour rénover énergétiquement son logement et d’éviter que le propriétaire voisin ne dispose d’un droit d’opposition. L’avantage également de cette servitude d’utilité publique serait que l’état pourrait apporter une aide financière aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement.[[36]](#footnote-36)

Qualifier de droit réel de jouissance spécial le droit de surplomb parait être la qualification la plus crédible. Le droit de surplomb n’entend pas conférer de droit de propriété au titulaire mais simplement une jouissance d’une partie de la propriété de son voisin afin de réaliser des travaux nécessaires à la rénovation énergétique de son bâtiment. Jouissance dont les conditions seront déterminées dans un accord écrit.

**III- LA NÉCESSITÉ D’UN ACCORD ÉCRIT OU D’UN JUGEMENT DEVENU DÉFINITIF**

Le décret énonce que la notification adressée au propriétaire voisin doit préciser que cette dernière constitue le point de départ du délai de 6 mois prévu pour pouvoir s’opposer à l’exercice du droit de surplomb. Le propriétaire qui veut s’opposer à l’exercice du droit de surplomb de son voisin doit donc saisir le juge judiciaire du lieu de situation de l’immeuble à surplomber dans un délai de 6 mois à compter de la notification.

Par ailleurs, le décret dans son article R. 113-23 du CCH dispose que le propriétaire du bâtiment à isoler ne pourra commencer les travaux qu’après signature de l’acte authentique constatant l’accord entre les deux propriétaires voisins.

Toutefois, une difficulté doit être discutée. En effet, avant ce présent décret, la loi semblait laisser entendre que lorsque le délai de 6 mois à compter de la notification était purgé et que le propriétaire voisin ne s’était pas opposé à l’exercice du droit de surplomb, alors le propriétaire titulaire de ce droit pouvait commencer les travaux. Or depuis le présent décret, il faut désormais selon l’article R 113-23 du CCH un accord écrit du propriétaire ou un jugement devenu définitif. Pour que les travaux puissent commencer, il faut donc qu’une convention écrite soit passée entre les deux propriétaires voisins dans laquelle le voisin manifeste expressément son accord ou à défaut, en cas de désaccord entre les voisins, un jugement devenu définitif.

Par conséquent, ce délai de 6 mois n’est en réalité utile qu’au propriétaire voisin qui doit le respecter s’il veut s’opposer au droit de surplomb. Or la difficulté réside dans le fait qu’en l’absence de manifestation du propriétaire voisin dans le délai, cela signifie que le propriétaire demandeur ne pourra pas réaliser les travaux, faute de la signature d’un tel accord[[37]](#footnote-37).

On peut alors se demander si le propriétaire du bâtiment à isoler serait fondé à lui-même intenter une action en justice afin de se voir reconnaitre ce droit. Également pourrait-il agir sur le fondement de l’abus de droit ? La réponse semble en effet positive bien que le texte ne dise rien en ce sens. Les auteurs[[38]](#footnote-38) semblent d’accord sur le fait qu’il parait évident que le propriétaire du bâtiment à isoler pourra saisir le juge afin de faire constater son droit de surplomb si le propriétaire du fonds à surplomber lui refuse ce droit de manière abusive.

**IV- LES CONDITIONS PROPRES AUX COPROPRIÉTÉS**

En ce qui concerne l’exercice du droit d’opposition lorsque le bâtiment qui va être surplombé est une copropriété, l’article R. 113-22 du CCH précise qu’au regard de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit convoquer une assemblée générale dans un temps qui doit préserver le syndicat des copropriétaires de pouvoir saisir, dans le délai de 6 mois suivant la notification du projet, le juge.

Or ce délai parait compliqué à mettre en œuvre puisque l’assemblée générale va devoir dans le respect de ce délai de 6 mois agir afin de faire voter la notification du bénéficiaire du droit de surplomb mais également en cas de réponse négative de cette dernière saisir le juge compétent afin de contester la notification ou contester le montant de l’indemnisation.

Également se pose la question de la nature du vote que doit prendre cette décision. Selon l’article 24 de la loi de 1965, le vote à la majorité simple est appliqué lorsque cela concerne notamment des travaux qui sont rendus obligatoires par la loi. La majorité absolue de l’article 25 de la loi de 1965 concerne notamment la désignation du syndic. Et enfin l’article 26 de la loi 1965 concernant la double majorité est relatif à la décision de vendre une partie commune ou la modification du règlement de copropriété par exemple.

Enfin si rien n’est indiqué dans la loi il faudrait par défaut appliquer la règle de l’article 24 donc la majorité simple.

En l’espèce, la loi sur le droit de surplomb ou son décret d’application ne précisent rien quant à la majorité à appliquer. Il faudrait alors considérer que l’assemblée générale doit adopter la décision relative aux modalités de travaux et au montant des indemnités à la majorité simple étant donné qu’il n’est pas ici question de concéder un droit puisque le voisin qui veut effectuer des travaux en surplomb possède déjà ce droit. Toutefois si les parties prévoient conventionnellement d’autres modalités que celles prévues dans la loi, par exemple isoler à une hauteur de moins de 2 mètres, il s’agit ici de concéder un nouveau droit au propriétaire voisin et alors cette décision devrait se prendre à la double majorité[[39]](#footnote-39).

**V-LA FIXATION DE L’INDEMNITÉ**

Le nouveau droit de surplomb et son décret d’application prévoient qu’une indemnité doit être fixée dans la convention, une indemnité relative au droit d’occuper temporairement le fonds de son voisin et une relative au droit de surplomb lui-même. Pour cette dernière, l’indemnité pourrait être calquée sur la servitude de passage pour cause d’enclave et venir indemniser les dommages matériels causés au fonds servant, sa dépréciation ainsi que les troubles et nuisances que cela peut causer au fonds. Et pour celle relative au droit temporaire sur le fonds voisin, elle devra s’apprécier au cas par cas.[[40]](#footnote-40)

Toutefois plusieurs difficultés se posent notamment quant à l’évaluation du montant de cette indemnité. En effet, rien dans la loi ni le décret vient préciser comment procéder à la fixation de l’indemnisation, aucune règle de calcul ni barème n’a été prévu.

Est uniquement envisagée la possibilité de pouvoir saisir le juge en cas de contestation du montant par l’un des voisins. Mais là encore, le juge n’a pas non plus de critères pour fixer l’indemnité de sorte qu’il devra recourir à des experts judiciaires dans un premier temps afin que des critères se mettent en place en jurisprudence.

Cela entraine alors *de facto*, un blocage du commencement des travaux puisque si la convention entre les propriétaires n’est pas signée les travaux ne peuvent débuter. Il aurait alors été judicieux de prévoir une consignation des sommes par le propriétaire titulaire du droit de surplomb afin de permettre le commencement du chantier en attendant la décision du juge[[41]](#footnote-41).

**Les enjeux environnementaux : l’impact de la loi du 22 août 2021**

 *Par BOUISSE Réjane*

« Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi ancre l’écologie dans notre société : dans nos services publics, dans l’éducation de nos enfants, dans notre urbanisme, dans nos déplacements, dans nos modes de consommation, dans notre justice »[[42]](#footnote-42). 305 articles qui touchent à peu près tous les domaines.

En matière de logement, la loi entend s’attaquer à ceux qui sont les plus mal isolés, ceux qualifiés de « passoires thermiques ». Si la loi livre immédiatement certains de ses effets, d’autres vont progressivement se mettre en place dans le temps. « Le volet logement de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ambitionne de rénover massivement l'habitat existant pour qu'il atteigne le niveau basse consommation en moyenne d'ici 2050. Le parc locatif est fortement impliqué. »[[43]](#footnote-43)

Cette planification législative permet d’ores et déjà de savoir quels types de logements sont concernés et à quel horizon (A). Mais les effets directs sur le marché eux sont moins évident. Faut-il craindre un retrait de nombreux biens du marché locatif avec comme corollaire une hausse des loyers des autres biens ? Sera-t-elle une opportunité d’investissement ou provoquera-t-elle la fuite des investisseurs ? (B).

1. **Le contenu et les limites de la loi du 22 août 2022**

**a**. **Le contenu de la loi du 22 août 2021 « climat et résilience »**

La loi « climat et résilience » affecte le rendement et la rentabilité de manière générale sur le territoire national par un gel des loyers, voire une interdiction de mise en location, au regard des caractéristiques thermiques des biens[[44]](#footnote-44).

L’article 159 de cette loi entend geler les loyers pour les logements considérés comme étant les plus énergivores. Tous les logements classés F et G suivant les diagnostics de performances énergétiques que le bailleur est tenu de communiquer à son locataire lors de la conclusion du bail, ne pourront pas faire l’objet d’une augmentation de loyer, ni à l’entrée d’un nouveau locataire, ni lors de la reconduction ou du renouvellement du bail. Les clauses d’indexations sont ainsi rendues caduques, et cela, même en cas de travaux d’amélioration du logement ou quand bien même le loyer se révélerait manifestement sous-évalué.

Cette interdiction a été expressément intégrée à l’article 17-1 III de la loi du 6 juillet 1989.

De même, les bailleurs des logements classés F et G sont également sanctionnés par la modification de l’article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui permettait au bailleur qui réalisait des travaux d’amélioration énergétique dans le logement loué, de faire contribuer son locataire à hauteur de « la moitié du montant de l’économie d’énergie estimée » sur une durée maximum de 15 ans pourvu que l’économie bénéficie effectivement au locataire. Cela n’est à présent plus possible puisque cet article exclut les logements classés F et G en disposant que seuls les propriétaires des logements classés A à E sont autorisés à le faire.

Le critère énergétique devient ainsi un critère supplémentaire et déterminant de la décence du bien.

« Répondront aux exigences de décence, les logements compris :
*Pour la métropole,*

* À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F
* À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E
* À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

*En Guadeloupe, en Martinique, à la Réunion et à Mayotte,*

* À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F
* À compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E

En cas de non-conformité, le juge peut ordonner la réalisation de travaux nécessaires. »[[45]](#footnote-45)

À terme, les logements classés F, et immédiatement ceux classés G sont donc, de plein droit, considérés comme indécents, et tombent sous l’empire de la législation prévue pour lutter contre l’indécence.

La première conséquence est le gel des loyers, mais les logements classés G seront interdits d’être mis en location dès 2025 ; pour les logements classés F, cette interdiction prendra effet en 2034.

« Le texte vise donc à provoquer la rénovation des 3,6 millions de logements indécents du parc locatif privé d’ici 2034 »[[46]](#footnote-46).

1. **Les limites de la nouvelle loi**

La qualité du logement passe par les améliorations thermiques permettant une meilleure qualité de vie au sein du logement d’une part et un allègement des factures d’énergie dans le portefeuille du locataire d’autre part, le tout dans une logique de diminution de production des gaz à effet de serre. L’instrument sur lequel le législateur a décidé de s’appuyer pour mesurer l’impact de tous ces critères est le diagnostic de puissance énergétique dit DPE, alors même qu’il est très contesté.

Il faut déterminer objectivement les biens concernés par une classification sur la base des diagnostics énergétiques. Le poids que fait peser la loi sur ces diagnostics n’a pas tardé à soulever un problème de fiabilité de ces derniers.

Dès le 22 septembre 2022 l’association « UFC-Que Choisir » a publié une étude dénonçant « un flot d’erreurs très pénalisantes dans l’attribution des étiquettes énergie des diagnostics de performance énergétique »[[47]](#footnote-47). Alors que la destinée des biens, des bailleurs et des locataires repose entièrement sur ce fameux sésame, le scandale explose : l’État fait reposer le sort des biens sur un « système qui manque cruellement de fiabilité »[[48]](#footnote-48). L’association avait déjà, entre 2011 et 2017, publié des enquêtes qui dénonçaient ce manque de fiabilité. En 2017, elle avait fait évaluer 7 maisons par divers **diagnostiqueurs certifiés** et il en était ressorti que des étiquettes différentes avaient été attribué aux mêmes biens. D’ores et déjà à l’époque, ce constat n’était pas sans conséquence, puisque le diagnostic impactait les prix de vente d’une part et d’autre part le loyer des locations.

La loi « climat et résilience » ne fait plus du DPE un simple document indicatif, mais un document juridiquement opposable, alors même qu’il fait l’objet de contestation. Le risque de voir des litiges sur la classification arriver devant les tribunaux, pour contester les résultats des diagnostics, n’est donc pas à écarter, tout comme l’existence de diagnostics de complaisance.

Les diagnostiqueurs doivent directement transmettre leur diagnostic à l’ADEME sous peine d’une amende de 1 500€ mais aucun contrôle n’est prévu pour vérifier la qualité de ces diagnostics.

Pour l’heure, les contrôles qui ont lieux sont ceux de la DGCCRF[[49]](#footnote-49), dans le cadre de l’activité commerciale et du respect des règles du droit de la consommation, et non pour vérifier l’exactitude des résultats et le sérieux des relevés, ce qui n’exclut pas que leur responsabilité puisse être engagée par une partie lésée.

Un autre problème très vite soulevé par les professionnels de l’immobilier est que le DPE risque d’engendrer plus de biens classés F et G que le gouvernement n’avait imaginé. Rapidement, le ministère de la transition écologique a reconnu un dysfonctionnement et a annoncé une suspension partielle du DPE pour les logements construits avant 1975[[50]](#footnote-50). Une cellule d’urgence a été constituée pour envisager ce problème qui ne l’avait pas été lors de l’adoption de la loi, aboutissant à la publication le 14 octobre 2021 d’un arrêté qui corrige la méthode de calcul[[51]](#footnote-51). Une grande proportion, de biens était concernée, surtout dans les grandes villes et notamment la ville de Paris : « en France, deux tiers des bâtiments datent d’avant 1975 et sont situés entre les classes D à G, très consommateurs d’énergie et émetteurs de GES »[[52]](#footnote-52).

Indiscutablement, ce durcissement de la définition de décence vient porter un préjudice à la valeur financière du bien, qui se traduira par un impact sur le marché locatif (cf. *infra*).

Les bailleurs qui ne peuvent pas financer les travaux ne les feront pas, ces biens arrivent déjà massivement sur le marché de la vente, le temps que les propriétaires fassent valoir leur droit de reprise.

Dans le cadre du congé de la reprise pour vente, le locataire a un droit de préemption légal. Le prix inférieur auquel le bien va arriver sur le marché pourrait être une opportunité pour le locataire de faire valoir son droit de préemption, pour autant ce dernier aura-t-il les fonds pour faire lui-même les travaux de rénovation ? Certes, la « passoire thermique » ne sera plus sur le marché locatif mais la « passoire » existera toujours bel et bien, vidant le sens même et l’objectif poursuivi par la loi dont le but premier est écologique, car les travaux ne sont pas une obligation pour les propriétaires occupants.

Cette classification influe directement sur le prix de vente et sur le montant du loyer des biens, induisant une modification du marché en général et surtout locatif plus précisément.

1. **Les effets potentiels de la loi sur le marché de l’investissement locatif**

Le constat immédiat, dès l’entrée en vigueur de cette loi, est l’arrivée massive de biens sur le marché de la vente. En effet, le risque pour les propriétaires bailleurs est de voir le rendement de leur bien de rapport gelé. La prise en compte du coût des travaux à engager[[53]](#footnote-53) et l’horizon très proche de l’interdiction de mise en location, ont très vite décidé les propriétaires de ces biens à faire le choix de s’en débarrasser, même ceux classés E.

L’arrivée massive de ces biens peut conduire à émettre diverses hypothèses en termes de répercussions directes de cette loi sur le marché.

Cela peut se traduire comme une opportunité pour les primo-accédants aux ressources modestes, mais avec pour conséquence de retirer des biens d’un marché locatif pourtant déjà en carence (a). La loi pourra, peut-être, aussi servir de justification de hausse de loyers pour les biens classés dans les catégories A, B, C, D, E (b). Enfin, elle pourrait produire un effet d’aubaine pour des investisseurs (c).

1. **Une opportunité pour les primo-accédants, mais des logements en moins sur le marché locatif**

La flambée des prix de l’immobilier a contraint une frange de la population parmi la plus modeste à rester locataire. L’arrivée massive de ces biens va entraîner une baisse inéluctable du prix du marché même si tous les biens ne seront pas concernés. La baisse ne sera sûrement pas généralisée et tiendra probablement à trois facteurs essentiels.

Le premier, l’arrivée simultanée de biens de mêmes caractéristiques qui va venir étendre le marché de l’offre. Le deuxième, du fait de ces caractéristiques mêmes. Si les diagnostics étaient déjà requis lors de la réalisation des ventes, la pénurie générale des biens et la simple fonction d’information de l’acquéreur qu’il revêtait ne permettait pas d’en faire un outil de négociation. Aujourd’hui, la reconnaissance législative accordée au DPE, associée à une arrivée de biens qui viennent étoffer le marché de l’offre, peut permettre à l’acquéreur d’en faire une arme de négociation. Et enfin la restriction potentielle du champ des acquéreurs : les biens étant promis à une interdiction de location imminente, ils peuvent ne pas intéresser toutes les catégories d’acquéreurs investisseurs, cette dernière raison doit cependant être nuancée (cf. infra)

En tout état de cause, un nouveau marché va s’ouvrir aux laissés-pour-compte de l’accession à la propriété, d’autant qu’un arsenal de subventions incitatives a été mis en place par le gouvernement, pour aider à la transition énergétique, par des aides financières pour la réalisation des travaux. Ces nouveaux acquéreurs pourront envisager des négociations de prix par le prisme du montant de l’investissement que les travaux représentent, en considération également des aides gouvernementales mises en place. Un bémol cependant, les propriétaires occupants ne sont pas expressément obligés par la loi « climat résilience ». Il y a effectivement des incitations financières directes de l’État par les aides et des incitations financières indirectes par les hausses des prix des énergies. Mais rien ne les contraint à effectuer ces travaux. D’ailleurs, d’anciennes ministres du Logement, Sylvia Pinel et Emmanuelle Coste, ont déclaré devant la commission d’enquête sur la rénovation énergétique le 13 février 2023[[54]](#footnote-54), que « l’État était encore à la recherche d’un véritable modèle financier viable ». Ces deux « anciennes ministres du Logement ont alerté les sénateurs et sénatrices sur la faiblesse des moyens budgétaires de la politique de rénovation des logements »[[55]](#footnote-55). Un risque de précarisation de l’habitat des propriétaires modestes se profile donc car si un bien est indécent pour un locataire, il l’est également pour le propriétaire. Tout aussi regrettable, la cause du climat n’est pas défendue.

Le fait que ces biens puissent être acquis par des propriétaires induit que proportionnellement le marché locatif diminue d’autant. Pour rappel, chaque année, le parc locatif français connaît un retard de construction de 400 000 logements[[56]](#footnote-56). Le manque de logements risque alors de s’intensifier et la difficulté pour les locataires à la recherche de logements, également. Le nombre de biens en vente sur le marché des grandes villes a bondi, et cela, dès 2020, car des propriétaires avaient anticipé, entre 40 et 75%[[57]](#footnote-57) selon les villes. Autant de biens qui ne sont plus à la location.

Cette attitude était prévisible du point de vue des bailleurs mais ce manque d’anticipation législative est regrettable, d’autant que cette pénurie de logement incitera peut-être certains bailleurs privés à augmenter leurs loyers pour compenser le contexte économique actuel.

1. **Une augmentation de la valeur locative des logements bien classés**

Outre la pénurie immédiate de logements accentuée du fait des biens classés juridiquement par catégorie sur la base de leur consommation énergétique, il s’ouvre une voie à la revalorisation locative de certains biens.

Au regard de la hausse du coût des énergies, les demandes vont donc se concentrer sur les biens les moins énergivores, justifiant une sélection du locataire. Les locataires à la recherche de logements classés favorablement sur une zone où les loyers sont librement fixés risquent bien d’en faire les frais, alors même que ces zones ne connaissaient pas de difficulté majeure.

L’investisseur, pour les contrats en cours, voudra alors compenser le taux d’inflation, de 5,2% en 2022, par une hausse de loyer. Cette hausse est encadrée par la loi du 16 août 2022, celle dite « mesures d’urgence pour le pouvoir d’achat », qui dispose que l’indice de référence des loyers ne pourra pas excéder 3,5%[[58]](#footnote-58). Un constat peut être posé : la hausse des loyers ne permettra pas aux bailleurs de compenser la diminution de la rentabilité de leurs biens, 1,7% sont manquants. Mais du point de vue du locataire, l’incidence est démultipliée, quand les loyers du troisième trimestre 2022 ont pu être augmentés de 3,5%, la revalorisation du SMIC quant à elle, en 2023, est de 1,81%. En plus des augmentations des tarifs énergie qui concerne tout le monde et la hausse des loyers, les locataires demeurent pris en étau. La part du logement va donc encore augmenter dans le budget des locataires. En 2010 plus de 26,6 % des revenus étaient affectés au logement[[59]](#footnote-59), un peu plus du 30% en 2017[[60]](#footnote-60) et 2021 atteint les 34%, dépassant ainsi le tiers des revenus des ménages. Il s’agit de taux médians, le pourcentage augmente à mesure que les revenus du foyer sont faibles.

En définitive, si cette loi ambitionne la protection du climat par l’angle de l’amélioration de l’habitat, ce qui apparaît comme un projet vertueux pourrait à terme se révéler un cercle vicieux pour la partie la plus précaire de la société.

Mais les difficultés des uns peuvent constituer autant d’opportunités pour les autres.

1. **Une opportunité d’investissement**

Au-delà d’un élargissement de l’accès à la propriété par la baisse du prix, certains pourraient voir d’autres avantages à l’arrivée de ces biens sur le marché. Les biens avec des travaux peuvent attirer l’intérêt des investisseurs à bien des égards.

Pour un particulier, cela peut être l’occasion de mettre en place un dispositif fiscal. Le dispositif Denormandie conviendrait[[61]](#footnote-61). Il faut pour cela que le bien soit situé dans l’une des 222 villes moyennes avec lesquelles l’État a passé une convention[[62]](#footnote-62). Il faut donc vérifier les critères de situation de l’immeuble ; ensuite, il faut que les travaux appartiennent à l’une des trois catégories prévues et que leurs montants représentent au moins 25% du coût total de l’opération[[63]](#footnote-63). Il s’agit des travaux d’amélioration de la performance énergétique du logement, du changement d’au moins deux équipements (changement de chaudière, isolation de combles ou de murs, changement de mode de production d’eau chaude et isolation des fenêtres) ou de la création d’une surface habitable nouvelle. Les travaux doivent être terminés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivante l’acquisition[[64]](#footnote-64). Le propriétaire s’engage ensuite à louer le logement nu, au titre d’une résidence principale pour 6, 9 ou 12 ans, à un locataire choisi selon des conditions de ressources, avec un loyer encadré. Toutes les conditions remplies ouvrent droit à une réduction d’impôt égale à un pourcentage variant selon la durée d’engagement de mise en location calculée sur la base du prix de revient net du logement, montant de l’acquisition du bien et travaux de rénovation inclus.

Pour d’autres investisseurs, cela peut être l’occasion de faire du déficit foncier, un bénéfice ne pouvant être atténué que par un déficit de même nature. La force du déficit foncier, c’est qu’il peut être imputé sur le revenu brut global dans la limite de 10 700€ par an durant 6 ans, ou 10 ans si le déficit a déduit des seuls revenus fonciers[[65]](#footnote-65). Pour les particuliers qui ont des revenus issus des locations nues et qui ont opté pour le régime réel quand les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000€, le régime réel est obligatoire quand les revenus fonciers sont supérieurs à 15 000€. Le régime réel est un impératif pour pouvoir pratiquer le déficit foncier. Il s’agit donc d’une occasion de faire de « bonnes affaires » et de développer son patrimoine immobilier, d’autant que la nouvelle loi anti-squat 2022 réinsuffle un peu de confiance dans les rapports bailleurs/preneurs aux milieux d’une crise économique.

Cependant, le paramètre du contexte actuel d’inflation et surtout de pénurie de matières premières et de main d’œuvre, notamment dans le bâtiment, peut conduire à quelques doutes sur la faisabilité de l’ensemble des travaux qui sont nécessaires sur le parc immobilier. Pénurie de matériaux, mais aussi de main d’œuvre, le secteur du bâtiment est-il suffisamment prêt, en moyen humain et matériel, pour faire face à toute cette potentielle demande ? De surcroît, la manne financière que tous ces travaux s’apprêtent à créer attire des entrepreneurs peu sérieux[[66]](#footnote-66), se servant des aides financières comme argument de vente[[67]](#footnote-67).

L’ambition écologique de cette loi vient au soutien d’une série de directives et de règlements de l’UE[[68]](#footnote-68), concernant les parcs immobiliers. Mais elle ne se limite à contraindre que les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants, qui représentent 36 054 000 de logements en France métropolitaine (résidences principales, secondaires, et logements vacants)[[69]](#footnote-69), ne sont quant à eux pas tenus par une obligation d’effectuer ces travaux. L’ambition climatique repose donc encore sur une base extrêmement volontariste.

Quand bien même tous les acteurs remplieraient leur rôle au mieux, il ressort que cette loi dans sa globalité ne permettrait de réduire les GES que de 38% d’ici à 2030, ce qui ne rentre pas dans les objectifs nationaux[[70]](#footnote-70) et encore moins les 50% fixés par l’Union européenne[[71]](#footnote-71).

Cette loi, que le gouvernement veut comme étant « la plus grande loi écologique du quinquennat, voire du monde, est pour les associations de protection de l’environnement un « cosmétique » »[[72]](#footnote-72), dont on ignore l’ampleur des effets auxquels elle conduira, notamment en termes de logement.

Car si une crise de l’investissement venait à se produire, elle entraînerait indubitablement une crise du logement sans précédent.

1. Le monde, Romain Imbach, « Quatre cartes et graphiques qui montrent la sécheresse exceptionnelle en France qui a commencé dès janvier », publié le 12 aout 2022. [↑](#footnote-ref-1)
2. Site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, « Sécheresse en France » [↑](#footnote-ref-2)
3. Jean-Michel Soubeyroux, Nadia Kitova, Michèle Blanchard, Jean-Philippe Vidal, Éric Martin et Philippe Dandin, « Sécheresses des sols en France et changement climatique: Résultats et applications du projet ClimSec » aout 2012, consulté sur le site de la Société française de la météorologie et du climat. [↑](#footnote-ref-3)
4. Gatien Hamel, « Quand l’urgence climatique bouscule le droit de préemption », Dalloz actualité 21 septembre 2022 [↑](#footnote-ref-4)
5. Site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, « Sécheresse en France » [↑](#footnote-ref-5)
6. Loi n° 2019-1461 codifiée à l’article L 218-1 du code de l’urbanisme «*A la demande de la commune, du groupement de communes ou du syndicat mixte compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau en application de l'article L. 2224-7-5 du code général des collectivités territoriales, l'autorité administrative de l'Etat peut instituer un droit de préemption des surfaces agricoles sur un territoire délimité en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce droit de préemption a pour objectif de préserver la qualité de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.*

*L'arrêté instaurant le droit de préemption précise la zone sur laquelle il s'applique.* » [↑](#footnote-ref-6)
7. Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale [↑](#footnote-ref-7)
8. Décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 : « ce décret fixe les modalités selon lesquelles l'autorité administrative peut instituer un droit de préemption des surfaces agricoles, dans les aires d'alimentation de captages utilisées pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, au bénéfice des personnes publiques disposant de la compétence « eau potable ». Il précise les aliénations qui sont soumises à ce droit de préemption. Il explicite la procédure applicable à l'exercice de ce droit de préemption. Il détermine les règles applicables à la cession, à la location et à la mise à disposition temporaire par les personnes publiques des biens acquis par préemption. » [↑](#footnote-ref-8)
9. Site de la chambre d’agriculture, Les agriculteurs protègent vos ressources en eau [↑](#footnote-ref-9)
10. Amandine Gatien, François Laurent et Jeannine Corbonnois, « Pratiques agricoles et ressources en eau des vallées principales du bassin versant de la Maine: quelles représentations ? », OpenEdition Journals, Hors-série 10, Décembre 2011 [↑](#footnote-ref-10)
11. Site de l’office français de la biodiversité, Eau et milieux aquatiques, Les chiffres clés , Édition Décembre 2020 [↑](#footnote-ref-11)
12. Ministère de l’écologie du développement durable et de l’énergie, Ministère de l’agriculture, de l’agroalimentaire et de la forêt, Protection d’aire d’alimentation de captage en eau potable contre les pollutions liées à l’utilisation de fertilisants et de pesticides [↑](#footnote-ref-12)
13. Site Irsem, « L’effet cocktail » des perturbateurs endocriniens mieux compris, 13 janvier 2021 [↑](#footnote-ref-13)
14. Agence de l’eau Rhône Méditerranée Corse, Identification et préservation des ressources majeures en eau souterraine pour l’alimentation en eau potable, Dispositions de protection et d’actions à engager pour la préservation des ressources majeures, Mars 2014 [↑](#footnote-ref-14)
15. Gatien Hamel, « Quand l’urgence climatique bouscule le droit de préemption », Dalloz actualité 21 septembre 2022 [↑](#footnote-ref-15)
16. ibidem [↑](#footnote-ref-16)
17. Voir article R.218-12 du décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 [↑](#footnote-ref-17)
18. Jean-François Struillou, « Le droit de préemption pour la protection de la ressource en eau après le décret du 10 septembre 2022 », RDI 2022 p.578 [↑](#footnote-ref-18)
19. Jean-François Struillou, « Le droit de préemption après la loi 3DS du 21 février 2022 », RDI 2022 p.209 [↑](#footnote-ref-19)
20. Ibidem [↑](#footnote-ref-20)
21. Gatien Hamel, « Quand l’urgence climatique bouscule le droit de préemption », Dalloz actualité 21 septembre 2022 [↑](#footnote-ref-21)
22. LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets [↑](#footnote-ref-22)
23. The guardian, « Energy efficiency guru Amory Lovins: ‘It’s the largest, cheapest, safest, cleanest way to address the crisis’ », 26 mars 2022 [↑](#footnote-ref-23)
24. Décrêt n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment [↑](#footnote-ref-24)
25. LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets [↑](#footnote-ref-25)
26. Marie-Laure Bernacosni, Aurore Lafaye, « La servitude de « tour d’échelle » : une autorisation temporaire nécessaire a la réalisation d’un projet immobilier »,Cabinet d’avocat BJA, 1er juillet 2021 [↑](#footnote-ref-26)
27. H. Périnet-Marquet, Le droit de surplomb, nouvel instrument au service de la politique énergétique, Constr.-Urb. 2021. Repère 10 [↑](#footnote-ref-27)
28. Ibidem [↑](#footnote-ref-28)
29. Civ. 3e, 24 mai 2000, n° 97-22.255 ; Civ. 3e, 27 juin 2001, n° 98-15.216 ; Civ. 3e, 12 mars 2008, n° 07-10.164 [↑](#footnote-ref-29)
30. 3ème civ, 12 mars 2008, Sté Clairsienne c/ Epx Sentex n° 07-10.164 ; ARRETS !! [↑](#footnote-ref-30)
31. Rémy Libchaber, « Servitude et empiétement : une difficile conciliation », Recueil Dalloz 2001 p.151 ; Pierre-François Cuif « Le nouveau droit de surplomb », RDI 2023 p.48 [↑](#footnote-ref-31)
32. Jean-Louis Bergel, « Une servitude de surplomb de la corniche d'un bâtiment sur le fonds voisin peut s'acquérir par prescription », RDI 2008 p.202 ; Pierre-François Cuif « Le nouveau droit de surplomb », RDI 2023 p.48 [↑](#footnote-ref-32)
33. Marie-Pierre Cayroche, Juliette Marion, « Droits réels de jouissance spéciale: déjà 10 ans ! », site Cheuvreux [↑](#footnote-ref-33)
34. 114e Congrès des Notaires de France, « Demain le territoire », 27-30 Mai 2018 [↑](#footnote-ref-34)
35. Les 30 propositions des Notaires du grand Paris, « Pour un habitat accessible et de qualité », Proposition n° 3 *-* Créer une servitude d’utilité publique d’isolation thermique par l’extérieur, sept 2021 [↑](#footnote-ref-35)
36. Ibidem [↑](#footnote-ref-36)
37. Pierre-Édouard Lagraulet, « L'exercice du droit de surplomb précisé par décret », Dalloz actualité 30 juin 2022 [↑](#footnote-ref-37)
38. BJA cabinet d’avocat, Le droit de surplomb au secours de la performance énergétique ; Pierre-Édouard Lagraulet, « L'exercice du droit de surplomb précisé par décret », Dalloz actualité 30 juin 2022 [↑](#footnote-ref-38)
39. Pierre-Édouard Lagraulet, « L'exercice du droit de surplomb précisé par décret », Dalloz actualité 30 juin 2022. [↑](#footnote-ref-39)
40. Jean-Louis Bergel, « Le droit de surplomb instauré par la « loi climat » du 22 août 2021 », RDI 2021 p.599 [↑](#footnote-ref-40)
41. Bruno Wertenschlag, « Exploitation durable de l'immeuble : surplomb à des fins d'économie d’énergie », AJDI 2022 p.582 [↑](#footnote-ref-41)
42. [Loi climat et résilience : l’écologie dans nos vies | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr)](https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience) [↑](#footnote-ref-42)
43. Loi « climat et résilience » : principales dispositions relatives aux baux d’habitation, Camille Dreveau, Dalloz actualité 10 septembre 2021 [↑](#footnote-ref-43)
44. Article 17 II loi du 6 juillet 1989 [↑](#footnote-ref-44)
45. Loi « climat et résilience » : principales dispositions relatives aux baux d’habitation, Camille Dreveau, Dalloz actualité 10 septembre 2021 [↑](#footnote-ref-45)
46. Marie-Laure Lambert, Nouvelles mesures pour la prise en compte du dérèglement climatique dans le droit de l’urbanisme – quels impacts prévisibles sur les valeurs immobilières, la lettre juridique n°883 du 4 novembre 2021 : Urbanisme [↑](#footnote-ref-46)
47. [Nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) - Encore des résultats aberrants - Actualité - UFC-Que Choisir](https://www.quechoisir.org/actualite-nouveau-diagnostic-de-performance-energetique-dpe-encore-des-resultats-aberrants-n97752/) [↑](#footnote-ref-47)
48. *Ibid* [↑](#footnote-ref-48)
49. Direction Générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes [↑](#footnote-ref-49)
50. [Recommandation DPE | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr)](https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-direction-generale-lamenagement-du-logement-et-nature-recommande) [↑](#footnote-ref-50)
51. Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique [↑](#footnote-ref-51)
52. Marie-Laure Lambert, Nouvelles mesures pour la prise en compte du dérèglement climatique dans le droit de l’urbanisme – quels impacts prévisible sur les valeurs immobilière, la lettre juridique n°883 du 4 novembre 2021 : Urbanisme [↑](#footnote-ref-52)
53. [Prix d'une rénovation énergétique - Travaux.com](https://www.travaux.com/energie-renouvelable-diagnostic/guide-des-prix/prix-dune-renovation-energetique) « Le coût des travaux de **rénovation énergétique** d'une maison, reste en moyenne, compris entre 200 et 450 euros du mètre carré mais le montant final dépendra grandement du niveau de rénovation et des moyens mis en œuvre » [↑](#footnote-ref-53)
54. Publicsénat.fr [↑](#footnote-ref-54)
55. *Ibid* [↑](#footnote-ref-55)
56. [reml\_2021\_dossier\_de\_synthese\_web.pdf (fondation-abbe-pierre.fr)](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml_2021_dossier_de_synthese_web.pdf) [↑](#footnote-ref-56)
57. [Marché immobilier - Les ventes de logements classés F et G explosent - Actualité - UFC-Que Choisir](https://www.quechoisir.org/actualite-marche-immobilier-les-ventes-de-logements-classes-f-et-g-explosent-n96660/) [↑](#footnote-ref-57)
58. Article 12 de la loi no 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d’urgence pour la protection du pouvoir d’achat dispose que « II. Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % [↑](#footnote-ref-58)
59. [La part du logement dans le budget des ménages en 2010 - Insee Première - 1395](https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281118) calcul fait à partir du taux d’effort net des ménages locataires du secteur libre. [↑](#footnote-ref-59)
60. [Les dépenses en logement des ménages − Revenus et patrimoine des ménages | Insee](https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304) calcul fait à partir du taux d’effort net des ménages locataires du secteur libre. [↑](#footnote-ref-60)
61. [BOI-IR-RICI-365-20 - IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Denormandie ancien » - Conditions d'application | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11939-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-365-20-20200827) [↑](#footnote-ref-61)
62. Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts [↑](#footnote-ref-62)
63. [BOI-IR-RICI-365-20 - IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Denormandie ancien » - Conditions d'application | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11939-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-365-20-20200827) [↑](#footnote-ref-63)
64. Article 199 novovicies C alinéa 2 du code général des impôts [↑](#footnote-ref-64)
65. Article 156 I 3° du code général des impôts [↑](#footnote-ref-65)
66. [Rénovation énergétique : faire ses travaux sans tomber dans le panneau ! | economie.gouv.fr](https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/renovation-energetique-faire-ses-travaux-sans-tomber-dans-le-panneau) [↑](#footnote-ref-66)
67. [Pratiques déloyales et trompeuses dans le secteur des énergies renouvelables et de la rénovation thermique | economie.gouv.fr](https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/pratiques-deloyales-et-trompeuses-dans-le-secteur-des-energies-renouvelables-et-de-la) [↑](#footnote-ref-67)
68. La Directive européenne**2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments** est le résultat d'une refonte de la Directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002

 Règl. (UE) n° 244/2012 de la Commission, 16 janv. 2012, Orientations : JOUE n° C 115, 19 avr. Complétant la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments en établissant un cadre méthodologique comparatif de calcul des niveaux optimaux en fonction des coûts des exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments et éléments de bâtiment [↑](#footnote-ref-68)
69. [37 millions de logements en France au 1ᵉʳ janvier 2020 - Insee Focus - 217](https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385) [↑](#footnote-ref-69)
70. Article L100-4 du Code de l’énergie « […] De réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant les émissions de gaz à effet de serre par un facteur supérieur à six entre 1990 et 2050. […] » [↑](#footnote-ref-70)
71. [Étude BCG - Évaluation climat des mesures du quinquennat.pdf (ecologie.gouv.fr)](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Etude%20BCG%20-%20Evaluation%20climat%20des%20mesures%20du%20quinquennat.pdf) [↑](#footnote-ref-71)
72. Jean-Charles Rotouillé, La loi « climat et résilience » : beaucoup de bruit pour pas grand-chose?, RDI 2021 p.505 [↑](#footnote-ref-72)