

→ ACTUALITÉS

→ Aperçus rapides 804-805 → Textes 806-826 → Jurisprudence 827-829 → Doctrine administrative 830-834
 → Projets, propositions, rapports 835-837 → Échos et opinions 838 → 3 questions à... 839-840 → Chiffres et statistiques 841-842
 → Agenda → Au journal officiel

Aperçus rapides

ENVIRONNEMENT

804

« Climat et résilience » : la loi est publiée

POINTS CLÉS → La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été publiée au JO le 24 août 2021 → Certaines dispositions sont entrées en vigueur immédiatement tandis que d'autres voient leur entrée en vigueur échelonnée dans le temps



Vivien Zalewski-Sicard,
 maître de conférences,
 HDR, université de
 Toulouse Capitole

Adoptée le 20 juillet 2021, après la Convention citoyenne pour le climat, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été publiée au *Journal officiel* le 24 août 2021. Préalablement, cette loi, aux multiples objectifs et impactant de façon importante le droit immobilier, a été soumise au contrôle du Conseil constitutionnel, suite à sa saisine le 27 juillet 2021 par 60 députés.

Décision du Conseil constitutionnel. – Le Conseil constitutionnel a rendu sa décision le 13 août 2021. Il a écarté comme excessivement généraux les griefs dont il a été saisi à l'encontre de la loi.

• S'agissant des **dispositions non censurées**, les plus nombreuses, relevons notamment l'article 215 de la loi, spécialement examiné par le Conseil constitutionnel, et modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale, prévu aux articles L. 752-1 à L. 752-27 du Code

de commerce, afin de fixer les conditions dans lesquelles cette autorisation peut être délivrée pour les projets engendrant une artificialisation des sols. Relativement à ladite modification, une condition supplémentaire a été créée et insérée à l'article L. 752-6, dans un V, précisant que « l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ». Suivant les députés ayant saisi le Conseil constitutionnel, cette modification, non applicable aux entrepôts des entreprises de commerce en ligne, quand bien même leur implantation ou leur extension engendrerait une artificialisation des sols, engendrerait une différence de traitement injustifiée entre ces entreprises et celles qui exercent une activité de commerce physique, en méconnaissance du principe d'égalité devant la loi. Pour le Conseil constitutionnel, tel n'est nullement le cas dès lors qu'avant même cette modification, il résultait de l'article L. 752-1 du Code de commerce que l'autorisation commerciale n'était pas nécessaire pour les entrepôts. Aussi, l'ajout d'une nouvelle condition visant à lutter contre l'artificialisation des sols n'introduit pas de différence de traitement entre les entreprises de commerce en ligne et les autres, aucune d'entre elles n'ayant besoin d'une autorisation de l'article L. 752-1 du

Code de commerce pour l'implantation d'un entrepôt.

• S'agissant des **dispositions censurées**, pour celles qui intéressent le droit immobilier, il s'agit tout d'abord de l'article 221 de la loi qui entendait modifier l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols. La modification envisagée créait une exception visant à faciliter la subdivision des lots de lotissement. Ainsi était-il prévu que, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble au moins la moitié de la superficie le demande ou l'accepte, l'autorité compétente peut modifier à la hausse le nombre de lots autorisés au sein du lotissement afin de permettre une subdivision en application de l'article L. 442-12 du Code de l'urbanisme. Pour le Conseil constitutionnel, il s'agissait en effet d'un cavalier législatif.

Ensuite, est censuré l'article 168 de la loi qui modifiait l'article L. 126-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'obligation de ravalement. Cet article visait à permettre aux communes de créer des périmètres de ravalement obligatoire des bâtiments sans arrêté préfectoral, tout en évitant qu'il puisse être exigé sur une durée inférieure à dix ans. À nouveau, le Conseil constitutionnel a retenu qu'il s'agissait d'un cavalier législatif.

Entrée en vigueur. – La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 ne contient pas de titre ou de chapitre consacré à son entrée en vigueur. Cela ne signifie pas pour autant qu'elle ne contient aucune disposition relative à cette entrée en vigueur. Il faut, pour les découvrir, parcourir les 305 articles de la loi, afin de vérifier si chaque article contient ou non des précisions quant à cette entrée en vigueur.

CONSEIL PRATIQUE

→ Une telle méthode législative oblige à être vigilant et à prendre connaissance de l'ensemble de la loi. Cette découverte conduit à deux résultats.

Texte	Ancien régime	Nouveau régime	Application dans le temps
CCH, art. 126-28	DPE par logement + pour logement F ou G, un audit compris dans le DPE	DPE par logement. Le DPE ne contient en aucun cas un audit énergétique (L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158, I, 1°)	Immédiate
CCH, art. 126-28-1		Audit énergétique bâtiment ou partie de bâtiment F ou G ou E ou D en monopropriété (L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158, I, 2°)	L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158, VII : 1 ^{er} janv. 2022 = logement F ou G 1 ^{er} janv. 2025 = logement E 1 ^{er} janv. 2024 = logement D
CCH, art. 126-31	DPE du bâtiment sauf copropriété d'au moins 50 lots, équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement où audit énergétique obligatoire dans les conditions prévues aux art. R. 126-30 à R. 126-34 du CCH	DPE du bâtiment pour les habitations collectives mais uniquement si PC antérieure au 1 ^{er} janv. 2013 donc lorsque RT 2012 n'était pas encore applicable. Pas d'audit énergétique (L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158, I, 5°).	L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158, VI : 1 ^{er} janv. 2024 sauf pour bâtiment en copropriété si : - entre 50 et 200 lots : 1 ^{er} janv. 2025 ; - au + 50 lots : 1 ^{er} janv. 2026

Soit l'article en cause ne contient pas de précisions quant à son entrée en vigueur, et il y a alors lieu de retenir que conformément à l'article 1^{er} du Code civil, il est entré en vigueur le lendemain de la publication de la loi, soit le 25 août 2021, sauf bien entendu lorsqu'un décret d'application est nécessaire pour que cette entrée en vigueur puisse être effective, ainsi que le précise toujours l'article 1^{er} du Code civil. Soit l'article en question contient des précisions quant à son entrée en vigueur, et c'est alors à celles-ci qu'il convient de se référer. Ainsi et par exemple, s'agissant du III de l'article 220 de la loi, qui précise que lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public, entré en vigueur le 25 août 2021, il est précisé que ce nouvel alinéa de l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est applicable aux associations syndicales de propriétaires créées avant le 25 août 2021, venant ainsi mettre fin à la jurisprudence en sens contraire du Conseil d'État¹.

Multiples objectifs et modifications. – La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 est une loi aux multiples objectifs et modifiant en plusieurs points le droit immobilier. Il s'agit ainsi d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du Pacte vert pour l'Europe (Titre 1^{er}), de consommer mieux et moins (Titre 2), de produire,

travailler, se déplacer, se loger et se nourrir en étant plus respectueux de l'environnement (Titres 3 à 6). Est également renforcée la protection judiciaire de l'environnement avec la création de nouvelles infractions et l'augmentation des peines (Titre 7). Outre les points rapidement présentés dans un précédent article² et avant la parution d'un dossier consacré à la présente loi, il est intéressant d'insister sur trois modifications supplémentaires intéressant tout particulièrement le notariat : le DDT, le DPE relatif à un bâtiment soumis à la loi du 10 juillet 1965 et la densification.

Dossier de diagnostic technique (DDT). – S'agissant du DDT, son contenu est précisé par l'article L. 271-4 du CCH. Ledit article est modifié par la loi « Climat et résilience ». Ainsi, après l'intégration le 1^{er} juillet 2021 des nouveaux articles du Livre 1^{er} du CCH (CCH, art. L. 123-6 pour les termites, art. L. 134-9 pour l'installation intérieure de gaz, art. L. 126-26 pour le DPE, art. L. 131-3 pour la méréule), l'article L. 271-4 est à nouveau rectifié.

Le 6° de l'article L. 271-4 du CCH est modifié par l'article 158 de la loi. Il vise non plus seulement le DPE, mais aussi l'audit énergétique. Relativement à l'audit énergétique, ce dernier ne concerne que les logements en monopropriétés en application de l'article L. 126-28-1 du CCH. Il sera exigible à compter du 1^{er} janvier 2022 pour les logements classés F ou G ; à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E ; à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les logements classés D. Cet audit

est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

Le 8° de l'article L. 271-4 du CCH est modifié par l'article 63 de la loi. Un contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales doit être réalisé sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine. Le document établi à l'issue de ce contrôle intègre le DDT.

ATTENTION

→ **L'article 158 de la loi ajoute un 11° à l'article L. 271-4 du CCH en précisant que lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement, un certificat atteste la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'État dans le département.**

DPE, audit énergétique et copropriété. – S'agissant des immeubles régis par la loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, existait une obligation, pour les bâtiments d'habitation collectifs en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire était antérieure au 1^{er} juin 2001, de faire réaliser un audit énergétique (CCH, anc. art. L. 126-31). Cette obligation, avec la loi « Climat et résilience », disparaît, ainsi que la dispense corrélatrice de faire réaliser un DPE. Aussi, ne sont plus concernés par l'obligation de réaliser un audit énergétique les logements en copropriété³.

3 : L'étude d'impact (p. 331) précise à cet égard qu'il s'agit « de modifier pour les simplifier et les rendre cohérents entre eux les dispositifs informatifs des propriétaires devant les inciter à rénover leur bien [...] La suppression de l'obligation d'audit énergétique pour les bâtiments d'habitation collective F et G en copropriété lors d'une transaction et pour la location des logements de classes F et G ».

Attention toutefois, la modification de l'article L. 126-31 du CCH ne sera applicable qu'à compter du 1^{er} janvier 2024 et de façon échelonnée dans le temps, en fonction du nombre de lots (art. 158, VI). Un audit énergétique demeure donc nécessaire jusqu'au 1^{er} janvier 2024 dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 126-31, dans sa version antérieure à la loi « Climat et résilience ».

1 : P.-M. Murgue-Varoquier, *Associations syndicales de propriétaires et domaine public : une loi pour briser deux arrêts* : JCP A 2021, 2237.

2 : V. Zalewski-Sicard, *Loi « Climat et résilience » et pratique notariale* : JCP N 2021, n° 30-34, act. 764.

En revanche, s'agissant de l'obligation de réaliser un DPE « collectif », l'article L. 126-31 du CCH, dans sa nouvelle version résultant de la loi « Climat et résilience », vient préciser que tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 dispose d'un DPE réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26. Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

REMARQUE

→ L'entrée en vigueur de cette nouvelle version est échelonnée dans le temps, puisque cette obligation devra être remplie avant le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le

1^{er} janvier 2025 pour celles entre 50 et 200 lots et le 1^{er} janvier 2026 pour celles d'au plus 50 lots.

Densification. – Différentes mesures sont présentes dans la loi « Climat et résilience » visant à lutter contre l'artificialisation des sols. Parmi celles-ci, relevons celles :

– modifiant l'article L. 151-27 du Code de l'urbanisme, relatif aux règles de densité, et précisant que dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur ;

– créant l'article L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme, contenant une nouvelle possibilité de déroger au PLU. Ainsi est-il prévu qu'en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de

construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction ;

– créant l'article L. 152-6-2 du Code de l'urbanisme, permettant aussi de déroger au PLU. Il s'agit cette fois-ci d'encourager l'utilisation des friches, telles que définies à l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme, en permettant, pour les projets de construction ou de travaux qui y sont réalisés, de déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi d'une friche.

DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ (DIP)

805

Le droit de prélèvement compensatoire ou la mise à mal de la pratique des successions internationales

POINTS CLÉS → Le droit de prélèvement compensatoire est issu de la loi n° 2021-1109 confortant le respect des principes de la République publiée le 25 août 2021 → Il s'appliquera aux successions ouvertes à compter du 1^{er} novembre 2021 → Prévu à l'article 24 de la loi, il viendra ajouter un nouvel alinéa à l'article 913 du Code civil



Hélène Péroz,

professeure à l'université de Nantes, consultante en droit international privé

prélèvement compensatoire sur les biens existants situés en France au jour du décès, de façon à être rétablis dans les droits réservataires que leur octroie la loi française, dans la limite de ceux-ci ».

Si la loi applicable à la succession internationale exclut la réserve héréditaire, alors les héritiers pourront prélever sur les biens situés en France l'équivalent de la réserve selon le droit français.

Un tel mécanisme n'est pas inconnu des juristes français. En effet, un droit de prélèvement avait été instauré par l'article 2 de la loi du 14 juillet 1819 et était réservé aux seuls héritiers français. Or, ce droit de prélèvement a été jugé anticonstitutionnel, car contraire au principe d'égalité¹.

1 : Cons. const., 5 août 2011, n° 2011-159 QPC, à pro-

Était-il alors opportun d'instaurer un nouveau droit de prélèvement ? Quel est l'objectif de ce nouveau droit de prélèvement ? On pourrait penser qu'il a été institué pour contrer la jurisprudence Jarre et Colombier, qui a considéré qu'une loi étrangère qui ne connaît pas la réserve héréditaire n'est pas contraire à l'ordre public international français². C'est d'ailleurs une des propositions du groupe de travail sur la réserve héréditaire, qui proposait de considérer que les lois qui ne connaissent pas de la réserve héréditaire soient contrares à l'ordre public³.

Pour autant, tel n'est pas le cas. Purement politique, le droit de prélèvement a été institué pour lutter contre les lois étrangères de droit musulman permettant de « déshériter » les filles. Lors de son audi-

pos de l'article 2 de la loi du 14 juillet 1819 : *JurisData* n° 2011-017950 ; JCP G 2011, 1139, note M. Attal.

2 : Cass. 1^{re} civ., 27 sept. 2017, n° 16-17.198 et n° 16-13.151 : *JurisData* n° 2017-018703 et n° 2017-018698 ; RFP 2018, comm. 2, note G. Michaux et P. Bonduelle ; JCP G 2017, 1236, note C. Nourissat et M. Revillard ; JCP N 2017, n° 45, 1305, note E. Fongaro ; Dr. famille 2017, comm. 230, note M. Nicod ; D. 2017, 2185, note J. Guillaumé ; D. 2018, 966, spéc. 971, obs. S. Clavel, et 2384, obs. S. Godechot-Patris et C. Grare-Didier ; AJ fam. 2017, 595, 510, obs. A. Boiché, et 598, obs. P. Lagarde, A. Meier-Bourdeau, B. Savouré et G. Kessler ; Rev. crit. DIP 2018, 87, note B. Ancel ; RTD civ. 2017, 833, obs. L. Usunier ; RTD civ. 2018, 189, obs. M. Grimaldi ; RTD com. 2018, 110, obs. F. Pollaud-Dulian.

3 : Rapp. sur la réserve héréditaire, dir. C. Pérès et P. Potentier, 13 déc. 2019, propositions 2, 3 et 3 bis, p. 17.

« Lorsque le défunt ou au moins l'un de ses enfants est, au moment du décès, ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou y réside habituellement et lorsque la loi étrangère applicable à la succession ne permet aucun mécanisme réservataire protecteur des enfants, chaque enfant ou ses héritiers ou ses ayants cause peuvent effectuer un