

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

- Bail | Environnement
- Copropriété et ensembles immobiliers
- Droit rural

## BAIL | ENVIRONNEMENT

### Soumission au diagnostic de performance énergétique des meublés de tourisme

*La loi Le Meur ou loi « anti-Airbnb » a étendu aux meublés de tourisme l'obligation de décence énergétique.*

Dès le 21 novembre 2024, en France métropolitaine, les meublés de tourisme soumis à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente devront présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé entre A et E. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034, l'ensemble des logements proposés à la location, touristique ou non, devront répondre aux critères des classes A à D.

Les meublés de tourisme déjà sur le marché devront se conformer aux règles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2034 et atteindre au moins la classe D.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



● Loi n° 2024-1039,  
19 nov. 2024,  
art. 3, JO 20 nov.

## COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Qualité à agir du syndicat en réparation des préjudices subis par certains des copropriétaires

*Un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des préjudices subis par une partie des copropriétaires pour des dommages ayant leur origine dans les parties communes.*

À la suite de travaux de ravalement de façade et de reprise d'étanchéité sur des terrasses et balcons, des malfaçons ont été constatées et des infiltrations sont apparues chez certains copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires a assigné les intervenants et leurs assureurs en réparation des préjudices matériels et des troubles de jouissance subis par le syndicat des copropriétaires et des quatre copropriétaires concernés par les infiltrations.

La cour d'appel déboute le syndicat des copropriétaires de ses demandes en réparation des préjudices subis par les copropriétaires. Elle considère que le préjudice matériel et de jouissance présente un caractère collectif et doit être supporté de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux. Or, dans le cas d'espèce, seuls étaient concernés par les désordres d'infiltrations quatre copropriétaires.

La Haute Cour censure l'arrêt d'appel au motif qu'un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots. Elle ajoute que le préjudice n'a pas à être subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
7 nov. 2024,  
n° 23-14.464

## DROIT RURAL

### Rappel des conditions de constitution d'une servitude légale de distribution de gaz

*Sauf accord du propriétaire du fonds servant, la constitution d'une servitude de passage pour une canalisation de distribution de gaz sur une propriété privée doit être précédée d'une déclaration préalable d'utilité publique des travaux, délivrée par l'autorité préfectorale.*

- À la suite de travaux de clôture d'une parcelle réalisés par un centre équestre sur des terrains appartenant à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) de la région PACA, une canalisation souterraine de gaz a été endommagée. La société GRDF, concessionnaire de la canalisation, a assigné en responsabilité le centre équestre. La SAFER, intervenue volontairement, fait valoir en cause d'appel une cause d'exonération de responsabilité en se prévalant d'une faute de la victime, exonératoire de responsabilité. Elle invoque que la canalisation ne faisait l'objet d'aucune servitude conventionnelle ou légale.

La cour d'appel rejette le pourvoi et condamne le centre équestre en réparation du dommage. Elle juge que la société GRDF bénéficiait d'une servitude légale et qu'il ne pouvait dès lors lui être reproché la présence d'une canalisation de gaz dans le sous-sol de la propriété de la SAFER PACA. De plus, elle estime que l'ancienneté de la canalisation démontre que le propriétaire avait tacitement accepté la présence de l'ouvrage sur la parcelle.

Elle est censurée par la Haute Cour qui rappelle que sauf accord du propriétaire du fonds servant, la constitution d'une servitude de passage pour une canalisation de distribution de gaz sur une propriété privée doit être précédée d'une déclaration préalable d'utilité publique des travaux, délivrée par l'autorité préfectorale qui détermine les formalités de notification et d'affichage. Elle ajoute que l'ancienneté de la canalisation litigieuse ne suffit pas à caractériser l'acceptation tacite du propriétaire pour cet empiètement.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
28 nov. 2024,  
n° 21-21.303

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéficiaire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.