

Lors de ce mois d'avril, il vaut mieux ne pas perdre le fil des actualités visant nos trois matières : droit de la copropriété, baux commerciaux et de la construction

En droit de copropriété, [la loi dite « habitat dégradé »](#) du 9 avril 2024 dont l'objet était initialement restreint, a été gonflée voire boursoufflée d'amendements. Cette loi a été décryptée au sein de [cet article](#) afin de répondre aux questions suivantes :

- Le syndic ne désignant pas de mandataire ad hoc lorsque l'impayé aura atteint un seuil verra-t-il sa responsabilité engagée ?
- Le syndic peut-il saisir les comptes d'un copropriétaire débiteur sans attendre d'initier une procédure grâce à la nouvelle [saisie conservatoire des charges](#) ?
- Le syndic peut-il notifier par voie électronique (convocation d'AG, PV, appel de fonds, mise en demeure) sur le dernier mail connu sans attendre l'accord du copropriétaire ?
- Quels sont les avantages et inconvénients du nouvel emprunt vraiment collectif et auprès de quelle banque pourra-t-on y souscrire ?
- Selon quelle nouvelle passerelle se vote les travaux de rénovation énergétique ?
- Qui sera le nouveau syndic dit d'intérêt collectif et quel sera son rôle dans la gestion des copropriétés fragiles ?

En droit des baux commerciaux [le projet de loi de simplification de la vie économique](#) a été présenté lors du conseil des ministres du 24 avril 2024 après avis du Conseil d'Etat du 22 avril 2024 et sera examiné par le Sénat à partir du 3 juin prochain avec un vote prévu le 11 juin prochain.

Ce projet de loi a pour objectif de répondre aux besoins de trésorerie des entreprises en :

- Créant un nouvel article L145-32-1 dans le code de commerce qui permettrait au preneur de demander à pouvoir régler ses loyers mensuellement même si le bail stipule un loyer payable trimestriellement d'avance. Cette disposition

s'appliquerait aux baux en cours et serait d'ordre public car il est prévu de l'ajouter à l'énumération de l'article L145-15. En revanche, les bureaux et les entrepôts logistiques seraient exclus.

- Plafonnant le dépôt de garantie à 3 mois ce qui est en pratique déjà le cas lorsque le loyer est payable trimestriellement et d'avance. Après avis du Conseil d'Etat, cette disposition ne s'appliquerait pas aux baux en cours.
- Facilitant les demandes de remboursement de dépôt de garantie en cas de mutation des locaux qui doivent être transmises au nouveau bailleur

En droit de la construction, [le projet de loi visant à développer l'offre de logements abordables](#) comporte 15 articles répartis en quatre chapitres visant à donner de nouveaux outils pour inciter les élus locaux à construire, à simplifier les procédures d'urbanisme, à améliorer l'accès au logement et à susciter de nouveaux leviers de production pour les bailleurs sociaux.

Attendu en Conseil des ministres le 7 mai prochain, dans un contexte de « bombe sociale actuelle », les critères d'éligibilité fixés pour la mise en œuvre de certaines mesures (comme les quotas de logements sociaux au titre de la loi SRU) [ont déjà suscité de vives critiques](#).

Ce projet de loi vise notamment à remédier à un constat récurrent : des objectifs à atteindre qui ne sont pas toujours en adéquation avec les outils mis à disposition des mairies pour développer une offre de logements décents cohérente à des prix supportables par rapport aux attentes des Français.

Des promesses en faveur du logement social et de la mixité sociale sur lesquelles le gouvernement va devoir convaincre.

Enfin un texte qui concerne toute les matières [la loi du 15 avril 2024](#) qui consacre dans le code civil le principe de responsabilité fondée sur les troubles anormaux du

voisinage, posé par la jurisprudence, [tout en l'assortissant de limites](#).

Edito co-rédigé par Maîtres Emmanuelle Chavance, Aurore Lafaye et Charles Bohbot

Droit de la copropriété et ASL

Articles

Le 9 avril 2024, la LOI n° 2024-322 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été adoptée. Maître Charles Bohbot vous propose un article sur les dispositions principales concernant la copropriété. [Lire cet article](#)

Une des nouvelles disposition de cette loi dite « habitat dégradé » concerne la saisie conservatoire des charges de copropriété. Maître Charles Bohbot vous propose un article à ce sujet et vous éclaire sur ses différents impacts et conséquences pratiques. [Lire cet article](#)

Jurisprudence

Nous vous proposons le résumé et l'analyse d'une jurisprudence récente ainsi que les enseignements pratiques.

- **Agir pour le compte du syndicat des copropriétaire ne permet pas d'obtenir le paiement du coût de remise en état** (C.Cass 3ème Civ 7 mars 2024 n°17-28.537) [Lire plus](#)

Communiqué

- **Communiqué du 18 avril 2023 du tribunal Judiciaire de Paris sur la location saisonnière**

Comment est-ce que les juges du fonds appliquent-t-ils la « jurisprudence » de la Cour de cassation du 25 janvier 2024 ? [Commentaire du cabinet BJA](#)

[Communiqué du 18 avril 2024 du Tribunal judiciaire de Paris et les jurisprudences visées](#)

Veille

- **Nouvelle préconisation du GRECCO relative à la cession de parties communes spéciales bâties**

[Le GRECCO](#) répond aux questions suivantes : la cession de parties communes spéciales bâties suppose de répondre à plusieurs questions qui suscitent des pratiques divergentes : qui décide de la cession ? (I) ; que cède-t-on ? (II) ; quelles sont les modalités de la cession ? (III) ; quelles en sont les conséquences ? (IV).

- **Effondrement de balcons à Antibes : « Ils sont fragiles, il faut les surveiller », alerte un expert**

Dimanche soir, sept balcons se sont décrochés d'un bâtiment de [la résidence antiboise « Le Vauban »](#).

Droit des baux commerciaux

Notre article

Maître Justine Pouvesle vous propose un focus sur le droit de repentir. Dans cette fiche pratique, Me Pouvesle définit le droit de repentir, vous éclaire sur ses conditions de forme et les conditions de fond pour l'exercer. Elle vous partage également les délais à respecter pour exercer ce droit et ses conséquences sur le renouvellement du bail et le paiement des indemnité d'occupation.

[Lire cette fiche pratique](#)

Commentaires d'arrêts

Tous les mois, Maître Emmanuelle CHAVANCE attire votre attention sur les décisions majeures en baux commerciaux. [Lire ses commentaires d'arrêts](#)

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes

- **Bail commercial, état des risques et pollutions, diagnostic de performance énergétique et défaut de communication : pas de préjudice, pas de résolution du bail** (*Cour d'appel de Montpellier, Chambre 5, 19 mars 2024, 21/03395*) [Lire plus](#)
- **Existence ou non d'un bail verbal** (*Cour d'appel de Paris, 4 avril 2024 n° 22/10921*) [Lire plus](#)
- **Inventaire des charges et réputation non écrite** (*Cour d'appel de Versailles, 7 mars 2024 n° 22/05759*) [Lire plus](#)

Veille

- **Evolution de l'indice des loyers commerciaux**

[L'INSEE](#) a publié le 29 mars 2024 l'Indice des loyers commerciaux (ILC). Ce dernier s'établit à 132,63 pour le 4e trimestre 2023. Il est en baisse par rapport au trimestre précédent (- 0,80 %), mais il reste en hausse de 5,22 % par rapport à celui du 4e trimestre 2022, lequel s'élevait à 126,05.

- **The Body Shop France : dépôt de bilan et procédures de cessation de paiement**

[La filiale française de The Body Shop](#) a demandé son placement en redressement

judiciaire. Le nouveau gérant du groupe, Martin Rivers, l'a annoncé aux salariés lors d'une conférence téléphonique.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes

- **Le locataire ne peut invoquer le non-respect des conditions du PTZ comme motif pour ne pas payer son loyer** (C.Cass 3ème Civ 14 mars 2024 n°21-25.798) [Lire plus](#)
- **Un locataire a le droit de suspendre le paiement des loyers en raison de l'état non décent du logement, malgré les contestations du bailleur** (Cour d'appel de Paris - 15 mars 2024 RG n° 23/04311) [Lire plus](#)

Focus : loi « habitat dégradé »

Certains des 59 articles, qui composent le texte de loi du 9 avril 2024, concernent directement la transaction et la gestion locative. Focus par activité ci-après :

- **Sur la gestion locative**

En cas de non-respects des obligations du bailleur de délivrance d'un bail conforme au contrat type. Le nouvel article 3-4 de la loi du 6 juillet 1989 : « *Le fait, pour un bailleur ou tout intermédiaire, de refuser l'établissement d'un contrat conforme à l'article 3 et la délivrance d'un reçu ou d'une quittance mentionnés à l'article 21 ou de dissimuler ces obligations est puni d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourent une amende [de 100.000€uros]* »

- **Sur la transaction**

Dans le cadre d'une vente immobilière, l'acquéreur devra également être informé « s'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations » (article L.271-4 alinéa 12 du CCH)

Veille

- **Evolution de l'indice de référence des loyers (ILAT)**

[L'Insee](#) a publié le 29 mars 2024 le niveau de l'indice de référence des loyers. Pour le 4e trimestre 2023, cet indice s'établit à 133,69, alors que celui du 4e trimestre 2022 s'élevait à 126,66. Il est donc en hausse de 5,55 % sur un an.

- **Paris : Emmanuel Grégoire appelle à la réquisition des logements vacants en zone tendue**

Alors que près d'un appartement sur cinq est inoccupé à Paris, le premier adjoint à la mairie de Paris souhaite que les collectivités soient [en capacité de réquisitionner ces habitations vacantes en zone tendue](#) afin d'assurer le droit au logement et de faire revenir de la population dans la capitale.

- **Le gouvernement veut mettre fin au logement social « à vie » pour certains ménages**

Le ministre du Logement Guillaume Kasbarian veut que [les bailleurs sociaux examinent régulièrement la situation personnelle et financière de leurs locataires](#). Et qu'ils puissent, le cas échéant, mettre fin à leur bail ou relever leur loyer. La mesure sera inscrite dans le projet de loi logement qui sera présenté début mai en Conseil des ministres.

Droit de la construction

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes :

- **Responsabilité de l'installateur d'un élément d'équipement sur existant : revirement de jurisprudence** (C.Cass 3ème Civ 21 mars 2024 n°22-18.694) [Lire plus](#)
- **Si le maître de l'ouvrage ne demande pas la TVA, elle ne sera pas incluse dans les frais de réparation.** (C.Cass 3ème Civ 1er février 2024 n°22-21.025) [Lire plus](#)
- **L'architecte engage sa responsabilité décennale si il ne prend pas en considération les contraintes du sol** (C.Cass 3ème Civ 15 février 2024 n°22-23.682) [Lire plus](#)

Veille

- **Evolution de l'indice du coût de la construction (ICC)**

[L'INSEE](#) a publié le 29 mars 2024 l'indice du coût de la construction. Ce dernier s'établit à 2.162 au 4e trimestre 2023 soit une hausse de 5,36 % sur un an, par rapport à l'indice du 4e trimestre 2022, lequel s'établissait à 2.052.

- **Logement : les promoteurs continuent de lever le pied sur les mises en chantier**

[La crise de la demande](#), malgré une légère baisse des taux depuis le début d'année, incite les promoteurs immobiliers à repousser le démarrage de nouveaux programmes résidentiels.

- **SRU, loyers HLM, préemption : le détail du projet de loi pour développer**

du logement abordable

Envoyé la semaine dernière au Conseil d'État, [le projet de loi](#) visant à développer l'offre de logements abordables comporte 15 articles répartis en quatre chapitres visant à donner de nouveaux outils pour inciter les élus locaux à construire, à simplifier les procédures d'urbanisme, à améliorer l'accès au logement et à susciter de nouveaux leviers de production pour les bailleurs sociaux.

- **Bouygues Immobilier lance à son tour un plan social, un cinquième de l'effectif concerné**

La direction de [Bouygues Immobilier](#) évoque la suppression de 225 postes en France, sur un total de 1.054. Certains salariés pourraient cependant être reclassés au sein du Groupe Bouygues, la maison mère.