

« Celui qui ne sait pas d'où il vient ne peut savoir où il va », cet adage d'Otto von Bismarck correspond à cette période de fin d'année rimant avec bilan et perspectives.

**Le bilan** a été pensé par la Cour de cassation, lors de cette rencontre stimulante sur la financiarisation de l'immeuble au regard du statut des baux commerciaux et de la copropriété.

Nous vous invitons [à écouter](#) ces interventions passionnantes à la fois sur le volet économique et juridique menées par notre Haute juridiction.

Le statut des baux commerciaux est-il toujours pertinent ou au contraire une réforme est-elle nécessaire ?

Selon le Professeur Joël Monéger, le statut qui serait « vieux d'au moins 70 ans et la législation de 2014 » ne correspond plus entièrement à nos réalités. Sa pratique est devenue compliquée car la seule lecture du code n'est pas suffisante. En conséquence, ce dernier a formulé des propositions inspirées du droit comparé.

Autre question débattue : le statut de la copropriété est-il un frein à la financiarisation de l'immeuble ?

Véronique Bacot-Reaume, Expert, a envisagé des cas dans lesquels ce statut peut causer une dépréciation ou au contraire un « jackpot » : de la rénovation énergétique à la surélévation.

Christelle Coutant-Lapalus, professeure, a considéré la valeur d'un immeuble selon les activités autorisées au règlement de copropriété : darkstore, entrepôt, réversibilité d'un bâtiment, boutique éphémère, louer la toiture terrasse, le sol pour l'installation d'un parc photovoltaïque, location saisonnière...

Il apparaît que le statut de la copropriété peut à la fois être un frein mais aussi une source d'attractivité via son caractère protecteur.

Afin de comprendre les mutations en cours du métier de syndic, la lecture incontournable pour Noël : [le rapport du PUCA](#) piloté par Eva Simon :

1. Les racines historiques de la profession de syndic : des commerçants, mandataires de propriétaires rentiers ou des chargés de missions de service public ?
2. Les groupes professionnels : indépendant, groupes, nouveaux entrants via la Prop Tec - une activité mal rémunérée devant générer des synergies ou d'autres prestations de service ?
3. La représentation de la profession : un paysage qui s'étend des syndicats à Plurience, l'ANGC, et des figures clés : Gilles Frémont, Olivier Safar, Jean-Michel Camizon, l'offre de formation continue, Fnaim lab, le lobbying...
4. La régulation de la profession pour éviter les dérives : une commission disciplinaire en attente, la production du droit via le GRECCO, l'ARC et le CLCV..., le rôle en progression du CNTGI
5. Et enfin les enjeux contemporains : revaloriser la profession, intégrer la digitalisation, la rénovation énergétique ou en difficulté.

Après le bilan, **les perspectives** :

[Les nouveautés en copropriété en 2024](#), ont fait l'objet d'une émission enregistrée lors du salon de la copropriété avec Romain Dutrieux, syndic et Charles Bohbot : performance énergétique, punaises de lit, compost.

Une réforme en cours via le projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé : [la copropriété encore réformée ?](#) fait l'objet d'une étude spécifique sur [l'emprunt collectif](#).

Autre proposition sur la location saisonnière : obliger tout copropriétaire ou locataire à informer le syndic, lequel devra inscrire un point d'information sur le sujet lors de la prochaine assemblée générale. (Article 5 de la [proposition de loi visant à](#)

[remédier aux déséquilibre du marché locatif](#)).

Enfin afin de lutter contre la crise du logement le Ministre du logement Patrice Vergriete a annoncé vouloir faire [baisser les prix de l'immobilier neuf](#).

Toutefois, ces annonces insuffisantes ont mobilisé l'alliance considérant [l'abandon incompréhensible du gouvernement sur le logement](#).

Nous profitons de cette dernière lettre de l'année pour vous souhaitez de joyeuses fêtes.

## **Droit de la copropriété et ASL**

### **Articles**

- Maître Charles Bohbot vous propose un article sur [l'emprunt collectif en copropriété](#).

Dans cet article, ce dernier revient sur le régime de l'emprunt collectif en copropriété. Les réformes en cours permettent de financer la rénovation énergétique et le redressement des copropriété dégradées : quelles sont les garanties et les modèles en présence avec l'amendement Amiel et le projet de loi visant à lutter contre l'habitat indigne ?

- Ce dernier vous partage également [un focus sur le projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé](#).

Cet article traite des aspects lié au droit de la copropriété, qui est devenu une préoccupation pour les pouvoirs publics.

### Jurisprudences

- **Le syndic doit accomplir toutes les diligences qui lui incombent dans la gestion des travaux**

Par sa décision du [16 novembre 2023 \(n° 22-21.144\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a indiqué que le syndic commet une faute dans l'accomplissement de sa mission lorsqu'il n'accomplit pas les diligences lui incombant dans la gestion des travaux votés par le syndicat des copropriétaires.

- **L'opposition au prix de vente du syndic doit distinguer les 4 types de créances du syndicat**

Par sa décision du [12 octobre 2023 \(n° 22-18.723\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'absence de distinction, dans l'opposition, entre les 4 types de créances prévues par l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 fait perdre au syndicat le bénéfice de l'hypothèque légale prévue par l'article 2402 du Code civil.

### Décret

- **Bouclier tarifaire. Un décret vient préciser les dispositions du décret mettant en œuvre le bouclier tarifaire électricité en faveur des ménages résidant en habitat collectif pour 2023.**

[Décret n° 2023-1051 du 17 novembre 2023](#) modifiant le décret n° 2022-1763 du 30 décembre 2022 modifié.

### Veille

- **Immobilier : ces nouvelles aides au secours de la rénovation énergétique des copropriétés**

[Un amendement au projet de loi de finances pour 2024](#) favorise le financement de travaux de rénovation énergétique des copropriétés grâce à un nouvel éco prêt à taux zéro collectif. De quoi s'agit-il ? Sa mise en place suffira-t-elle à lever les freins spécifiques de la rénovation des logements en copropriété ?

- **L'avance aux copropriétés dégradées effectuant des travaux est triplée en 2024, un nouveau plafond à 900 000 €**

Les copropriétés dégradées vont bénéficier d'[un nouveau plafond d'avance](#) accordé par l'Agence nationale de l'habitat pour effectuer des travaux, à partir du 1er janvier 2024. Et cette possibilité d'avance est étendue aux ménages modestes.

## Droit des baux d'habitation

### Jurisprudences

- **Déchéance du droit au maintien dans les lieux : caractéristiques du logement de substitution**

Par sa décision du [14 décembre 2023 \(n°21-21.964\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que si le bailleur peut obtenir la déchéance du droit au maintien dans les lieux du locataire qui dispose d'un autre local, même indécemment, il incombe au juge du fond de répondre au preneur faisant valoir que ce logement ne répond pas à ses besoins dès lors que son occupation imposerait un changement profond dans ses conditions d'existence.

- **Du bon usage de la justification d'un congé reprise**

Par sa décision du [12 octobre 2023 \(n°22-18.580\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation précise que l'obligation de justifier dans le congé du caractère

réel et sérieux de la décision de reprendre le logement n'est pas édictée à peine de nullité. Le juge du fond peut tenir compte d'éléments postérieurs à la date de délivrance du congé dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention de reprise pour habiter.

- **Clause résolutoire et respect des délais de paiement : peu importe la bonne ou la mauvaise foi du bailleur**

Par sa décision du [26 octobre 2023 \(n°22-16.216\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que si le locataire ne respecte pas les délais de paiement accordés par une ordonnance de référé, la clause résolutoire est définitivement acquise sans que la mauvaise foi du bailleur à s'en prévaloir puisse y faire obstacle.

#### **Procédure**

La trêve hivernale a repris le 1er novembre dans toute la France, jusqu'au 31 mars. Pendant cette période, les locataires ne peuvent pas être expulsés de leur logement. Voici [le récapitulatif en matière d'expulsion locative proposé par l'ADIL](#).

#### **Veille**

- **Les propriétaires peuvent augmenter leurs loyers de 3,5 % au maximum**

Au troisième trimestre 2023, l'indice de référence des loyers s'établit à 141,03. Pour faire face à la hausse de l'inflation, [l'évolution de cet indice est limitée à 3,5 % jusqu'en mars 2024](#). Dans certaines villes, la revalorisation est même plus faible.

- **Taxe d'habitation : les avis erronés pleuvent sur les contribuables**

Depuis deux semaines, [de nombreux foyers reçoivent des avis de taxe d'habitation indus](#), de plusieurs centaines voire milliers d'euros. Pour les syndicats, il s'agit d'un contrecoup de la campagne ratée de déclaration d'occupation des biens

immobiliers.

## Droit des baux commerciaux

### Notre article

- Maître Nadia BOUYAHIA vous propose un focus sur [le départ du locataire](#).

Cette dernière revient de manière détaillée sur le départ du locataire en cours ou en fin de bail (forme, effet du congé...) ainsi que sur le départ après une demande de renouvellement ou un congé avec offre de renouvellement (délai, formalisme ...).

### Jurisprudences

- **Commentaires d'arrêt du 16 novembre**

Maître Emmanuelle CHAVANCE vous propose [un focus des différentes décisions](#) rendues le 16 novembre 2023.

- **Le bailleur peut déclarer à la procédure collective du locataire des charges payables par avance**

Par sa décision du [26 septembre 2023 \(21-22.144\)](#), la Cour d'appel de Paris juge que dans le cadre de la procédure collective de son locataire, le bailleur peut déclarer, sur la base d'une évaluation, des charges payables par avance et dues au jour de l'ouverture de la procédure et en apporter les justificatifs ultérieurement.

- **Le locataire commercial resté dans les locaux n'a pas forcément renoncé à son congé**

Par sa décision du [7 septembre 2023 \(n° 22/01468\)](#), la Cour d'appel de Rouen indique que le locataire commercial resté dans les locaux après le terme du bail et

qui, après quelque temps, restitue les clefs au bailleur est un occupant sans droit ni titre mais, en l'absence d'actes non équivoques en ce sens, il n'a pas renoncé à l'exercice de son congé

### **Nouvelle législation**

- **Nouvelles dispositions relatives à la justice commerciale**

[La loi du 20 novembre 2023](#) d'orientation et de programmation du ministère de la Justice 2023-2027 a été publiée au Journal officiel du 21 novembre. Elle prévoit dans son titre III des dispositions relatives à la justice commerciale. Plus précisément, les articles 26 et 27 portent expérimentation d'un tribunal des activités économiques.

L'article 26 prévoit, à titre expérimental, que les compétences du tribunal de commerce sont étendues, le tribunal de commerce étant dans ce cas renommé tribunal des activités économiques

L'article 27 de la loi prévoit que pour chaque instance introduite devant le tribunal des activités économiques, une contribution pour la justice économique devra être versée par la partie demanderesse, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office.

Ce tribunal connaîtra de toutes les actions et les contestations aux baux commerciaux qui sont nées de la procédure collective et qui présentent avec celle-ci des liens de connexité suffisants.

- **Lutte contre l'occupation frauduleuse des locaux commerciaux**

[Une circulaire du 23 novembre 2023](#) présente les dispositions de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les locaux commerciaux, agricoles et professionnels contre l'occupation illicite.

## Droit de la construction

### Jurisprudences

- **VEFA et portée élargie de la règle « pourvoi sur pourvoi ne vaut »**

Par sa décision du [6 juillet 2023 \(n°22-12.741\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que l'article 621 du code de procédure civile ne fait pas obstacle à la recevabilité d'un pourvoi formé sur le fondement de l'article 618 du même code contre plusieurs décisions inconciliables entre elles, lorsqu'un premier pourvoi pour contrariété de décisions a été déclaré irrecevable sans examen au fond et que l'irrecevabilité constatée a été régularisée.

- **Point sur le délai de prescription de l'action directe du maître d'ouvrage contre l'assureur**

Par sa décision du [14 septembre 2023 \(n°22-21.493\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation précise que l'action directe du maître de l'ouvrage contre l'assureur peut être prolongée au-delà de dix ans si l'assureur est encore exposé au recours de son assuré.

- **Le tiers constructeur doit être indemnisé même s'il n'est pas évincé par le propriétaire du fonds**

Par sa décision du [21 septembre 2023 \(n°22-15.359\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation retient que le tiers, qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant, peut obtenir le remboursement du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, même s'il n'est pas évincé par le propriétaire du terrain.

## **Veille**

- **La construction hors-site, avenir du neuf ?**

La [construction hors-site est en plein développement](#). En circuit court, ce modèle permet, notamment, de réduire les délais et les nuisances de chantier en assemblant en amont, en usine ou en atelier, des éléments constructifs de bâtiments

- **Immobilier : l'effrayante dégringolade des ventes de logements neufs**

Le ministère de la Transition écologique a publié les derniers chiffres des transactions et des mises en vente de logements neufs au troisième trimestre 2023. [Les statistiques sont très alarmantes.](#)