

Chers lecteurs,

Nous vous souhaitons de joyeuses fêtes de fin d'année.

Alors que l'année se conclut sous la houlette d'un nouveau gouvernement mené par François Bayrou, une certaine incertitude plane encore sur la priorité accordée au logement. La reconduction de Valérie Létard au Logement, mais cette fois en tant que ministre déléguée, suscite des réactions contrastées.

Comme l'a [formulé la FNAIM](#) : « *Si la confirmation de Valérie Létard dans le nouveau gouvernement dirigé par François Bayrou témoigne de la reconnaissance de ses compétences et de son engagement, la FNAIM, à l'instar de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ne peut que déplorer son positionnement en tant que ministre déléguée.* »

[François Rebsamen](#), à la tête d'un ministère de l'Aménagement des territoires élargi, est donc invité à intégrer une véritable dimension immobilière dans ses réformes.

Dans ce contexte, les acteurs du secteur immobilier s'apprêtent à relever des défis majeurs dès le début de l'année 2025 : l'inquiétante [sortie des DPE G](#), [la fin du PINEL](#) et des restrictions sur les meublés touristiques, [déjà appliquées par Paris](#), et bientôt suivies par d'autres communes...

En parallèle, la Cour de cassation a rendu [le 12 décembre 2024](#) un avis éclairant concernant la mise en œuvre de la « super procédure » de recouvrement des charges de copropriété. Paul Boscher [analyse son impact pratique](#).

Désormais, les mises en demeure devront distinguer clairement les appels de fonds prévisionnels des autres sommes réclamées, notamment celles liées aux travaux.

Cette distinction devra couvrir à la fois les arriérés de charges et les montants non encore échus, qui seront exigés si la mise en demeure reste sans effet.

De son côté, Matthieu Jacquet propose un éclairage sur [la résiliation du contrat de syndic en cours de mandat](#) et le sujet des indemnités.

Enfin, le cabinet BJA a la joie de vous annoncer la parution du [Guide des Baux commerciaux](#) et du [Code des baux](#) corédigé par Emmanuelle Chavance.

Nous profitons de cette dernière lettre d'information de l'année, pour vous souhaiter d'excellentes fêtes.

Le cabinet BJA Avocats ☐☐

## **Droit de la copropriété et ASL**

### **Article**

La résiliation d'un contrat de syndic en cours de mandat est une problématique complexe, suscitant de nombreuses interrogations concernant les conditions, les démarches et les indemnités éventuelles.

Dans cet article, Matthieu Jacquet vous présente les évolutions législatives et jurisprudentielles encadrant cette résiliation. Il vous éclaire également sur les étapes essentielles et les précautions à prendre pour préserver vos droits dans le cadre de ces démarches délicates. [Lire cet article](#)

### **Jurisprudences**

Nous vous proposons le résumé et l'analyse de jurisprudences récentes ainsi que

les enseignements pratiques.

- **Des désordres concernent seulement 4 copropriétaires avec des infiltrations sur leurs parties privatives.**

Par sa décision du [7 novembre 2024 \(n°23-14.464\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation rappelle que, selon l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des préjudices ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives, même si le préjudice n'est pas subi de manière identique par tous les copropriétaires.

[Retrouvez notre commentaire](#)

- **Non-respect du règlement de copropriété dans la détermination des parties communes et privatives**

Par sa décision du [5 décembre 2024 \(n°23-16.359\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé que le classement par un règlement de copropriété des parties d'immeuble dans la catégorie des parties privatives ou des parties communes est exclusif de l'application des articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la cour correspondant au lot 33 n'était pas décrite comme partie privative par le règlement de copropriété par renvoi au tableau des lots figurant en pages 9 bis et 10 de cet acte, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

#### **Veille**

- **Immobilier : propriétaires, une nouvelle loi vous concernant est en préparation, avec «carotte et bâton».**

Lionel Causse, député Ensemble pour la République, travaille, avec des collègues d'autres bords politiques, sur [une proposition de loi destinée à lutter contre la](#)

[vacance immobilière](#). Un texte qu'il entend déposer fin janvier à l'Assemblée nationale.

- **Pourquoi la fin de la 2G et de la 3G va coûter cher aux copropriétaires**

[Clap de fin pour la 2G et la 3G](#). Ces réseaux ne seront bientôt plus supportés, forçant de nombreuses copropriétés à moderniser leur ascenseur, dont le système d'alarme repose sur ces technologies. Une dépense inattendue qui pourrait faire s'envoler vos frais de copropriété.

## **Droit des baux commerciaux**

### **Commentaires d'arrêts**

Tous les mois, Emmanuelle CHAVANCE attire votre attention sur les décisions majeures en baux commerciaux.

### **[Lire ses commentaires d'arrêts](#)**

#### **Veille**

- **Publication de l'ILC au 3ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[Au troisième trimestre 2024](#), les indices utilisés pour la révision des baux commerciaux et professionnels s'établissent ainsi : 137,71 (+ 3,03 % sur un an).

## **Droit des baux d'habitation**

#### **Veille**

- **Locations Airbnb: à Paris, cette nouvelle obligation va faire enrager les propriétaires**

[Le Conseil de Paris](#) a abaissé le plafond annuel des locations touristiques. Airbnb dénonce une «mesure de diversion».

- **Publication de l'ILAT au 3ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice des loyers tertiaires \(ILAT\)](#) s'établit à 137,12 au troisième trimestre 2024. Sur un an, il augmente de 3.76%.

## **Droit de la construction**

### **Veille**

- **Publication de l'ICC au 3ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice du coût de la construction \(ICC\)](#) s'établit à 2 143 au troisième trimestre 2024. Sur un an, il augmente de 1.76 %.