

Un été dans le brouillard pour le logement.

Les locations saisonnières battent (presque) leur plein dans une Ville Lumière étranglée par des checkpoints contrôlés par des gendarmes parfois déboussolés. Ces derniers font barrage tels des « physios » de discothèques, scrutant des QR codes façon Covid. Dans la zone grise du périmètre de sécurité, [les commerces et restaurants sont désertés](#).

Après la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin, les élections législatives ont pris des airs de série télévisée à rebondissements. Le dernier épisode de cette nouvelle saison s'est conclu par une Assemblée nationale arc-en-ciel et la réélection de Yaël Braun-Pivet en qualité de présidente.

Dans ce contexte, les travaux parlementaires sont restés au point mort : les textes en suspens ne manquent pas :

- La proposition de loi dite « Le Meur » visant « à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale » qui était sur le point d'être adoptée est interrompue depuis la dissolution et reportée sine die. (Loyers et Copropriété n° 7, Juillet-Aout 2024, alerte 145).
- La proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements, ainsi que le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, présenté par Guillaume Kasbarian
- Concernant la mensualisation des loyers commerciaux, un projet de loi dite « simplification de la vie économique » est en cours de discussion. Dans cette attente, [12 fédérations représentatives des bailleurs et commerçants](#) se sont entendues via un accord du 3 juin 2024 afin d'accompagner ces modifications législatives en cours.
- Les prochaines notifications pour les assemblées générales se feront-elles, par voie électronique ? L'emprunt collectif pourra-t-il être proposé ? Ces décrets sont notamment attendus après l'adoption de la loi dite « habitat dégradé ».

Le cabinet BJA Avocats vous propose à ce titre, [un exemple de courrier](#) destiné aux copropriétaires pour les informer de la dématérialisation des communications et mise à jour des données. Il conviendra de sécuriser l'obtention de cette donnée. Un contentieux pourrait en effet naître si le copropriétaire estime que l'adresse mail obtenue par le syndic n'est pas celle qu'il utilise.

Urbi et orbi, on clame l'urgence pour le logement.

Face à cette situation, les syndicats et observateurs alertent :

- La FNAIM appelle à former « [une majorité pour le logement](#) »;
- L'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) propose [10 mesures](#) pour la prochaine législature;
- [Les dix principales fédérations professionnelles](#) de la filière construction ont interpellé le gouvernement et le Parlement sur la crise du secteur;
- Henry-Buzy Cazeau, en observateur avisé, s'interroge avec gravité sur le sujet : [«faut-il supprimer le poste de ministre du Logement ?»](#) et propose « Une politique du logement, pas de la politique dont le logement ferait les frais. »;
- Le Professeur Hugues Périnet-Marquet [adresse ses vœux au futur ministre du logement](#).

Dans ce contexte, l'innovation continue : une nouvelle plateforme gratuite, [Papper Immobilier](#), a été lancée en juin. Elle agrège des millions de données officielles sur le marché de l'immobilier, offrant ainsi un outil précieux pour les professionnels de l'immobilier dans leur activité.

Nous profitons de cette lettre d'information estivale pour vous souhaiter de beaux JO ou une excellente évasion.

Droit de la copropriété et ASL

Article

Souvent un copropriétaire souhaite entreprendre des travaux qu'il pense être de simples aménagements : démolition d'une cloison ou d'un mur, installation d'une climatisation ou d'une extraction.... Parfois il sollicite l'accord de l'assemblée générale en considérant le risque d'atteinte à la solidité de l'immeuble ou l'impact sur les parties communes. D'autres fois, il s'en passe. Le régime d'autorisation a récemment évolué pour créer des régimes distincts, façon mille-feuille, à la fois pour les travaux d'accessibilité puis pour les travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher. (Ordonnance du 30 octobre 2019, loi dite « habitat dégradé » du 9 avril 2024)

Paul MARIANI vous éclaire sur les droits et obligations des copropriétaires en matière de travaux, soulignant les distinctions entre ce qui peut être fait librement dans les lots privatifs et ce qui nécessite une autorisation collective. [Lire cet article](#)

Jurisprudences

Nous vous proposons le résumé et l'analyse de jurisprudences récentes ainsi que les enseignements pratiques.

- **Vigilance sur les cartons laissés dans le hall de l'immeuble** ([C.Cass. 2e Civ. 20 juin 2024 n° 22-24.041](#))

Cette affaire tragique ayant causé le décès de trois personnes montre comment un simple débarras de cartons peut aboutir à une procédure pénale et civile. Il est souvent stipulé aux termes du règlement de copropriété que les copropriétaires sont tenus de laisser un libre accès aux parties communes et ne peuvent les

entraver.

[Lire notre commentaire](#)

- **Travaux en copropriété : l'autorisation préalable ne vaut pas autorisation d'exécution après la naissance du syndicat** ([C.Cass. 3e Civ. 30 mai 2024 n° 22-23.419](#))

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel car les travaux litigieux, qui concernaient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ont été effectués après que l'immeuble ait été soumis au régime de la copropriété. Ces travaux devaient donc être autorisés par les copropriétaires réunis en assemblée générale, indépendamment de l'accord préalable donné par le propriétaire de l'immeuble. Cet arrêt nous intéresse car il vient préciser le régime de [la mise en copropriété](#) des immeubles neufs.

- **Les cotisations pour le fonds de travaux sont réparties en fonction des tantièmes de copropriété** ([C.Cass. 3e Civ. 4 juillet 2024 n° 22-21.758](#))

La Cour de cassation a jugé que les cotisations pour le fonds de travaux doivent être réparties selon les tantièmes de copropriété des lots, conformément aux règles applicables aux charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes.

- **Délai de contestation d'une AG: demande subsidiaire et demande principale** ([C.Cass. 3e Civ. 4 juillet 2024 n° 22-24.060](#))

La Cour de cassation a jugé que la demande subsidiaire en annulation de diverses résolutions d'une assemblée générale tend aux mêmes fins que la demande en annulation de l'assemblée générale en son entier. Par conséquent, le délai de forclusion de l'action en nullité des décisions d'assemblée générale avait été

interrompu par la délivrance de l'assignation en nullité de l'assemblée générale en son entier.

- **Contrôle du changement d'usage d'un local : nouvelle obligation pour les syndics de copropriété.** ([Loi 2024-322 du 9-4-2024 art. 14 : JO 10 texte n° 2](#))

Depuis le 11 avril 2024, les syndics de copropriété ne peuvent plus opposer le secret professionnel aux demandes des agents municipaux et sont tenus de leur communiquer tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle (CCH art. L 651-7 modifié). [Source](#)

Veille

- **DPE: [52% des copropriétaires](#)** sondés veulent que les travaux soient obligatoires
- **Quand la surélévation d'immeuble devient un projet gagnant pour toute la copropriété**

[La surélévation, en plus de créer de nouveaux logements en limitant l'étalement urbain.](#) offre de nombreux avantages aux propriétaires, comme une rénovation énergétique à moindres frais, une baisse de charges voire une plus-value.

Droit des baux commerciaux

La troisième chambre de la Cour de cassation a rendu, le 27 juin dernier, trois décisions importantes en matière de bail commercial. [Maître CHAVANCE vous apporte son analyse.](#)

Par ailleurs, Emmanuelle CHAVANCE et Justine POUVESLE vous partagent cinq décisions marquantes rendues par la Cour de cassation aux mois de mai et juin

2024 mais également un communiqué du Tribunal judiciaire de Paris portant sur sa compétence matérielle et territoriale en matière de bail commercial.

Commentaires d'arrêts

- **Les conditions du droit au maintien dans les lieux (L.145-28 du Code de commerce)** [Cass. 3e civ., 16 mai 2024, n° 22-22.906](#)
- **La suspension du délai de prescription en cas de fraude** [Cass. 3e civ., 30 mai 2024, n° 23-10.184](#)
- **L'action en résiliation de plein droit du bail d'un preneur en procédure collective** [Cass. com, 12 juin 2024, n°22-24.177](#)
- **Le loyer de renouvellement et la superficie à retenir** [Cass. 3e civ, 13 juin 2024 n° 23-13.613](#)
- **La fixation du prix d'un bail à loyer variable et l'office du juge** [Cass. 3e civ, 30 mai 2024 n° 22-16.447](#)

[Lire les commentaires d'arrêts](#)

Communiqué

- **La compétence territoriale et d'attribution du Tribunal judiciaire de Paris en matière de bail commercial**

Le vendredi 21 juin 2024, le Tribunal judiciaire de Paris a statué dans deux affaires portant sur des baux commerciaux et a précisé les limites de sa compétence (RG n° 23/56868 et n° 23/55694).

[La Présidence du Tribunal judiciaire de Paris a publié un communiqué sur la compétence du tribunal en matière de bail commercial.](#)

Le tribunal indique les parties à un bail commercial ne peuvent pas déroger à l'article R.145-23 du Code de commerce, quand bien même la clause attributive serait stipulée entre commerçants, dès lors que cet article est d'ordre public.

Le tribunal précise également qu'il n'existe pas d'option entre le tribunal judiciaire et le tribunal de commerce et que le tribunal judiciaire doit se déclarer incompétent en cas d'action échappant aux statuts des baux commerciaux, au profit du tribunal de commerce.

Veille

- **Publication de l'ILC au 1er trimestre 2024 par l'INSEE**

[Au premier trimestre 2024](#), les indices utilisés pour la révision des baux commerciaux et professionnels s'établissent ainsi : 2 227 (+7,22 % sur un an).

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Application de la réduction du délai de clause résolutoire : pas de rétroactivité pour les baux en cours**

La loi du 27 juillet 2023 (2023-668), publiée au JO le 28 juillet, réduit de deux mois à six semaines le délai pour acquérir la clause résolutoire après un commandement de payer pour les baux d'habitation. Cependant, selon [l'avis de la Cour de cassation du 13 juin 2024 \(n°24-70.002\)](#), cette nouvelle disposition ne s'applique pas rétroactivement aux baux en cours, qui restent régis par les stipulations en vigueur à la date de leur conclusion, conformément à l'article 2 du code civil. Par conséquent, pour les baux conclus ou renouvelés avant le 29 juillet 2024, le délai de deux mois demeure applicable.

- **Permis de louer : les colocations à baux multiples sous surveillance ([Loi du 9 avril 2024 - art 33](#))**
- **Réparation des troubles de jouissance : pleine autorité du juge ([C.Cass.](#))**

[3e Civ. 13 juin 2024 n° 24-70.002](#)

[Lire plus](#)

Décret

- **Nouveaux plafonds de loyer pour les locations meublées**

[Ce décret](#) précise que le plafond de loyer mensuel pour une location meublée inclut le loyer de base pour une location nue, plus un montant supplémentaire pour la location des meubles. Entrée en vigueur le 10 juillet 2024.

Veille

- **Encadrement des loyers : les plafonds pour les nouvelles locations augmentent au 1er juillet 2024**

[Les loyers maximums autorisés à Paris vont être rehaussés](#), comme chaque année, à partir du 1er juillet prochain. Les nouveaux plafonds ont été publiés.

Ces [688 villes supplémentaires](#) où les loyers pourront désormais être encadrés.

- **Ce motif inédit a permis à ce propriétaire de contourner légalement la loi sur les locations Airbnb**

[Le Tribunal de Paris](#) a donné gain de cause à un propriétaire qui a loué sa résidence principale plus de 120 jours par an sur Airbnb, grâce à un cas de force majeure.

- **Publication de l'IRL au 2ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice de référence des loyers \(IRL\)](#) s'établit à 145,17 au deuxième trimestre 2024, soit une progression de 3,25 % sur un an, contre + 3,5 % au trimestre précédent.

Droit de la construction

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes :

- **Le rôle distinct du syndic en maîtrise d'ouvrage déléguée : exonération de responsabilité décennale** ([Cour d'Appel de Paris, 29 mai 2024 n°22/09534](#))

Le syndic est chargé de superviser le chantier, gérer les aspects financiers et techniques, et recevoir les travaux au nom du syndicat des copropriétaires. Cette mission le place dans une position de maîtrise d'ouvrage déléguée, distincte du rôle de maître d'œuvre. Par conséquent, il n'assume aucune responsabilité pour les désordres décennaux.

- **Responsabilité des experts dans les travaux de réparation d'ouvrages**

En cas de travaux sur existant, la prise de possession permettant de faire présumer la réception tacite ne peut pas résulter du seul fait que le maître de l'ouvrage occupait déjà les lieux. ([C.Cass, 3e, 23 mai 2024 n° 22-22.938](#))

- **L'assureur doit garantir le vendeur d'immeuble à construire qui engage sa responsabilité décennale** ([C.Cass, 3e, 4 avril 2024 n° 22-12.132](#))

Dès lors que [le vendeur d'immeuble à construire](#) engage sa responsabilité décennale envers les acquéreurs en vertu de l'article 1646-1 du Code civil, son assureur doit le garantir.

- **Les défauts de conformité sans désordre ne relèvent pas de l'assurance dommages-ouvrage** ([C.Cass. 3e Civ. 6 juin 2024 n° 23-11.336](#)) **Lire plus**

Veille

- **Compétence territoriale de la juridiction des référés**

Le tribunal judiciaire de Paris n'est pas territorialement compétent pour statuer sur la demande d'expertise judiciaire concernant un immeuble situé hors de son ressort.

[Communiqué du Tribunal Judiciaire de Paris](#)

- **Publication de l'ICC au 1er trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice du coût de la construction \(ICC\)](#) s'établit à 2 227 au premier trimestre 2024. Il est en hausse de 2,96 % sur un trimestre (après +2,11 % au trimestre précédent). Sur un an, il augmente de 5,71 % (après +4,62 % au trimestre précédent).

- **Logement neuf : la construction devrait encore être rongée par la crise en 2024**

Alors que plusieurs acteurs de la construction ont déjà réduit leurs effectifs à cause de la crise que subit le secteur depuis l'année dernière, [la Fédération des promoteurs immobiliers estime que la situation ne va pas s'arranger en 2024 et même que « l'été sera chaud ».](#)

- **Réforme du contrôle des règles de construction**

[Une ordonnance du 29 juillet 2022](#), qui entrera en vigueur au plus tard le 1er janvier 2024, clarifie la liste des attestations de respect des règles de construction demandées avant et après travaux et renforce le régime de police administrative visant à assurer le respect de l'ensemble des règles de construction.