

Pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient.

Cette lettre d'information estivale vise à revenir sur les actualités marquantes du mois et semestre dernier afin d'envisager la rentrée.

- **Copropriété :**

Au sortir d'une saison d'assemblée générale post Covid / Elan et [la fin du bouclier tarifaire](#), différentes questions émergent pour la rentrée.

Alors même que la trésorerie de certaines copropriétés est obérée par des [situations d'impayés](#), est-il encore possible pour ces dernières d'envisager le vote en AG du plan pluriannuel de travaux, du DPE collectif ou d'une mise à jour de RCP ?

La relation syndic/conseil syndical/copropriétaires a-t-elle été affectée par la visioconférence ou le vote par formulaire ?

Les nouvelles délégations au conseil syndical, dont les écueils ont été précisés par [la dernière préconisation du GRECCO](#), seront-elles utilisées ?

Enfin, à la rentrée, sera débattue la proposition, relative à l'application du statut de la copropriété en cas de vente d'immeuble à construire permettant au syndic provisoire de convoquer une assemblée générale avant la livraison.

Cette dernière, sera-t-elle enrichie d'un article concernant l'exigibilité des charges ou d'une disposition concernant la vente d'immeuble à rénover ?

- **Construction :**

Les promoteurs et constructeurs, [pris en étau entre la hausse des coûts de](#)

[construction d'une part et les difficultés d'accès au crédit des acquéreurs](#) d'autre part, n'hésitent plus à parler de crise. Ils pointent également la frilosité des maires à signer des permis.

Si les autorisations de logements ont été plus nombreuses en juin dernier par rapport au mois de mai, [les mises en chantier ont été inférieures](#).

A ce titre, [les propositions](#), présentées par le gouvernement, le mardi 18 juillet laissent largement la main aux communes en matière de régulation et de fiscalité des locations touristiques.

- **Gestion locative et baux commerciaux :**

La date limite de déclaration de ses biens immobiliers a été (à nouveau) repoussée au [10 août 2023](#) alors que nous étions bien loin des 100% au 31 juillet.

[La loi n° 2023-668](#) visant à la protection des logements contre l'occupation illicite a été publiée au Journal Officiel le 28 juillet. Cette dernière durcit les sanctions pénales à l'encontre des squatteurs et crée l'infraction pénale « de propagande ou de publicité » facilitant ou incitant au squat.

A la suite des derniers articles ou réactions, le Conseil Constitutionnel a publié [un communiqué](#): « non, un squatteur ne peut pas attaquer le propriétaire si un logement est mal tenu ».

La loi vise également à l'accélération des procédures en ramenant de deux mois à six semaines le délai d'acquisition de clause résolutoire et le délai de notification préfecture avant l'audience.

Nous vous proposerons un focus complet sur cette loi dans notre lettre d'information de la rentrée et vous tiendrons informés, à l'avenir, de son

application.

La loi du 7 juillet 2023 a [maintenu le « bouclier loyer »](#) qui devait s'achever fin juin 2023 jusqu'au 31 mars 2024 :

- La variation de l'IRL est plafonnée à 3,5% en métropole
- La variation de l'ILC est plafonné 3,5% de la hausse pour les PME de moins de 250 salariés

#### • **Actualités générales de l'été :**

Le Ministre du logement Olivier Klein est remplacé par [Patrice Vergriete au logement](#) et par Sabrina Agresti-Roubache à la ville, cette dernière passant sous la cotutelle du ministre de l'intérieur.

Mardi 1er août, le nouveau ministre du logement a effectué son premier déplacement à Fécamp. Objectif : relancer la production de logement « Je suis venu montrer une politique de la ville qui marche ».

[Trois grands défis](#) l'attendent : relancer le secteur de la construction, trouver des solutions pour les locataires qui n'ont plus d'accès au crédit et augmenter le nombre de logements sociaux.

#### • **Cabinet BJA Avocats :**

Le cabinet BJA a eu le plaisir d'intervenir début juillet au [Campus avocats](#) pour former ses confrères sur la mise à jour du règlement de copropriété et sur le bail commercial et la procédure collective du preneur.

Enfin, le cabinet a été primé par plusieurs [classements en copropriété, baux commerciaux et construction](#), nous profitons de cette lettre pour féliciter toute l'équipe et remercier la confiance de nos clients et lecteurs.

## Les articles, actualités et textes au fil des mois

### JANVIER

#### ARTICLES

- Copropriété

[Bouclier tarifaire 2023 : du gaz à l'électricité](#)

- Bail commercial

[La clause d'indexation, le choix des indices et l'étendue de la sanction de ses irrégularités](#)

- Construction

[Focus sur la retenue de garantie dans le cadre d'un marché de travaux privés](#)

### FÉVRIER

#### ARTICLES

- Copropriété

[DPE individuel et interdiction de louer : conseil pratique](#)

[Gérer ses biens immobiliers : propriétaire, bailleur et syndic ?](#)

[L'eau potable, le syndic et le bailleur](#)

- Bail commercial

[Congé délivré par le bailleur](#)

## **ACTUALITÉS**

- Bail d'habitation

Les logements avec [1,8 m de hauteur sous plafond](#) resteront impossibles à louer

- Construction

Le logement, [bombe sociale du moment](#) : le gouvernement veut-il la désamorcer ?

## **MARS**

### **ARTICLES**

- Copropriété

[La mise en conformité des règlements de copropriété](#)

- Bail commercial

[La demande de renouvellement](#)

### **TEXTES**

- Copropriété

## La pose de panneaux photovoltaïques en copropriété

[La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023](#) relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été promulguée au Journal Officiel. Elle prévoit à l'article 44 une modification de la loi n°66-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Bail commercial

## Le nouveau statut des dark stores et dark kitchens en droit de l'urbanisme

Dans le prolongement de la décision rendue le 23 mars par [le Conseil d'Etat](#), [les décrets et arrêtés](#) destinés à réguler les DarkStore ont été publiés le 24 mars 2023.

### ACTUALITÉS

- Copropriété

Proposition de loi le 21 février 2023 qui vise à [interdire aux copropriétaires en défaut de voter aux assemblées générales](#).

- Baux commerciaux et construction

[L'Indice des loyers commerciaux et du coûts de la construction des immeubles à usage d'habitation](#).

- Construction

La construction de [logements neufs](#) en hausse en IDF entre 2010 et 2020.

### AVRIL

## ARTICLES

- Copropriété

[La cession des parties communes spéciales](#)

- Bail commercial

[La déclaration de créance dans le cadre du bail commercial](#)

## ACTUALITÉS

- Bail commercial

[La Ville de Paris](#) attaque 25 «dark stores» après leur requalification en entrepôts.

- Bail d'habitation

[Proposition de loi anti-squat](#) : le texte de nouveau adopté par les députés le 4 avril.

## MAI

### ARTICLE

- Copropriété

[La médiation en copropriété](#)

### ACTUALITÉ

- Bail d'habitation

[Proposition de loi n°1176](#) visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en

zone tendue : réalisation préalable d'un diagnostic de performance énergétique.

## JUIN

### ARTICLES

- Copropriété

[L'hypothèque légale : dans quels cas procéder à une inscription ?](#)

[La location saisonnière : les nouvelles règles applicables](#)

- Bail commercial

[La cession du bail commercial dans le cadre de la procédure collective](#)

- Construction

[La théorie des désordres intermédiaires en droit de la construction](#)

### ACTUALITÉS

- Copropriété

Copropriétés dégradées : Macron veut « changer la loi » et lance [11 dispositifs d'urgence](#).

- Bail d'habitation

La proposition de [loi « anti squat »](#) adoptée par le Parlement

- Bail commercial et construction

[L'Indice des loyers commerciaux et du coûts de la construction des immeubles à](#)

[usage d'habitation.](#)

## Les 3 jurisprudences marquantes du premier semestre

### Droit des baux commerciaux

1. Nature juridique de l'indemnité d'occupation après exercice du droit d'option par le preneur ([Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n°21-19.707](#))
2. Absence de caractère interruptif d'un mémoire devant le tribunal judiciaire ([Cass. 3e civ., 25 janvier 2023, n°21-20.009](#))
3. Point de départ de la prescription de l'action en requalification ([Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n°22-12.937, FS - B](#))

### Droit de la construction

1. Point de départ du délai de prescription quinquennale dans le cadre des recours entre constructeurs ([Civ. 3e, 14 déc. 2022, pourvoi, n° 21-21.305](#))
2. Contrat d'entreprise et garantie substituée à la retenue de garantie ([Civ. 3e, 11 janv. 2023, n° 21-11.053](#))
3. Le caractère apparent d'un vice de construction s'apprécie au regard du maître de l'ouvrage ([Cass. 3e civ. 2-3-2022 n° 21-10.753](#))

### Droit de la copropriété

1. L'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété est illicite ([Civ. 3e, 18 janv. 2023, F-D n° 21-23.119](#))
2. Pas de prescription acquisitive si la partie commune annexée ne figure pas dans l'acte de vente ([Cass. 3e civ. 15-2-2023 n° 21-21.446 F-D](#))
3. Aliénation des parties communes spéciales ([Cass. 3e civ. 6-4-2023 n°22-10.722](#))

### Droit des baux d'habitation

1. Le bailleur est tenu de transmettre la facture d'eau non individualisée au locataire ([Ord. 2022-1611 du 22-12-2022 art. 4 et 7 : JO 23 texte n° 65](#))

2. Prescription triennale en matière de bail d'habitation ([Cass. 3e civ. 6-4-2023, n° 22-13.778 FS-B](#))
3. Obligation de relogement d'un locataire protégé ([Civ. 3e, QPC, 30 mars 2023, FS-B, n° 22-21.763](#))