

En février, il hésite entre prolonger les bonnes résolutions de janvier et céder à l'appel des vacances d'hiver.

Si le temps est propice aux descentes enneigées, il – le secteur immobilier – poursuit son ascension ou sa chute avec de nouvelles annonces, réformes et ajustements budgétaires.

L'Assemblée nationale a rejeté en janvier la proposition de loi permettant de louer des logements frappés d'interdiction de location et visant à apporter de la souplesse dans le calendrier du DPE : [« Le bon sens a perdu ce soir »](#), soupirait la ministre du Logement, Valérie Létard.

[Pour corriger le tir, une nouvelle proposition de loi](#), déposée par la sénatrice Amel Gacquerre. Elle vise à clarifier les obligations des copropriétés en matière de travaux et à sécuriser leur mise en œuvre.

L'exposé des motifs de cette proposition fait ressortir la crainte d'une sortie sèche de 600 000 logements locatifs sur un total de 2 millions de logements classés G en France.

Si [cette proposition de loi est adoptée](#), l'obligation de décence énergétique sera suspendue en cas de refus de travaux par l'assemblée générale ou le temps de la réalisation des travaux lorsque le syndic de copropriété a signé un contrat de maîtrise d'œuvre.

Cette proposition a été transmise à la commission des affaires économiques, à suivre !

Par ailleurs, [un décret devrait paraître](#) dans les six mois pour fixer les conditions de formation initiale des collaborateurs d'agents immobilier. En effet, [la FNAIM](#) a

déposé un recours devant le Conseil d'Etat, lequel a rendu une décision le 25 février 2025 obligeant le gouvernement à publier ce décret. Plus de 120.000 collaborateurs immobiliers seraient concernés [selon l'Informé](#).

En parallèle, la FNAIM du Grand Paris a publié la [12<sup>e</sup> édition de son Observatoire des charges de copropriété](#), révélant une hausse de +10,71 % des dépenses.

L'augmentation des coûts de l'eau froide (+12,8 %) et du chauffage collectif (+11,7 %) explique en grande partie ces chiffres. Malgré cette flambée, les honoraires des syndicats n'ont progressé que de 3,74 %, soit un taux inférieur à l'inflation. Olivier Princivalle souligne « *Quand la copropriété va mal, l'économie redescend, car beaucoup d'entreprises en dépendent.* »

Le groupe de travail sur l'avenir des syndicats face à la rénovation, au sein du Conseil national de l'Habitat (CNH) piloté par Henry Buzy-Cazaux, reçoit les différents acteurs du métier, à l'instar de l'UNIS qui vient de faire [ce communiqué](#)

Dans le secteur, une procédure judiciaire attendue a été initiée par l'[ANGC](#) à l'encontre de l'ARC National visant à « mettre un terme au discours volontairement agressif et biaisé de cette association à l'encontre des syndicats de copropriété » [indique Gilles Fremont, le Président de l'ANGC](#).

Enfin, [la loi de finances 2025](#), adoptée début février par 49.3, prévoit plusieurs mesures en matière de construction et copropriété, parmi elles :

- Une enveloppe de 100 millions d'euros pour les maires bâtisseurs, afin de relancer la construction de logements face à des chantiers encore à l'arrêt.
- Le renforcement du Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT), pour accompagner les collectivités dans leurs projets de construction.
- Un soutien renforcé à la rénovation énergétique en copropriété, avec

l'augmentation des subventions de l'ANAH et l'extension de MaPrimeRénov' Copropriétés.

Si ces mesures sont globalement bien accueillies, les acteurs du marché soulignent qu'elles restent insuffisantes pour répondre pleinement aux enjeux du secteur, notamment en matière de production de logements neufs. [Dans un communiqué](#) intitulé « Logement : un budget pour agir, une année pour confirmer », les principaux syndicats professionnels saluent le vote transpartisan de ces mesures, tout en regrettant l'absence de certaines dispositions, comme la sortie progressive du dispositif Pinel.

Ce mois-ci, le cabinet BJA vous propose deux articles apportant des éclairages sur ces questions :

- Comment agir à l'encontre [des associés d'une SCI](#) dans le cadre d'un recouvrement de charges ?
- Comment dresser [l'inventaire des catégories de charges](#) au sein du bail commercial au regard des jurisprudences récentes ?

Entre réformes, nouvelles annonces et défis énergétiques, le secteur de l'immobilier poursuit sa transformation.

Notre cabinet reste à vos côtés pour vous accompagner et vous aider à anticiper ces changements.

Belle lecture... et bonne descente !

**Droit de la copropriété et ASL**

## Article

Le recouvrement des charges à l'égard des associés d'une Société Civile Immobilière est une question délicate qui soulève de nombreuses interrogations juridiques, notamment sur les conditions et les démarches à suivre.

Dans cet article, Nahed Ibrahim vous éclaire sur les principes encadrant cette procédure, notamment l'exigence de « vaines poursuites » contre la SCI avant toute action contre ses associés. Elle détaille également la responsabilité de ces derniers et les moyens d'action permettant au syndicat des copropriétaires de maximiser ses chances de recouvrement.

## [Lire cet article](#)

## Jurisprudences

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

### • Régime de vote sur les parties communes spéciales

Par sa décision du [6 février 2025 \(n°23-18.586\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que lorsqu'une décision porte sur des travaux affectant à la fois des parties communes générales et des parties communes spéciales, la compétence pour voter sur la résolution appartient à l'assemblée générale réunissant l'ensemble des copropriétaires.

## [Retrouvez notre commentaire](#)

### • Convocation d'assemblée générale et adresse obsolète

Par sa décision du [5 février 2025 \(23/00840\)](#), la Cour d'Appel de Toulouse a jugé

que que la convocation à une Assemblée générale de copropriétaires, envoyée à une adresse obsolète, reste valide si le copropriétaire n'a pas informé le syndic de son adresse actuelle.

### **Veille**

- **DPE F et G : « la copropriété refuse les travaux, alors je louerai illégalement »**

[Propriétaire bailleur d'un logement noté F](#) sur le DPE, Armand n'aura plus le droit de le louer à partir de 2028. N'ayant pas les moyens de perdre ses revenus locatifs ni de brader son bien, il envisage de continuer à le louer après 2028, malgré l'interdiction.

## **Droit des baux commerciaux**

### **Article**

La loi dite Pinel du 18 juin 2014 oblige d'insérer dans le bail commercial « un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. »

Dans son article, Justine Pouvesle revient sur les baux concernés par cette obligation, la forme que doit prendre cet inventaire, et les mentions essentielles à y inclure pour garantir une totale transparence. Elle détaille également les conséquences d'une absence ou d'une incomplétude de cet inventaire, mettant en lumière les jurisprudences récentes qui renforcent l'importance de cette démarche pour éviter toute contestation future.

## [Lire cet article](#)

### Jurisprudences

- **Pouvoir du juge de suspendre la clause résolutoire d'un bail commercial, indépendamment de la nature de l'infraction commise par le locataire.**

Dans sa décision du [6 février 2025 \(23-18.360\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que le juge a la possibilité de suspendre les effets d'une clause résolutoire, tant en cas de non-paiement des loyers et charges qu'en présence de toute autre violation des obligations du locataire.

- **Résiliation et l'application de la clause résolutoire**

Dans sa décision du [6 février 2025 \(23-17.922\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé qu'un bail résilié ne peut être à nouveau résilié. Bien que la clause résolutoire ait été invoquée par les bailleurs pour mettre fin au bail, une fois que la résiliation du contrat a été validée, elle ne peut être réactivée ou annulée.

- **Déplafonnement du loyer et nouvelles obligations légales du bailleur**

Dans sa décision du [23 janvier 2025 \(23-14.887\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation indique que, conformément aux articles L. 145-34, alinéa 1, L. 145-33, 3°, et R. 145-8 du Code de commerce, le bailleur peut solliciter le déplafonnement du loyer renouvelé en invoquant une nouvelle obligation légale survenue pendant la durée du bail expiré. Cette obligation peut inclure celle imposée par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, désormais intégrée à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui oblige le bailleur à souscrire une assurance couvrant les risques de responsabilité civile en tant que copropriétaire non-occupant, indépendamment du fait que cette assurance ait été souscrite volontairement auparavant.

## Droit des baux d'habitation

### Jurisprudence

- **Congé pour vendre : l'accord unanime des indivisaires indispensable**

Par sa décision du [23 janvier 2025 \(n°23-21.610\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que lorsqu'un bien immobilier est détenu en indivision, la SCI ne peut délivrer un congé avec offre de vente au locataire sans avoir obtenu le consentement préalable de tous les indivisaires, et ce, même si certains sont également associés de la SCI.

### Veille

- **Précisions de la Direction générale des Finances publiques suite à la publication du rapport de la Cour des comptes sur l'outil « Gérer mes biens immobiliers »**

La Cour des comptes a publié, jeudi 23 janvier, [un rapport](#) sur la mise en œuvre de l'outil « Gérer mes biens immobiliers ». Le rapport de la Cour dresse un constat très critique qui a donné lieu à une réponse de la Ministre des Comptes publics, annexée au rapport. La Direction générale des Finances a souhaité apporter des précisions à ce sujet dans un [communiqué de presse](#).

- **Les loyers impayés sont moins fréquents en Île-de-France**

C'est une bonne nouvelle pour les propriétaires en Île-de-France. [Le taux de loyers impayés](#) de plus d'un mois est en recul. Une baisse peu marquée certes mais c'est en bonne voie.

- **Gérer mes biens immobiliers : le mécanisme de déclaration évolue, les**

## **locataires sont sollicités**

En 2023, les propriétaires ont dû pour la première fois s'atteler à la déclaration de leur bien immobilier. Non sans mal. Les services des impôts tentent désormais de [fluidifier les choses](#).

## **Droit de la construction**

### **Veille**

- **Chez les promoteurs, souffle un petit vent d'optimisme après deux années de crise**

[Trois « outils »](#), notamment fiscaux, doivent permettre à la profession de se relever, selon la FPI, après une année 2024 au bilan encore plus mauvais que celui de 2023.

- **Les mises en ventes de logements neufs continuent de reculer**

[Le nombre de logements neufs](#) mis en vente par les promoteurs continue de chuter fortement. En 2024, il accuse une baisse de 30,6 % par rapport à 2023 et a été divisé par plus de deux depuis 2022, avec seulement 50 589 unités mises sur le marché.