

## Communiqué

Depuis le 1er janvier 2024, Maître Anne-Marie Masson devient associée et l'ensemble de son équipe du cabinet Golberg & Masson a rejoint le cabinet BJA.

Cette association motivée par des valeurs communes vise à renforcer nos engagements vis-à-vis de nos clients.

## Edito

« Tout ce qui est injuste ne peut subsister » : [Robert Badinter](#) énonce ce principe dans son livre *Libres et Egaux* et le martèle à travers son œuvre pour transformer la justice, la loi et la politique.

Le logement poursuit sa crise en 2024 et requiert des réformes vers plus de justice et de pragmatisme. Ces réformes doivent aborder les défis variés, allant de la copropriété dégradée à la rénovation énergétique, en passant par le secteur de la construction en panne, ainsi que l'évolution de la commercialité et ses nombreuses procédures collectives.

Nous souhaitons au nouveau [Ministre du logement](#), Guillaume KASBARIAN, une forme olympique et de la cohérence.

Ce dernier est déjà décrié par une partie de la gauche pour avoir « criminalisé » les pauvres notamment en durcissant les peines contre les squatteurs et les occupants sans droit ni titre. Il est également critiqué en raison de la remise en question de la loi SRU, notamment en intégrant [les logements intermédiaires](#) dans le quota des 25% de logements sociaux par commune.

Lors de son [premier entretien](#), ce dernier semble faire preuve de pragmatisme via les annonces suivantes : révision du DPE pour les petites surfaces en sortant 140.000 logements aujourd'hui classés F ou G, ou encore en différant l'application du DPE pour les copropriétés ayant initié un programme de travaux.

Toutefois, certains [observateurs](#) ont été surpris par les propos du Premier Ministre dans son discours de politique générale visant à « déverrouiller certaines professions comme les syndicats de copropriété ».

A l'inverse, le projet de loi sur l'habitat dégradé en cours de discussion vise à renforcer les garanties des syndicats, et même à créer des syndicats d'intérêt collectif avec encore plus de barrières à l'entrée.

Dans un élan consumériste et dans le prisme anti-syndic professionnel, l'association des responsables de copropriété (l'ARC), a déposé de nombreux amendements visant à opposer le conseil syndical et le syndic professionnel. Pourtant, cette association connaît à la fois un « schisme historique » qui interroge pour l'avenir et sur sa légitimité. Vous pouvez retrouver, [ici, l'article](#) et l'enquête menée par Anne Sandrine DI GIROLAMO dans les Ondes de l'Immo.

Pour cette nouvelle année et nouveau mandat, le cabinet BJA ne manquera pas de vous tenir informés des nombreuses actualités.

## **Nouveauté**

Depuis janvier 2024, BJA Avocats accompagne les marchands de biens, investisseurs ou particuliers dans leur recherche de biens proposés à la vente aux enchères.

Chaque mois, nous adressons une sélection des biens proposés à la vente aux

enchères, en fonction de vos critères.

Pour la recevoir, nous vous invitons à compléter [ce formulaire](#).

Si vous souhaitez connaître les différentes étapes pour acquérir un bien par ce biais, nous vous proposons de lire [l'article de Maître Adèle ORZONI](#)

## **Droit de la copropriété et ASL**

### **Article**

Depuis Cicéron, l'argent est toujours « le nerf de la guerre ». En copropriété, cela passe par une maîtrise du recouvrement des charges. Monsieur Paul BOSCHER, juriste, vous propose un article sur les pièces nécessaires à la procédure de recouvrement des charges de copropriété. A ce titre, une technicité nécessite de maîtriser les règles concernant notamment la justification de la qualité de propriétaire, la justification de la créance du syndicat des copropriétaires, les appels de fonds, les décomptes et les procès-verbaux d'assemblée générale... Ce sujet entre dans un contexte d'un projet de loi qui vise à rendre responsable un syndic qui n'a pas déclenché la procédure de mandataire ad hoc lorsque le seuil de 25% d'impayé est atteint. Cette sanction est critiquée par Monsieur Olivier Safar en insistant sur la notion de « présomption de culpabilité » et sur l'absence de distinction entre un simple retard de paiement et un véritable impayé. Quid si la copropriété n'a pas les moyens de désigner ce mandataire ? Enfin, le texte serait dangereux s'il conduit à désigner les nouveaux « syndics d'intérêt collectif » en débarquant les syndics en place, si les nouveaux seuils de désignation du mandataire ad hoc sont remplis.

[Lire cet article](#)

## Jurisprudences

- **Location saisonnière : la nature commerciale de l'activité dépend de l'existence de prestations accessoires revêtant le caractère d'un service para-hôtelier**

Dans son arrêt du [25 janvier 2024](#), la Cour de Cassation confirme l'interprétation de la Cour d'appel de Chambéry qui a jugé que l'activité exercée dans l'immeuble en question n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale.

Selon certains auteurs cet arrêt entre en contradiction avec plusieurs décisions et arrêts estimant que l'activité de location saisonnière avait une activité commerciale (Cour de Cassation 27 février 2020 n°18-14308, Cour de Cassation 8 mars 2018, n°14-15864)

Il nous semble qu'il convient d'être prudent sur son interprétation. Seuls les juges du fonds se prononcent sur le caractère commercial ou non de l'activité et il ne s'agit donc pas des nouveaux critères posés par la Cour de Cassation.

Cet arrêt non publié au bulletin, a été rendu par une formation restreinte, cela conduit ainsi à relativiser sa portée.

Toutefois, il serait désormais imprudent d'estimer de manière systématique qu'une activité de location saisonnière serait une activité commerciale interdite au règlement de copropriété lorsqu'il s'agit d'une destination mixte.

A l'inverse, il nous semble qu'il serait également risqué de prétendre qu'une activité de location saisonnière dans un immeuble ayant une destination d'habitation, sans

prestation annexe, serait nécessairement une activité civile autorisée au règlement de copropriété.

Seule l'analyse des clauses du règlement et les prestations associées permettra de déterminer si cette activité est contraire à la destination de l'immeuble et le cas échéant susceptible d'être interdite.

- **Responsabilité du syndic dans son défaut de devoir de conseil dans le suivi de travaux**

Dans son arrêt du [16 novembre 2023](#), il est jugé que le syndic a manqué à son devoir de conseil, en n'attirant pas l'attention des copropriétaires sur la nécessité de s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre, ou d'un ingénieur en structures, au regard de l'importance du chantier, qu'il n'établit pas que le syndic ait signé sans précaution le marché de travaux litigieux.

Recommandation : mettre au vote les services d'un Maître d'œuvre lorsque le chantier est important dans la même résolution que celle des travaux, en raison du caractère indissociable et incontournable de cet acteur.

- **Contester la mise en place d'un syndicat secondaire au cours d'une assemblée générale spéciale : le syndicat principal est exclu du processus**

Par sa décision du [30 novembre 2023 \(n° 22-21.579\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'annulation d'une assemblée générale spéciale décidant la création d'un syndicat secondaire n'implique pas la nécessité d'invoquer la participation du syndicat principal dans la procédure

#### **Veille**

- **L'Assemblée adopte le projet de loi contre l'habitat dégradé**

[Le texte, adopté avec 126 voix contre une](#), doit notamment permettre de soutenir les copropriétés en difficulté : emprunt collectif, élargir les cas de désignation d'un mandataire ad hoc, et faire porter sur le syndic le coût de l'administrateur provisoire si le mandataire ad hoc n'a pas été désigné... L'encre de ce projet de loi n'est pas encore sèche : il peut évoluer en fonction des débats à venir. Prochaine séance au Sénat à partir du 27 février.

À noter, un amendement salubre permet de dématérialiser les convocations et notification des PV d'assemblée générale en imposant au copropriétaire de transmettre son adresse électronique. Un autre amendement, vise à recréer le mécanisme de la deuxième convocation d'assemblée générale pour les travaux de rénovation énergétique. Un dernier vise à créer un syndic d'intérêt collectif chargé de gérer les copropriété fragile en se substituant au syndic en place. Ce dernier est particulièrement préoccupant.

Nous préparons un article pour le mois prochain afin de vous tenir informés de ces actualités.

- **Immobilier : MaPrimeRenov monte en charge avec difficulté**

[Plus de 3 milliards de subventions ont été versées en 2023](#) pour la rénovation de plus de 620.0000 logements, d'après les chiffres de l'Agence nationale pour l'Habitat publiés ce mercredi. Le gouvernement espère passer à la vitesse supérieure cette année, sans certitude d'y parvenir.

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

### **Jurisprudences**

- **Obligation renforcée de délivrer un logement décent**

Par sa décision [du 21 décembre 2023 \(n°488900\)](#), le Conseil d'Etat indique que le critère de décence du logement tenant à la performance énergétique de celui-ci répond à l'objectif de valeur constitutionnelle qui permet à toute personne de disposer d'un logement décent ; celui tenant à sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre répond à l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement.

- **Justification d'un préavis réduit en zone tendue**

Par sa décision du [11 janvier 2024 \(n°22-19.891\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation précise que quand le bien loué se trouve dans une zone tendue, la simple mention de son adresse par le locataire dans son préavis, accompagnée de la revendication du bénéfice d'un préavis réduit en vertu des dispositions de la loi ALUR, est considérée comme une précision et une justification suffisantes du motif de réduction du délai de préavis.

- **Loyer du logement non décent**

Par sa décision du [14 décembre 2023 \(n°22-23.267\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que lorsque l'organisme payeur met en œuvre la procédure de conservation des allocations de logement en raison de la non décence du logement, une procédure relevant, en cas de contestation, de la compétence du juge administratif, le propriétaire ne peut demander au locataire de verser que le montant du loyer et des charges récupérables, déduit du montant des allocations de logement.

- **Focus location saisonnière**

## **Régularisation des logements saisonniers**

[L'Assemblée nationale a voté ce lundi 29 janvier 2024](#) en première lecture la « loi Airbnb ». Bien que les détails spécifiques de cette loi ne soient pas encore finalisés, certaines mesures clés ont été introduites : réduction du taux d'abattement sur les revenus des meublés de tourisme à 30%, obligation de diagnostic de performance énergétique ainsi que l'attribution au Maire du pouvoir de réduire le nombre de nuitées de 120 à 90 pour les résidences principales

### **Location touristique autorisée supérieure à 120 jours**

Par sa décision du [10 janvier 2024 \(n°22/57486\)](#), le Tribunal judiciaire de Paris juge que la location d'un meublé de tourisme au-delà du plafond annuel légal ne constitue pas une infraction quand elle est justifiée par un motif professionnel qui peut être la réalisation d'un stage ou la poursuite d'un cursus d'études.

#### **Veille**

- **Publication de l'IRL au 4ème trimestre 2023 par l'INSEE**

[L'indice de référence des loyers \(IRL\)](#) s'établit à 142,06 au quatrième trimestre 2023, soit une progression de 3,50 % sur un an, contre + 3,49 % au trimestre précédent.

- **Fiabilité du DPE: pourquoi les ménages sont aussi fautifs**

[Un ménage dont le logement devient vertueux après des travaux de rénovation consomme plus d'énergie](#), ce que le DPE n'anticipe pas, selon le Conseil d'analyse économique.

- **Locations touristiques : Paris part à la chasse aux boîtes à clés installées sans autorisation**

[Propriétaires bailleurs saisonniers](#), il vous faut respecter certaines règles pour

installer une boîte à clés dans votre copropriété en toute légalité. Et gare à ceux qui pensent s'en affranchir en les cachant dans l'espace public, la Ville de Paris s'apprête à prendre un arrêté contre ces pratiques.

## **Droit des baux commerciaux**

### **Notre article**

Maître Justine POUVESLE, avocat, vous propose un focus sur le sort des constructions et aménagements réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail commercial Me Pouvesle vous éclaire sur le sort des constructions et aménagements réalisés par le preneur en l'absence de clause spécifique dans le bail commercial concernant ces éléments. Elle rappelle également les typologies de clauses qui peuvent être insérées dans le bail commercial pour régler le sort des constructions et des aménagements

### **[Lire cette fiche pratique](#)**

### **Commentaires d'arrêt**

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

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

### **Jurisprudences**

- **Le maire doit justifier d'un projet réel quand il préempte un bail commercial**

Par sa décision du [15 décembre 2023 \(n°470167\)](#), la quatrième chambre du Conseil

d'Etat juge que pour exercer son droit de préemption dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la commune doit justifier de la réalité d'un projet et en mentionner la nature dans la décision de préemption

- **L'activité de restauration n'est pas incluse dans un bail à usage d'hôtel**

Par sa décision du [30 novembre 2023 \(n°21-25.584\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que lorsque le bail commercial n'autorise qu'un usage d'hôtel, le locataire ne peut pas exercer une activité de restauration accessible à une clientèle extérieure à l'hôtel

- **Le droit de préférence du locataire commercial écarté en cas de vente sur saisie**

Par sa décision du [30 novembre 2023 \(n°22-17.505\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que le locataire commercial ne peut pas faire jouer son droit de préférence légal lorsque le local visé a fait l'objet d'une adjudication dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

- **L'offre de renouvellement à des clauses différentes vaut refus de renouvellement**

Par sa décision du [11 janvier 2024 \(n°22-16.974\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation précise que le congé signifié par le bailleur comportant une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes de celles du bail expiré doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction pour le locataire.

### Actualités

- **Publication de l'ILC au 3ème trimestre 2023 par l'INSEE**

[Au troisième trimestre 2023](#), les indices utilisés pour la révision des baux commerciaux et professionnels s'établissent ainsi : 133,66 (+ 5,97 % sur un an).

- **Pimkie annonce la fermeture de 36 magasins supplémentaires**

[Moins d'un an après avoir repris l'enseigne](#) et annoncé un premier PSDE de 63 fermetures de magasins, les nouveaux actionnaires accélèrent ce plan, et l'intensifient avec 36 fermetures supplémentaires. Ce sont donc 496 postes supprimés au total.

## **Droit de la construction**

### **Jurisprudence**

- **Responsabilité contractuelle du maître d'œuvre**

Par un arrêt du [22 décembre 2023 \(n°472699\)](#), le conseil d'Etat étend encore davantage les hypothèses conduisant la responsabilité contractuelles du maître d'œuvre au titre de son devoir de conseil en jugeant que ce devoir implique « que le maître d'ouvrage toute non-conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles, aux règles de l'art et aux normes qui lui sont applicables afin que celui-ci puisse éventuellement ne pas prononcer la réception et décider des travaux nécessaire à la mise en conformité de l'ouvrage ».

### **Veille**

- **Proposition de loi consacrant la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage : les promoteurs en première ligne**

Adopté en première lecture à l'Assemblée nationale en décembre, [le texte est à présent sur le bureau du Sénat](#). Sa mouture actuelle consacre pour l'essentiel l'état

du droit mais pourrait, en mettant en avant le maître d'ouvrage, renforcer les risques de mise en cause des promoteurs.

- **Changement de destination des bâtiments : un texte sur les études préalables en consultation**

[Un projet de décret](#) portant sur l'étude du potentiel de changement de destination et d'évolution préalable aux travaux de construction et de démolition d'un bâtiment est soumis à consultation du public jusqu'au 8 janvier 2024.

- **Publication de l'ICC au 3ème trimestre 2023 par l'INSEE**

L'indice du coût de la construction (ICC) s'établit à [2 106 au troisième trimestre 2023](#). Il est en baisse de 0,80 % sur un trimestre (après +2,21 % au trimestre précédent). Sur un an, il augmente de 3,39 % (après +7,99 % au trimestre précédent)

- **Vinci Immobilier, premier grand promoteur à lancer un plan social**

L'entreprise a présenté aux partenaires sociaux [un plan de sauvegarde pour l'emploi](#), qui va démarrer par des départs volontaires. Le nombre de postes concernés n'est pas communiqué.