

Chers lecteurs,

Nous vous souhaitons une excellente année 2025, jalonnée de joies et de succès.

L'année débute sous le signe du changement pour le secteur immobilier, marquée par la mise en place de réformes et de nombreux enjeux pour la copropriété, les baux et la construction.

- **En matière de copropriété**

Alors que nous célébrerons le 60e anniversaire de la loi de 1965 en juillet, on peut s'étonner de sa survivance. La loi ELAN du 23 novembre 2018 avait habilité le gouvernement à prendre une ordonnance afin de codifier le droit de la copropriété. Cette dernière n'est pas encore intervenue alors que le délai pour l'adopter est échu.

Nous en profiterons dans ces colonnes pour dresser un bilan de la loi du 10 juillet 1965.

A ce titre, il faut noter que [la CNEC](#) prévoit une manifestation « 60 ans et après, évolution et défis du statut de la copropriété ». Cette manifestation se tiendra dans le cadre prestigieux de la Maison de l'Amérique Latine, le 10 juillet 2025 !

Ce mois-ci, nous vous présentons un focus sur certaines [garanties légales ou contractuelles](#) pouvant intervenir lors d'un recouvrement de charges.

Enfin, en ce début d'année, nous attirons l'attention [des copropriétés de taille intermédiaire \(50 à 200 lots\)](#). Ces dernières doivent désormais réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Cette obligation s'inscrit dans une dynamique de rénovation énergétique renforcée, notamment avec la généralisation des fonds de travaux obligatoires pour toutes les copropriétés, y

compris celles de moins de 51 lots.

- **En matière de baux commerciaux**

Emmanuelle Chavance vous propose, en ce début d'année, [un récapitulatif des grandes décisions juridiques de 2024](#) en matière de baux commerciaux.

Qu'en est-il du [projet de loi de simplification](#), présenté en 2024, qui prévoit l'inscription de la mensualisation des loyers dans les baux commerciaux et le plafonnement des dépôts de garantie ? Ces mesures continuent de faire débat et seront à nouveau discutées cette année. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des avancées sur ce sujet.

- **En matière de bail d'habitation**

Les [logements classés G au DPE ne sont plus considérés comme « décents »](#), ce qui interdit leur mise en location. Cette mesure suscite des réactions contrastées : certains saluent son ambition, tandis que d'autres dénoncent une mise en œuvre précipitée, susceptible d'aggraver les tensions sur le marché locatif. [Benjamin Darmouni](#) évoque Paris en 2028, en prédisant « *Une mesure qui devait améliorer la situation des Français, réduire leur consommation énergétique... mais qui a finalement tout changé pour le pire* ».

En matière de construction

[Un décret](#) entré en vigueur le 1er janvier 2025 modifie les normes de performance énergétique pour les bâtiments neufs, dans la continuité de la RE2020. Ces évolutions ambitionnent de conjuguer efficacité énergétique et réduction de l'empreinte carbone, mais elles nécessitent des adaptations rapides de la part des promoteurs et des constructeurs

• En matière d'immobilier

Lors de sa déclaration de politique générale, du [14 janvier](#), le Premier ministre François Bayrou a consacré une partie de son discours à la question du logement. Il a notamment affirmé : « *Nous avons besoin d'une politique du logement repensée et de grande ampleur.* »

Cependant, certains acteurs de l'immobilier restent sceptiques face aux déclarations de François Bayrou. Lors d'une conférence de presse, [Loïc Cantin, président de la FNAIM, a déclaré](#) : « *Nous ne sommes pas satisfaits de cette déclaration, qui reste une déclaration de bonne intention. L'urgence est dans l'action, avec une politique efficace.* »

Le secteur immobilier continue de traverser des difficultés, comme en témoigne la baisse du nombre de cartes professionnelles en circulation, révélatrice d'une fragilisation du secteur. Dans [un communiqué, l'UNIS](#) indique : « *Observons aussi que le nombre de cabinets exclusivement Syndics (462) reste sous les 10 %. Cela est important à mettre en avant dans les réflexions qui s'ouvrent sur l'avenir de la filière, son rôle dans la rénovation, son traitement médiatique et législatif en cette année du soixantième anniversaire de cette profession.* »

Notre cabinet reste à vos côtés en ce début d'année pour vous informer et vous accompagner.

Droit de la copropriété et ASL

Article

La question du recouvrement des charges de copropriété est essentielle pour

préserver l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires. Face aux impayés, diverses garanties légales et contractuelles sont mises en place, mais leur efficacité demeure variable. Dans cet article, Charles Bohbot analyse l'efficacité des garanties contractuelles, notamment la clause pénale et la clause d'aggravation des charges, ainsi que les garanties légales applicables lors de ventes. [Lire cet article](#)

Jurisprudence

Nous vous proposons le résumé et l'analyse d'une jurisprudence récente ainsi que les enseignements pratiques.

- **Sur la nature commune ou privative de l'acrotère**

Par sa décision du [13 décembre 2024 \(n°23-14.464\)](#), la Cour d'appel de Paris a jugé que l'acrotère, en tant que muret périphérique prolongeant le mur de façade autour d'un toit-terrasse, constitue une partie commune, conformément au règlement de copropriété, et que, par conséquent, seul le syndicat des copropriétaires est habilité à intervenir pour sa réparation, écartant ainsi la demande d'un copropriétaire visant à contraindre un autre copropriétaire à effectuer les travaux d'étanchéité.

[Retrouvez notre commentaire](#)

Veille

- **Syndics de copropriété : l'urgence d'agir**

Les relations entre copropriétaires et syndics sont souvent empreintes de suspicion. Alors que le conseil national de l'habitat vient de créer un groupe de travail sur l'avenir du métier de syndic, le sujet de la création d'un ordre professionnel revient : « Une chose est certaine : si la profession, dans un sursaut de conscience, ne propose rien aux pouvoirs publics, ils le feront, et peut-être sans discernement. **L'heure de la responsabilité collective est venue.** »

[Henry Buzy-Cazaux, président-fondateur de l'Institut du management des services immobiliers, juge nécessaire de se pencher sur le modèle économique de cette profession.](#)

- **Immobilier : Laforêt développe une offre de syndic de copropriété à taille humaine**

[Laforêt s'attaque au marché du syndic.](#) Alors que l'on compte en France 224 890 copropriétés sans syndic professionnel, soit près de 1 sur 2 le réseau développe une offre : une gestion à taille humaine, axée sur la qualité de la relation client et la proximité.

Droit des baux commerciaux

Revue de jurisprudences

En ce début d'année, Emmanuelle Chavance vous propose un récapitulatif des grandes décisions importantes de 2024 en matière de baux commerciaux.

Cette revue de jurisprudence, incontournable pour les professionnels du secteur, analyse des thématiques clés telles que la convention d'occupation précaire, l'obligation de délivrance, la clause de non-concurrence, le loyer, les charges, le droit de préemption, la clause résolutoire ou encore la restitution des locaux... Un outil indispensable pour mieux comprendre les évolutions jurisprudentielles et leur impact pratique.

[Revue de jurisprudence 2024](#)

Commentaires d'arrêts

Par ailleurs, et comme les années précédentes, Emmanuelle Chavance attire votre attention tous les mois sur les décisions majeures en baux commerciaux. [Lire ses commentaires d'arrêts](#)

Droit des baux d'habitation

Jurisprudence

- **Congé du locataire pour réalisation de travaux d'amélioration énergétique : cadre légal et régularité**

Par sa décision du [6 janvier 2025 \(n°22/05642\)](#), la Cour d'appel de Bordeaux a rappelé qu'un bailleur peut valablement donner congé à son locataire pour entreprendre des travaux de grande envergure, dès lors que leur réalisation est avérée et nécessite la libération des lieux. Il n'est pas tenu de prouver le caractère indispensable des travaux.

Veille

- **Publication de l'IRL au 4ème trimestre 2024 par l'INSEE**

Au quatrième trimestre 2024, [l'indice de référence des loyers \(IRL\)](#) publié par l'INSEE enregistre une hausse de 1,82 %.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Garantie décennale et liberté de choix des modalités de réparation : le maître d'ouvrage, maître de la décision avant le juge.**

Par sa décision du [16 janvier 2025 \(n°23-17-265\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a reconnu au maître d'ouvrage la liberté de choisir entre une condamnation pécuniaire et une réparation en nature. Le constructeur (et par extension le juge) ne peut ainsi imposer au maître d'ouvrage un tel mode de réparation en nature.

- **Aucune tolérance pour ceux qui trompent intentionnellement l'administration dans le but d'obtenir leur permis.**

Par sa décision du [18 décembre 2024 \(n°490711\)](#), le Conseil d'Etat a précisé que lorsqu'un permis de construire a été obtenu par fraude, l'illégalité qui en résulte n'est pas de nature à être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Il s'ensuit qu'une telle illégalité peut être utilement invoquée à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial alors même qu'un permis modificatif aurait été délivré.

Veille

- **En janvier 2025, l'opinion des promoteurs sur la demande de logements neufs s'éclaircit nettement mais reste dégradée**

[Etude INSEE](#) : En janvier 2025, l'opinion des promoteurs sur la demande de logements neufs qui leur est adressée s'améliore nettement par rapport à octobre, mais reste très en deçà de sa moyenne de longue période. Les perspectives de mises en chantier se dégradent très légèrement. En revanche, les promoteurs sont moins nombreux qu'en octobre à estimer que les moyens de financement de leurs clients s'améliorent.

- **La construction de logements est en panne : aux grands maux les grands remèdes**

[Tribune](#) : Nos décideurs politiques doivent agir vite pour relancer la machine grippée de la production de logements. Ils auraient pour cela tout intérêt à s'inspirer du succès du village olympique