

Le mois de juin est souvent rythmé par de grands rendez-vous. Parmi eux, la fête de la musique, qui nous rappelle qu'une partition ne devient audible qu'à la condition que les instruments soient accordés. Une leçon valable pour les orchestres... comme pour l'immobilier. Car en copropriété aussi, les dissonances ne pardonnent pas.

Dans cette logique d'harmonisation, [la loi du 16 juin 2025](#) apporte une note nouvelle : elle facilite la transformation de locaux tertiaires en logements. En copropriété, la mue peut désormais être actée à la majorité simple, même si l'immeuble était à l'origine un pur produit de bureaux. Cette évolution, rendue possible par les articles 9-1 et 24 II de la loi du 10 juillet 1965, permet ensuite d'ajuster la répartition des charges, comme on réécrit une partition pour s'adapter à de nouveaux instruments.

Cette dynamique s'inscrit dans une réflexion plus vaste sur l'avenir de l'habitat collectif. Le 2 juillet, le PUCA a dévoilé les résultats du programme « [\(Ré\)gé\(n\)rer les copropriétés](#) » : un titre à la Perce, qui souligne à lui seul la complexité d'un parc parfois en voie d'épuisement. Plusieurs tables rondes ont jalonné cette exploration — comme autant de variations autour d'un même thème : comment faire tenir debout l'immeuble... au sens propre comme au figuré.

Et parce qu'accorder les instruments demande parfois plus qu'un simple accord, le mois de juin a aussi été l'occasion de multiples échanges. Plus de six agoras ont été proposées par le cabinet BJA pour marquer l'anniversaire de la loi du 10 juillet 1965. Parties communes spéciales, grands ensembles, rénovation énergétique... autant de sujets qui, chacun à leur manière, interrogent la cohérence d'ensemble. [Retrouvez les thématiques abordées et les replays de ces interventions pour prolonger l'écoute.](#)

Mais toute symphonie connaît ses fausses notes. En pleine instabilité énergétique, la suspension brutale du dispositif MaPrimeRénov' a provoqué un silence assourdissant. [La FNAIM](#) dénonce une logique de « stop-and-go » qui empêche toute orchestration durable. L'inquiétude n'est pas théorique : sans travaux, [1,3 million de logements](#) du parc locatif privé pourraient basculer dans l'indécence d'ici 2028.

Et si l'hiver inquiétait par le froid, l'été n'est pas en reste. Une proposition de loi envisage désormais d'interdire la mise en location des «[bouilloires thermiques](#)» ces logements surchauffés, devenus invivables dès que le mercure grimpe. Comme souvent en droit de l'habitat, ce n'est pas chez Zola que l'on trouve l'excès de chaleur... mais chez le locataire du sixième sans ascenseur.

Même tonalité de réforme dans un autre registre : côté baux commerciaux, le projet de loi de simplification de la vie économique, actuellement en commission mixte paritaire, entend réécrire la partition. Parmi les mesures modifiées ou supprimées : mensualisation des loyers, encadrement des clauses d'indexation, transfert de la taxe foncière au bailleur et un encadrement renforcé de la restitution des garanties locatives. Justine Pouvesle vous propose une synthèse dans [cette note](#).

Le texte, après examen par l'Assemblée nationale, sera soumis à une commission mixte paritaire. Il devra donc finaliser le projet pour permettre son adoption.

Du côté du logement, un autre sujet est venu bousculer les équilibres : le 1er juillet, l'UNPI, l'UNIS et le SNPI ont pris la parole dans [un communiqué commun](#) pour dresser un bilan critique de l'encadrement des loyers. Si les intentions initiales du dispositif sont jugées louables, sa mise en œuvre apparaît aujourd'hui incohérente, inadaptée et contre-productive. Elles plaident pour une approche plus souple, incitative et pragmatique, conciliant protection des locataires et vitalité de l'offre.

Le débat est désormais lancé.

Pour terminer sur une bonne note estivale, [le Professeur Hugues Perinet-Marquet](#) a été reconduit à la présidence du Conseil du CNTGI. Nous lui adressons toutes nos félicitations

Eric Brico a été élu président de l'UNIS Île-de-France et Grand Paris le 1er juillet. Toutes nos félicitations à ce nouveau président et à Olivier Safar, président sortant, pour ses trois années d'engagement pour l'immobilier.

À l'approche des congés, les enfants ne sont pas les seuls à emporter leurs cahiers de vacances : le secteur de l'immobilier a également ses devoirs pour la rentrée.

Nous continuerons bien sûr à vous tenir informés.

Bel été à tous,

Droit de la copropriété et ASL

Article

L'attribution d'un droit de jouissance privative en copropriété soulève de nombreuses questions juridiques quant à sa nature, ses conditions d'attribution et ses effets.

Dans cet article, Nassam Diab vous éclaire sur les subtilités de ce droit d'usage exclusif qui peut porter sur une cour, un jardin ou une terrasse.

Elle revient sur les fondements légaux de ce mécanisme, les modalités de sa mise en place par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que les

limites imposées à son exercice pour éviter toute appropriation déguisée.

[Lire cet article](#)

Nouveau décret

- **Prêt collectif en copropriété : un formalisme accru sans compensation ?**

Le décret du [6 juin 2025 \(n° 2025-499\)](#) précise les informations que le syndic doit transmettre à l'établissement prêteur dans le cadre du prêt collectif à « adhésion automatique ».

[Lire notre commentaire](#)

Nouvel arrêté

- **Syndic d'intérêt collectif : pièces exigées**

Dans un [arrêté du 10 mai 2025](#) relatif à la qualité de syndic d'intérêt collectif, sont précisées les pièces à fournir pour l'obtention de l'agrément initial, ainsi que les documents à produire en cours de mandat. Le texte détaille le contenu du dossier technique, de l'acte d'engagement et du bilan à transmettre à l'issue de la troisième année, en vue du contrôle ou du renouvellement de l'agrément. Ces pièces visent à évaluer les compétences et les actions du syndic dans l'accompagnement des copropriétés en difficulté dans le cadre des dispositifs publics.

Jurisprudence

- **La Cour de cassation retarde la prescription pour préserver les débarras et éviter la transformation en habitation**

Dans un arrêt du [22 mai 2025 \(n°23-19.387\)](#), la Cour rappelle que :

1. Les lots étaient qualifiés de débarras dans le règlement de copropriété. Tout changement d'affectation doit respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires.
2. L'usage d'habitation, bien qu'ancien, n'avait été connu du syndicat qu'en mai 2017, à la suite d'un rapport d'architecte consécutif à un incendie. Ce rapport révélait une non-conformité aux règles de sécurité incendie.
3. La mention de l'usage d'habitation dans certains titres de propriété n'a jamais été soumise au vote de l'assemblée générale.
4. En l'absence de ratification collective et de connaissance antérieure du risque, aucun droit acquis à l'usage d'habitation ne pouvait être invoqué.

Conséquences pratiques

- Un usage ancien non conforme au règlement ne suffit pas à créer un droit acquis, sans ratification par l'assemblée générale.
- La sécurité de l'immeuble peut justifier une interdiction d'usage, même tardive.
- Le délai de prescription ne court qu'à partir de la connaissance effective par le syndicat.
- Les mentions figurant dans les actes notariés sont inopposables au syndicat

Veille

- **Effondrement mortel rue d'Aubagne à Marseille : trois des copropriétaires condamnés à de la prison ferme**

[Dans l'affaire de la rue d'Aubagne](#), huit morts ont suivi l'effondrement de deux immeubles en copropriété à Marseille. Le tribunal a condamné un adjoint au maire pour négligence, plusieurs copropriétaires (dont un avocat du syndic) pour mise en danger, et le syndic Liautard pour fautes caractérisées, avec interdiction d'exercer. Ce dernier, pourtant sans pouvoir décisionnel autonome, a été jugé pour ne pas avoir réagi aux désordres connus. Ce verdict relance le débat sur la responsabilité du syndic face à l'inaction collective dans des copropriétés en péril.

- **La Ville de Paris condamnée pour avoir mis en péril un immeuble dans le**

Marais

Un défaut d'entretien du réseau d'assainissement public a entraîné l'affaissement du 76, rue Charlot dans le 3e arrondissement. [Les copropriétaires ont obtenu une première réparation.](#)

- **Ces propriétaires veulent faire interdire la colocation dans leur immeuble**

[La colocation](#) peut faire craindre des nuisances sonores importantes et des copropriétaires tentent de la faire interdire dans leur immeuble.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

Tous les mois, Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les décisions majeures en matière de baux commerciaux.

[Commentaires](#)

Actualité

- **Projet de loi de simplification de la vie économique : poursuite des débats sur les articles relatifs au bail commercial**

Le projet de loi précédemment adopté par le Sénat le 22 octobre 2024 a été modifié par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025. Le texte sera ensuite soumis à une commission mixte paritaire.

L'Assemblée nationale a modifié ou supprimé plusieurs dispositions votées par les

sénateurs.

Justine Pouvesle vous propose, à travers une note de synthèse, un récapitulatif des principaux points d'évolution.

[Lire la note](#)

Jurisprudences

- **Préemption Pinel : un seul local commercial dans l'immeuble suffit à exclure le droit de préférence**

Dans sa décision du [19 juin 2025 \(n°23-19.292\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que le droit de préférence prévu par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ne s'applique pas lorsque le local commercial loué ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu.

- **Résiliation du bail : pas de sanction pour loyers impayés post-redressement en cas de liquidation judiciaire**

Dans sa décision du [12 juin 2025 \(n°23-22.076\)](#), la chambre commerciale de la Cour de cassation rappelle que l'ouverture d'une liquidation judiciaire concomitamment à la résolution d'un plan de redressement constitue une nouvelle procédure collective. Cette nouvelle procédure fait obstacle à la résiliation du bail pour des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture du redressement judiciaire et avant la procédure de liquidation judiciaire. Toutefois, le bailleur peut invoquer une décision constatant ou prononçant la résiliation du bail, à condition que cette décision ait acquis force de chose jugée avant l'ouverture de la liquidation judiciaire.

- **Bail commercial et copropriété : le bailleur reste responsable des troubles affectant la jouissance des lieux**

Dans sa décision du [19 juin 2025 \(n°23-18.853\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que, dans un bail commercial portant sur des locaux situés dans un immeuble en copropriété, le bailleur reste tenu d'exécuter les travaux lui incombant dans les parties privatives, sauf cas de force majeure.

- **Remise en état ICPE : obligation légale indépendante du bail**

Dans sa décision du [28 mai 2025 \(n°23-15.237\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que l'obligation de remise en état d'un site ICPE pèse sur le dernier exploitant, indépendamment des stipulations contractuelles. Elle précise que le point de départ du délai de prescription court à compter du moment où le bailleur a eu connaissance du manquement à cette obligation, et non nécessairement à la date de l'événement ayant mis fin au bail (en l'occurrence, un incendie).

Commentaires de Justine Pouvesle

Veille

- **Publication de l'ILC au 1er trimestre 2025 par l'INSEE**

Au premier trimestre 2025, [l'indice des loyers commerciaux](#) s'établit à 135,87. Sur un an, il augmente de 0,96 % (après +2,01 % au trimestre précédent).

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Pas d'obligation annuelle de révision des plafonds d'honoraires de location**

Dans une décision du [7 mai 2025 \(499287\)](#), le Conseil d'État juge que l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, qui limite le montant des honoraires susceptibles d'être mis à la charge des preneurs, ne crée aucune obligation de révision annuelle des plafonds fixés par voie réglementaire. Il précise que l'article 3 du décret du 1er août 2014 rend ces plafonds simplement révisables, sans imposer de révision automatique ni de seuil déclencheur lié à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Décrets

- **Installation des détecteurs de fumée : suppression de l'obligation de normalisation et clarification des responsabilités du propriétaire**

Dans un décret du [11 juin 2025 \(n°20258-518\)](#), le gouvernement clarifie les responsabilités liées à l'installation et à l'entretien des détecteurs de fumée dans les logements d'habitation. Il supprime l'obligation de normalisation du détecteur de fumée et désigne le propriétaire comme responsable de l'installation, de l'entretien et du bon fonctionnement du détecteur

- **Locaux régis par la loi de 1948 : nouveaux plafonds de loyers fixés par décret**

Dans un décret du [27 juin 2025 \(n°2025-592\)](#), une hausse maximale de 1,40 % des loyers est autorisée à compter du 1er juillet 2025 pour certaines catégories de logements régis par la loi du 1er septembre 1948. Le texte actualise les prix de base mensuels au mètre carré corrigé, en fonction de la catégorie du local et de sa localisation géographique. Il est précisé que les logements classés en catégorie IV ne peuvent faire l'objet d'aucune majoration annuelle. Les nouvelles valeurs s'appliquent au calcul de la valeur locative jusqu'à atteinte des plafonds légaux.

Veille

- **Publication de l'ILAT au 1er trimestre 2025 par l'INSEE**

[Au premier trimestre 2025](#), l'indice des loyers des activités tertiaires s'établit à 137,29. Sur un an, il augmente de 1,60 % (après +2,69 % au trimestre précédent).

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Point de départ de la prescription de l'action en garantie des vices cachés : assignation ou exécution, et non connaissance du vice**

Dans sa décision du [28 mai 2025 \(n° 23-18.781\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que le point de départ du délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés exercée par le constructeur ou son assureur à l'encontre du fournisseur ou de l'assureur de celui-ci ne correspond pas à la date de la découverte du vice, mais à celle de l'assignation en responsabilité délivrée au constructeur, ou, à défaut, à l'exécution de son obligation à réparation.

- **La réception tacite peut être retenue malgré l'impossibilité d'une réception judiciaire**

Dans sa décision du [28 mai 2025 \(n° 23-18.781\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que si l'état d'inachèvement de l'ouvrage fait obstacle à une réception judiciaire, la prise de possession et le paiement des travaux peuvent faire présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir en l'état, caractérisant ainsi une réception tacite. La cour d'appel ne pouvait écarter cette présomption sans examiner ces éléments.

- **Astreinte pour travaux irréguliers : le préfet liquide, le juge judiciaire tranche**

Dans une décision du [7 avril 2025 \(n°C4335\)](#), le Tribunal des conflits juge que la contestation d'un arrêté préfectoral liquidant une astreinte prononcée par le juge pénal pour des travaux irréguliers relève de la juridiction judiciaire. La nature administrative de l'arrêté ne fait pas obstacle à cette compétence, dès lors que la créance résulte directement d'une décision de justice répressive.

Veille

- **Publication de l'ICC au 1er trimestre 2025 par l'INSEE**

[L'indice du coût de la construction \(ICC\)](#) s'établit à 2 146 au premier trimestre 2025. Il est en hausse de 1,80 % sur un trimestre (après -1,63 % au trimestre précédent). Sur un an, il baisse de 3,64 % (après -2,50 % au trimestre précédent).

- **Reprise de la construction : +8,6 % de logements autorisés entre janvier et avril 2025**

Après un début d'année 2024 en net recul, [la production de logements repart à la hausse en 2025](#) avec une progression de 8,6 % sur les quatre premiers mois. Cette croissance est portée par un rebond marqué du logement collectif et une envolée de 28 % dans les résidences.