

Le cabinet BJA célèbre les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965, et vous offre une série d'Agoras en ligne à partir du 11 juin, pour échanger sur l'évolution de cette grande Dame un peu ridée.

[Vous pouvez vous inscrire à travers ce lien](#) afin de participer à ces regards croisés faisant intervenir avec passion : syndic, notaire, géomètre-expert, expert judiciaire...

Il faut sauver le soldat Ryan, mais aussi le logement : 600 000 logements du parc locatif sont menacés par les DPE.

Le mois de juin commence par un [rapport de la Cour des comptes](#) publié le 3 juin, sur le DPE, lequel se voit reprocher une exécution précipitée, une méthode de calcul contestée et un système de certification insuffisamment encadré. La Cour appelle à une refonte profonde selon [notre synthèse](#).

Henry Buzy Cazeaux [critique](#) la Cour qui « *semble ignorer le plan de fiabilisation des DPE et plus largement de l'ensemble des diagnostics obligatoires lancé par Valerie Letard. J'ai notamment reçu la mission de réfléchir à la montée en compétences des diagnostiqueurs par la formation. Mon rapport sera rendu à la ministre à la fin de ce mois.* ».

En outre, de nombreux aménagements ont déjà été apportés, et d'autres sont en cours, comme le rappelle avec précision la professeure Christelle Coutant-Lapalus dans son édito « Passoires énergétiques : et ça continue encore et encore » ([Loyers et Copropriété n° 5, Mai 2025, repère 5](#))

En complément, l'arrêté du 25 mars 2024 permettant à 140 000 petites surfaces de sortir du champ d'application, s'inscrit dans une dynamique plus large : celle d'une proposition de loi actuellement en discussion visant à « *clarifier les obligations de*

rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété ».

L'objectif : sécuriser les travaux, les baux en cours, et l'articulation entre DPE individuels et collectifs. Un texte désormais attendu à l'Assemblée nationale que nous ne manquerons pas de décrypter.

Côté construction, le [décret du 26 mai 2025](#) prolonge la durée de validité de certaines autorisations d'urbanisme. Une mesure saluée par la ministre, qui y voit le respect d'un engagement pris au MIPIM en mars.

Enfin, en matière de baux d'habitation, [la ministre a exprimé le souhait](#) de proposer, d'ici l'été, un cadre fiscal stable et attractif pour relancer l'investissement locatif privé. L'UNIS formule [des propositions concrètes](#) : amortissement des actifs résidentiels, déductibilité des charges au réel. [Une tribune](#) d'Henry Buzy-Cazaux alerte : sans un vrai statut fiscal du bailleur privé, la reprise de l'offre restera un vœu pieux.

Belle lecture à vous,

Droit de la copropriété et ASL

Article

Peut-on transformer un bureau en logement, ou un appartement en local pro ?
Oui, mais pas sans conditions.

Le règlement de copropriété, la destination de l'immeuble, les droits des autres copropriétaires : autant de garde-fous à connaître.

Dans cet article, Eléonore Hakim vous éclaire sur le changement d'affectation d'un lot et fait le point sur les règles, les exceptions et les majorités à respecter pour éviter les mauvaises surprises en assemblée générale.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

- **Vote des travaux de ravalement : existence de charges communes spéciales seraient inapplicables sans parties communes spéciale ?**

La Cour d'appel de Paris dans son arrêt du [12 mars 2025 \(RG n° 22/20265\)](#) juge que « Il ressort en effet des dispositions de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la [loi ELAN](#), qu'il ne peut pas y avoir de parties communes spéciales si elles ne sont pas expressément indiquées dans le règlement de copropriété mais également qu'une grille de répartition de charges spéciales doit obligatoirement s'appuyer sur des parties communes spéciales correspondantes (sauf pour les équipements et services collectifs visés par le premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965). »

La clé de répartition devrait donc rester dans le cadre des charges communes générales, même si les travaux affectent principalement un bâtiment ou un secteur particulier.

Si le juge est tenu de considérer uniquement les parties communes spéciales pour le vote, il nous semble néanmoins qu'en refusant d'appliquer une grille de charges contractuellement stipulée au règlement, cet arrêt puisse être critiqué.

Cet arrêt fait l'objet d'une veille écrite par Benoît Fleury dans Loyers et Copropriété n° 5, Mai 2025, alerte 122 « Parties communes spéciales : de l'indispensable mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi ELAN ».

- **Défaut d'habilitation du syndic : seul un copropriétaire peut contester**

Dans sa décision du [9 avril 2025 \(n° 492236\)](#), le Conseil d'Etat a rappelé que le défaut d'autorisation du syndic de copropriété pour agir en justice, exigée par les articles 15 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que l'article 55 du décret du 17 mars 1967, ne peut être invoqué que par un ou plusieurs copropriétaires.

Lorsqu'une autorisation formelle de l'assemblée générale est requise pour engager une action en justice, elle doit préciser l'objet et la finalité du contentieux.

- **Division d'un lot de copropriété : portée des décisions d'assemblée générale**

Dans sa décision du [22 mai 2025 \(n° 23-19.885\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé les décisions d'assemblée générale sont exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées. Dans le cas présent, une décision d'assemblée générale interdisant la division d'un lot est opposable aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée, et la preuve de son existence suffit à la rendre exécutoire.

- **Copropriété et résidence de tourisme : qualité d'agir du syndicat**

Dans sa décision du [22 mai 2025 \(n°23-19.544\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que même dans le cadre d'une résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires conserve sa qualité à agir contre les constructeurs et leurs assureurs pour les désordres affectant les parties communes.

- **Syndicat des copropriétaires mal désigné : pas de nullité sans preuve d'un grief**

Dans sa décision du [22 mai 2025 \(n°23-18.768\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que « l'imprécision affectant la désignation d'un syndicat des copropriétaires assigné en annulation d'une assemblée générale, qui ne met pas en cause son existence, constitue un vice de forme dont la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver l'existence d'un grief ».

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

Veille jurisprudentielle

- **Versement de loyers d'avance et minoration de la valeur locative**

La question du versement de loyers d'avance dans le cadre des baux commerciaux soulève des interrogations sur l'équilibre contractuel entre bailleur et preneur, et les critères de fixation de la valeur locative en cas de renouvellement.

Dans son commentaire, Nadia Bouyahia revient sur un arrêt rendu le 7 mai 2025 à ce sujet.

Commentaire

- **Dégradations locatives et preuve du préjudice**

Dans son arrêt du [24 avril 2025 \(n°23/06931\)](#), la cour d'appel de Versailles indique que le bailleur peut obtenir une indemnisation pour des dégradations locatives, même s'il n'effectue pas les réparations ou si les locaux sont ensuite démolis.

Cet arrêt va à l'encontre des arrêts du 27 juin 2024 de la Cour de cassation, qui avait jugé que le juge, chargé d'évaluer le préjudice à la date à laquelle il statue, devait prendre en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux, telle la relocation, la vente ou la démolition.

La Cour de cassation vient d'ailleurs de confirmer sa jurisprudence dans un arrêt du 22 mai 2025 (Civ 3ème 22 mai 2025, n°23-21.228).

En effet, la Cour rappelle que les dommages et intérêts dus au créancier sont de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé sans qu'il en résulte pour lui ni perte ni profit, de sorte qu'il est impératif de prendre en considération les circonstances postérieures à la restitution des locaux, telles que la relocation, la vente ou la démolition.

Il est donc fort probable que si un pourvoi était formé, l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles fasse l'objet d'une cassation.

• **Covid-19 et inexécution du bail commercial**

Dans sa décision du [7 mai 2025 \(n°24-10.097\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation confirme que l'article 1722 du Code civil relatif à la perte de la chose louée ne permet pas au preneur à bail commercial de se dispenser du paiement des loyers pendant la période de fermeture administrative liée au Covid-19 dès lors que « *l'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de la chose, au sens de*

l'article 1722 du code civil (3e Civ., 23 novembre 2022, pourvoi n° 21-21.867, publié) ».

- **Obligation de délivrance du bailleur, sécurité incendie et faute lourde du locataire**

Dans sa décision du [10 avril 2025 \(n°23-14.099\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle qu'en matière de bail commercial, les travaux de mise aux normes incendie relèvent en principe de l'obligation de délivrance du bailleur, sauf stipulation expresse contraire.

Commentaires de Justine Pouvesle

Droit des baux d'habitation

Veille

- **Ces bailleurs ont eu la très mauvaise idée d'augmenter le loyer de leur bien immobilier classé G**

La hausse de loyer devait leur permettre de gagner 46 euros de plus par mois. [Attaqués en justice](#), ces propriétaires ont été condamnés à payer bien plus à leurs anciens locataires.

- **Nouvelle loi sur les meublés touristiques : « On a perdu la moitié de notre business »**

Certaines mairies se réjouissent de cette [régulation de la location saisonnière](#), quand certains loueurs peinent à trouver des alternatives

Droit de la construction

Décret

[Le décret](#) publié au Journal officiel le 27 mai 2025 prolonge la validité des autorisations d'urbanisme pour soutenir les secteurs du logement et de la construction confrontés à des difficultés

Principales dispositions :

- **Prolongation à 5 ans** : Les permis de construire, d'aménager ou de démolir, ainsi que les décisions de non-opposition à une déclaration préalable délivrés entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 voient leur durée de validité portée à cinq ans
- **Prorogation d'un an** : Les autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022 sont prolongées d'une année supplémentaire

Ces mesures s'appliquent aux autorisations en cours de validité à la date de publication du décret.

Veille

- **Municipales 2026 : et si les maires qui ne bâtissent pas étaient battus ?**

Contrairement à l'adage populaire, il est probable que, pour [les élections municipales 2026](#), il vaille mieux afficher un bilan positif de construction dans la commune que l'inverse, selon Henry Buzy-Cazaux.