

Chère Madame, Cher Monsieur,

L'adage « en avril ne te découvre pas d'un fil » s'applique particulièrement dans [certaines copropriétés](#), qui sans bouclier tarifaire peinent à se chauffer. [Selon les dernières annonces](#), la fin du bouclier tarifaire pour le gaz interviendra dès cette année et celui de l'électricité sera maintenu jusqu'à début 2025.

En matière de bail commercial, attention à ne pas perdre sa créance dans le labyrinthe des procédures collectives de preneurs voire de bailleurs en cessation de paiement. Nous vous proposons [une fiche méthode](#) pour vous permettre de tenir le fil d'Ariane et déclarer dans les formes, sa créance.

En ce mois-ci, il ne faut également pas perdre le fil d'une actualité, avec l'annonce :

- de la [prolongation du PTZ et du PINEL](#) jusqu'en 2023 et 2024,
- d'une [prochaine réforme du droit de la copropriété](#) pour faire face aux défis de la transition énergétique : après la loi ÉLAN, l'ordonnance du 30 octobre 2019, les lois Climat, loi 3DS. Risque-t-on d'apporter de l'insécurité juridique avec une réforme de trop ?

Une [cession de partie commune spéciale](#), à l'instar d'un bout de couloir, peut parfois donner du fil à retordre. Nous décryptons la dernière jurisprudence et vous offrons des modèles de résolutions pour gérer cette hypothèse spécifique : création de lot, majorités applicables, actes préparatoires.

Le temps file et celui de la prescription décennale sera révolu le [24 novembre 2023 à minuit](#). En sonnant le glas de l'ancien délai, on se conforme à la prescription quinquennale. Il est nécessaire d'agir dans ce délai tant pour le recouvrement des charges d'un lot de parking pour une petite dette ou que pour contrer un copropriétaire ayant réalisé des travaux sans autorisation de l'assemblée générale.

Droit des baux commerciaux

Notre article

- Me Justine Pouvesle propose [une fiche pratique](#) sur la déclaration de créance

Vous y retrouverez l'ensemble des informations nécessaires pour déclarer une créance dans le cadre du bail commercial : les délais à respecter, l'auteur et le destinataire de la déclaration, la forme qu'elle doit revêtir ainsi que les informations importantes à y intégrer.

Jurisprudences

- **Obligation de délivrance et procédure collective**

Par [sa décision du 6 avril 2023](#) (n°19-14.118 et 19-14.119), la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que selon l'article 1144 du Code Civil et 1149, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il y a faite et du gain dont il a été privé.

Selon l'article 1719, 1°, et 1720 du code civil le bailleur est obligé par la nature du contrat, de délivrer au locataire la chose louée, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'y faire pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives. Il résulte de ces textes qu'en cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, le locataire peut d'une part obtenir l'indemnisation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur des travaux lui incombant, d'autre part, soit obtenir l'exécution forcée en nature, soit être autorisé à faire exécuter lui-même les travaux et obtenir l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

- **Procédure en annulation d'un congé et désignation en référé d'un expert**

Par [sa décision du 6 avril 2023 \(n°22-10.475\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation retient qu'une instance, relative à la seule annulation d'un congé refusant le renouvellement d'un bail commercial et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, ne fait pas obstacle à une demande d'expertise fondée sur l'article 145 du code de procédure civile, avant tout procès, destinée au recueil des éléments de preuve nécessaires à l'évaluation et à la fixation des indemnités d'éviction et d'occupation, dont le juge du fond n'a pas été saisi

- **Cession du droit au bail incluse dans celle du fonds de commerce autorisée par le juge-commissaire : application de la clause d'agrément du cessionnaire**

Par [sa décision du 19 avril 2023 \(n° 21-20.655\)](#), la Cour de cassation retient qu'en cas de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail, seule ou même incluse dans celle du fonds de commerce, autorisée par le juge-commissaire, se fait aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire. En conséquence, le bailleur est fondé à se prévaloir de la clause du bail prévoyant l'agrément du cessionnaire.

- **Droit au renouvellement du locataire non immatriculé**

Par [sa décision du 20 avril 2023 \(n° 22-12.937\)](#), la Cour de cassation confirme que le bailleur peut procéder à la dénégation du droit au renouvellement du locataire non immatriculé pendant toute la durée de la procédure de fixation de loyer ou d'indemnité d'éviction, même s'il était informé du défaut d'immatriculation à la date du congé, sans que le preneur ne puisse opposer la prescription biennale de

l'article L 145-60 du Code de commerce.

La veille

- Après [la décision](#) rendue le 23 mars 2023, la Ville de Paris [attaque 25 «dark stores»](#) après leur requalification en entrepôts.
- Sport Directs, Intersport, Centrakor... [Qui pour reprendre Go Sport ?](#)
- [Casino songe à marier Monoprix](#), Franprix et Géant à Jardiland et Gamm' Vert
- La fédération Procos plaide pour [étendre le dispositif](#) du plafonnement de la variation de l'ILC
- [Planet Sushi](#) sur le point d'être avalée par Montefiore

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Pas de condamnation pénale pour construction illégale sans précision sur la règle non respectée**

Par [sa décision du 14 février \(n°22-83.768\)](#), la Chambre criminelle de la Cour de cassation retient que le juge pénal qui condamne un prévenu pour construction illicite doit rechercher les dispositions du plan d'occupation des sols applicables lorsqu'elles fondent les poursuites. Le fait que ce document soit consultable en mairie et que le prévenu ait reconnu l'illégalité de la construction n'exonère pas les magistrats de cette recherche.

- **Le caractère apparent d'un vice de construction s'apprécie au regard du maître de l'ouvrage**

Par [sa décision du 1er mars \(n°21-23.375\)](#), la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que le caractère apparent d'un vice de construction s'apprécie au

regard du maître de l'ouvrage lui-même et pas du technicien qui l'assiste dans les opérations de réception.

- **Démolition du Palais Acropolis de Nice : défaut d'intérêt à agir du voisin contre le permis de démolir**

[Le juge des référés](#) du tribunal administratif de Nice considère qu'un voisin immédiat d'un projet de démolition n'a pas intérêt à agir contre un projet de démolition en relevant qu'il ne s'agit pas d'un projet de construction. Il n'y a pas lieu de lui appliquer une présomption d'intérêt à agir.

Veille

- Construction, [quelles sont les règles d'urbanisme concernant les vis-à-vis ?](#)
- [Comment le BIM](#) répond-t-il aux enjeux du développement durable ?
- Comment [le gouvernement compte-t-il faciliter l'accès au logement?](#)

Droit de la copropriété et ASL

Notre article

- Me Marion Valette propose [un article sur la cession des parties communes spéciales](#).

Vous y trouverez un rappel de la distinction entre partie commune générale et partie commune spéciale, les étapes préalables, le décisionnaire lors de la vente ainsi que des éléments sur l'assemblée générale (assemblée générale spéciale, convocation, résolutions types...).

La veille

- Consommation : [L'information sur l'eau](#) se renforce dans les copropriétés et son [usage peut faire l'objet de sévères restrictions](#) compte tenu de la sécheresse. Exemple [dans les Yvelines](#).
- Le syndic peut-il intervenir dans [les parties privatives](#) d'un logement en copropriété ?
- Gaz: [une copropriété ne peut plus payer sa facture](#), multipliée par 6 en un an
- Immobilier : en cas de [procédure judiciaire](#), qui paie dans la copropriété ?

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Prescription triennale en matière de bail d'habitation**

Par sa décision du [6 avril 2023 \(n°22-13.778\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, retient que la réduction à trois ans du délai de prescription des actions dérivant d'un contrat de bail d'habitation s'applique aux contrats en cours à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR , peu importe que l'application immédiate de la réduction du délai n'ait été posée que par la loi « Macron » du 6 août 2015.

- **Obligation de relogement des locataires protégés : atteinte au droit de propriété**

Par sa décision du [30 mars 2023 \(n°22-21.763\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation renvoie au Conseil constitutionnel une question prioritaire constitutionnelle relative à l'atteinte au droit de propriété par l'article 15-III de la loi

n° 89-462 du 6 juillet 1989.

La veille

- La [fin de la trêve](#) hivernale et [la reprise des expulsions locatives](#).
- [Proposition de loi anti-squat](#) : le texte de nouveau adopté par les députés le 4 avril dernier.
- [Les propriétaires de 3 grandes villes](#) réclament la fin des loyers encadrés.
- [Quelles solutions pour se protéger des risques locatifs ?](#) Garanties loyers impayés ou garantie Visale ?