

Chère Madame, Cher Monsieur,

En rugby comme dans la vie, la castagne et l'esprit d'équipe permettent d'avancer.

Pour éviter les querelles, la concorde peut être proposée ou imposée par un juge :

[la médiation obligatoire avec ses intérêts et travers.](#)

La thématique de cette lettre vient du stade toulousain, lieu de rencontre du

[premier salon de la copropriété de la ville rose.](#)

Dans la mêlée, il convient de pousser ensemble.

Les principales fédérations se sont unies dans [une lettre ouverte au Président de la République](#) : alerte rouge logement : des mesures sont attendues par les Français.

Le diagnostic du logement semble grave : la construction est en panne, des locataires peinent à trouver un logement accessible, l'accession au crédit et à la propriété est plus difficile (-40% de production de crédit en un an), les normes environnementales trop exigeantes empêchent des constructions (RE2020, zéro artificialisation), les normes pesant sur les bailleurs et syndicats de copropriété aggravent la pénurie de logements dans l'existant (loi climat et résilience, dispositif éco énergie)...

Cette lettre indique « en matière de rénovation énergétique, faut-il enfin rappeler que les moyens doivent être à la hauteur des enjeux et des ressources des ménages ? À défaut, il faudra se résoudre à assouplir le calendrier de la loi climat et résilience, notamment pour le rendre compatible avec les contraintes de la copropriété, sous peine de voir le parc locatif privé subir de lourdes pertes. »

Des remèdes sont proposés et sont le fruit de nombreuses concertations et

rapports.

D'aucuns disent qu'en France nous avons autant de rapport que de ronds-points.

L'espérance vient de :

- [l'annonce](#) du rachat par la Caisse des dépôts et consignations des programmes des promoteurs ne trouvant pas acquéreurs, à hauteur de 3,7 milliards afin d'inciter les promoteurs à se lancer dans d'autres programmes ;
- Bercy qui souhaite [assouplir les règles d'accès au crédit immobilier](#) pour donner un « coup de boost » au marché ;
- la concertation du Conseil National de la refondation pour le logement dont les résultats devaient intervenir le 9 mai dernier reportés au 6 juin.

L'inquiétude vient du refus de Bercy et d'une [interview du 10 mai](#) du Président de la République tenant des propos négatifs sur le logement, dénonçant les paradis fiscaux immobiliers et l'excès d'aides de l'Etat.

Ce report et ces propos dans un agenda n'étant peut-être pas le fruit du hasard donnent un mauvais signal : analyse pertinente et au vitriol à lire dans [la tribune](#) d'Henry-Buzy Cazeau.

Dans cette période réformatrice, le risque serait aussi d'aggraver les contraintes réglementaires.

Alors que les effondrements dramatiques se multiplient, à l'instar [d'une terrasse](#) et [d'un balcon](#) qui ont chuté, certains proposent d'ajouter [un diagnostic structure](#) et plus récemment de créer un [contrôle technique du bâtiment](#) pour lutter contre l'habitat indigne.

La FNAIM propose la création [d'un bail dérogatoire et temporaire](#) en faveur du

relogement d'urgence des personnes sinistrées.

Dans cette période trouble, les acteurs de l'immobilier s'opposent

Les acteurs bénéficiant d'une carte Hoguet et des garanties associées pourraient s'interroger sur l'intérêt de la conserver.

La plateforme Pap propose désormais [des agences physiques](#) pour disrupter les agences immobilières, Matera poursuit une [nouvelle levée de fonds](#), des conciergeries diverses proposent de gérer des logements.

Aussi, pour encadrer la location saisonnière [sept mesures](#) sont proposées par des parlementaires d'une union trans-partisane. La [ville de Paris](#) souhaite restreindre encore les locations touristiques, en prévoyant une interdiction pour certains quartiers dans le PLU.

[Les professionnels de la location](#) saisonnière prétendent devenir le bouc émissaire alors que pendant les Jeux Olympiques [les étudiants](#) et les [sans-abris](#) risquent d'être délogés ou « déplacés »...

Pour revenir au rugby, chaque jeu comporte des règles. La loi Hoguet vise à encadrer les professionnels de la transaction, de la gestion et de la copropriété. Le non-respect de ces dernières pourrait entraîner des sanctions, sous réserve que la qualification de plateforme ne soit pas l'échappatoire absolutoire.

Droit des baux commerciaux

Jurisprudences

- **Le liquidateur judiciaire qui cède le bail commercial doit respecter la**

clause d'agrément

Par sa décision du [19 avril 2023 \(n°21-20.655\)](#), la Cour de cassation juge que la clause d'un bail commercial prévoyant l'agrément de la cession du bail par le bailleur doit être respectée par le liquidateur judiciaire du locataire lorsqu'il cède le bail, avec ou sans le fonds de commerce, en dehors du plan de cession.

- **Responsabilité du liquidateur qui ne rend pas les clefs**

Par sa décision du [20 avril 2023 \(n°22/04016\)](#), la Cour d'appel de Paris juge que le liquidateur qui ne restitue pas les lieux alors même qu'il n'y a plus d'activité ni de trésorerie pour payer les loyers doit indemniser le bailleur de la perte de chance de percevoir des loyers.

- **Régime de l'action en constatation d'un bail commercial statutaire après le maintien dans les lieux du locataire à l'issue d'un bail dérogatoire de courte durée**

Par [sa décision du 25 mai 2023 \(n°21-23.007\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation juge que l'action en constatation d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à la prescription quinquennale de droit commun. La cour de cassation avait déjà jugé que cette action n'était pas soumise à la prescription biennale (Cass 3e civ 01/10/2014, n°13-16.806).

- **Délai de prescription biennale**

Par [sa décision du 25 mai 2023 \(22-15.946\)](#), la Cour de cassation a jugé que le point de départ de l'action en requalification court à compter de la conclusion du dernier contrat dont il est demandé la requalification alors qu'elle avait précédemment jugé que la prescription commençait à courir à compter de la conclusion du premier contrat (Cass 3e civ 03/12/2015 n°15-19.146)

- **Une sous-location commerciale irrégulière ne cause pas, à elle seule, un préjudice au bailleur**

Par [sa décision du 8 mars 2023 \(20-20.141\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation juge qu'une sous location de locaux commerciaux sans autorisation n'entraîne pas la possibilité pour le bailleur d'agir en responsabilité contre le sous locataire faute de préjudice réparable.

- **Garantie des troubles de fait émanant des ayants droit d'un associé**

Par [sa décision du 9 mars 2023 \(n° 21-21.698\)](#), la Cour de cassation a estimé qu'un bailleur, ayant la forme d'une SCI, est tenu de garantir son locataire des troubles de fait émanant des ayants droit (héritiers) d'un associé, ces derniers n'étant pas des tiers au sens de l'article 1725 du code civil.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **L'acquéreur doit restituer l'indemnité d'assurance DO non affectée à la réparation du sinistre**

Par [sa décision du 13 avril \(n°19-24.060\)](#), la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation retient que l'assureur dommages-ouvrage peut réclamer à l'acquéreur d'un bien, devenu l'acquéreur, les sommes versées à son vendeur, qui n'ont pas été affectées à la réparation du sinistre qu'elles indemnisent.

- **L'entreprise n'est pas responsable des désordres imputables au loueur de la grue de chantier**

Par [sa décision du 13 avril \(n°21-24.985\)](#), la Troisième Chambre civile de la Cour de

cassation juge que l'entreprise de gros œuvre qui loue une grue de chantier n'engage pas sa responsabilité envers le maître de l'ouvrage en cas de dommage à un bâtiment imputable au loueur de grue, en l'absence d'une relation de sous-traitance entre eux.

Veille

- Immobilier : quand la perte d'ensoleillement devient un trouble de voisinage... [Et vous permet de faire démolir la construction du voisin](#)
- Le [premier projet de construction bénéficiant d'un permis sans affectation](#) va voir le jour à Bordeaux.

L'opération est désormais bien engagée pour envisager un début des travaux courant 2023. Sa particularité est de ne déclarer aucun usage, amenant plusieurs adaptations dans le système constructif pour rendre le bâtiment réversible à tout moment.

Droit de la copropriété et ASL

Notre article

- Emma Hagege vous propose un article sur [la médiation en copropriété](#)

Vous trouverez un rappel de ce qu'est la médiation, les raisons qui poussent à la choisir, ses avantages et sa mise en place.

Jurisprudence

- **Pas d'indemnité globale de dépréciation du surplus pour le syndicat des copropriétaires**

Par sa décision du [16 mars 2023 \(n°22-11.429\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, retient qu'en matière d'expropriation, le syndicat des copropriétaires ne peut pas représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot et ne peut donc pas se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **La mise en location d'un meublé de tourisme et la réalisation préalable d'une DPE**

Une [proposition de loi n°1176 déposée le 28 avril 2023](#), soumet, en son article 1, « la mise en location d'un meublé de tourisme à la réalisation préalable d'une DPE, ce qui entraîne sa subordination aux mêmes obligations de performance énergétique que les logements ».

- **Bail d'habitation: erreur de mesurage et conditions de recevabilité de l'action judiciaire**

Par sa décision du [20 avril 2023 \(22-15.529\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, retient que faute d'avoir, préalablement à la saisine du juge, adressé au bailleur une demande amiable restée sans réponse, le locataire est irrecevable à agir en diminution du loyer

- **Obligation de relogement d'un locataire protégé**

Par sa décision du [26 mai 2023 \(22-21.763\)](#), le Conseil constitutionnel décide que l'obligation de relogement d'un locataire âgé et démunie qui pèse sur le bailleur lui

ayant délivré congé ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété.