

Alors que la période estivale s'ouvre en principe avec son flot de tourisme, de soldes et d'activités économiques et culturelles, la France est confrontée à des violences urbaines majeures.

[La destruction de certaines de nos infrastructures, commerces](#) et chantiers provoque, outre la consternation, la question de la prise en charge par les assurances des pertes d'exploitation et interroge notre modèle de société.

Dans ce contexte, les perspectives pour le logement sont également [ombragées](#) selon Henry Buzy-Cazeau.

[Les résultats du CNR logement du 6 juin](#) dernier sont jugés décevants : extension du prêt à taux 0 jusqu'en 2027, caution location d'action logement, renforcement du dispositif MaPrimeRénov et extension du bail réel solidaire.

Christophe Robert, délégué général de la fondation Abbé-Pierre et copilote de ce CNR aux côtés de Véronique Bédague, directrice générale de Nexity, [a résumé](#) le sentiment : « j'ai l'impression d'être partagé entre gueule de bois et un peu d'espoir ».

Cette défiance vis-à-vis du secteur de l'immobilier est renforcée par [l'avis rendu par l'autorité de la concurrence](#) le 7 juin dernier à la demande du ministère de l'Économie qui vise à déréguler la profession.

Vous pouvez trouver, ici [notre focus](#) critiquant cet avis.

Enfin, nous commençons le mois de juillet avec [une grève nationale des greffiers](#) : perturbations dans nos juridictions et reports de certaines audiences sont à prévoir.

Pour finir sur deux bonnes notes :

- Le 22 juin 2023, Madame Danielle Dubrac a été réélue pour 3 ans à la présidence de l'UNIS

[Elle déclare](#) : « La faiblesse des annonces gouvernementales à l'issue du CNR consacré au logement, l'avis de l'Autorité de la concurrence sur l'entremise immobilière nous le prouvent : dans la période qui s'ouvre, nous serons confrontés à la remise en cause de nos métiers, de nos modèles. Je me battrais pied à pied pour défendre nos professions, nos salariés et nos clients. Les défis à relever sont nombreux mais unis, nous sommes une force ».

- Prorogation du délai pour déclarer les biens immobiliers

[Les propriétaires de biens immobiliers ont jusqu'au 31 juillet 2023](#), soit un mois de plus, pour déclarer leurs biens immobiliers sur la plateforme de l'Etat.

Programme de la lettre d'information

Nous vous proposons de retrouver, nos articles, une veille informationnelle, les dernières jurisprudences et normes dans les rubriques suivantes :

- Droit des baux commerciaux
- Droit de la construction
- Droit de la copropriété et ASL
- Droit des baux d'habitation

Droit des baux commerciaux

Notre article

- Me Justine Pouvesle vous propose un focus sur [la cession du bail commercial dans le cadre de la procédure collective.](#)

Dans cet article, Justine POUVESLE vous éclaire sur le sort des clauses encadrant la cession du bail commercial dans le cadre de la procédure collective en fonction du mode de cession

Jurisprudences

- **Décisions baux commerciaux**

Tous les mois, Me Emmanuelle Chavance attire votre attention sur [les décisions majeures en baux commerciaux.](#)

- **Date de notification et opposabilité au bailleur d'un congé triennal notifié par LRAR**

Par sa décision du [16 mars 2023 \(n°21-22-240\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que la date de notification du congé triennal délivré par le locataire sous pli recommandé avant le 14 mars 2016, est celle de sa présentation par les services postaux au destinataire habilité à le recevoir, peu importe la date de réception par le destinataire.

- **Cession du bail commercial lors du départ en retraite et nouvelle activité**

Dans [une décision du 15 février 2023 \(n°21-25-849\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que lors de la cession du bail commercial par le locataire qui part à la retraite, le bailleur qui ne s'oppose pas au changement d'activité

exercé dans le local loué est néanmoins en droit, au moment du renouvellement du bail, d'invoquer ce changement d'activité pour demander une augmentation du montant du loyer

Nouvelles normes

• Arrêts « Loyers Covid »

Par sa décision du [15 juin 2023 \(n°21-21-23.902\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que la période protégée ne met pas à l'abri les locataires en cas de défaut d'exécution des délais de paiement accordés par le juge en suspension d'une clause résolutoire déjà acquise avant les mesures gouvernementales.

Par sa décision du [15 juin 2023 \(n°21-10.119\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure.

• Droit de préemption du locataire

Par sa décision du [29 juin \(n°22-16.034\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que les locaux à usage industriel sont exclus du champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce. Au sens de ce texte, doit être considéré comme à usage industriel tout local principalement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre est prépondérant.

Veille

• Evolution de l'indice des loyers commerciaux

[L'INSEE a publié le 25 juin 2023](#), l'Indice des loyers commerciaux (ILC). Ce dernier s'établit à 128,68 pour le 1er trimestre 2023. Il est donc en nette hausse par rapport au trimestre précédent (126,05), mais encore plus sur un an, + 6,69 %, par rapport à celui du 1er trimestre 2022, lequel s'élevait à 120,61.

[La proposition de loi visant à plafonner l'évolution des indices des loyers commerciaux \(ILC\) et d'habitation \(IRL\)](#) a été définitivement adoptée par l'Assemblée nationale, le 20 juin.

• Procédures collectives

Après les déboires de Camaïeu, Kookai et Pimkie, l'enseigne de prêt-à-porter [Don't Call Me Jennyfer](#) demande son placement en redressement judiciaire. [Holding Générale pour l'enfant](#) : DPAM en redressement judiciaire et Sergent Major en procédure de sauvegarde - pour 134 magasins une fermeture ou une cession est envisagée. Le groupe Fast Retailing France annonce également [la fermeture de 55 magasins](#) pour ses enseignes Comptoir des cotonniers et Princesse Tam Tam.

Droit de la construction

Notre article

- Me Marie-Laure Bernasconi vous propose un focus sur [la théorie des désordres intermédiaires en droit de la construction](#).

Aux termes de cet article, Marie-Laure BERNASCONI revient, de manière synthétique, sur le principe de la responsabilité contractuelle des constructeurs au titre des désordres intermédiaires.

Jurisprudences

- **Le délai de la garantie de parfait achèvement n'est susceptible que d'interruption**

Par sa décision du [16 mars 2023 \(n°21-24.574\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation retient que le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement, interrompu par l'action en référé, recommence à courir à la date de la décision prescrivant une expertise.

- **Tribunal compétent pour connaître du recours de l'assureur du constructeur contre un fabricant**

Par sa décision du [14 avril 2023 \(n°21-23.815\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation indique que l'action de l'assureur de l'entrepreneur contre le fabricant de matériaux défectueux est de nature délictuelle dès lors qu'il agit en qualité de subrogé du maître de l'ouvrage qu'il a indemnisé. Elle doit donc être exercée devant le tribunal du lieu du dommage.

Veille

- [L'Assemblée nationale](#) cherche un équilibre entre construction et non-artificialisation des sols.
- [L'INSEE a publié le 25 juin](#), l'Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC). ICC à 2077, soit une hausse de 6,62 % sur un an.

Droit de la copropriété et ASL

Nos articles

- Dan Benizri vous propose [un focus sur l'hypothèque légale.](#)

Dans cet article, Dan BENIZRI, revient sur les mécanismes de suretés dont bénéficie le syndicat des copropriétaires en cas d'impayés en détaillant les cas opportuns pour ce dernier de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale.

- Me Charles Bohbot vous propose un article sur les [dernières règles applicables en matière de location saisonnière](#).

Les plateformes de location saisonnière sur lesquelles les propriétaires d'appartements ou de maisons mettent leur bien à la location à visée touristique, rencontrent un franc succès dans les immeubles soumis au régime de la copropriété. Dans cet article, Maître Charles BOHBOT revient sur :

- Les actions du syndic, dernières jurisprudences et utilisation du règlement de copropriété;
- [L'afflux des touristes](#) prévu pendant les JO et les nouvelles règlementations attendues (loi transpartisane, PLU bioclimatique à Paris...)

Jurisprudences

- **Paiement des frais de justice pour les copropriétaires**

Par sa décision du [16 mars 2023 \(n°22-11.756\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation juge qu'un copropriétaire doit participer aux frais de justice engagés ou subis par le syndicat des copropriétaires, qu'il soit ou non personnellement intéressé par la procédure.

- **Paiement du coût des travaux de remise en état : le copropriétaire agit, le syndicat encaisse**

Par sa décision du [8 juin 2023 \(n°21-15.692\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour

de cassation retient que si un copropriétaire peut, lorsque l'atteinte portée aux parties communes, par un tiers à la copropriété, lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser, il n'a pas qualité à agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par cette atteinte, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de percevoir et d'affecter la réalisation de ces travaux.

- **Aliénation des parties communes spéciales**

Par sa décision du [6 avril 2023 \(22-10.722\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation juge que seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent décider de l'aliénation de celles-ci. Confirme l'arrêt du 1er juin 2022 n° 21-16.232 commenté par [Maître Marion Valette](#).

- **Contestation d'un PV d'assemblée générale et article 6 de la CEDH sur les droits de la défense**

Par sa décision du [29 juin 2023 \(21-21.708\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation indique que la notification d'un procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception fait, quand bien même ne parviendrait-elle pas effectivement à son destinataire, courir le délai pour agir.

La Cour juge « qu'en l'absence de disproportion avec le droit d'un copropriétaire de pouvoir contester les décisions prises par l'assemblée générale, elle ne porte pas une atteinte injustifiée au droit d'accès à un tribunal garanti par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales »

Veille

- **Copropriétés dégradées : Macron veut « changer la loi » et lance 11 dispositifs d'urgence**

De passage dans le 10e arrondissement de Marseille le 28 juin, le président de la République a évoqué [plusieurs mesures pour lutter contre les copropriétés dégradées](#) dont un changement de loi rapidement.

- **Des copropriétaires doivent s'acquitter d'une lourde facture pour des travaux vieux de 26 ans**

Des copropriétaires se retrouvent à devoir régler [la somme de 179.000 euros](#). La raison ? Des travaux initiés par l'un d'entre eux... il y a 26 ans !

Droit des baux d'habitation

Veille

- **Le plafonnement de la hausse des loyers approuvé par le Parlement**

[Le plafonnement de la hausse des loyers à 3,5%](#) pour les ménages et les PME qui devait s'arrêter fin juin a été reconduit par le Parlement jusqu'au premier trimestre 2024.

- **La proposition de loi « anti squat » adoptée par le Parlement**

[Le Parlement a définitivement adopté](#), mercredi 14 juin au soir, par un dernier vote du Sénat, une proposition de loi de la majorité présidentielle durcissant les peines contre les squatteurs. Les sénateurs ont validé en deuxième lecture, sans modifications, la version votée par l'Assemblée nationale début avril.

[Le recours déposé](#) le 26 juin a pour objectif d'obtenir la censure de cette loi « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ».

- **Marseille: exproprier «plus facilement» les marchands de sommeil**

A Marseille, le chef de l'État a promis un changement de la loi qui « protège trop » [les copropriétaires accumulant des dettes.](#)

- **Location de courte durée : meublés touristiques dans le viseur**

[Une proposition de loi](#) visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue a été déposée le 28 avril à l'Assemblée nationale.

- **Encadrement des loyers à Paris**

[Un arrêté préfectoral du 30 mai 2023](#) fixe, à compter du 1er juillet 2023 et pour un an, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés applicables sur le territoire de la ville de Paris.