

Retour sur un mois de mai plein de voyage dans le temps et dans le droit. [Le salon de la copropriété de Toulouse](#) fut l'occasion avec Florence JAMMES, d'une présentation du panorama des actualités légales et jurisprudentielles en copropriété, incluant la loi dite « habitat dégradé » du 9 avril 2024 : notification par voie électronique, saisie conservatoire, emprunt collectif et du syndic d'intérêt collectif.

Sur la saisie conservatoire, alors que nous étions enthousiastes concernant cette nouvelle arme le mois dernier, ce mois-ci, nous mettons en garde contre [certains risques](#) dans sa mise en œuvre. Sur le syndic d'intérêt collectif, organisé par Quali SR un Colloque s'est tenu à l'Assemblée nationale.

[Ce colloque](#) est intervenu sur invitation du Député Lionel Causse, qui trouve naturel de « parler logement dans la maison du peuple », un colloque s'inscrit dans le cadre du Conseil national de l'Habitat qu'il préside et d'un groupe de travail concernant le syndic visant à renforcer sa légitimité et son développement.

Ce débat pourrait inspirer le décret attendu pour préciser les contours et notamment les cas de désignation...

Pour Henry Buzy-Cazeau dans sa tribune [chez Capital](#), ce nouvel acteur est porteur d'espoir : « Peut-être même l'espoir lui-même que le syndic d'intérêt collectif l'emporte où le syndic a échoué : être aimé des Français. ».

Ce mois-ci, on retient également, [la proposition de loi transpartisane](#) visant à encadrer la location saisonnière a été adopté par le Sénat le 21 mai 2024. Une commission mixte paritaire se réunira prochainement pour s'accorder sur un texte final.

À noter que les propriétaires et les locataires devront informer le syndic en cas de

changement d'usage, qui devra l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. De plus, un amendement soumet le changement d'usage d'un logement en copropriété comme meublé de tourisme à l'autorisation de l'assemblée générale.

[Cette loi](#), qui viendrait sortir de la location saisonnière les logements indécents énergétiquement selon notre scénario, ne devrait pas être applicable avant les JO...

**En droit des baux commerciaux**, le 4 avril 2024, dans un communiqué de presse, Olivia Grégoire, ministre déléguée auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, a annoncé des changements significatifs dans le domaine.

Ces modifications, inscrites dans le projet de loi de simplification de la vie économique, visent à alléger les charges financières des commerçants, notamment en instaurant la mensualisation des loyers et en plafonnant le dépôt de garantie à 3 mois de loyer.

A ce titre, Maître Emmanuelle Chavance vous propose [un aperçu comparatif](#) entre la situation actuelle et les futurs changements.

**En droit de la construction**, le projet de loi relatif au développement de l'offre de logement abordables a été présenté le 3 mai dernier en Conseil des ministres par Guillaume Kasbarian.

Au total, ce sont plus de quatorze mesures qui prévoient notamment d'assouplir la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), d'accorder aux maires le pouvoir d'attribution des logements sociaux neufs ou de réduire le délai de recours de quatre mois.

Certaines associations qualifient ce projet de « chasse aux pauvres » et précisent que la France deviendrait un « pays menacé de fragmentation sociale ».

Plusieurs amendements ont été déposés notamment pour préciser le contenu du contrat de mixité sociale (CMS), et pour dénoncer le choix des gouvernements successifs depuis 2017 en matière de logement social avec une politique menée sans compensation, pénalisant certains territoires qui favorisent les logements sociaux.

Des défis majeurs à relever face à la crise actuelle du logement qui se traduit par une chute de près de 24 % des mises en chantier de logements entre 2022 et 2023, un effondrement des dépôts de permis de construire, et un marché privé devenu inabordable pour de nombreux ménages outre les difficultés d'accès au foncier brandies par les communes qui n'ont pas atteint leur quota de logements sociaux.

L'examen de ce projet de loi qui pose la question de la refondation de la politique du logement se poursuivra dans l'hémicycle du Sénat en séance publique les 18, 19, 20 et 25 juin 2024, avec une perspective de publication de cette loi au 1er janvier 2025.

## **Droit de la copropriété et ASL**

### **Articles**

Dans le prolongement de notre précédente note sur la saisie conservatoire, Maître Charles Bohbot revient sur les conditions de mise en œuvre et les risques pour le syndicat des copropriétaires en cas de contestation en la matière. [Lire cette note](#)

Dans le cadre du contentieux sur les charges de copropriété, de travaux non

autorisés, ou de contestation de décisions d'assemblée générale, il est crucial de respecter les délais de signification des jugements obtenus. Faute de quoi, leurs résultats peuvent être déclarés caducs et ainsi perdre toute validité.

Maître Louna Grappe vous propose un article sur ce sujet, expliquant en détail cette notion de caducité, qui rend invalide un jugement non signifié dans les six mois. Cette caducité peut survenir tant au début de la procédure (concernant alors l'assignation) qu'après le rendu d'un jugement. [Lire cet article](#)

### Jurisprudences

Nous vous proposons le résumé et l'analyse de jurisprudences récentes ainsi que les enseignements pratiques.

- **Lors de la réalisation de travaux, il est fréquent que le syndicat des copropriétaires et le syndic soient contraints de solliciter la dépose de certaines installations privatives.**

*Cour d'Appel de Paris, 4 Avril 2024 - n° 23/14517* [Commentaire du cabinet BJA](#)

- **La résolution d'une AG non conforme aux modalités de vote des statuts de l'ASL est nulle** *C.Cass. 3e Civ. 25 avril 2024 n° 22-20.174* [Lire plus](#)

### Veille

- **Une copropriété est condamnée à indemniser une personne tombée d'un muret à cause d'un chien**

[Le syndicat des copropriétaires](#) doit veiller à ce que la hauteur de ses garde-corps, parties communes, soit conforme aux normes.

## Droit des baux commerciaux

### Notre article

Au cours du bail, le loyer peut subir plusieurs variations. L'article L145-38 du code de commerce permet au bailleur et au locataire de demander la révision du loyer lorsque celui-ci est appliqué depuis au moins trois ans.

Madame Claire Guilmineau définit cette notion et vous éclaire sur les conditions de forme et de fond pour réaliser la demande et vous précise les modes de calcul des loyers. [Lire cette fiche pratique](#)

### Commentaires d'arrêts

Tous les mois, Maître Emmanuelle CHAVANCE attire votre attention sur les décisions majeures en baux commerciaux. [Lire ses commentaires d'arrêts](#)

### Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes

- **Restitution de paiements indus, obligations du bailleur originaire après la vente : le locataire peut agir contre le vendeur** C.Cass. 3e civ. 16 mai 2024, n° 22-19.922 [Lire plus](#)
- **Obligation du bailleur de garantir la commercialité du centre commercial : absence de stipulation, pas de responsabilité !** *Cour d'appel de Paris, 29 février 2024, n° 23/12061* [Lire plus](#)
- **Contrat de bail et transactions : limites à la contestation ultérieure** C.Cass. 3e civ. 16 mai 2024, n° 22-19.830 [Lire plus](#)

## **Droit des baux d'habitation**

### **Jurisprudence**

Nous vous proposons un résumé de jurisprudence récente :

- **Annulation d'une saisie-attribution pour irrégularité de signification**  
[\*Cour d'Appel de Paris, 4 avril 2024, RG n°23/05954 Lire plus\*](#)

### **Nouvelles lois**

## **Entrée en vigueur de la loi pour la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement le 11 avril 2024 : les évolutions en matière de bail d'habitation**

- Augmentation des peines pour les marchands de sommeil : de 5 à 7 ans de prison et de 150 000 € à 200 000 € d'amende, pouvant aller jusqu'à 10 ans de prison et 300 000 € d'amende en cas d'infraction à l'égard de plusieurs personnes ou d'un mineur.
- Les marchands de sommeil risquent également une interdiction d'acquérir ou de détenir des biens immobiliers à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public, étendue à 15 ans selon la nouvelle loi.

[Articles 28,29 et 30 - Loi du 9 avril 2024](#)

## **Loi le Meur sur la régularisation du [Airbnb](#)**

Amendements proposés et votés le 21 mai :

- Maintien du nombre de nuits autorisées à 120 jours en résidence principale
- Obligation de transmettre le PV d'AG qui mentionne l'accord de la copropriété pour le changement d'usage d'un lot à des fins de location meublée

- Alignement du régime fiscal des meublés classiques sur les meublés touristiques (taux d'abattement unique de 30%) – Régime fiscal inchangé pour les meublés classés, certification à l'appui (taux d'abattement à 50%)
- Généralisation du numéro d'enregistrement pour les meublés touristiques
- Etiquette énergétique classée D ne sera nécessaire qu'en 2034

## Veille

- **Le permis de louer gagne du terrain à Colombes dans les Hauts-de-Seine**

[Le permis de louer](#) se répand progressivement dans le département des Hauts-de-Seine. Il s'inscrit désormais également dans le cadre de la lutte contre les biens locatifs énergivores menée par les villes. À Colombes, qui compte plus de 40 % de passoires thermiques au sein de son parc immobilier, c'est un outil précieux pour la gestion qualitative de l'habitat privé, une des priorités de la ville.

## Droit de la construction

### Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes :

- **Contrat d'entreprise et préjudice réparable en cas de non-respect de l'article 14-1** [C.Cass 3ème Civ 7 mars 2024 n°22-23.309 Lire plus](#)
- **Non-respect d'une servitude de la cour commune sanction** [C\(.Cass. 3ème Civ. 28 mars 2024 n° 22-13.993\) Lire plus](#)

## Veille

- **L'étai se resserre sur les garanties financières d'achèvement**

Destinées à sécuriser les acquéreurs des programmes en VEFA, [les garanties financières d'achèvement](#) sont de plus en plus difficiles à souscrire pour les programmes contenant des logements, alors même que ces garanties sont obligatoires.

- **Le principe d'une réglementation incendie spécifique à l'habitat inclusif acté dans la loi Bien vieillir**

Les pouvoirs publics travaillent pour ajuster [le corpus juridique applicable en matière de protection incendie des bâtiments accueillant de l'habitat inclusif](#). Cela fait suite à la décision rendue il y a un an par le Conseil d'Etat, qui menaçait les résidences de plus de six locataires en situation de handicap en les soumettant à la réglementation ERP.