

Alors que le printemps installe ses couleurs et que mai promet ses ponts, ses mugnets et ses escapades, les professionnels de l'immobilier, eux, n'ont pas relâché leurs efforts.

Le printemps n'apporte pas que des bourgeons : il fait aussi éclore des réformes, des débats et, espérons-le, des solutions...

- **Copropriété : des textes qui avancent, des financements qui patinent**

Le Sénat a adopté le 1er avril [la proposition de loi « rénovation »](#) : clarification des obligations, sécurisation des dispositifs, incitation à maintenir les logements dans le parc locatif. Pourtant, les professionnels s'accordent : sans levier de financement solide, la rénovation reste un vœu pieux. Comme l'a rappelé [l'UNIS](#) : « il est urgent de rénover ces logements », tout en assurant qu'ils restent accessibles.

Ce constat est partagé bien au-delà de la profession. [Dans une étude](#) publiée le 5 mai, l'UFC-Que Choisir dresse un bilan sévère des aides existantes : jugées « complexes, illisibles et mal calibrées », elles freinent les ménages. Résultat : seulement 91 374 rénovations d'ampleur réalisées en 2024, loin de l'objectif gouvernemental des 200 000. L'association appelle à un changement de méthode immédiat.

Les dispositifs actuels : éco-PTZ, prêt individuel ou prêt collectif à adhésion volontaire ne suffisent plus à répondre à l'ampleur des besoins. Les appels se multiplient, notamment lors du [Club Copro](#), où Christophe Berfini (Caisse d'Épargne IDF) a relayé les attentes du secteur. Malgré cela, le prêt collectif peine à se généraliser. Introduit par la loi du 9 avril 2024, il suscite l'espoir, mais ses modalités restent à clarifier.

Dans ce contexte, Henry Buzy-Cazaux [sonne l'alarme](#) : « Mais qu'attendent donc les

banques pour financer les travaux ! ». Alors que 40 % des Français vivent en copropriété, les annonces tardent à se concrétiser et les syndics doivent faire face à ce qui devient un casse-tête quotidien.

La loi du 10 juillet 1965 fêtera bientôt ses 60 ans, déjà célébrés au CESE, sous l'égide de l'UNIS, l'UNPI, Plurience et Procvivis. L'occasion de rendre hommage à ces acteurs souvent invisibles mais indispensables. [« Faute d'être aimés, on pourrait au moins être respectés »](#), évoquant les trois « travaux d'Hercule » auxquels sont confrontés les professionnels de la gestion. Des défis à la fois humains, techniques et financiers.

- **Baux commerciaux : vers un rééquilibrage ?**

Le projet de loi sur la simplification de la vie économique poursuit son parcours. L'article 24, qui vise à plafonner le dépôt de garantie à trois mois, suscite toujours [les réserves de l'UNIS](#). Il plaide pour que la réforme ne soit pas rétroactive et ne s'applique qu'aux dépôts en numéraire, excluant les cautions personnelles ou bancaires.

Plusieurs amendements, dont ceux portés par Lionel Causse, Sylvain Maillard et Henri Alfandari, visent à ajuster ces dispositions pour préserver les équilibres contractuels.

Pour aller plus loin, Nadia Bouyahia propose [un éclairage complet](#) sur les apports de ce texte (notamment via les lois ESSOC, PACTE et d'autres textes récents comme la loi ELAN) en matière de bail commercial.

- **Baux d'habitation : la loi Le Meur à l'épreuve du terrain**

[À Saint-Malo](#), la municipalité modifie son règlement sur les locations de courte

durée, désormais accessibles aux personnes morales. Une adaptation permise par la loi du 19 novembre 2024, perçue par certains comme un assouplissement contestable dans une ville déjà sous pression locative.

À Paris, la Cour de cassation a confirmé, dans [un arrêt du 10 avril 2025](#), que les nouvelles règles issues de cette même loi ne s'appliquent pas rétroactivement aux infractions antérieures. Un rappel clair du principe de non-rétroactivité des lois pénales plus sévères.

- **Construction**

La proposition de loi Huwart poursuit son chemin, pour fluidifier les procédures d'urbanisme. [À l'échelle européenne, un projet de règlement est en consultation jusqu'au 5 mai](#) : il vise à créer une base de données commune sur la performance énergétique, pour alimenter l'Observatoire européen du parc immobilier. Des données utiles, à condition que la France sache les exploiter pour éclairer ses politiques locales.

Une évolution qui pourrait à terme améliorer la transparence des données... si la France parvient à adapter ses outils. Un lien évident avec les difficultés évoquées plus haut en copropriété.

Enfin, nous en profitons pour féliciter Loïc Cantin, [distingué](#) par la ministre du Logement Valérie Létard, qui lui a remis la Légion d'honneur, et à Henry Buzy-Cazaux, élevé au grade d'officier de l'Ordre national du Mérite.

## **Droit de la copropriété et ASL**

## Article

Les charges de copropriété constituent la colonne vertébrale de la gestion collective d'un immeuble. Mais lorsqu'il s'agit de charges liées à des postes aussi essentiels que l'eau ou le chauffage, les enjeux se renforcent puisque sont en jeu, par exemple, le confort des copropriétaires et la sécurité financière du syndicat.

Dans cet article, Bénédicte Duruy et Abraham Dieme vous éclairent sur les règles juridiques encadrant ces charges essentielles, les recours en cas de contestations des copropriétaires, ainsi que les leviers dont disposent les syndics pour assurer un recouvrement conforme au droit.

## [Lire cet article](#)

### Jurisprudence

- **Évaluation d'un lot de copropriété préempté : prise en compte de l'état des parties communes en ZAD**

Dans sa décision du 3 avril 2025 ([n°23-23.206](#)), le troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que lorsque la collectivité exerce son droit de préemption sur le lot d'un immeuble en copropriété situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement différé, le prix du bien, fixé d'après sa consistance au jour du jugement de première instance, prend en compte l'état des parties privatives et des parties communes, même si la dégradation de ces dernières résulte de l'arrêt de tous travaux de rénovation et d'entretien après la création de la zone d'aménagement différé

### Arrêté

- **Arrêté du 7 avril 2025 portant diverses dispositions dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie**

[L'arrêté](#) modifie l'annexe 6 de l'arrêté du 4 septembre 2014 pour préciser les informations à fournir lorsque le bénéficiaire est une copropriété :

- Le nom de la copropriété remplace celui du site de l'opération.
- Le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires, prévu à l'article R. 711-12 du Code de la construction et de l'habitation, doit être indiqué.
- Le syndic est identifié comme le bénéficiaire représentant la copropriété.

#### **Veille**

- **Désignation des membres du conseil syndical par l'administrateur provisoire**

[Une question écrite](#) a été adressée à la ministre du Logement concernant le respect du droit de propriété des copropriétaires dans le cadre de la désignation des membres du conseil syndical, en particulier lorsqu'un administrateur provisoire est nommé dans une copropriété en difficulté.

## **Droit des baux commerciaux**

### **Commentaires d'arrêts**

Tous les mois, Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les décisions majeures en baux commerciaux.

### **Commentaires**

#### **Projet de loi de simplification**

Nadia Bouyahia vous propose un focus sur les apports du projet de loi de simplification (notamment via les lois ESSOC, PACTE et d'autres textes récents comme la loi ELAN) en matière de bail commercial.

## Focus

### **Veille jurisprudentielle**

- **Droit d'option du bailleur**

La distinction entre congé et droit d'option en matière de bail commercial soulève des enjeux majeurs de sécurité juridique pour les preneurs, notamment quant aux exigences de formalisme et aux délais de prescription.

Dans son commentaire, Justine Pouvesle revient sur un arrêt rendu le 27 mars 2025 à ce propos :

## Commentaire

### **Jurisprudences**

- **Action en revendication du statut des baux commerciaux**

Dans sa décision du [20 mars 2025 \(n°24/02189\)](#), la chambre commerciale de la Cour d'appel de Grenoble a confirmé que l'action en revendication du statut des baux commerciaux à la suite du maintien du locataire dans les locaux loués à l'expiration d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à prescription.

- **Péremption d'instance**

Dans sa décision du [27 mars 2025 \(n°22-20067\)](#), la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a précisé la définition de la « *diligence interruptive du délai de péremption* » : la Cour précise que la péremption doit s'entendre comme « *l'initiative d'une partie, manifestant sa volonté de parvenir à la résolution du litige, prise utilement dans le cours de l'instance* ». La Cour précise par ailleurs que ces conditions, qui dépendent de la nature de l'affaire et de circonstances de fait, sont

appréciées souverainement par le juge du fond.

- **Travaux structurels, manquement du bailleur à son obligation de délivrance et indemnisation du preneur**

Dans sa décision du [13 mars 2025 \(23-20.474\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que pour refuser au preneur le droit à indemnisation au titre des travaux structurels engagés par lui, il convient d'exclure tout lien de causalité entre le manquement du bailleur à son obligation de délivrance et le coût des travaux engagés par le preneur.

- **Loyer**

Dans sa décision du [13 mars 2025 \(n°22/02387\)](#), la Cour d'appel de Lyon a rappelé la possibilité pour les parties de stipuler que le loyer augmentera par paliers déterminés de manière forfaitaire en cours de bail : en l'espèce, il a été jugé que ne constitue pas une clause d'indexation, une clause du bail qui prévoit que le loyer sera, au terme de la deuxième année entière suivant la date de prise d'effet du bail, révisé annuellement au 1er janvier suivant, avec une garantie d'augmentation de 1,5 % net par an, dès lors que l'augmentation annuelle du loyer ne dépend pas de l'évolution d'un indice ou d'une autre variable introduisant un aléa et que le prix est déterminé dès la conclusion du bail pour toute sa durée sauf révision triennale.

- **Cession et sous location**

Dans sa décision du [27 mars 2025 \(n°23-17.963\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé qu'un locataire ne peut, sur les mêmes locaux conclure un contrat de cession de son droit au bail et un contrat de sous-location, dès lors que les engagements résultant de chacun de ces contrats étaient incompatibles, l'un des contrats rendant nécessairement l'autre sans cause.

- **Restitution du dépôt de garantie**

Dans sa décision du [3 avril 2025 \(n° 21/15834\)](#), la troisième chambre civile du pôle 5 de la Cour d'appel de Paris a jugé qu'une rétention injustifiée du dépôt de garantie par le bailleur est susceptible d'engager sa responsabilité et de donner lieu à une condamnation du bailleur à verser au preneur des dommages-intérêts : en l'espèce le bailleur a été condamné à payer une somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts.

- **Clause de non-recours contre le bailleur**

Dans sa décision du [10 avril 2025 \(n°23/14974\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a statué sur la validité d'une clause de non recours à l'encontre d'un locataire et a précisé les conditions de validité de ce type de clause en indiquant qu'elle ne saurait exonérer le bailleur de son obligation de délivrance sauf si elle met précisément à la charge du locataire certains travaux spécifique : en l'espèce, tel n'était pas le cas puisque le locataire était victime d'infiltrations d'eau et qu'il a obtenu la condamnation du bailleur à lui verser des indemnités ce titre car la clause de non recours a été jugée inopérante en ce qu'elle ne transférait au preneur aucune obligation spécifique.

- **Clause résolutoire et clause de destination**

Dans sa décision rendue le [10 avril 2025 \(23-21.473\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que la tolérance du bailleur quant à l'activité réellement exercée par le preneur ne vaut pas renonciation claire et non équivoque à engager une action visant à obtenir l'acquisition de la clause résolutoire, si cette activité n'est pas conforme à la clause de destination contractuelle : en l'espèce, la question était de savoir si le bailleur pouvait faire constater l'acquisition de la clause résolutoire en raison de l'activité de réparation de véhicules d'occasion et

vente de pièces détachées de véhicules à moteur exercée par la société locataire alors même qu'il en avait connaissance depuis plusieurs années.

- **Mise en conformité**

Dans sa décision rendue le [10 avril 2025 \(23-14.099\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé que le bailleur doit réaliser les travaux de mise en conformité des locaux loués aux normes de sécurité-incendie qu'exige l'exercice de l'activité du locataire prévue au bail, sauf stipulation expresse contraire et que le bailleur ne peut reprocher au preneur un manquement à ses obligations et manque lui-même à son obligation de délivrance : en l'espèce, la cour a jugé que la clause selon laquelle le preneur « *s'oblige d'une part, à se conformer à la réglementation la concernant, prenant les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, pendant toute la durée du bail, aucune mise en état ni aucune réparation, y compris le gros entretien et les grosses réparations, par dérogation expresse à l'article 606 du code civil, d'autre part, à effectuer dans les lieux loués, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreraient nécessaires, de tous travaux de mises aux normes des locaux de sorte qu'ils soient en tout temps conformes aux prescriptions administratives* » ne permet pas de constater « *l'existence dans le bail d'une stipulation expresse mettant à la charge de la locataire les travaux pour remédier aux non-conformités avec les règles de sécurité-incendie existantes au moment de la délivrance initiale des locaux loués* ».

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

### **Veille**

- **Statut du bailleur privé : un projet trop centré sur la fiscalité**

Alors qu'une mission parlementaire planche sur la création d'un statut du bailleur privé, la plupart des organisations professionnelles et associatives limitent leurs propositions sur ce sujet à la question fiscale, [s'étonne Henry Buzy-Cazaux](#), président-fondateur de l'Institut du management des services immobiliers.

- **Loi anti-Airbnb : comment les villes font face à des stratégies de contournement des propriétaires**

Face aux stratégies de contournement mises en place par certains propriétaires, [les grandes villes tirent la sonnette d'alarme](#). Malgré le durcissement du cadre légal en novembre, la régulation des locations touristiques reste un casse-tête pour les élus.

- **Cette propriétaire trouve son bien sur Airbnb alors que le bail interdit la sous-location**

[Près de Lyon](#), une propriétaire se bat pour récupérer sa villa illégalement sous-louée sur Airbnb par ses locataires, pourtant condamnés à quitter les lieux depuis octobre 2024.

## **Droit de la construction**

### **Jurisprudences**

- **Prescription du recours en garantie : l'importance de la demande indemnitaire**

Dans sa décision du 13 février 2025 ([n°23-17.755](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que dans le cadre d'une VEFA, le vendeur est responsable des vices apparents dénoncés dans l'année suivant la réception des travaux ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Elle

rappelle également que l'achèvement de l'immeuble est établi lorsque les ouvrages et les éléments d'équipement indispensables à son utilisation sont exécutés, conformément à sa destination.

- **Face au juge, le maire peut sortir de son chapeau un nouveau motif de refus du permis de construire**

Dans sa décision du 14 novembre 2024 ([n° 23DA00472](#)), la Cour administrative d'appel de Douai a jugé que, lorsqu'il est saisi d'un recours contre un permis de construire, doit, si nécessaire, relever de lui-même que ce permis a été accordé en se fondant sur un document d'urbanisme devenu caduc ou inapplicable à la date de la décision.

#### **Veille**

- **«Mon devoir est d'aider les gens à se loger» : ces maires bâtisseurs qui s'entêtent à construire malgré les municipales**

En dépit de la crise du logement, [beaucoup d'élus renâclent ou refusent](#) de délivrer des permis de construire de peur de perdre les voix de leurs électeurs. D'autres, beaucoup moins nombreux, gardent le rythme, élections ou pas.

- **Logement : les octrois de permis de construire se redressent un peu en mars**

[Sur les douze derniers mois](#), le nombre de permis de construire délivrés affiche toutefois une baisse de 8%, tandis que le volume des mises en chantier est stable.

- **Une proposition de loi pour faciliter les projets de construction et de réhabilitation**

[La proposition de loi \(PPL\)](#) « de simplification du droit de l'urbanisme et du

logement » vise notamment à généraliser le permis d'aménager multisites.