

Plutôt que de résoudre la crise du logement, on cherche à opposer les acteurs entre eux. Ou bien ce conflit était-il déjà latent ?

- Entre les copropriétaires et ceux qui louent leurs biens en location saisonnière;
- Entre les bailleurs à qui l'on impose de plafonner le montant du loyer et les locataires en zones tendues;
- Entre les bailleurs commerciaux à qui l'on impose la [mensualisation](#) et leurs preneurs;
- Entre les copropriétaires qui souhaitent déroger à l'obligation du DPE en raison d'un calendrier jugé trop pressant et le syndicat des copropriétaires.

Encadrement renforcé des locations touristiques

La loi dite « Le Meur » ou encore « anti-Airbnb » permet aux syndicats de modifier le règlement de copropriété. Vous pouvez retrouver, [ici, notre analyse](#).

Encadrement des loyers à Paris

L'annulation de l'encadrement des loyers à Paris, prononcée par le Conseil d'État le 18 novembre 2024, ajoute un nouvel épisode à une saga déjà bien animée. [Quelles conséquences](#) pour les propriétaires, les locataires et les municipalités ayant instauré cette régulation ? La ministre Valérie Létard promet une évaluation nationale de ce dispositif d'ici mi-2025.

Réglementation environnementale dans le neuf L'initiative CAP 2030 rassemble les acteurs du bâtiment autour des défis environnementaux à venir. Un cadre de référence commun, prévu d'ici Noël, vise à maintenir la position de la France en tant que leader européen de la construction durable.

La culture du conflit en France nous réunit. Ce fut d'ailleurs l'objet des différents salons et manifestations, comme le Salon de la Copropriété, où nous avons pu

également nous retrouver pour célébrer nos passions ou nos névroses communes.

Joyeuse lecture,

Droit de la copropriété et ASL

Article

Cette étude se concentre sur les principales dispositions relatives à la copropriété. On s'intéressera d'abord aux enjeux et à la constitutionnalité d'une interdiction (I), puis à celles à prévoir dans les règlements de copropriété existants (II) ou nouveaux (III), et enfin à l'attestation sur l'honneur à transmettre en cas de changement d'usage du lot (IV).

Afin de mettre en œuvre ces résolutions lors des prochaines assemblées générales, le cabinet BJA se tient à votre disposition pour auditer les règlements de copropriété et mettre les résolutions à l'ordre du jour.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

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

- **Prescription biennale inapplicable aux syndicats de copropriétaires**

Par sa décision du [10 octobre 2024 \(n°23-13.870\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation rappelle que, bien que le syndicat des copropriétaires soit une personne morale qualifiée de « non-professionnel », il ne peut être assimilé à un consommateur au sens de l'article L. 218-2 du code de la consommation. Par conséquent, la prescription biennale ne s'applique pas à son égard.

- **Clause réputée non écrite d'un règlement de copropriété : nécessité de l'implication du syndicat des copropriétaires**

Par sa décision du [10 octobre 2024 \(n°22-22-649\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé que l'action visant à faire prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est entendu ou appelé à la cause.

Veille

- **Copropriété : «On a dépensé un million d'euros en rénovation... pour des travaux à refaire»**

[Des travaux de copropriété](#) qui ont duré près de trois ans au lieu de six mois, avec à la clé des malfaçons et un surcoût de plusieurs dizaines de milliers d'euros : c'est la galère vécue par une centaine d'autres copropriétaires.

- **Rénovation énergétique : vers une loi pour le bâti ancien ?**

Plusieurs sénateurs, emmenés par le mosellan Michaël Weber (groupe Socialiste, Ecologiste et Républicain), [ont déposé le 8 octobre une proposition de loi](#) visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien, qui représente « plus d'un tiers du parc existant en France ».

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

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

[Lire ses commentaires d'arrêts](#)

Maîtres Nadia BOUYAHIA et Justine POUVESLE vous partagent des décisions marquantes rendues en septembre 2024 ainsi que les actualités les plus récentes qui ont un impact direct en matière de baux commerciaux.

Jurisprudences

- **Application du droit de préemption du locataire d'un local commercial.**

Dans un arrêt du [10 septembre 2024 \(n°22/07317\)](#), la Cour d'appel de Rennes a rappelé le principe selon lequel le droit de préemption commercial du locataire commercial s'interprète restrictivement et a considéré que ce droit n'est pas applicable en cas de cession de part indivise du local commercial

- **Défaut de paiement de l'indemnité d'occupation**

Dans un arrêt du [5 septembre 2024 \(n°21/15890\)](#), la Cour d'appel d'Aix-en-Provence indique que le défaut de paiement de l'indemnité d'occupation due par le locataire dans le cadre de son droit au maintien dans les lieux, constitue un manquement à une obligation principale est susceptible d'entraîner la déchéance de son droit au paiement d'une indemnité d'éviction, sous réserve de l'appréciation de la gravité de ce manquement par les juges du fond.

Nouvelle réforme

Le projet de loi de simplification de la vie économique, visant à alléger les charges financières des commerçants [a été votée et adoptée au Sénat le 22 octobre dernier](#). Elle sera prochainement examinée à l'Assemblée nationale. Cette dernière prévoit notamment d'instaurer :

- **Une mensualisation du paiement des loyers pour tout locataire qui en**

ferait la demande par l'introduction d'un article L145-33-A dans le Code de commerce.

Cette mensualisation pourrait être mise en œuvre lors d'une prochaine échéance, sauf si une procédure en impayés est engagée par le bailleur.

- **Un renforcement des règles concernant le dépôt de garantie qui serait limité à un trimestre de loyer.**

Le dépôt de garanti devrait par ailleurs être restitué dans un délai maximum de trois mois après la remise des clés par le locataire.

Compétence territoriale en baux commerciaux

Le 24 octobre 2024, la Cour d'appel de Paris infirme trois ordonnances de référé rendues par le tribunal judiciaire de Paris le 21 juin 2024, lesquelles portaient sur [des questions relatives d'une part à la compétence territoriale du juge des référés en matière de baux commerciaux, et d'autre part, en matière d'expertise immobilière in futurum.](#)

La Cour a rappelé qu'en matière de baux commerciaux, les parties peuvent déroger à la règle de compétence territoriale prévue par l'article R. 145-23 du code de commerce, à condition que cette dérogation soit clairement spécifiée dans le bail.

Elle précise par ailleurs que la clause qui prévoit que « ***tout litige relatif aux présentes sera de la compétence des tribunaux de Paris*** » est considérée comme suffisamment précise pour déterminer le tribunal compétent.

Veille

- **La Halle redéveloppe son parc de magasins et s'ouvre à l'affiliation**

Après avoir renoué avec la rentabilité, [La Halle reprend le développement de son réseau](#). L'enseigne appartenant au groupe Beaumanoir vient d'ouvrir deux magasins, dont un en affiliation. Thomas Hamelle, directeur général de La Halle, détaille les axes de développement de l'enseigne pour les quatre prochaines années.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Même s'il n'a pas rendu les clés, le locataire n'a plus de loyer à payer jusqu'à la fin de son préavis**

Par sa décision du [12 septembre 2024 \(n°23-18.132\)](#), la troisième de la Cour de cassation a estimé que l'élément déterminant était la régularité du congé délivré par les locataires. Si le congé était valide, le bail est résilié à l'expiration du délai de préavis, rendant la question de la remise des clés secondaire.

- **Congé donné à un locataire âgé : calcul des ressources sur les douze derniers mois**

Par sa décision du [24 octobre 2024 \(n°23-18.067\)](#), la troisième de la Cour de cassation a précisé que la période des douze mois précédant la délivrance du congé est celle à prendre en compte pour le calcul des ressources du locataire âgé de plus de soixante-cinq ans, afin de déterminer si le bailleur, en application de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est tenu de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités

Nouvel arrêt

Dans [un arrêt](#) rendu le 18 novembre, le conseil d'état a mis fin à l'arrêté prévoyant l'encadrement des loyers à Paris.

Nouveaux décrets

- **Déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable de mise en location Le « Permis de louer »**

[Le décret](#) du 30 octobre 2024 décentralise les sanctions relatives aux procédures de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location des logements. Il transfère ainsi la responsabilité des préfets aux maires et présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Il précise les modalités de recouvrement des amendes, qui seront affectées à la commune ou à l'EPCI, selon l'autorité compétente.

- **Réévaluation des loyers des locaux régis par la loi de 1948**

[Le décret n° 2024-1004 du 6 novembre 2024](#) réévalue les loyers des locaux régis par la loi du 1er septembre 1948 en augmentant les prix de base au mètre carré. Ces ajustements, qui concernent principalement les catégories III A, III B et II A, s'appliquent à partir du 1er juillet 2024. Le décret précise également les modalités de calcul de la surface corrigée en tenant compte des caractéristiques spécifiques des pièces et des locaux. Le tableau des valeurs locative mensuelle en euro est [à retrouver ici](#).

Veille

- **Contre l'habitat indigne, le permis de louer fait ses preuves : « Avant, c'était du pas vu pas pris »**

[Plus de 140 villes franciliennes ont mis en place ce dispositif de cartographie de l'habitat dégradé](#). Vécu comme une contrainte par certains propriétaires, il permet

aux municipalités de lutter plus efficacement contre les marchands de sommeil. À condition d'y consacrer les moyens.

Droit de la construction

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes :

- **Prescription biennale : la déduction par compensation qualifiée de demande reconventionnelle**

Par sa décision du [7 novembre 2024 \(n°22-14.088\)](#), la troisième de la Cour de cassation a jugé que la demande de déduction par compensation formulée par un entrepreneur constitue une demande reconventionnelle et non une simple défense au fond, et est donc soumise à la prescription biennale applicable aux actions des professionnels contre les consommateurs.

- **Indemnisation de l'acquéreur d'un bien en l'état futur d'achèvement : limites des frais remboursables pendant les travaux de reprise**

Par sa décision du [11 juillet 2024 \(n°23-17.733\)](#), la troisième de la Cour de cassation a estimé que l'acquéreur d'un bien immobilier vendu en l'état futur d'achèvement, affecté de désordres nécessitant des travaux de reprise, ne peut prétendre au remboursement de sommes relatives à la propriété, telles que les charges de copropriété, les remboursements d'emprunts ou les frais de consommation d'énergie. Bien qu'indemnisé pour ses frais de relogement pendant la période des travaux, l'acquéreur ne peut pas obtenir d'indemnisation pour ces frais, qui sont considérés comme étant liés à sa qualité de propriétaire, peu importe qu'il occupe ou non le bien. Par conséquent, ces dépenses ne sont pas directement associées aux désordres et ne justifient pas une indemnisation supplémentaire.

Veille

- **Réglementation environnementale dans le neuf : comment la France entend garder une longueur d'avance**

[Un premier bilan de la démarche CAP 2030](#) visant à accompagner la mise en œuvre de la RE 2020 et préparer « l'après » a été esquissé à Batimat ce 2 octobre. Avec deux messages adressés aux professionnels : participez, et n'ayez pas peur !