

« *Ce qui caractérise la démence, c'est la disproportion entre les vues et les moyens* » : ces mots de Napoléon pourraient trouver application sur certaines réformes.

A ce titre, le professeur Hugues Périnet-Marquet livre [ici](#) son analyse sur la rénovation énergétique du bâti.

Il décrypte les effets de la loi climat et résilience et de la directive européenne du [14 mars 2023 de l'EPBD](#), lesquelles induisent environ 900 milliards de dépense pour les rénovations globales d'ici 2050.

Entre l'obligation de réaliser des travaux ou de souffrir d'une décote sur la valeur du bien, on fait peser, aux propriétaires dans un temps trop court et de manière isolée, une responsabilité excessive.

La France n'agirait pas « avec raison mais avec passion » contre le dérèglement climatique.

Pourtant, au regard des données chiffrées indiquées dans cet interview, il ressort qu'on ne peut arriver aux objectifs indiqués. Il sera nécessaire de revenir sur les dates ou avec plus d'hypocrisie sur les sanctions applicables.

Il appelle au retour à la raison écologique afin de rentrer, dans des objectifs en fonction de nos moyens.

Le sujet de la rénovation énergétique sur les parties communes a été envisagée lors de la conférence de la [CNEC](#), les 12 et 13 octobre à Poitiers.

Au cours de cette conférence, Monsieur De Coster, a indiqué que lors des travaux d'intérêts collectifs liés à la rénovation énergétique, il convient de prévoir *ab initio* avec le maître d'œuvre tant les modalités d'accès au lot que les indemnités à

prévoir.

Certaines de ces situations peuvent donner lieu à référé, et Me Louna Grappe, vous indique [dans cet article](#), comment le syndic peut agir pour obtenir rapidement l'autorisation d'accès et/ou la condamnation sous astreinte du copropriétaire.

Toutefois, certains copropriétaires risquent de ne plus avoir les moyens de faire face aux charges exigibles et de s'exposer à une vente aux enchères publique qui constitue l'une des dernières phases d'une procédure de saisie immobilière, ou de licitation partage.

Me Adèle Orzoni vous informe [des différentes étapes](#) : qui peut enchérir, des modalités de visites, des informations relatives aux biens, et des documents à transmettre à votre avocat afin de pouvoir enchérir...

Enfin, ce mois ci, l'actualité des baux commerciaux met en lumière [les annexes obligatoires](#) dans l'article rédigé par Me Justine Pouvesle.

Nous profitons de cet édit, pour vous inviter au salon de la copropriété se tenant le 8 et 9 novembre où nous intervenons sur [de nombreuses conférences](#) et où vous pouvez tous nous retrouver pour un cocktail le 8 novembre au soir.

### **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 de la Copropriété et ASL
- Droit des Baux d'habitation
- Droit des Baux commerciaux
- Droit de la construction

## Droit de la copropriété et ASL

### Articles

- Maître Adèle ORZONI vous propose un focus sur [la vente aux enchères publiques de biens immobiliers](#)

Cette dernière explique en détail le processus des ventes aux enchères publiques de biens immobiliers, mettant en avant les étapes clés, les exigences pour les enchérisseurs et les implications juridiques de cette procédure. Cet article offre une analyse complète de cette méthode d'acquisition immobilière.

- Maître Louna GRAPPE vous propose un article sur [les cas justifiant le référé en copropriété](#).

Dans cet article elle revient sur l'importance de la procédure de référé dans le contexte de la copropriété. Elle souligne comment cette procédure joue un rôle essentiel en permettant d'obtenir des décisions judiciaires plus rapidement, malgré les délais variables et potentiellement longs associés aux litiges en copropriété.

### Jurisprudences

- **L'application d'une clause privant le copropriétaire de l'accès à son lot et l'obligeant néanmoins à payer les charges doit être appliquée même si celle-ci est susceptible d'être réputée non écrite**

La Cour de cassation a jugé que « *Les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par un juge [en conséquence] la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande en déclaration du caractère non écrit de cette stipulation, en a exactement déduit qu'elle devait recevoir application et que les demandes de la SCI en expulsion et paiement d'une*

*indemnité d'occupation et remboursement des charges devaient être rejetées. »*

Il faut en déduire que le copropriétaire a mal dirigé son action, il aurait dû soulever que la clause était réputée non écrite. En effet, son lot était mis à disposition à titre gratuit et sans limitation de durée au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme. On rappelle que le caractère non écrit d'une telle clause peut être soulevée tant devant un juge via une décision d'assemblée générale ([Cass. 3e civ., 10 sept. 2020, n° 19-17.045](#)).

Le devoir de conseil du syndic serait de recommander d'inscrire à l'ordre du jour le retrait de ces stipulations. A défaut, il est tenu de les appliquer, même si elles sont manifestement contraires à des dispositions d'ordre public.

- **La garantie financière mise en œuvre en raison d'un détournement des fonds**

Par sa décision du [13 juill. 2023 \(n° 22-14.535\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation a jugé que la garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine des fonds remis au syndic. Elle produit effet sur les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible, et que la personne garantie est défaillante, quelle que soit la cause de cette défaillance, même s'il s'agit d'un détournement de fonds par un des salariés du syndic.

En conséquence, même si le salarié a détourné des fonds et que la responsabilité civile du syndic peut être appliquée, la garantie financière peut être mise en œuvre de manière autonome par le syndicat des copropriétaires pour obtenir le versement d'une provision au titre des fonds non représentés.

- **Une copropriété ne peut abandonner des travaux obligatoires, même difficiles**

Par sa décision du [21 septembre 2023 \(22-15.484\)](#), la deuxième Chambre Civile de la Cour de cassation précise que les difficultés rencontrées pour exécuter une obligation prononcée par un juge ne justifient pas l'inexécution et le paiement d'une éventuelle astreinte risque d'être dû.

» 8. Il relève que le syndicat des copropriétaires s'est heurté, pour fixer un nouvel auvent sur le mur de l'immeuble, à la dégradation de l'état de ce mur et l'apparition de nouvelles normes. Il ajoute que ces éléments ne faisaient pas obstacle à la construction d'un nouvel auvent indépendant du mur, fixé sur des poteaux encastrés dans le sol. 9. Il en déduit que si le syndicat des copropriétaires a rencontré des difficultés réelles pour exécuter son obligation, il ne s'est pas heurté à une impossibilité de le faire. 10. En l'état de ces énonciations et constatations, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, procédant à une interprétation du sens et de la portée du dispositif de l'arrêt du 19 juin 2013, que l'ambiguïté de ses termes rendait nécessaire, a retenu que les difficultés rencontrées par le syndicat des copropriétaires pour exécuter son obligation ne constituaient pas une cause étrangère, et a liquidé l'astreinte au montant qu'elle a fixé. »

**Recommandation pratique** : pour justifier de l'impossibilité, il convient de solliciter auprès du maître d'œuvre une note justifiant d'une réelle impossibilité.

#### Décret

- **Le décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023 inscrit dans le Code de procédure civile l'Audience de Règlement Amiable (ARA) devant le tribunal judiciaire.**

Afin de faciliter et de moderniser le règlement des conflits, l'audience de règlement amiable (ARA) sera introduite pour les litiges civils (procédure écrite ordinaire et

procédure de référé devant le tribunal judiciaire). Cette nouvelle procédure permet au juge d'aider les parties à trouver un accord. [Elle sera mise en place à compter du 1er novembre 2023](#) au même titre que la procédure de césure du procès.

### **Veille**

- **Rénovation énergétique : quand les travaux sèment la zizanie au sein des copropriétés**

Avec la flambée des taxes, des charges, du coût de l'énergie et de l'inflation, les petits propriétaires sont exsangues. [La lutte contre les passoires thermiques, exigée par la loi climat et résilience](#), crée maintes discordes.

- **Rénovation énergétique : un prêt à taux zéro pour les copropriétés**

Un amendement au projet de loi de finances pour 2024 va permettre aux syndicats de copropriétaires de souscrire [un éco-prêt à taux zéro collectif, remboursé sur les charges](#).

- **La CDC préconise un nouveau prêt bancaire pour « massifier » les travaux en copropriété**

Pour la Caisse des dépôts, faciliter les travaux d'amélioration des copropriétés dégradées passera par [la massification des prêts bancaires pour toutes les copropriétés](#). Elle suggère, dans un rapport, la création d'un nouveau type de prêt, avec une garantie spécifique pour celles qui sont le plus en difficultés.

- **Rénovation énergétique: le prêt à taux zéro bientôt simplifié dans les copropriétés ?**

[Un amendement au projet de loi de finances](#) a été voté pour prolonger jusqu'en 2028 l'éco-prêt à taux zéro, destiné à financer les travaux de rénovation des

logements. Le texte veut également rendre plus simple le recours à ce prêt par les copropriétaires.

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

### **Jurisprudences**

- **Meublé touristique : la Ville de Paris mise en échec**

Par sa décision du [7 sept. 2023 \(n° 22-18.101\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation indique que l'usage d'habitation d'un local au 1er janvier 1970 doit être prouvé et l'amende civile du Code du tourisme est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale.

- **Le locataire doit réparer les dégradations même s'il était absent lors de l'état des lieux**

Par sa décision du [7 sept. 2023 \(n° 22-16.172\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, le locataire qui ne participe pas à l'état des lieux de sortie n'échappe pas aux réparations qui seraient liées à ses dégradations

### **Décret**

- **Mise à jour de la liste des communes en zone tendue**

Depuis le 29 août 2023, une mise à jour significative a été apportée à la liste des communes en zone tendue, selon l'annexe du décret [n°2023-822 du 25 août 2023](#).

### **Veille**

- **Loi de 48 / augmentation des loyers au 1er juillet 2023**

[Le taux d'augmentation](#) des loyers soumis à la loi du 1.9.48 est fixé à compter du 1er juillet 2023.

La liste des communes « agglomération parisienne » est désormais annexée au décret du 10 décembre 1948.

- **Trêve hivernale**

La trêve hivernale débutera [le 1er novembre 2023, prendra fin au soir du 31 mars 2024](#). Encadré par la loi, ce sursis met en pause pendant cinq mois toute procédure d'expulsion d'un locataire.

- **Le ministre du Logement annonce une réforme globale de la fiscalité locative**

Le ministre du Logement, Patrice Vergriete, a annoncé lors du sommet de la construction de la FFB [une refonte globale de la fiscalité locative](#).

- **Passoires thermiques : Bruno Le Maire souhaite que le DPE soit modifié**

Pour répondre aux critiques des propriétaires qui accusent le DPE d'avoir des biais sur le chauffage ou encore la taille des surfaces, [le ministre de l'Économie a annoncé « souhaiter »](#) modifier les critères du diagnostic de performance énergétique.

## **Droit des baux commerciaux**

### **Notre article**

- Maître Justine POUVESLE vous propose un focus sur [les annexes obligatoires du bail commercial](#).

Dans cette fiche pratique cette dernière revient sur ces quatre annexes obligatoires qui sont : le diagnostic de performance énergétique (DPE), l'état des risques et pollutions (ERP), l'annexe environnementale et le constat de risque d'exposition au plomb.

### **Jurisprudences**

- **Etat des risques datés de plus de 6 mois : l'irrégularité doit être d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail**

Dans un arrêt du [21 septembre 2023 \(n°22-15.850\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 2 février 2022 (n°20/14673) qui avait ordonné la résolution du bail aux torts exclusifs du bailleur dès lors que l'état des risques et pollutions annexé au bail datait de plus de six mois.

La Cour de cassation juge qu'en se déterminant ainsi sans rechercher si le manquement imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante dans les circonstances de l'espèce pour justifier la résiliation du contrat de location, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

- **Du bon usage de la justification d'un congé reprise**

Par sa décision du [12 octobre 2023 2023 \(n° 22-18.580\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que l'obligation de justifier dans le congé du caractère réel et sérieux de la décision de reprise n'est pas édictée à peine de nullité ; dans son appréciation de l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale, le juge du fond peut tenir compte d'éléments postérieurs à la date de délivrance du congé dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention.

- **Bail commercial et travaux de ravalement**

Par sa décision du [15 juin 2023 \(n°21-19-.396\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation précise que le bail faisant obligation au preneur de supporter les frais de ravalement de l'immeuble, mais ne comportant aucune stipulation concernant les travaux prescrits par l'autorité administrative, ne permet pas de mettre à la charge du preneur les travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative.

- **Clause résolutoire d'un bail commercial**

Par un arrêt du [26 octobre 2023 \(n°22-16216\)](#), la troisième Chambre civile nous indique que la mauvaise foi du bailleur est inopérante lorsque le preneur ne respecte pas les délais accordés par une ordonnance de référé définitive ayant suspendu les effets de la clause, qui est alors définitivement acquise, même si le bailleur est de mauvaise foi.

#### **Veille**

- **La marque de mode enfant Bonton a été placée en redressement judiciaire le 5 octobre.**

[La marque de mode et déco enfantine haut de gamme](#) souffrait depuis l'épidémie de Covid du manque de touristes. Fondée en l'an 2000, l'entreprise appartient depuis quelques années au groupe Marco Polo, la holding de Xavier Marie, le fondateur et ancien propriétaire de Maisons du Monde.

## **Droit de la construction**

### Jurisprudences

- **Quand l'auteur et le titulaire du permis reprochent au juge d'utiliser le sursis à statuer**

Par sa décision du [10 juillet 2023 \(n° 463914\)](#), le Conseil d'État décide que l'auteur et le titulaire du permis de construire peuvent contester dans ses deux volets un jugement qui retient l'existence d'un vice régularisable et sursoit à statuer en fixant un délai de régularisation conformément à l'article L 600-5-1 du Code de l'urbanisme.

- **Les pénalités de retard ne s'appliquent pas pour les défauts de construction**

Par sa décision du [28 septembre 2023 \(n°22-18.237\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que le Code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas de pénalités que pour le retard de livraison. Celles-ci ne sont pas appliquées pour la période pouvant courir jusqu'à la rectification des défauts constatés lors de la réception.

- **Réparation du dommage : la démolition-reconstruction ne doit pas être disproportionnée**

Par sa décision du [6 juillet 2023 \(n°22-10.884\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation retient que la solution réparatoire consistant en la démolition-reconstruction complète d'un ouvrage ne doit pas être manifestement disproportionnée au regard des conséquences dommageables des non-conformités relevées.

## Veille

- **Immobilier : 50 % de construction hors site en 2031, un objectif réaliste ?**

Plébiscitée de toutes parts pour ses atouts économiques et environnementaux, [la filière amorce sa mue](#). Ce système vise la fabrication des éléments d'un bâtiment en atelier avant leur assemblage sur un chantier. Les différents acteurs se dotent d'une charte ce mercredi.

- **Pour le BTP, le nouveau PTZ n'est pas à la hauteur**

Le secteur du bâtiment a dénoncé [« un effet d'annonce » du gouvernement](#), après les déclarations du ministre de l'Économie Bruno Le Maire sur un resserrement moindre que prévu du prêt à taux zéro (PTZ), qui ne remédie pas à l'exclusion des zones rurales du dispositif.