

A l'occasion de cette rentrée, le logement revient au premier plan avec un ministre du Logement de plein exercice, Madame Valérie Létard, chargée de désamorcer cette bombe sociale, dans un contexte de crise budgétaire.

A la suite du [discours de politique générale](#), des propositions concrètes [présentées sur RMC concernent](#) :

- L'élargissement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants ;
- L'alternative au Pinel ;
- L'adaptation du DPE sans pour autant l'abandonner ;
- La proposition de loi visant à réguler la location saisonnière qui serait votée d'ici la fin de l'année.

Véronique Bédague, PDG de Nexity, interrogée sur [France Inter](#), espère que le « point d'inflexion » de la crise du logement se transforme en « embellie », grâce à la mise en œuvre de ces réformes.

Naturellement, les syndicats professionnels ([FNAIM](#), [UNIS](#), [FFB](#), [USH](#)) adressent de nouveaux vœux, et formulent des préconisations à la nouvelle Ministre. En outre, Henry Buzy-Cazeau souligne trois [défis](#) majeurs : la réduction du budget consacré au logement, la fiscalité et les [règles du HCSF](#).

[Lors du 15ème congrès de l'UNIS](#), Danielle Dubrac et ses présidents adjoints ont proposé à Valérie Létard de repousser l'interdiction de louer les logements classés DPE G à 2028, et d'adosser le calendrier de la durée des travaux dans le cadre d'un Plan pluriannuel de travaux.

En parallèle, le député Lionel Causse a également interpellé la ministre du logement et le ministre du budget sur [les propositions d'amendements](#) pour la première partie du projet de loi de finance.

Toutefois, la crise du logement se règlera peut-être au niveau de l'Europe ? Avec la désignation de son Commissaire danois Dan Jørgensen et du débat à venir sur [l'accessibilité du logement au Parlement](#) européen.

Par ailleurs, Me Emmanuelle Chavance alerte le secteur du commerce au regard de [la variation des indices du deuxième trimestre 2024](#). En effet, certains baux peuvent commencer à bénéficier de l'article L. 145-39 du Code de commerce si le loyer a évolué de plus d'un quart depuis la prise d'effet du bail ou la dernière variation du loyer et demander le retour à la valeur locative, sous réserve de vérifier qu'elle est bien inférieure au loyer indexé.

La copropriété attend toujours les décrets d'application de la loi dite « Habitat dégradé » pour, notamment, éclaircir le dispositif de la notification par voie électronique. Ce sujet a été abordé lors de notre interview sur [les Ondes de l'Immo](#).

L'intelligence artificielle, quant à elle, n'attend pas et s'est répandue lors d'une table ronde menée par le Club copro. Cette dernière portée [sur les impacts de l'IA](#) sur le métier de syndic et a également abordé l'évolution des logiciels métiers, en lien avec [l'enquête](#) récente de l'ANGC.

## **Droit de la copropriété et ASL**

### **Article**

Souvent, un copropriétaire pense être en possession d'un lot de jouissance lorsqu'il dispose d'une terrasse ou d'un jardin en usage exclusif. Il peut estimer que ce droit de jouissance privative lui permet une utilisation complète de cet espace, sans forcément en comprendre les implications juridiques. Jade Huertas vous éclaire sur la nécessité de bien distinguer entre les droits de jouissance privative et les parties

communes, et sur les démarches juridiques requises pour régulariser ces lots de jouissance.

[Lire cet article](#)

### **Jurisprudences**

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

- **Le syndicat des copropriétaires est-il responsable des désordres affectant les parties communes, révélés au fur et à mesure de l'exécution des travaux par un copropriétaire ?**

Par sa décision du 26 septembre 2024, la Cour de cassation a retenu que le syndicat des copropriétaires engage sa responsabilité de plein droit pour les désordres affectant les parties communes, même si ces désordres sont découverts à l'occasion de travaux entrepris par un copropriétaire. Il incombe donc au syndicat d'assumer la réparation des défauts relatifs aux parties communes, indépendamment des travaux privés.

[Notre commentaire](#)

- **Délai de contestation des décisions d'assemblée générale en copropriété**

Par sa décision du 4 juillet 2024, la Cour de cassation a jugé que les demandes subsidiaires d'annulation de résolutions d'une assemblée générale de copropriété, bien que formées hors délai, vise les mêmes fins que la demande principale, interrompant ainsi le délai de forclusion.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2024, 22-24.060 23-10.573](#)

## Veille

- **Immobilier : la répression des fraudes épingle les syndics de copropriétés**

[Une nouvelle enquête](#) de la répression des fraudes cible les syndics de copropriété. 65% des contrôles confirment des dysfonctionnements.

- **Copropriétaires : cette nouvelle charge qui vous attend lors de vos assemblées générales en 2025**

Si vous êtes propriétaire d'un logement, vous ne tarderez pas à recevoir votre appel de fonds du troisième trimestre. [La somme à payer risque de s'alourdir dans les prochains mois](#) en raison d'une nouvelle mise aux normes à laquelle nombre d'immeubles ne pourront pas couper.

## Droit des baux commerciaux

### Commentaires d'arrêt

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

### Jurisprudences

Maîtres Nadia BOUYAHIA et Justine POUVESLE vous partagent quatre décisions marquantes rendues par la Cour de cassation aux mois de juin, juillet et septembre 2024 :

- **Défaut d'option et restitution de la TVA versée au titre des loyers commerciaux**

Par sa décision du 12 septembre 2024, la Cour de cassation a précisé que, dans le cadre d'un bail commercial, le bailleur qui n'a pas opté pour la TVA, doit rembourser au locataire la TVA indument versée.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2024, 23-13.822](#)

- **Refacturation des travaux liés à la vétusté en l'absence de clause expresse**

Par sa décision du 27 juin 2024, la Cour de cassation a jugé que le bailleur peut refacturer au preneur les frais des travaux liés à la vétusté des locaux, même sans clause expresse dans le bail, dès lors que ces travaux découlent d'un défaut d'entretien imputable au preneur dès lors que le bail prévoit que le locataire doit tenir les locaux en parfait état.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 juin 2024, 23-10.042](#)

- **Non-respect des délais et acquisition de la clause résolutoire**

Par sa décision du 4 juillet 2024, la Cour de cassation a estimé qu'il n'était pas possible d'accorder de nouveaux délais de paiement à la locataire, puisque des délais avaient déjà été accordés en référé par ordonnance passée en force de chose jugée et n'avaient pas été respectés. Par conséquent, la clause résolutoire était acquise, entraînant ainsi la résiliation du bail.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 juillet 2024, 23-16.040](#)

- **Cession irrégulière du bail commercial : garantie d'éviction due par le cédant**

Par sa décision du 4 juillet 2024, la Cour de cassation a précisé que lorsque la

cession du droit au bail est inopposable au bailleur, le cédant qui a fait l'objet d'une expulsion ainsi que de tout occupant de son chef, ne peut solliciter le remboursement des loyers et indemnités d'occupation auxquels il a été condamné auprès du cessionnaire qui a occupé le local commercial sans faute.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2024, 23-13.822](#)

### **Veille**

- **Publication de l'ILC au 2ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[Au deuxième trimestre 2024](#), les indices utilisés pour la révision des baux commerciaux et professionnels s'établissent ainsi : 136,72 (+ 3,73 % sur un an).

- **Nouveau droit de préemption des fonds de commerce à Paris**

Depuis le 7 août, [la Ville de Paris](#) a mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce, lui permettant d'exercer un droit de préemption sur les ventes de fonds de commerce et artisanaux, ainsi que sur les baux commerciaux dans toutes les rues des 5ème et 6ème arrondissements, ainsi qu'une partie du 7ème.

- **La chaîne française Chaussea reprend 62 magasins Bristol en Flandre et en Wallonie**

[La chaîne française Chaussea reprendra bien 62 boutiques Bristol en Belgique](#), a confirmé vendredi le tribunal de l'entreprise d'Anvers, division Hasselt. Elle s'était portée candidate à la reprise d'une partie des magasins belges après la mise en procédure de réorganisation judiciaire de la maison-mère de Bristol, Euro Shoe Group, en juin dernier.

## Droit de la construction

### Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes :

- **Prescription des actions récursoires contre les assureurs de responsabilité**

Par sa décision du 7 mars 2024, la Cour de cassation a jugé que « l'action récursoire de l'assureur d'un constructeur, subrogé dans les droits de son assuré, contre l'assureur d'un autre constructeur n'est pas prescrite tant que le délai prévu à l'article 2224 du code civil n'est pas expiré, peu important que l'assureur ainsi recherché ne soit plus exposé au recours de son assuré, en raison de l'expiration de la prescription biennale de l'article L. 114-1 du code des assurances. »

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 mars 2024, 22-20.555](#)

- **Effet interruptif de prescription des assignations en justice dans les litiges de construction**

Par sa décision du 2 mai 2024, la Cour de cassation a rappelé que l'effet interruptif de prescription des assignations en justice, dans le cadre des litiges de construction, ne s'applique qu'aux désordres explicitement mentionnés dans les assignations, renforçant ainsi la sécurité juridique et encourageant une gestion rigoureuse des délais procéduraux.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 mai 2024, 22-23.004](#)

### Veille

- **Publication de l'ICC au 1er trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice du coût de la construction \(ICC\)](#) s'établit à 2 205 au deuxième trimestre 2024. Sur un an, il augmente de 3,86 %.

- **Modification des exigences de performance énergétique et environnementale pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine**

[L'arrêté du 14 août 2024](#) modifie les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine, en particulier l'article 50-4 de l'arrêté du 4 août 2021. Cette modification approuve également la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation. Le texte entrera en vigueur le 1er novembre 2024 et s'appliquera aux constructions d'habitations légères de loisirs (HLL) de moins de 50 m<sup>2</sup>.

- **Crise de l'immobilier et de la construction : les professionnels attendent le gouvernement de Michel Barnier de pied ferme**

[Le nouveau gouvernement](#) est attendu au tournant par les professionnels de la construction immobilière. Le salon Batimat a débuté, lundi, Porte de Versailles à Paris, au moment où la filière traverse une importante crise.

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

### **Jurisprudences**

- **Droit exclusif du conjoint survivant sur le bail : conditions et renonciation**

Par sa décision du 4 juillet 2024, la Cour de cassation a précisé que le conjoint

survivant qui remplit les conditions de l'article 1751 a un droit exclusif sur le logement, privant ainsi les descendants vivant sur place de tout droit locatif. Le conjoint survivant peut renoncer à son droit exclusif pour permettre à d'autres personnes (répondant aux critères de l'article 14) de bénéficier de droits concurrents sur le bail, mais cela ne peut pas mettre fin à son droit au bail sans congé valable.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juillet 2024, 22-24.856](#)

- **Validité du procès-verbal d'expulsion comme preuve des dégradations locatives**

Par sa décision du 13 juin 2024, la Cour de cassation a jugé que les constatations d'un procès-verbal d'expulsion dressé par un commissaire de justice peuvent faire la preuve de dégradations locatives.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 13 juin 2024, 22-22.498](#)

#### Décret

- **Encadrement des loyers : nouveau décret du 24 juillet 2024**

[Le décret](#) reconduit pour un an le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers pour les logements nus et meublés situés dans les zones urbaines à déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

#### Veille

- **Le Conseil d'Etat caviarde le décret « Hygiène et salubrité des locaux d'habitation »**

[A la demande de l'association Droit au logement](#), la Haute juridiction a annulé les dispositions les plus polémiques du décret du 29 juillet 2023 rebaptisé « Marchands

de sommeil » par ses pourfendeurs.

- **Logements bouillottes : entre erreurs et incohérences, le DPE une nouvelle fois décrié**

[Une étude réalisée par IGNES et Pouget Consultants](#) révèle que neuf logements sur dix sont inadaptés aux fortes chaleurs. Le rapport révèle également d'importantes erreurs dans le calcul de l'indicateur « confort été » des DPE.

- **Airbnb : l'Europe s'attaque aux meublés touristiques**

Alors que la France œuvre pour freiner la prolifération des meublés touristiques de type Airbnb, plusieurs villes et pays d'Europe sont passés à la vitesse supérieure pour resserrer les vis des pratiques liées à la location de courte durée. Entre crise du logement, hausse effrénée des loyers et des prix de vente, et surpopulation touristique, chacun y va de ses mesures pour tenter de contrer un phénomène, qui s'est rapidement transformé en fléau. [Explications.](#)