

Chers lecteurs,

Avec le printemps qui s'installe doucement, les journées s'allongent, et les terrasses reprennent vie.

En ce mois de mars, comme les arbres qui bourgeonnent, de nouvelles initiatives prennent forme en matière de copropriété, bail d'habitation, construction et bail commercial.

Copropriété

Nous notons que l'UNIS plaide dans [un communiqué](#) pour « l'opposabilité du DPE Collectif » et notamment d'instituer la primauté du meilleur diagnostic entre le DPE individuel et collectif, mais aussi de suspendre l'indécence lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a voté un plan pluriannuel de travaux (PPT).

Sur ce dernier point, une proposition de loi se rapproche de cette position en prévoyant que si « *le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat reposant sur un audit énergétique, un diagnostic de performance énergétique, un diagnostic technique global ou un projet de plan pluriannuel de travaux et portant sur des travaux de nature à permettre d'atteindre le niveau de performance minimal précité. Ce niveau de performance est alors réputé atteint jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite d'un délai raisonnable [] qui ne peut excéder cinq ans à compter de la conclusion du contrat précité ;* ».

[Cette proposition de loi](#) visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété a été votée [par le Sénat](#) et poursuit son parcours législatif.

Dans le même temps, Henry Buzy-Cazeau attire notre attention sur deux sujets :

- D'une part, il poursuit [ses auditions](#) pour le compte du Conseil National de l'Habitat visant l'évolution du métier de syndic. A ce titre, le sujet d'un ordre professionnel et d'une commission disciplinaire est attendu, ainsi que le révèle le résultat de ce [sondage](#).
- D'autre part, aux termes de son article, il attire notre attention sur la parution d'un décret concernant la formation qui pourrait être [une victoire](#) à la Pyrrhus. A ce sujet l'ANGC propose dans [une lettre ouverte](#) au Ministre du logement des formations spécifiques pour les métiers de la copropriété.

En parallèle de ces évolutions législatives, [une étude](#) récemment publiée par [actes.immos](#) s'intéresse à la répartition des syndics en France, notamment ceux qui gèrent le plus grand nombre de copropriétés dans chaque département. Cette analyse révèle plusieurs tendances : Foncia, Citya et Lamy dominant le marché, bien que, dans certains départements, des acteurs indépendants s'imposent en tête.

Baux commerciaux

L'Assemblée Nationale a adopté [plusieurs amendements](#) au projet de loi de simplification de la vie économique et des baux commerciaux. Parmi ces mesures, la mensualisation des loyers pour tous les preneurs, la limitation des garanties exigibles et l'accélération de la restitution des locaux en cas de liquidation judiciaire.

Construction

Lors du [MIPIM 2025](#), Valérie Létard, ministre chargée du logement, a souligné les défis structurels et conjoncturels auxquels le secteur de la construction et du logement fait face depuis plusieurs années. « On vit depuis quelques années des

moments difficiles pour le monde de la construction et du logement pour des raisons structurelles et conjoncturelles. (...) J'ai beaucoup consulté avant d'embarquer dans les choix que j'ai portés pour le budget 2025, mais aussi pour les chantiers à construire pour les années qui viennent. »

Lors de cet entretien, elle a également abordé la question cruciale des mesures à mettre en place pour être prêts à répondre aux enjeux de 2025. La ministre a détaillé les actions envisagées et les réformes nécessaires pour relever les défis à venir dans le secteur de la construction.

Par ailleurs, la récente réforme de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation redéfinit les autorisations d'urbanisme. Une clarification qui, si elle porte ses fruits, pourrait donner un nouvel élan à la construction et à la rénovation. Le professeur Hugues Périnet-Marquet apporte son regard dans cet [article](#)

La saison du printemps est également synonyme de belle annonce : [le cabinet BJA Avocats renforce ses pôles Copropriété et Saisie Immobilière / Commercial](#) avec les nominations de Stéphanie Delachaux et Adèle Orzoni en qualité d'associées au 1er avril 2025. Avec cette double nomination, nous affirmons notre volonté d'offrir à nos clients un accompagnement sur-mesure et une expertise renforcée en matière de droit immobilier.

Nous vous invitons donc à découvrir dans cette édition printanière l'ensemble des informations relatives à l'actualité du secteur de la copropriété, des baux et de la construction. Un printemps prometteur pour l'immobilier, à lire sans modération.

Droit de la copropriété et ASL

Article

Le recouvrement des charges de copropriété en procédure collective soulève de nombreuses questions techniques et juridiques pour les syndicats de copropriétaires.

Dans cet article, Adrien Cucchi vous éclaire sur les enjeux spécifiques liés à ce processus complexe, notamment la distinction entre créances antérieures et postérieures au jugement d'ouverture, et les obligations déclaratives strictes à respecter pour éviter la forclusion. Ce dernier vous explique également les étapes essentielles pour garantir la préservation des droits du syndicat dans le cadre de ces procédures délicates et souvent incertaines.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

- **« Perte du mandat perte des honoraires » et ceux de manière rétroactive**

Dans sa décision du 27 février 2025 ([n°23-14.697](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que « En cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné un syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires ». En conséquence, en cas de doute sur une assemblée générale pouvant conduire à la nullité du mandat du syndic, nous recommandons au syndic de convoquer une assemblée générale pour valider à minima la régularité de son mandat.

- **Absence d'indemnisation d'un copropriétaire pour perte locative due à un désordre collectif**

Dans sa décision du 30 janvier 2025 ([n°23-13.325](#)), la troisième chambre de la Cour

de cassation a rappelé qu'un copropriétaire ne peut agir seul pour obtenir l'indemnisation des travaux des parties communes, ce droit appartenant exclusivement au syndicat des copropriétaires.

- **Une assemblée générale ne suffit pas à établir une servitude perpétuelle**

Dans sa décision du 23 janvier 2025 ([n°23-11.653](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que pour qu'une servitude soit reconnue, il faut qu'elle résulte d'un titre clair et explicite ou, dans certains cas, d'une possession trentenaire. De simples décisions d'assemblées générales mentionnant l'existence d'un chauffage commun et la répartition des charges entre deux copropriétés ne suffisent pas à établir une servitude conventionnelle perpétuelle.

Décret

- **Modalité d'affichage et expropriation**

Le décret [n° 2025-228](#) du 10 mars 2025, précise les modalités d'affichage et de notification des arrêtés liés aux procédures d'expropriation. Bien que spécifique, il peut concerner certaines copropriétés dans le cadre d'aménagements urbains ou travaux publics

Veille

- **Les syndicats de copropriété : des partenaires pour l'action locale ?**

De plus en plus appelé à être le relais de politiques locales qui ciblent les copropriétés pour répondre aux enjeux de rénovation et de requalification du parc privé, le groupe professionnel des syndicats demeure pourtant mal connu. [Une recherche](#) vient brosser un premier portrait des syndicats franciliens, de leur profil et de leur implantation territoriale.

Droit des baux commerciaux

Article

La prescription en matière de régularisation des charges dans les baux commerciaux est une question essentielle pour bailleurs et preneurs, impactant les délais de recouvrement et de contestation.

Dans son article, Nadia Bouyahia vous éclaire sur les règles applicables, notamment le délai de prescription de cinq ans prévu par l'article 2224 du Code civil. Elle détaille également le point de départ de cette prescription, les risques encourus en cas de retard dans la régularisation des charges et les bonnes pratiques pour éviter les litiges.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

- **Indemnité d'occupation en cas d'exercice du droit d'option du bailleur**

Dans sa décision du 27 février 2025 ([n°23-18.219](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a précisé que lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement

- **Distinction entre clause résolutoire et résiliation judiciaire d'un bail commercial**

Dans sa décision du 27 février 2025 ([n°23-17.898](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé la différence entre la constatation de l'acquisition de la

clause résolutoire et le prononcé judiciaire de la résiliation d'un bail commercial. En effet, un bail déjà résilié ne peut l'être à nouveau et une résiliation judiciaire ne peut être prononcée sans apprécier la gravité du manquement du locataire.

- **Obligation du juge de vérifier l'imputabilité des charges locatives**

Dans sa décision du 13 février 2025 ([n°23-17.978](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a indiqué que le juge doit vérifier si une charge réclamée par le bailleur est bien à la charge du locataire en vertu d'une clause du contrat.

- **Validité des clauses encadrant la cession de bail commercial**

Dans sa décision du 13 mars 2025 ([n°23-23.372](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a confirmé que les clauses interdisant la cession du bail en lien avec le fonds de commerce sont invalides, tandis que celles qui en limitent les modalités conservent leur effet.

- **Congé et droit d'option**

Dans sa décision du 27 mars 2025 ([n°23-20.030](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé que les mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du code de commerce ne concernent que le congé délivré par le bailleur et non l'exercice par ce dernier de son droit d'option, lequel n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner à peine de nullité le délai de prescription applicable pour le contester en justice ou à être motivé

Veille

- **Extension de la préemption des Baux commerciaux aux Sociétés Civiles Immobilières**

Une proposition de loi a été déposée à l'Assemblée nationale [le 18 mars 2025](#),

visant à étendre la possibilité de préemption des baux commerciaux dans les mairies aux sociétés civiles immobilières. Cette mesure pourrait impacter les relations entre bailleurs et preneurs, en renforçant les droits des collectivités locales dans la gestion des locaux commerciaux

Droit des baux d'habitation

Veille

- **Publication de l'ILAT au 4ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice des loyers tertiaires \(ILAT\)](#) s'établit à 137,29 au quatrième trimestre 2024. Sur un an, il augmente de 2.69%.

- **Plafonds de loyer « Loc'Avantages » pour 2025**

Les nouveaux plafonds de loyer à respecter pour bénéficier du dispositif [« Loc'Avantages »](#) en 2025 ont été publiés. Ces plafonds sont définis au niveau de la commune ou de l'arrondissement pour Paris, Lyon et Marseille.

- **DPE G : le Sénat assouplit en commission l'interdiction de location, même pour les maisons**

[La commission des affaires économiques du Sénat](#) a adopté, ce 26 mars, la proposition de loi permettant aux logements en copropriété de déroger à l'interdiction de mise en location de biens notés G sur le DPE. Elle a étendu ce texte aux maisons individuelles.

- **DPE frauduleux : les cinq mesures choc du gouvernement contre les diagnostiqueurs sans scrupule**

Géolocalisation, QR code, interdiction d'exercer la profession, etc. [La ministre du Logement](#), Valérie Létard, dévoile ce mercredi à la profession du diagnostic immobilier des mesures et sanctions inédites. Objectif : réduire le nombre de DPE erronés et frauduleux.

Droit de la construction

Jurisprudences

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

Dans sa décision du 30 janvier 2025 ([n°23-16.768](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que la prescription quinquennale ne court pas tant que le constructeur n'a pas fait l'objet d'une demande indemnitaire.

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

Dans sa décision du 4 février 2025 ([n°494180](#)), le Conseil d'État a jugé que, bien que le Code de l'urbanisme exige que la décision de refus d'une autorisation soit motivée par l'énoncé de l'ensemble des motifs qui la justifient, cette règle n'interdit pas à l'autorité compétente de faire valoir d'autres motifs devant le juge.

- **Garantie d'assurance décennale et équipement essentiel**

Par sa décision du 6 mars 2025 ([n°23-20.018](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé que le séparateur d'hydrocarbures, bien qu'ayant une fonction dans l'exploitation de la station de lavage, constituait un élément essentiel pour le traitement des eaux usées générées par l'usage de la station et ne devait pas être

exclu de la responsabilité décennale.

- **Réception tacite des travaux : prise de possession et paiement comme présomption**

Par sa décision du 20 mars 2025 ([n°23-20.475](#)), la troisième chambre de la Cour de cassation a jugé que le paiement de l'intégralité des travaux et la prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite, laquelle n'est pas subordonnée à l'achèvement de l'ouvrage, mais peut être assortie de réserves ; Les Juges du fond doivent rechercher si la prise de possession des ouvrages et le paiement du montant des travaux réalisés ne laissent pas présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir celui-ci en l'état.

- **Responsabilité du maître de l'ouvrage envers le sous-traitant : rappel des obligations**

Par sa décision du 26 mars 2025 ([n°24/02635](#)), la Cour d'appel de Rouen a rappelé que le sous-traitant, qui exerce une action en responsabilité contre le maître de l'ouvrage qui n'a pas respecté les obligations mises à sa charge par l'article 14-1, n'a pas à démontrer préalablement à son action que sa créance a été admise au passif de l'entreprise principale placée en redressement judiciaire et que le recouvrement de sa créance auprès de celle-ci est infructueux.

Veille

- **Publication de l'ICC au 4ème trimestre 2024 par l'INSEE**

[L'indice du coût de la construction \(ICC\)](#) s'établit à 2108 au quatrième trimestre 2024. Sur un an, il baisse de 2.5%.

- **Une simplification des règles d'urbanisme et de construction**

D'ici 15 jours, [une proposition de loi](#) portée par le député Horizons Harold Huwart sera déposée pour simplifier les règles d'urbanisme et d'habitat. Cette initiative vise à « simplifier la vie des élus locaux qui sont les premiers à souffrir de procédures trop rigides et de PLU impossibles à modifier » a expliqué la ministre lors de sa venue au MIPIM.