

En septembre, les feuilles mortes « *se ramassent à la pelle, tu vois je n'ai pas oublié* ».

Ces feuilles qui tombent ressemblent aux immeubles déclassés sur la voie de l'indécence énergétique ou aux entreprises à l'instar de Minelli qui tombent en redressement judiciaire.

Ces feuilles sont également les projets de construction qui poursuivent leur baisse avec 150.000 emplois menacés selon la [FFB](#).

« *Tu vois je n'ai pas oublié* » la réponse politique à ces maux :

Après les déceptions du CNR logement, un projet de loi sur le logement verra le jour « [très prochainement](#) », annonce l'Elysée.

Cette proposition pourrait concerner une modification du calendrier sur les logements indécents énergétiquement ?

« *Sortir du marché de la location les appartements classés G, c'est réduire l'offre pour les plus modestes. Ceux qui vont en payer le prix, ce sont ceux qui ont besoin de logements peu chers. C'est une impasse pour les plus modestes.* » a [plaidé Edouard Philippe](#).

Egalement, le Ministre Bruno Lemaire avait annoncé, avant de rétropédaler :

« *à titre personnel, je suis très favorable au fait de reporter l'interdiction de louer les passoires thermiques, disait-il alors. Je considère que tout ce qui a été décidé avant [la hausse des taux](#) [d'intérêt] mérite d'être regardé à nouveau à l'aune de cette crise.* » puis est revenu [sur cette parole](#).

[Notre article](#) revient sur le décret du 18 août 2023 : des exceptions à la prétendue

« interdiction de louer » et ses incidences en copropriété...

Pour favoriser la rénovation énergétique, le Ministre du Logement au Congrès de l'UNIS avance l'idée d'imposer des travaux privatifs à la majorité simple. Cela risque de susciter des contentieux voire de forcer à vendre certains copropriétaires qui ne peuvent faire face à ces dépenses.

Henry Buzy Cazeau indique [les risques de cette proposition](#) : « *les bailleurs, qui commençaient à se montrer plus intéressés que par le passé par la vie de leur immeuble, vont redevenir ces sleeping copropriétaires qui désertent les assemblées générales* ».

[Le ministre du logement](#) propose également de « modifier les critères » du prêt à taux zéro pour permettre à plus de personnes d'y accéder.

Enfin, le Président de la [FNAIM Loic Cantin](#) et de [l'UNIS Danielle Dubrac](#) dressent un point d'actualité et proposent des solutions pour sortir de la crise immobilière.

DROIT DES BAUX COMMERCIAUX

Notre article

- Maître Nadia BOUYAHIA vous propose un article sur [la révision du loyer indexé](#)

Dans cet article, Nadia BOUYAHIA revient de manière synthétique sur ce qu'est la révision du loyer indexé, l'intérêt de la solliciter ainsi que les conditions et spécificités pour la demander.

Jurisprudences

- **Décisions baux commerciaux :**

Tous les mois, Me Emmanuelle Chavance attire votre attention sur [les décisions majeures en baux commerciaux](#)

- **Résidences de tourisme : pas d'interdiction du congé triennal pour le bail renouvelé**

Dans une décision du [7 septembre 2023 \(n°21-25-849\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que l'article L. 145-7-1 du code de commerce, qui déroge à la faculté de résilier le bail à échéance triennale reconnue au locataire par l'article L. 145-4 du code de commerce, n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code.

- **Destruction d'immeuble et nullité de vente**

Par sa décision du [14 septembre 2023 \(n°22-15.427\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que lorsque le locataire d'un bail commercial assigne son bailleur en nullité de la vente consentie en violation de son droit de préemption issu de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, la destruction de l'immeuble intervenue en cours de procédure ne le prive pas de la possibilité de faire annuler la vente et d'obtenir l'indemnisation de son préjudice, quand bien même il n'existerait plus de bail.

- **Bail commercial, interprétation restrictive d'une clause de résiliation anticipée et manquement du locataire**

Par sa décision du [8 juin 2023 \(n°21-21-19.099\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation indique que le locataire, dont le manquement contractuel n'est pas strictement visé et sanctionné par la clause résiliation anticipée, n'encourt pas la résiliation de son bail commercial sur le fondement de l'article L145-41 du Code de commerce.

- **L'action en reconnaissance d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire est imprescriptible**

Par sa décision du [25 mai \(n°21-23.007\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né du maintien en possession du locataire à l'issue d'un bail dérogatoire, est imprescriptible.

Veille

- **Redressements judiciaires**

[Les enseignes de vêtements pour enfants](#) Du Pareil au même et Sergent Major ont été placées en redressement judiciaire pour DPAM, et en procédure de sauvegarde pour Sergent Major. [L'enseigne Naf Naf](#) demande son placement en redressement judiciaire pour faire face à « des arriérés de paiement de loyers » accumulés au cours de la crise sanitaire du Covid-19. [Minelli](#), l'entreprise spécialisée dans la chaussure a été placée, jeudi 28 septembre, en redressement judiciaire par le tribunal de commerce de Marseille.

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Jurisprudences

- **Le constructeur qui ne souscrit pas d'assurance de responsabilité décennale engage sa responsabilité**

Par sa décision du [11 mai 2023 \(n°22-14.749\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation retient que le défaut de souscription d'une assurance de responsabilité décennale constitue une faute engageant la responsabilité du constructeur.

- **L'ouvrage et l'élément d'équipement**

Par sa décision du [8 juin 2023 \(n°21-25.960\)](#), la troisième Chambre civile de la Cour de cassation juge que le risque avéré, durant le délai d'épreuve décennal, d'un incendie de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture – et dont la fonction exclusive n'est pas de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage – susceptible de se communiquer à l'entier bâtiment, engage la responsabilité décennale du constructeur, puisqu'il rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

- **Travaux supplémentaires et forfait**

Par sa décision du 11 mai 2023 ([n°21-24.884](#) et [n°21-25.960](#)), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation retient que la notification par le maître d'ouvrage des décomptes définitifs à l'entreprise incluant le coût de certains travaux supplémentaires vaut acceptation expresse et non équivoque desdits travaux, réalisés hors forfait.

Dès lors qu'il n'y a ni erreur de métré, ni exécution de mauvaise foi du marché à forfait, le caractère intangible et forfaitaire du marché interdit au maître d'ouvrage de demander une réduction du prix en invoquant une moindre quantité de matériaux mis en œuvre ([n° 22-11.130](#)).

Veille

- Dans l'immobilier neuf, [l'heure est aux soldes](#)

Si les promoteurs consentent à des baisses de prix sur certaines opérations, ces offres commerciales ne suffisent pas à rendre les acheteurs solvables sur le long terme.

- Un promoteur réclame 895.000 euros à [un riverain qui conteste un permis](#)

Un riverain a déposé un recours contre le permis de construire d'un immeuble érigé en face de son appartement, lui gâchant la vue sur la Tour Eiffel.

DROIT DE LA COPROPRIETE ET ASL

Notre article

- Nassam DIAB vous propose un focus sur [l'usucapion en copropriété](#).

Dans cet article, Nassam DIAB revient sur ce concept juridique qui concerne la possession et l'acquisition de droits sur des parties communes d'un immeuble en copropriété en détaillant ses conditions et les limites et incidents affectant la prescription acquisitive.

Jurisprudence

- **Le délai de contestation de l'AG court à compter de la notification du PV par lettre recommandée**

Par sa décision du [29 juin 2023 \(n°21-21.708\)](#), la troisième Chambre Civile de la Cour de cassation indique que n'est pas contraire au droit d'accès à un tribunal, garanti par la Conv. EDH, le fait que le délai de 2 mois pour contester une décision d'AG court à compter de la notification du PV par lettre recommandée, même si elle ne parvient pas effectivement à son destinataire.

Veille

- [L'assurance de la copropriété](#), un poste de dépense à surveiller

Parmi les points de vigilance, les exclusions de garantie et les franchises, mais

aussi, par la suite, les augmentations annuelles de tarifs retiendront particulièrement l'attention des copropriétaires.

- [Le compost en 2024](#), un casse-tête pour les syndicats de copropriété

À Toulouse, la Métropole organise des distributions de composteurs à prix cassés. Malheureusement, nous sommes encore très nombreux à ne pas avoir de solutions pour nos déchets organiques.

- Le casse-tête de l'installation des bornes de recharge en copropriété

Dans les logements collectifs, [la présence de bornes de recharge](#) devient un critère essentiel pour les nouveaux acheteurs et les locataires. Il est envisagé jusqu'à huit millions de véhicules électriques en 2030 en France, leur déploiement devient donc un enjeu crucial

DROIT DES BAUX D'HABITATION

Notre article

- Paul BOSCHER vous propose un focus sur [la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite](#).

Dans cet article, Paul BOSCHER, revient sur les apports de cette loi concernant la lutte contre les squats (élargissement de la notion de squat, apport concernant les infractions annexes) et les procédures de loyers impayés et expulsion (clause résolutoire, réduction des délais de procédure, conditions d'octroi des délais de paiement...)

- Maître Charles BOHBOT vous propose un focus sur [le décret du 18 août 2023](#) et des exceptions à la prétendue « interdiction de louer » en copropriété.

Interdiction de louer, exception pour les immeubles classés type haussmannien ou maison à colombage, il revient dans cet article sur quatre rumeurs et démêle le vrai du faux.

Nouvelle loi

- **Congé : même protection pour le bénéficiaire de l'AJPP et le locataire âgé aux faibles ressources**

[Loi n° 2023-622 du 19 juillet 2023 parue au JO n°166 du 20 juillet 2023](#) indique qu'un bailleur ne pourra pas refuser le renouvellement d'un bail d'habitation à un locataire bénéficiaire de l'allocation journalière de présence parentale (AJPP) s'il ne lui propose pas un relogement.

Décret

- **L'encadrement par décret des loyers d'habitation reconduit pour un an**

[Le décret n°2023-642 du 20 juillet 2023](#) précise que l'encadrement des loyers des logements loués nus et meublés dans les grandes agglomérations est renouvelé jusqu'au 31 juillet 2024.

- **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

- Loyers : des propriétaires publient des photos [des mauvais payeurs sur Facebook](#)

Les loyers impayés, un fléau méconnu, préoccupent de nombreux propriétaires. Face à ce problème, certains bailleurs se tournent vers les réseaux sociaux pour

partager leurs expériences et échanger des conseils.

- Le Pays basque va à son tour encadrer les loyers

Depuis un an, la communauté d'agglomération réclame [la possibilité d'encadrer les loyers](#). Une mesure que le ministre du Logement vient d'approuver.