

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Bail

Bail rural

## COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Défaut d'habilitation du syndic pour ester en justice : irrecevabilité du moyen soulevé d'office par le juge

*Commet une erreur de droit le tribunal administratif qui soulève d'office le moyen tiré de l'absence d'autorisation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic pour agir en justice.*

Un syndicat des copropriétaires a demandé au tribunal administratif d'annuler pour excès de pouvoir un arrêté municipal délivrant un permis de construire valant division pour la construction de maisons individuelles ainsi que la rénovation d'une villa. Le tribunal a rejeté cette demande et a déclaré d'office irrecevable le moyen tiré du défaut d'autorisation donnée par l'assemblée des copropriétaires au syndic. Le syndicat des copropriétaires se pourvoit en cassation.

Le Conseil d'État rappelle que le moyen tiré du défaut d'autorisation du syndic à agir en justice ne peut être soulevé que par un ou plusieurs copropriétaires. Le tribunal administratif n'est pas fondé à le soulever d'office sans commettre une erreur de droit.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● CE 9 avr. 2025,  
n° 492236

## BAIL

### Non-rétroactivité des périodes de référence introduites par la loi Le Meur pour réputer un local à usage d'habitation

*Les dispositions de la loi Le Meur, dite « anti-Airbnb », instituant deux périodes de référence pour démontrer l'usage d'habitation du local sont des règles de fond plus sévères qui ne peuvent faire l'objet d'une application rétroactive. Ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'aux locations commencées à compter du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur de la loi.*

Le tribunal judiciaire de Paris a formé une demande d'avis auprès de la Cour de cassation dans un litige opposant la ville de Paris à une société civile immobilière. Cette dernière a donné à bail l'appartement à son dirigeant et associé qui a sous-loué le logement en tant que meublé de tourisme. La mairie de Paris les a assignés afin de voir prononcer à leur encontre une amende civile sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi Le Meur, visant à encadrer les locations des meublés de tourisme.

Les questions posées à la Cour portaient sur la détermination de l'usage d'habitation du local, donnant lieu à une amende civile en cas de changement d'usage illicite, avant l'entrée en vigueur de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et l'application de cette dernière dans le temps.

La difficulté réside dans l'absence de dispositions transitoires de cette loi.

La Cour de cassation rappelle les règles en matière d'application de loi dans le temps en matière pénale, s'agissant d'une amende. Le principe de non-rétroactivité de la loi répressive plus dure qui découle de l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, selon lequel nul ne peut être puni qu'en vertu d'une loi établie et promulguée antérieurement au délit, s'applique à toute sanction ayant le caractère d'une punition.

Elle constate que la loi Le Meur modifie les éléments à prendre en considération pour réputer un local à usage d'habitation, en substituant à la seule date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1970, deux périodes

● Civ. 3<sup>e</sup>, avis,  
10 avr. 2025,  
n° 25-70.002

- ● ● d'une durée respective de sept et trente ans. Dès lors, elle affecte les règles de fond et a pour effet de soumettre à un régime d'autorisation préalable le changement d'usage de locaux qui n'en relevaient pas dans la rédaction antérieure du texte. Cette loi doit être regardée comme plus sévère et ne peut faire l'objet d'une application rétroactive.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

## BAIL RURAL

### Modalités d'insertion d'une clause de reprise sexennale

***Le bailleur peut demander à tout moment l'insertion d'une clause de reprise sexennale après un premier renouvellement du bail et elle n'est pas soumise à la bonne foi de ce dernier.***

Un contrat de bail rural portant sur des parcelles a été conclu le 20 décembre 1990 puis renouvelé pour la dernière fois le 20 décembre 2017. Le bailleur a proposé au preneur l'insertion d'une clause de reprise sexennale qu'il a refusée. Le bailleur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux le 7 septembre 2021. Les juges d'appel font droit à sa demande. Le preneur invoque à l'appui de son pourvoi le caractère tardif de la demande qui survient quatre ans après le renouvellement du bail et la mauvaise foi du bailleur.

La Cour de cassation juge au visa de l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime que l'insertion d'une clause de reprise sexennale pouvait être demandée à tout moment par le bailleur, après un premier renouvellement du bail, et non nécessairement à une date proche du renouvellement, d'autre part, qu'elle n'était pas soumise à une condition tenant à la bonne foi du bailleur.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
10 avr. 2025,  
n° 23-23.382