

Chers lecteurs,

Alors que l'automne s'installe et que le budget se vote... l'actualité du logement et de l'immobilier ne baisse pas la cadence : entre nomination d'un ministre, projets de loi, textes en cours de discussion, amendements sur le projet de budget dénotant d'une vitalité fiscale....le secteur de l'immobilier reste particulièrement vigoureux.

D'abord, le Cabinet BJA sera heureux de vous retrouver au Salon de la Copropriété et de l'Habitat de Paris, ce mercredi et jeudi, pour échanger autour de ces enjeux essentiels : [conférence](#) sur les dernières jurisprudences avec des incidences pratiques, sur des cas pratiques au travers de situations vécues ou encore sur le recouvrement des charges depuis le lancement de BJAPP.

Nous vous donnons rendez-vous sur notre stand, et lors du cocktail du mercredi soir à partir de 18 h. [Pour récupérer votre invitation](#), il vous suffit d'indiquer le code BJA25.

Ce salon ainsi que le Rent permettent de faire le point sur un métier qui évolue, nous serons également là pour la conférence sur [l'Ere des syndics augmentés](#) : IA, Digital et nouveaux défis. A l'issue de ce salon, nous vous proposerons un rapport des principaux enseignements et perspectives.

A ce titre, l'ANGC poursuit son tour de France des éditeurs de logiciels métiers dédiés aux syndics via sa série d'articles « [Les logiciels métiers passés au crible](#) » propose une analyse indépendante et documentée des solutions existantes, en donnant la parole aux éditeurs comme aux utilisateurs. Ce travail met en évidence une mutation profonde du secteur, marquée par la fin de cycle de certains logiciels historiques et l'arrivée de nouveaux outils plus intégrés et collaboratifs.

D'un autre côté, le CLCV fait paraître [une étude](#) sur le défaut de conformité des contrats de syndic dont il ressort que 35 % des contrats comportent de [graves irrégularités](#) avec des différences selon les grands groupes et cabinets indépendants.

Pour éviter les sanctions lourdes pouvant être prononcées par la DDPP, nous vous recommandons de procéder à des audits de vos contrats, tout simplement en les comparant avec le contrat type, via l'IA par exemple ou en consultant votre avocat.

Sur la base de ce diagnostic, qui pourrait faire l'objet d'une « contre-expertise », certaines préconisations consuméristes sont faites par le CLCV, sur lesquelles nous divergeons.

A notre sens, la meilleure voie serait de mettre en place un ordre des syndicats indépendant avec un magistrat professionnel au sein de la commission de disciplinaire mais également de faire évoluer le contrat de syndic.

Après le départ de Valérie Létard, c'est désormais Vincent Jeanbrun qui reprend la responsabilité du logement. Sa nomination, saluée par la FNAIM, est perçue comme [un signal positif](#), même si les professionnels attendent avant tout des « réponses concrètes, rapides et lisibles ». Le nouveau ministre hérite en effet d'un secteur à bout de souffle : pénurie d'offre, marché locatif sous tension et production neuve en panne.

Face à cette crise sans précédent, le Gouvernement a annoncé [la mise en œuvre d'un plan d'urgence pour le logement](#). Premier jalon : le dépôt d'un amendement au projet de loi de finances pour 2026, instaurant [un nouveau dispositif à destination des propriétaires bailleurs individuels](#).

L'objectif affiché est triple : relancer l'investissement locatif, renforcer la rentabilité

des opérations et simplifier un cadre fiscal.

La création d'un statut du bailleur privé est présentée par le ministre comme un « levier gagnant pour tous » . [La FNAIM](#) soutient cette orientation, tout en appelant à une véritable équité entre les logements neufs et anciens. Elle rappelle que « les millions de logements existants peuvent répondre dès aujourd'hui à la demande locative », à condition que le cadre fiscal leur soit enfin favorable.

Pour [Henry Buzy-Cazaux](#), le risque demeure celui d'un dispositif « minimaliste », qui ne serait pas à la hauteur des ambitions initiales : « Des années de réflexion ne doivent pas être balayées au profit d'un amendement de circonstance ».

Et en même temps, après l'adoption d'une taxe sur les holdings remaniée, la transformation de l'IFI (ex ISF) en [l'impôt sur la fortune improductive](#) attire notre attention : « Le texte de départ proposait ainsi de sortir de l'assiette de l'actuel IFI les actifs immobiliers productifs comme des logements mis en location de longue durée (...) après plusieurs sous-amendements socialistes, l'immobilier locatif a été réintégré dans l'assiette d'imposition. »

On risque de reprendre d'un côté, ce qui est donné de l'autre...

Enfin, du côté des baux commerciaux, la proposition de loi du député Laurent Lhardt vise à encadrer les loyers dans les zones urbaines afin de soutenir les commerces de proximité, fragilisés par la hausse des charges et la vacance commerciale.

Le Cabinet BJA Avocats

[Droit de la copropriété et ASL](#)

Article

L'accès au local poubelles en copropriété suscite de nombreuses interrogations, notamment lorsqu'un copropriétaire exerce une activité professionnelle au sein de l'immeuble. Peut-il utiliser ce local commun comme les autres copropriétaires ? Le syndicat peut-il restreindre cet usage ?

Dans cet article, Charles Bohbot fait le point sur le cadre légal applicable et la jurisprudence constante qui protège le droit d'usage des parties communes, garanti par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Il revient également sur les limites admises : respect de la destination de l'immeuble, prévention des troubles anormaux et gestion des déchets spécifiques tels que les DASRI ou les déchets dangereux, soumis à un traitement particulier.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

- **Opposition sur prix d'adjudication : l'absence de détail par lot et par nature de créance fait perdre le privilège du syndicat des copropriétaires**

Par un arrêt du [2 octobre 2025 \(n°24/01715\)](#), la Cour d'appel de Caen a jugé que l'opposition au prix d'adjudication formée par le syndic doit préciser, à peine d'irrégularité, la nature des sommes réclamées, leur période et le lot auquel elles se rapportent, faute de quoi les créances perdent leur caractère privilégié.

[Maître Adèle Orzoni vous propose son commentaire et une préconisation à ce sujet](#)

- **Copropriété : l'information du syndic n'est pas exigée à peine**

d'irrecevabilité

Dans sa décision du [16 octobre 2025 \(n°23-19.843\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que, lorsqu'un copropriétaire agit seul pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, l'obligation d'informer le syndic prévue par l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas requise à peine d'irrecevabilité.

• Travaux réalisés par un restaurant sans autorisation

Dans sa décision du [25 septembre 2025 \(n°24/20514\)](#), la Cour d'appel de Paris a jugé que le copropriétaire ayant modifié l'enseigne et la façade commerciale de son restaurant sans autorisation préalable de l'assemblée générale commet un trouble manifestement illicite, justifiant que le juge des référés ordonne la remise en état des lieux. La Cour a précisé qu'il importe peu qu'une assemblée générale soit ultérieurement prévue, dès lors que les travaux ont été réalisés en violation de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, les modifications ayant altéré l'aspect extérieur de l'immeuble sans accord préalable du syndicat des copropriétaires.

• Responsabilité du syndic pour avoir initié seul des études

Dans sa décision du [2 octobre 2025 \(n°24.11.420\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires lorsqu'il commande, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, des prestations d'étude et de maîtrise d'œuvre représentant un coût important. La Cour a confirmé que ces études, non urgentes et ne relevant pas de la gestion courante, auraient dû être soumises à l'approbation de l'assemblée conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Elle a également rappelé qu'il appartient au syndic de justifier de la réalité des prestations facturées hors forfait, et que faute de justificatifs, les paiements

effectués à ce titre par le syndicat sont indus.

Veille

- **Accès aux adresses personnelles de copropriétaires par le conseil syndical**

Par une réponse ministérielle publiée le [26 août 2025 \(question n° 3868\)](#), le gouvernement a précisé que le syndic ne peut refuser de communiquer au conseil syndical la liste des copropriétaires et leurs adresses, au motif du RGPD. En vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de transmettre tout document relatif à l'administration de la copropriété, y compris ces informations, notamment lorsqu'elles sont nécessaires à la convocation d'une assemblée générale.

Cette communication, dès lors qu'elle intervient dans le cadre des fonctions du conseil syndical, n'est pas contraire au RGPD, sous réserve du respect de la confidentialité et des droits d'information et d'opposition des copropriétaires.

Ainsi, le refus général de communication fondé sur le RGPD est injustifié

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

Tous les mois, Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les décisions majeures en matière de baux commerciaux.

Commentaires d'arrêts

- **Déplafonnement des loyers commerciaux et facteurs locaux de commercialité**

Dans un arrêt du [18 septembre 2025 \(n° 24-13.288\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé dès lors qu'elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale du locataire, sans qu'il soit nécessaire d'en démontrer l'impact concret sur le chiffre d'affaires.

Justine Kokona Pouvesle vous propose un commentaire d'arrêt complet.

[Pour le lire, nous vous invitons à cliquer ici.](#)

Jurisprudences

• Lissage du déplaçonnement et tacite prolongation

Dans sa décision du [16 octobre 2025 \(n° 23-23.834\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation exclut le mécanisme du lissage du déplaçonnement du loyer commercial, prévu à l'article L. 145-34 du code de commerce, aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis, par l'effet de la tacite prolongation, pendant plus de douze ans.

• Exception d'inexécution, mise en demeure préalable et manquement du bailleur

Dans sa décision du [18 septembre 2025 \(n° 23-24.005\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que le locataire n'est pas tenu de délivrer une mise en demeure avant de suspendre le paiement de ses loyers en cas de manquement du bailleur à ses obligations rendant les locaux impropres à l'usage auxquels ils étaient destinés.

• Obligation de remise en état et manquement du bailleur

Dans sa décision du [4 septembre 2025 \(n° 23-14.257\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient que le locataire ne commet aucun manquement à son obligation de remise en état dès lors que les travaux mis à sa charge ne peuvent être réalisés tant que ceux mis à la charge du bailleur ne sont pas exécutés.

- **Commandement de payer et mauvaise foi du bailleur**

Dans sa décision du [24 juillet 2025 \(n° 24/16267\)](#), la Cour d'appel de Paris refuse de faire produire effet à un commandement de payer visant la clause résolutoire qui, bien que valable, a été délivré de mauvaise foi par le bailleur.

Commentaires rédigés par Lucile David

Veille

- **Commerces : une proposition de loi pour encadrer les loyers commerciaux en zone urbaine**

Soutenir et valoriser les commerces de proximité pour lutter contre leur disparition, tel est l'objectif de [la proposition de loi](#) déposée par le député Laurent Lhardit (groupe Socialistes et apparentés), à l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025.

Droit des baux d'habitation

En matière de baux d'habitation, le climat reste tendu. [L'UNIS alerte](#) sur l'absence d'incitations fiscales pour la location dans l'ancien et sur la suppression annoncée du LMNP dans le projet de loi de finances pour 2026, une mesure qu'elle qualifie de « catastrophe » pour l'investissement locatif.

À l'inverse, en matière d'habitation, [le tribunal administratif de Lyon](#) a annulé, le 14 octobre 2025, l'arrêté préfectoral instaurant l'encadrement des loyers à Lyon et

Villeurbanne.

Cette décision relance le débat sur la pertinence et la légalité de ce dispositif dans les zones tendues, illustrant la complexité du rapport entre politique publique et réalité du terrain.

L'urgence sociale demeure.

[Le rapport de la Fondation pour le logement des défavorisés](#) dresse un constat sans appel : l'Île-de-France concentre près d'un tiers des personnes mal logées du pays, pour seulement 20 % des ménages. La Fondation appelle à un renforcement du logement social, mais aussi à un développement massif de l'offre locative privée à loyers maîtrisés, seule capable d'absorber une partie de la demande.

Jurisprudences

- **Locations meublées de courte durée et changement d'usage**

Dans sa décision du [16 octobre 2025 \(n°24-13.058\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que l'affectation à usage d'habitation d'un local au 1er janvier 1970 s'entend de son usage effectif à cette date, peu important le non-respect des normes d'habitabilité, et que ce local ne perd pas cette qualification lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier.

- **Locataire de plus de 65 ans : les revenus fonciers bruts retenus pour le calcul des ressources**

Dans sa décision du [2 octobre 2025 \(n°24-12.308 24-13.722\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que, pour apprécier si les ressources d'un locataire de plus de soixante-cinq ans sont inférieures au plafond ouvrant droit à la

protection prévue par l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, il convient de prendre en compte les revenus fonciers bruts déclarés à l'administration fiscale, et non les revenus fonciers nets imposables.

Veille

- **« Il faut protéger le propriétaire » : le ministre du Logement s'attaque à une faille de la loi anti-squats**

[Vincent Jeanbrun va confier](#), en début d'année prochaine, à un parlementaire, la mission de déposer une proposition de loi pour «comblers cette faille juridique».

- **Indice de référence des loyers (IRL)**

[L'INSEE a publié le 17 octobre 2025](#) l'IRL pour le 3^e trimestre : il s'élève à 145,77 contre 144,51 un an auparavant, soit une hausse de +0,87 %.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Prescription et interruption du délai d'action en matière d'assurance et de garantie décennale**

Dans sa décision du [9 octobre 2025 \(n°23-20.446\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation indique que la reconnaissance de responsabilité du constructeur intervenue après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 n'interrompt pas le délai de forclusion décennale, même si ce délai avait commencé à courir avant cette date.

La Cour de cassation confirme ainsi que, depuis cette réforme, le délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil ne peut être interrompu par une telle reconnaissance, ce délai étant de nature forclusive et non prescriptive.

- **Responsabilité contractuelle du sous-traitant et obligation de résultat**

Dans sa décision du [9 octobre 2025 \(n° 23-23.924\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation indique que le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat, ce qui fait peser sur lui une présomption de faute et de causalité.

- **Urbanisme : le Conseil d'État réaffirme l'obligation du maire de signaler toute infraction**

Dans un avis du [2 octobre 2025 \(n° 503737\)](#), le Conseil d'État a rappelé que le maire est tenu de dresser un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme dès qu'il en a connaissance, même si les travaux ont été régularisés ultérieurement, et que son refus d'agir est illégal, sauf si l'action publique est prescrite.

Veille

- **Progression des mises en chantier**

Pour la période juin-août 2025, [les autorisations et démarrages de projets montrent une nette accélération](#) (+17,5 % et +28,7 %), avec une dynamique dans l'individuel et un retour plus timide dans le collectif. La relance reste cependant fragile, notamment sur le segment de la rénovation où la baisse se poursuit, surtout dans le logement (-2,1 %)

- **Réemploi et recyclage des matériaux : Programme AMBRE**

[La filière construction mobilise de plus en plus](#) d'acteurs autour du réemploi des matériaux. Ce programme vise à accélérer la transition écologique du secteur, notamment via des outils et des méthodes innovantes présentées lors des conférences sectorielles;