Chers lecteurs,

Le cabinet BJA Avocats a remonté le temps de quelques décennies pour se retrouver dans les années 20, lors d'une soirée visant à célébrer le départ en congés. En cette veille de Noël, nous vous souhaitons également de joyeuses fêtes de fin d'année, mais est-ce bien laïque ?

On peut retrouver le plaisir de la polémique grâce aux apparitions de crèches de Noël dans le hall, partie commune, et cela ouvre le débat sur la liberté religieuse versus le règlement de copropriété.

Pour prendre un peu de hauteur, décembre s'achève comme il a commencé : sans budget, mais avec une succession de textes, d'annonces qui dessinent une politique du logement fragmentée et instable.

L'échec de la commission mixte paritaire sur le PLF 2026 a installé une incertitude durable. Dans leurs communiqués, la FNAIM, l'Alliance pour le logement et l'UNIS convergent vers un diagnostic grave : pas de budget, pas de logement, une crise sociale à venir.

L'absence de budget dédié, l'impossibilité de sécuriser des dispositifs pourtant attendus et la perspective d'une loi spéciale traduisent un « pilotage à vue », au moment même où la crise du logement atteint un seuil critique.

Les conséquences sont immédiates. MaPrimeRénov' est suspendue dès janvier 2026 : « pas de budget, pas de guichet », a résumé le ministre.

Dans ce contexte mouvant, le statut du bailleur privé, pourtant largement débattu, demeure inabouti. Les échanges du dernier Club Copro l'ont rappelé avec force : près de 60 % des lots de copropriété sont occupés par des locataires, et le bailleur

est un acteur central de la rénovation, du vote des travaux et de la vie des immeubles.

Dans une tribune,Henry Buzy-Cazaux sonne l'alarme : « les mois d'attente ne se rattraperont pas pour les professionnels du secteur, comme pour les ménages exaspérés face à la situation du logement en France ».

Aussi, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture la proposition de loi dite Echaniz sur l'encadrement des loyers, contre l'avis du ministre du Logement. Ce texte repose sur trois axes principaux : pérennisation de l'encadrement des loyers, redéfinition du complément de loyer et protection renforcée du locataire contestant son loyer.

Adoptée dans un contexte de crise du logement, cette réforme risque de tendre davantage encore les relations entre les pouvoirs publics et les professionnels qui œuvrent au maintien d'une offre locative suffisante. Le Sénat sera-t-il la chambre des sages ?

En matière de meublés de tourisme, la Cour de cassation a renvoyé au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité portant sur l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi Le Meur. En cause : la possibilité, pour une assemblée générale, d'interdire la location de courte durée à une majorité allégée. Liberté d'entreprendre, droit de propriété et équilibre contractuel en copropriété sont au cœur du débat. Plus d'un million de copropriétaires sont concernés ; le Conseil constitutionnel dispose désormais de trois mois pour se prononcer.

L'atteinte au droit de propriété pourrait être regardée comme justifiée et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux droits du syndicat, c'est-à-dire des autres copropriétaires, du fait de ces locations. Le dispositif de l'article 26 d

demeure en effet strictement encadré : il ne permet d'interdire les meublés de tourisme que pour les seuls lots à usage d'habitation constituant une résidence secondaire, dans des immeubles à destination résidentielle.

Enfin, pour profiter de vos congés, nous vous invitons à lire « La fabrique des copropriétés neuves dans les quartiers dits durables », signé par Sonia Dinh ce projet de recherche « sens de la Ville » financé par le PUCA met en lumière un enjeu majeur : certains choix de conception services et espaces partagés, équipements techniques mutualisés, découpages en volumes peuvent engendrer, à terme, de véritables difficultés de gestion et constituer un facteur d'entrée dans la dégradation des ensembles immobiliers.

Belle lecture et excellentes fêtes de fin d'année

Le Cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

Le géomètre-expert joue un rôle essentiel tout au long de la vie d'une copropriété, depuis l'établissement des plans et de l'état descriptif de division jusqu'à la mise à jour des charges consécutive à diverses opérations telles que la division, la scission ou la cession de lots.

Ces opérations impliquent d'identifier, de délimiter et d'affecter ces espaces, requierent une démarche alliant rigueur technique, fiabilité des outils de mesure et sécurité juridique.

À ce titre, le géomètre-expert, occupe une place essentielle dans la conception et la validité de l'opération qui sera, le cas échéant, publiée auprès de la publicité

foncière.

Nous recommandons ainsi la mise en œuvre d'un travail coordonné entre le syndic, l'avocat, le géomètre-expert et le notaire chargé de ces missions.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Syndicat des copropriétaires responsable du fait d'une partie commune : une falaise**

Dans sa décision du 4 septembre 2025 (n°24-10.318), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que la responsabilité du syndicat de copropriétaires peut être engagée lorsqu'un dommage est causé par un élément relevant des parties communes, tel qu'un terrain ou une falaise. En l'espèce, l'effondrement résultait d'un phénomène d'érosion affectant une falaise qualifiée de partie commune, de sorte que l'obligation d'entretien, de surveillance et de prévention pesait sur le syndicat, lequel devait apprécier s'il pouvait raisonnablement prévoir et prévenir le dommage. La Cour précise enfin que l'assureur du syndicat est tenu de garantir les condamnations prononcées contre celui-ci dès lors que le sinistre entre dans le champ de la garantie de responsabilité civile.

- **Copropriétés en difficulté : calcul de la rémunération de l'administrateur provisoire**

Dans sa décision du 4 décembre 2025 (n°23-21.525), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que le nombre de lots pris en compte pour fixer la rémunération du mandataire ad hoc ou de l'administrateur provisoire est celui figurant au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division, quelle que

soit la réalité matérielle. Dès lors, lorsque ces documents mentionnent 500 lots ou plus, s'applique le régime dérogatoire, la rémunération de l'administrateur provisoire étant alors fixée par le juge selon les frais engagés et les diligences accomplies.

- **Copropriété : calcul du délai de convocation de l'assemblée générale**

Dans sa décision du 4 décembre 2025 (n° 24-17.437), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle les règles de calcul du délai de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires : le délai de 21 jours prévu par l'article 9 du décret du 17 mars 1967 court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée et expire le vingt-et-unième jour à minuit.

- **Travaux en copropriété : modification de façade et d'enseigne sans autorisation**

Dans un arrêt du 25 septembre 2025 (n°24/20514), la cour d'appel de Paris rappelle que des travaux modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble en copropriété (devanture, enseigne, volume, débord ou coloris) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément à l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965. À défaut, ces travaux constituent un trouble manifestement illicite, justifiant en référé une remise en état des lieux sous astreinte, indépendamment de la tenue ultérieure d'une assemblée générale destinée à régulariser la situation.

- **Le principe de gratuité des fonctions de membre du conseil syndical**

Dans une décision du 13 novembre 2025 (n°23/11205), le tribunal judiciaire de Paris juge que le versement d'une somme au président du conseil syndical, même qualifié de « geste de sympathie » ou de « manifestation de soutien », constitue

une rémunération illicite prohibée par l'article 27 du décret du 17 mars 1967. Il précise que les modifications manuscrites apportées en assemblée générale ne peuvent ni changer la nature réelle du versement ni masquer son caractère rémunératoire, et qu'une telle dénaturation de la résolution inscrite à l'ordre du jour justifie son annulation.

Droit des baux commerciaux

Jurisprudences

- **Bail commercial : nullité de la vente conclue en violation du droit de préférence du locataire**

Dans sa décision du 18 décembre 2025 (n°24-10.767), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que la vente de locaux loués conclue par un propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal avec un tiers en méconnaissance du droit de préférence du locataire à bail commercial, prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce est sanctionnée par la nullité. L'action en nullité de cette vente intentée par le locataire, qui est exercée en vertu du statut des baux commerciaux, est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code.

- **Redressement judiciaire : appréciation des impayés au jour où statue le juge-commissaire**

Dans sa décision du 10 décembre 2025 (n° 24-20.714), la Cour de cassation indique que le juge-commissaire saisi par le bailleur, sur le fondement des articles L. 622-14, 2°, du code de commerce, rendu applicable au redressement judiciaire par l'article L. 631-14 du même code, et R. 622-13, alinéa 2, de ce code, rendu applicable au redressement judiciaire par l'article R. 631-20, d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges

afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, doit s'assurer, au jour où il statue, que lesdits loyers et charges demeurent impayés.

Veille

- **Indice des loyers commerciaux (ILC)**

L'INSEE a publié, le 16 décembre, l'indice des loyers commerciaux (ILC) du troisième trimestre 2025, lequel s'établit à 137,09, contre 137,71 un an auparavant, soit une baisse de 0,45 %, après une hausse de 0,07 % au trimestre précédent.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudence

- **Obligation de délivrance du bailleur : exigible pendant toute la durée du bail**

Dans sa décision du 4 décembre 2025 (n°23-23.357), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que les obligations continues du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur.

Veille

- **Pourquoi 64% des logements dans les stations de ski sont menacés d'interdiction de location**

À la montagne comme ailleurs, les passoires thermiques ne peuvent être louées que si elles ont été rénovées. Mais un discret coup de pouce a été accordé à certains propriétaires.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Droit de préemption urbain : point de départ du délai et exigences de motivation**

Dans sa décision du 7 novembre 2025 (n° 500233), le Conseil d'État rappelle que le délai de deux mois pour exercer le droit de préemption court dès la réception d'une DIA complète et exacte, sans pouvoir être prorogé artificiellement par la demande d'une déclaration rectifiée. Il souligne également que la préemption doit reposer sur un projet réel et identifié, à défaut de quoi la décision est illégale. En l'espèce, la décision de préemption a été suspendue.

- **Responsabilité des constructeurs : la reconnaissance de responsabilité n'interrompt pas la forclusion décennale**

Dans sa décision du 9 octobre 2025 (n°23-20.446), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la reconnaissance de responsabilité par le constructeur, intervenue après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, n'interrompt pas le délai de forclusion décennale, même si celui-ci a commencé à courir avant cette date.

Arrêt

- **Règlement de sécurité incendie / ERP**

Un arrêté du 1er décembre 2025 fait évoluer le règlement de sécurité incendie applicable aux ERP de 5e catégorie en précisant les modalités de contrôle des installations techniques, en particulier celles de gaz et d'électricité. Il vise à clarifier et harmoniser les obligations de vérification afin d'améliorer la sécurité des établissements, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2026 et certaines

mesures différées au 1er juillet 2026.

Veille

- **Indice du coût de la construction**

L’indice du coût de la construction (ICC) du troisième trimestre 2025, publié par l’INSEE le 16 décembre 2025, s’établit à 2 056.