Chers lecteurs,

Alors que novembre s'achève et que la France d'un côté n'a toujours pas de budget, de l'autre elle a des idées.

Ces idées foisonnent lors du Salon de la Copropriété et de l'Habitat, qui célébrait ses 30 ans, et les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965. Deux journées riches durant lesquelles le Cabinet BJA était présent, aux côtés des professionnels.

Lors de ce salon, Maître Camille Blondel est intervenue lors d'une conférence sur le recours du syndicat contre un refus de l'assurance de couvrir. Ce sujet résonne et se formalise via cet article que vous pouvez retrouver ici.

La présence du Ministre du Logement Vincent Jeanbrun et du député Lionel Causse a rappelé que la copropriété reste au cœur des réflexions publiques sur le logement.

La jurisprudence, elle se montre inflexible : la durée du contrat de syndic prévu à l'ordre du jour de la convocation d'assemblée ne peut être révisée en cours d'assemblée générale, ou bien cela est possible, mais si l'assemblée est contestée dans les deux mois, la nullité du contrat pourrait être prononcée. Dommage pour le débat (6 novembre 2025 n°24-12.526, troisième Chambre de la Cour de Cassation).

En baux commerciaux, le projet de loi de simplification de la vie économique arrive en Commission mixte paritaire. Au menu : plafonnement à trois mois de l'ensemble des garanties, obligation de restitution au-delà de ce plafond et interdiction de refacturer la taxe foncière aux locataires. L'UNIS alerte sur une véritable « bombe à retardement » : rupture d'équilibre contractuel, chute des valorisations, gel des investissements et fragilisation des petits commerçants comme des investisseurs immobiliers, déjà éprouvés.

En bail d'habitation, la question des occupants illicites franchit une nouvelle étape avec le décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025, qui précise l'indemnisation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique pour exécuter une expulsion. La responsabilité de l'État est encadrée et clarifiée, ce qui constitue une avancée importante pour des bailleurs dont 64 % ne détiennent qu'un seul logement, souvent des retraités, et pour lesquels un impayé ou un squat n'est pas un simple aléa statistique mais un choc patrimonial et personnel.

Toujours en faveur des bailleurs, l'Assemblée nationale a adopté ce qui s'apparente à un statut du bailleur privé dans le cadre du PLF 2026. Le dispositif repose sur un amortissement fiscal du logement loué nu, dans la limite de 80 % de sa valeur, avec des taux différenciés entre le neuf à loyer encadré et l'ancien avec travaux. Henry Buzy-Cazaux alerte sur deux écueils majeurs.

Un premier signal positif pour la location nue, même si le Sénat devra encore en préciser les contours.

Enfin, sur le plan politique, Vincent Jeanbrun a assumé dans le Journal du Dimanche une orientation : « j'aspire à une France de propriétaires » : limitation dans le temps des baux sociaux, expulsions accélérées des locataires délinquants, pouvoirs renforcés pour les maires et ouverture à l'accession pour certains locataires du parc social. Un tournant assumé, qui alimentera les débats à venir pour voir si on va vers les bonnes idées aux bonnes actions…Mais pour cela il faut du souffle, voire un budget.

En attendant Godot, entre nouveaux textes, choix budgétaires et signaux politiques, le Cabinet BJA reste à vos côtés pour décrypter ces évolutions en copropriété, baux d'habitation, baux commerciaux et construction.

Le Cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

L'assurance multirisque immeuble constitue un pilier essentiel de la protection des copropriétés, pourtant fréquemment mise à mal par des clauses d'exclusion que les assureurs opposent au Syndicat des copropriétaires. Défaut d'entretien, vétusté, absence d'aléa… Autant d'arguments souvent avancés pour refuser la prise en charge d'un sinistre.

Dans cet article, Camille Blondel décrypte pour vous le cadre légal et jurisprudentiel qui encadre ces exclusions de garantie. Il met en lumière les exigences strictes imposées aux assureurs, les limites des clauses d'exclusion et les nombreux arrêts qui rappellent que ces dernières doivent être à la fois formelles et limitées.

Elle revient également sur les réflexes à adopter lorsque votre assureur refuse sa garantie, ainsi que les leviers permettant de faire juger la clause inopposable devant le Tribunal.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Durée du mandat du syndic : une résolution différente de l'ordre du jour est nulle**

Dans sa décision du 6 novembre 2025 (n°24-12.526), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé qu'est nulle une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à sa convocation.

- **Charges impayées : la procédure 19-2 du syndicat limitée par l'absence d'approbation des comptes**

Dans sa décision du 20 novembre 2025 (n°23-23.315), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que, si le syndicat des copropriétaires est recevable à agir sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 en paiement d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, des provisions non encore échues devenues exigibles, ainsi que des arriérés de charges des exercices précédents approuvés par l'assemblée générale, il ne l'est pas pour agir en paiement des sommes restant dues au titre d'exercices précédents, pour lesquels les comptes du syndicat n'ont pas encore été approuvés.

Droit des baux commerciaux

Jurisprudences

- **Pouvoirs du juge des référés quant aux travaux de remise en état : une condamnation possible uniquement à titre provisionnel**

Dans sa décision du 6 novembre 2025 (n°24-10.091), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que le juge des référés ne peut condamner le preneur au remboursement des travaux effectués par le bailleur qu'à titre provisionnel, cassant l'arrêt d'appel qui avait alloué une indemnité définitive ; statuant au fond, elle maintient la condamnation mais la requalifie en provision, l'obligation n'étant pas sérieusement contestable.

- **Lissage du déplafonnement et tacite prolongation**

Dans sa décision du 6 novembre 2025 (n° 23-21-442), la troisième chambre civile de la Cour de cassation indique que ne constitue pas une cession unique de locaux commerciaux distincts au sens du dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce la cession par un acte de vente unique des locaux donnés à bail

commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts

- **Indemnité d'occupation : le juge ne peut dépasser les prétentions du bailleur, même face à une expertise judiciaire**

Dans sa décision du 16 octobre 2025 (n°24-15.549), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que le juge ne peut fixer une indemnité d'occupation à un montant supérieur à celui demandé par le bailleur, même si l'expert judiciaire propose une évaluation plus élevée, cassant l'arrêt pour avoir statué ultra petita en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

Droit des baux d'habitation

Décret

- **Modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique**

Un décret du 3 novembre 2025 (n°2025-1052), précise et formalise la procédure d'indemnisation des bailleurs en cas de refus du concours de la force publique, en fixant des règles claires sur les conditions de responsabilité de l'État, les justificatifs à fournir et l'évaluation des préjudices indemnisables. Le texte vise à harmoniser les pratiques préfectorales, sécuriser juridiquement les propriétaires et accélérer l'indemnisation dans les situations d'occupation illicite.

Jurisprudence

- **Clarification du mode de calcul du délai de six semaines prévu par la loi de 1989**

Dans sa décision du 6 novembre 2025 (n°25-70.018), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le délai de six semaines prévu à l'article 24, III, de la

loi du 6 juillet 1989 doit être assimilé à un délai exprimé en jours, se calculant en remontant dans le temps jusqu'au 42e jour à zéro heure avant l'audience, sans possibilité de prorogation.

Arrêté

- **Arrêté du 13 novembre 2025 modifiant l'arrêté du 17 juillet 2025 portant révision des plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires**

L'arrêté du 13 novembre 2025 ajuste la révision des plafonds d'honoraires imputables aux locataires en précisant les modalités de calcul, en intégrant l'évolution de l'IRL du 3e trimestre 2025 (+0,87 %) et en actualisant les montants, désormais listés en annexe pour application au 1er janvier 2026. Il harmonise ainsi les règles applicables aux professionnels de l'immobilier en matière de mise en location et d'état des lieux.

Veille

- **Trêve hivernale 2025-2026 : ce que vous devez savoir**

La trêve hivernale est la période durant laquelle les procédures d'expulsion d'un locataire par un propriétaire sont suspendues. Elle est fixée du 1er novembre 2025 au 31 mars 2026. Toutefois, la trêve hivernale ne s'applique pas dans certaines situations. Service Public vous présente les principales modalités du dispositif.

Droit de la construction

Jurisprudence

- **Régularisation des constructions irrégulières et notion d'ensemble immobilier unique**

Dans sa décision du 15 octobre 2025 (n°476295), le Conseil d'État précise que le pétitionnaire doit solliciter la régularisation de toutes les constructions irrégulières dès lors qu'elles participent d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient matériellement ou fonctionnellement liées, ou qu'elles procèdent d'une intention unique de conception ou d'exploitation ; constatant que ces conditions étaient réunies, il confirme le retrait pour fraude du permis délivré en 2006.

Veille

- **La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement partiellement censurée**

Dans sa décision du 20 novembre 2025 (n°2025-896), le Conseil constitutionnel a censuré plusieurs dispositions de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Il a notamment annulé la modification de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, jugeant que la condition de participation préalable du public pour pouvoir contester un document d'urbanisme portait une atteinte disproportionnée au droit à un recours juridictionnel effectif. Cette censure réduit sensiblement les filtres aux recours instaurés pour sécuriser et accélérer les projets d'aménagement. Elle a un impact immédiat sur le contentieux des permis de construire, PLU, SCOT et opérations immobilières, dont la sécurité juridique se trouve partiellement réouverte.