Chers lecteurs,

« Des bonbons ou un sort » ?

Si septembre a eu des airs de rentrée studieuse, en octobre l'immobilier est entré dans halloween.

Les sortilèges : violences urbaines, Salon de la Copropriété, encadrement des loyers, formation des professionnels, construction et retour du froid : plusieurs sujets auront des effets magiques sur les immeubles et leur gestion.

Les violences des 17 et 18 octobre 2026 ont d'abord durement touché de nombreux commerces, notamment à Paris. Olivier Princivalle, président de la FNAIM Grand Paris, a apporté son soutien aux professionnels concernés et rappelé les démarches à effectuer auprès des assureurs.

Pour les commerces en pied d'immeuble, les premiers réflexes sont clairs : sécuriser les lieux, conserver les preuves, déposer plainte et déclarer rapidement le sinistre. Viennent ensuite les questions juridiques : qui doit réparer la vitrine ? La façade relève-t-elle de la copropriété ? Quel assureur intervient ? Que prévoit le bail commercial ? Retrouvez les mesures annoncées par le Gouvernement en cliquant sur ce lien.

Toutefois, à l'instar de ce commerçant, la situation est loin d'être apaisée et réglée pour ces commerces en pied d'immeuble, et la menace plane toujours.

Après l'urgence, place aux échanges et aux bonbons: dès demain, rendez-vous au Salon de la Copropriété, à Paris Expo – Porte de Versailles, où nous interviendrons à plusieurs reprises.

Un salon sans préparation, ce n'est qu'une vilaine promenade, aussi nous vous invitons à prendre date pour :



Sur le front parlementaire, l'encadrement des loyers continue de diviser. Le 14 octobre, la Cour des comptes a publié un bilan critique de l'expérimentation, pointant notamment la difficulté à en mesurer précisément les effets. Le Sénat a pourtant voté, le 21 octobre, sa prolongation pour deux ans. La FNAIM y voit un mauvais signal pour l'investissement locatif, tandis que l'UNIS, présidée par Édouard Morlot, appelle à regarder les effets du dispositif sur l'offre de logements.

Sur le front étudiant, l'Etat s'est engagé à verser 5 milliards d'euros pour la rénovation du bâti scolaire, et les revendications se poursuivent alors que les taux d'intérêts pour l'emprunt immobilier poursuivent leurs ascensions pour toucher les

4% !

Côté location, l'arrêté du 9 octobre 2026 remplace la notice annexée aux baux conclus ou renouvelés. En copropriété, son impact est concret : elle rappelle la chaîne d'information entre syndic, copropriétaire bailleur et locataire, qu'il s'agisse des consommations de chauffage, de froid et d'eau chaude lorsque les frais sont individualisés, ou de la facture et des informations sur la qualité de l'eau lorsque le contrat n'est pas individualisé.

Les professionnels de l'immobilier sont eux aussi concernés. Le projet de décret relatif à la formation des collaborateurs de la transaction et de la gestion immobilières avance : le CNTGI s'est prononcé favorablement, sous réserves formulées par son président. Durée de formation, équivalences, expérience professionnelle et contrôle des connaissances restent au cœur des discussions. Le texte définitif n'est pas encore publi. Si ce dernier était applicable en janvier, toute une filière devra se préparer en un temps record, alors que l'Etat, lui, a pris son temps…

En matière de construction, la reprise se dessine mais reste fragile. Les mises en chantier de logements repartent, mais le niveau reste bas : à fin septembre, 377 834 logements ont été autorisés sur douze mois, soit encore 9,1 % sous la moyenne des cinq années précédentes.

C'est dans ce contexte que, le 28 octobre, plusieurs organisations du logement et de la construction ont adressé une lettre ouverte au Gouvernement et aux parlementaires. Elles demandent notamment un meilleur statut du bailleur privé, le maintien du soutien à la rénovation énergétique et la sécurisation du financement du logement social. Leur message est simple : pour construire, rénover et investir, le logement a besoin de stabilité.

Avec le retour du froid, les chauffages collectifs redémarrent, et les factures énergétiques avec eux. Contrats d'énergie, consommations, équilibrage des installations et répartition des charges redeviennent des sujets de vigilance pour les syndics et les conseils syndicaux. Pour rappel, la réglementation fixe toujours, en principe, une température moyenne maximale de 19 °C dans les logements.

Entre urgences sur le terrain, débats sur le logement et nouvelles obligations, cet automne s'annonce aussi chargé que la rentrée.

Nous vous souhaitons une belle lecture et espérons vous retrouver nombreux au Salon.

Le Cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

Le décès d'un copropriétaire soulève des difficultés particulières pour le syndicat des copropriétaires, notamment lorsqu'il s'agit d'identifier l'interlocuteur habilité à représenter la succession et à assurer le règlement des charges de copropriété. La situation diffère selon que des héritiers sont identifiés, que la succession est administrée ou qu'elle présente les caractéristiques d'une succession vacante.

Dans son article, Oumaima Kadmiri revient sur les conditions permettant de saisir un mandataire successoral ou l'autorité administrative chargée du Domaine, ainsi que sur les démarches à entreprendre par le syndic pour assurer le recouvrement des charges et préserver les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Lire cet article

Jurisprudences

- **L'autorisation préalable de l'assemblée générale s'applique même pour des travaux de remise en état de parties communes modifié sans autorisation par un autre copropriétaire**

Dans sa décision du 17 septembre 2026 (n° 25-12.656), un propriétaire réclame au syndicat et à un propriétaire la réalisation de travaux de remise en état de deux conduits de fumée et de ventilation desservant leur lot et en indemnisation de leurs préjudices. La troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le copropriétaire qui entend remettre en état des parties communes modifiées sans autorisation par un autre copropriétaire doit obtenir au préalable l'autorisation de l'assemblée générale il ne peut agir de son propre chef. À défaut, il ne peut réclamer à l'auteur des modifications le coût des travaux à réaliser.

- **Le copropriétaire privé de chauffage collectif peut être judiciairement autorisé à installer une pompe à chaleur**

Dans sa décision du 1er octobre 2026 (n° 25-10.428), la troisième chambre civile de la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir autorisé, sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, le propriétaire d'un local commercial à installer une pompe à chaleur dans le jardin de la résidence, malgré le refus de l'assemblée générale. Le local n'était pas raccordé au chauffage collectif, et plusieurs avis de professionnels établissaient l'impossibilité technique de ce raccordement, faute de puissance suffisante de la sous-station de l'immeuble. Les

juges du fond n'avaient pas à rechercher d'office si une déclaration préalable d'urbanisme avait été déposée.

- **Le juge des référés ordonne l'enlèvement d'une baignoire de balnéothérapie qui menace le plancher de l'immeuble**

Dans sa décision du 1er octobre 2026 (RG n° 26/00075), le juge des référés du tribunal judiciaire de Vannes ordonne à des copropriétaires d'enlever, sous astreinte, la baignoire de balnéothérapie installée sans autorisation dans leur salon. Selon l'expert, elle exerçait une charge excessive sur un plancher déjà fissuré et causait des désordres d'humidité chez les voisins du dessous. Le danger pour la structure de l'immeuble et le trouble anormal causé ne pouvaient être sérieusement contestés.

- **La location Airbnb intensive est incompatible avec la clause d'habitation bourgeoise du règlement de copropriété**

Dans sa décision du 6 octobre 2026 (RG n° 24/01000), le tribunal judiciaire de Compiègne juge que la location touristique de courte durée d'un appartement, exercée de manière professionnelle avec services annexes et forte rotation des occupants, constitue une activité commerciale contraire à la clause d'habitation bourgeoise du règlement de copropriété, même si celui-ci autorise la location meublée. Le copropriétaire est condamné, sous astreinte, à cesser cette activité et à retirer le jacuzzi installé dans l'appartement, source de troubles anormaux du voisinage.

- **Climatiseurs sur les balcons, pas d'injonction au syndic en l'absence de nuisance sonore**

Dans sa décision du 15 octobre 2026 (n° 25-11.697), la troisième chambre civile de la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir refusé d'ordonner au syndic de mettre en demeure des copropriétaires de retirer leurs climatiseurs installés sur les balcons. Le règlement de copropriété n'interdisait que les appareils générant des nuisances sonores, ce qui n'était pas établi.

- **L'interdiction des locations Airbnb votée sur un simple point d'information est nulle**

Dans sa décision du 13 octobre 2026 (RG n° 25/03999), le tribunal judiciaire de Grasse annule la résolution d'assemblée générale interdisant les locations meublées saisonnières dans l'immeuble. La question figurait à l'ordre du jour comme un simple point d'information ne donnant pas lieu à un vote. L'assemblée générale ne pouvait donc valablement adopter une décision sur ce point.

Décret

- **Décret n° 2026-966 du 19 octobre 2026 précisant les modalités d'application de l'article 28 de la loi n° 2026-201 du 20 mars 2026 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030**

Ce décret précise les modalités du dispositif expérimental de rénovation de l'habitat et de l'immobilier de loisir prévu en vue des JOP 2030. Il permet notamment à l'Anah de financer les travaux de rénovation des parties communes et des

équipements collectifs des copropriétés, pour la quote-part correspondant aux lots occupés à titre de résidence principale, jusqu'au 20 mars 2034.

Veille

- **Rénovation énergétique en copropriété, une forte attente mais peu de travaux votés**

Un sondage Opinionway pour le groupe Evoriel montre que, malgré les bénéfices attendus d'une rénovation thermique, les copropriétaires peinent à passer à l'action. Des pistes sont préconisées pour simplifier les démarches.

- **Saint-Étienne, près de 1 000 copropriétaires doivent rembourser 700 000 euros pour une chaufferie jamais construite**

Lancé en 2014, ce projet d'une chaufferie, pour environ 1000 copropriétaires dans un quartier à Saint-Étienne, a été abandonné en cours de construction.

- **Climatisation en copropriété, les quatre motifs de conflit entre voisins**

Après les fortes chaleurs de l'été 2026, de nombreux copropriétaires envisagent d'installer une climatisation dans leur logement. Mais entre règlements de copropriété, nuisances sonores, respect de l'harmonie des immeubles et autorisations de travaux, ces installations peuvent rapidement devenir une source de conflits.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les dernières décisions majeures.

Commentaires d'arrêts – Octobre 2026

Jurisprudences

- **Le locataire qui exerce son droit de préférence peut obtenir la restitution des honoraires d'agence payés**

Dans sa décision du 1er octobre 2026 (n° 25-14.711), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que les honoraires de négociation de l'agent immobilier ne sont pas dus par le locataire qui accepte l'offre de vente notifiée par le bailleur en application de l'article L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce, et que ce locataire est en droit, s'il les a payés, d'en obtenir la restitution, peu important sa connaissance du caractère indu de son paiement.

- **Cession déspécialisation du bail consenti par des indivisaires, le projet doit être signifié à chacun d'eux**

Dans sa décision du 15 octobre 2026 (n° 25-11.964), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le délai de deux mois imparti au bailleur pour s'opposer à la cession déspécialisation prévue par l'article L. 145-51 du code de commerce ne peut, lorsque le bail commercial a été consenti par des propriétaires indivis, courir à l'égard des indivisaires bailleurs que par la signification à chacun d'entre eux du projet de cession, sauf mandat spécial donné par les indivisaires à

l'un d'entre eux pour recevoir cette signification.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Le marchand de biens condamné pour dol malgré l'exclusion de la garantie décennale**

Dans sa décision du 22 septembre 2026 (RG n° 24/01315), le tribunal judiciaire d'Angers juge que les travaux de rénovation légers réalisés par un marchand de biens avant la revente d'une maison ne constituent pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, ce qui exclut la garantie décennale. Le vendeur et son gérant, à titre personnel au titre d'une faute séparable de ses fonctions, sont en revanche condamnés pour réticence dolosive. Ils avaient dissimulé un mur de soutènement menaçant ruine, l'absence d'isolation des combles et des désordres d'humidité. L'agent immobilier, qui n'avait pas visité les combles, et le diagnostiqueur, auteur d'un DPE erroné, voient également leur responsabilité délictuelle engagée.

- **Vice apparent à la réception, les compétences du maître de l'ouvrage personne morale s'apprécient au regard de son activité**

Dans sa décision du 8 octobre 2026 (n° 24-16.523), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le caractère apparent du désordre s'apprécie au jour de la réception et exclusivement en la personne du maître de l'ouvrage. S'il est

tenu compte, pour cette appréciation, des compétences personnelles du maître de l'ouvrage, celles-ci, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se déterminent au regard de son objet ou des activités qu'elle exerce et non au regard des compétences de son représentant légal, que celui-ci soit une personne physique ou une personne morale.

Arrêté

- **Arrêté du 30 septembre 2026 relatif aux critères de qualification des entreprises de rénovation énergétique recourant à la sous-traitance**

Cet arrêté met en œuvre la loi du 30 juin 2025 contre les fraudes aux aides publiques, qui imposera à compter du 1er janvier 2027 aux entreprises recourant à la sous-traitance pour des travaux de rénovation énergétique aidés de détenir un signe de qualité. Il fixe les conditions de délivrance de cette certification, qui suppose notamment des référents techniques qualifiés, un système de suivi et de traçabilité des sous-traitants, une couverture d'assurance décennale et un contrôle sur site par l'organisme certificateur.

Décret

- **Décret n° 2026-932 du 6 octobre 2026 relatif aux mesures dérogatoires à l'évaluation de la conformité des ascenseurs en cas de crise**

Ce décret fixe les règles applicables aux ascenseurs et à leurs composants de sécurité qualifiés de biens nécessaires en cas de crise, lorsque l'Union européenne active le mode d'urgence dans le marché intérieur. Leur évaluation de conformité est alors traitée en priorité, et leur mise sur le marché peut être autorisée par le

ministre chargé de la construction sans marquage CE, pour une durée limitée à celle de la crise.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Colocation à baux multiples : la surface minimale de décence s'apprécie sur les seuls locaux privatifs**

Dans sa décision du 1er octobre 2026 (n° 25-15.395), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge qu'en matière de colocation à baux multiples, la conformité du local loué aux normes minimales de surface et de volume s'apprécie au regard des seuls locaux privatifs affectés au locataire. Les espaces communs ne sont pris en compte que pour les autres caractéristiques de décence. Une chambre de 6,37 m² n'est donc pas décente, même si le locataire a accès à des pièces communes. La Cour approuve en revanche le rejet de la demande de résiliation du bail, les juges du fond ayant souverainement estimé que le manquement n'était pas suffisamment grave, faute pour le logement d'être inhabitable.

- **Bail meublé, la signature d'un nouveau contrat ne permet pas de contourner les règles de réévaluation du loyer**

Dans sa décision du 15 octobre 2026 (n° 25-10.189), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que les conditions d'un bail meublé constituant la résidence principale du locataire ne peuvent être modifiées qu'à l'occasion de sa

reconduction, selon la procédure d'ordre public de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation. La signature d'un nouveau contrat prévoyant un loyer supérieur, en remplacement du bail en cours, ne peut y faire échec, même si le locataire l'a exécuté sans contestation pendant plusieurs années.

Arrêté

- **Mise à jour de la notice d'information annexée aux baux d'habitation**

Cet arrêté remplace le contenu de la notice d'information obligatoirement annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, nus ou meublés. La notice actualisée rappelle notamment les règles relatives au loyer et à son encadrement, aux charges, aux garanties, à la décence énergétique du logement, à la lutte contre les nuisibles, aux congés et à la prévention des expulsions. Elle s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à compter de son entrée en vigueur.

Veille

- **Projet de budget 2027, le durcissement du régime LMNP menace l'offre locative**

Le projet de Budget pour 2027 veut imposer des taux restrictifs et une limite de durée d'amortissement pour ceux qui viendraient, au-delà du 1er janvier, à opter pour le statut du loueur en meublé non professionnel. L'idée est de valoriser le nouveau dispositif Jeanbrun. Au risque de mettre l'offre locative à genoux.

- **La Cour des comptes critique la méthode de calcul de l'encadrement des**

loyers

L'expérimentation de l'encadrement des loyers doit prendre fin le 26 novembre. La Cour des comptes estime que le mode de collecte des loyers présente des faiblesses et appelle à le fiabiliser ou à défaut à ne pas prolonger l'expérimentation.