

Chers lecteurs,

Pour chasser la fraîcheur de septembre, rien de tel qu'un peu de lecture réchauffante.

Le nouveau Premier ministre, Sébastien Lecornu, s'attelle à la composition de son gouvernement. Dans [une lettre ouverte](#) au Premier ministre, Henry Buzy-Cazaux plaide pour le maintien de Valérie Létard au Logement, rappelant que « la solution se trouve sous ses yeux ». Dans un marché déjà frigorifié, nul besoin d'un nouvel intérim.

Copropriété : l'été des idées chaleureuses

L'été a surtout été marqué par [un rapport sur l'avenir des syndicats](#), signé Henry Buzy-Cazaux pour le Conseil national de l'habitat (CNH). Ce texte dense et stimulant affronte sans détour les nœuds gordiens de la profession : faut-il déverrouiller ou au contraire mieux encadrer le métier ? Comment faire évoluer la rémunération du syndic ou du syndic d'intérêt collectif ? Quelle place pour la communication dématérialisée ? Faut-il maintenir l'obligation de mise en concurrence ?

L'UNIS, qui a participé à son élaboration, plaide notamment pour une refonte du contrat de syndic, jugé inadapté aux évolutions du métier. Ce rapport sera présenté [le 9 octobre au Salon de la Copropriété de Lille](#) par Henry Buzy-Cazaux, Lionel Causse et Gilles Frétin : un rendez-vous que notre cabinet ne manquera pas.

Le lendemain, le 10 octobre, nous participerons à une table ronde sur un sujet d'avenir : la création d'un ordre professionnel pour les syndicats. Le rapport du CNH explore plusieurs scénarios : CNTGI renforcé ou autorégulation, avec ou sans intégration des métiers de la transaction et de la gestion.

Notre inspiration : la Belgique, qui a créé dès 1993, par arrêté royal, un Institut des professions immobilières. Sa vice-présidente, Sandrine Galet, viendra partager son retour d'expérience sur ce modèle.

Airbnb et droit de propriété : le retour du spectre constitutionnel Le débat sur les locations de courte durée connaît un rebondissement : [le tribunal judiciaire de Caen a transmis, le 24 septembre](#), une question prioritaire de constitutionnalité sur la loi dite Le Meur, qui facilite l'interdiction d'Airbnb et assimilés en copropriété.

Nous l'avions anticipé : dans une étude publiée en mars dernier ([Loyers et copropriété, n°3, étude 5, LexisNexis](#)), nous évoquions déjà « le spectre de l'intervention du Conseil constitutionnel ». Celui-ci avait censuré, le 20 mars 2014, une disposition similaire issue de la loi ALUR, considérant que priver un copropriétaire de la possibilité de louer temporairement son bien portait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété (art. 2 de la Déclaration de 1789).

L'histoire va-t-elle se répéter ? [Nous ne le pensons pas.](#)

Car si la propriété demeure ce droit « inviolable et sacré » proclamé en 1789, elle n'est jamais absolue. Elle s'exerce dans un cadre collectif : celui de la destination de l'immeuble et de la tranquillité résidentielle. Lorsque l'usage d'un lot contredit frontalement cette destination : allées et venues incessantes, nuisances répétées, une restriction peut se révéler proportionnée à l'objectif poursuivi.

Copropriété, bail et climat : les autres chantiers de la rentrée

[Une proposition de loi "Bouilloire thermique"](#) prévoit d'introduire dans la loi de 1965 un article encadrant l'installation de protections solaires extérieures, et d'autoriser le syndicat à en assurer la maîtrise d'ouvrage, y compris sur les parties privatives.

En matière de bail d'habitation, [une bouffée d'oxygène attend les bailleurs](#) : dès 2026, le coefficient de conversion de l'électricité dans le calcul du DPE passera de 2,3 à 1,9. Près de 850 000 logements chauffés à l'électrique pourraient ainsi gagner une ou deux classes sans travaux, facilitant leur maintien sur le marché. La FNAIM, qui dénonçait depuis 2023 une « injustice structurelle », [salue une mesure de « justice énergétique et de cohérence écologique »](#).

En parallèle, l'encadrement des loyers se renforce : un rapport flash remis aux députés Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz propose de pérenniser le dispositif, de doubler les amendes et d'accroître le rôle des maires. [La FNAIM](#) dénonce une « fuite en avant » susceptible de décourager l'investissement locatif. Cette dynamique s'étend désormais au-delà du résidentiel : [Lyon et Bordeaux souhaitent expérimenter l'encadrement des loyers commerciaux](#), ouvrant une nouvelle étape pour les acteurs du commerce.

Entre réformes, enjeux constitutionnels et débats politiques, l'automne s'annonce riche et décisif.

Le cabinet BJA vous donne rendez-vous au Salon de la Copropriété de Lille les 9 et 10 octobre, puis au Salon de Paris les 5 et 6 novembre, pour décrypter ensemble ces évolutions et en débattre à vos côtés.

En cette rentrée, le cabinet BJA Avocats est également heureux de vous partager [ses récentes distinctions](#) dans le Classement Décideurs Magazine 2025. [En droit de la copropriété et des Grands Ensembles](#), nous intégrons la catégorie « Incontournable ». [En droit des baux commerciaux](#) nous confirmons notre position en « Excellent 1 » et [en contentieux de la construction](#) nous nous hissons en « Forte Notoriété ». Merci à l'ensemble de nos collaborateurs, clients et fidèles lecteurs de cette lettre d'information.

Droit de la copropriété et ASL

Article

La répartition des charges de copropriété lors de la vente d'un lot soulève de nombreuses questions pour le vendeur comme pour l'acquéreur, notamment sur la prise en charge des provisions courantes, des dépenses exceptionnelles et des régularisations de fin d'exercice.

Dans cet article, Salimata Dieng vous détaille les règles prévues par l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 et vous éclaire sur qui paie quoi selon la date d'exigibilité, le rôle déterminant de la notification de mutation au syndic, ainsi que les possibilités d'accord amiable entre les parties, inopposables toutefois au syndicat des copropriétaires.

Elle revient sur les précautions à prendre pour sécuriser la transaction et éviter les contentieux lors de la cession d'un bien en copropriété.

[Lire cet article](#)

Nouveaux décrets

Prêts consentis aux syndicats de copropriétaires et aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation

Le décret ([n° 2025-71 du 25 juillet 2025](#)) encadre le prêt collectif pour les syndicats de copropriétaires et l'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation :

- Fixe la durée maximale du prêt à 300 mois (25 ans).
- Précise les conditions dans lesquelles le FGR peut garantir ou contre-garantir jusqu'à 75 % ou 80 % des pertes liées aux sinistres de crédit selon la nature des travaux (rénovation énergétique, copropriétés dégradées, etc.).

- Définit la procédure de constat de défaillance d'un copropriétaire : relance, puis mise en demeure restée sans effet plus de 30 jours après la première échéance impayée.
- Entrée en vigueur : dès le lendemain de la publication, sauf ces règles de défaillance applicables à partir du 3^e mois suivant.

Registre national d'immatriculation des copropriétés

Le décret ([n° 2025-831 du 19 août 2025](#)) actualise le registre d'immatriculation des copropriétés :

- Précise les données à déclarer (bâtiments, étages, ascenseurs, performance énergétique, chauffage, ventilation, diagnostics dont le structurel, plan pluriannuel, fonds de travaux, copropriétaires débiteurs...);
- Confirme l'accès libre du public à certaines informations et l'accès complet des notaires ;
- Renforce le rôle du teneur du registre pour corriger les données.

Entrée en vigueur : 18 mois après publication.

Nouvel arrêté

Modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

[L'arrêté du 22 août 2025](#) établit le modèle de rapport de diagnostic structurel que les professionnels doivent utiliser lorsqu'ils interviennent, pour le compte des syndicats de copropriétaires, sur des immeubles d'habitation collectifs situés dans les zones prioritaires délimitées par décision du conseil municipal.

- Le champ d'application, qui impose le diagnostic à tous les immeubles d'habitation collective situés dans les secteurs désignés par la commune.
- L'exigence d'un professionnel qualifié, assuré et indépendant, tenu de fournir une

attestation d'impartialité.

- Le contenu du rapport : analyse complète de la structure, constat des désordres, historique des travaux, recommandations de sécurisation ou d'investigations complémentaires.
- Les délais : 18 mois après notification officielle pour transmettre le diagnostic, à défaut duquel la commune peut le faire réaliser d'office aux frais des propriétaires.
- L'objectif de renforcer la sécurité des occupants et de compléter les diagnostics techniques existants.

Jurisprudences

- **Installation d'une borne électrique : rappel de l'obligation d'autorisation de l'assemblée générale**

Dans sa décision du [11 septembre 2025 \(RG n°24/06584\)](#), le Tribunal judiciaire de Paris rappelle la rigueur de l'obligation d'obtenir une autorisation en assemblée générale pour toute modification impactant les parties communes. En cas de manquement, la remise en état peut être ordonnée rapidement, accompagnée de sanctions financières significatives.

- **Charges de copropriété : le paiement tardif n'évite pas la condamnation aux frais de procédure**

Dans sa décision du 11 septembre 2025 ([RG n° 24/01828](#)), le Tribunal judiciaire de Paris rappelle que le règlement tardif des charges de copropriété n'exonère pas le copropriétaire de supporter les frais de la procédure engagée pour en obtenir le paiement. Le tribunal souligne qu'un copropriétaire qui s'acquitte de sa dette après l'introduction de l'action demeure redevable des dépens et des frais irrépétibles, même lorsque la demande principale en paiement est ensuite abandonnée.

Veille

- **« Augmenter nos honoraires de 5% ne ferait pas de mal aux copropriétaires » : le blues des syndics qui peinent à recruter**

Pénurie de main-d'œuvre, image dégradée, finances fragiles : [les syndics réclament](#) d'être «mieux respectés» et alertent sur un «système à bout de souffle».

Droit des baux commerciaux

Jurisprudence

- **Congé pour reconstruction : présomption de sincérité et prise en compte d'éléments postérieurs**

Dans sa décision du [19 juin 2025 \(n°23-21.372\)](#), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la déclaration de reprise d'un bail commercial pour construire ou reconstruire bénéficie d'une présomption de sincérité et n'exige pas l'obtention préalable d'un permis de construire. Elle admet que le juge peut apprécier la validité du congé au regard d'éléments extérieurs et postérieurs à sa délivrance, dès lors qu'ils confirment l'intention réelle du bailleur de démolir puis reconstruire l'immeuble, et valide ainsi le congé contesté.

Veille

- **Lyon et Bordeaux demandent à expérimenter l'encadrement des baux commerciaux**

Face à la « crise profonde » que traverse le commerce de proximité, les maires de [Lyon et Bordeaux](#), Grégory Doucet et Pierre Hurmic, ont écrit au Premier ministre, ce mercredi, pour lui demander d'expérimenter un encadrement des loyers commerciaux.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Résiliation de bail : le non-paiement des loyers reste un motif valable malgré une contestation de décence**

Dans sa décision du [14 août 2025 \(n°24/00352\)](#), la Cour d'appel de Metz confirme que le non-paiement des loyers, même justifié par un argument comme la non-décente du logement, reste un motif grave de résiliation judiciaire du bail d'habitation, sauf à démontrer que le bien est réellement inhabitable. Le bailleur doit apporter la preuve des impayés et le locataire ne peut suspendre ses versements que si le logement est impropre à l'habitation.

Arrêté

- **Révision des plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires**

[L'arrêté du 17 juillet 2025](#), révisé, à compter du 1er janvier 2026, les plafonds d'honoraires imputables aux locataires prévus par le décret du 1er août 2014.

La hausse éventuelle sera calculée selon la variation positive de l'indice de référence des loyers (IRL) entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025.

Veille

- **Encadrement des loyers : Un rapport parlementaire propose de pérenniser et d'étendre le dispositif**

Les députés Inaki Echaniz (Socialistes) et Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) préconisent de pérenniser l'encadrement des loyers et de le rendre accessible à toutes les communes en zone tendue, ainsi qu'aux communes

limitrophes. [Leur rapport](#), présenté ce mercredi 24 septembre à l'Assemblée nationale, propose aussi de corriger certaines limites du dispositif.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Responsabilité décennale : preuve simplifiée de l'imputabilité des désordres**

Dans sa décision du [11 septembre 2025 \(n°24-10.139\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que pour prouver l'imputabilité des désordres, il suffit au maître de l'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché. Lorsque l'imputabilité est établie, la présomption de responsabilité décennale ne peut être écartée au motif que la cause des désordres demeure incertaine ou inconnue, le constructeur ne pouvant alors s'exonérer qu'en démontrant qu'ils sont dus à une cause étrangère.

- **Partage de responsabilité en construction : exigence d'information préalable et d'immixtion caractérisée du maître d'ouvrage**

Dans sa décision du [10 juillet 2025 \(n°23-20.135\)](#), la troisième chambre de la Cour de cassation a rappelé que le maître de l'ouvrage condamné à réparation ne peut se voir imputer une part de la dette que s'il a été informé des risques liés à l'absence d'études de sol et de béton, et que cette information doit être caractérisée.

- **Face au juge, le maire peut sortir de son chapeau un nouveau motif de refus du permis de construire**

Dans sa décision du [14 novembre 2024 \(n° 23DA00472\)](#), la Cour administrative

d'appel de Douai a jugé que, lorsqu'il est saisi d'un recours contre un permis de construire, doit, si nécessaire, relever de lui-même que ce permis a été accordé en se fondant sur un document d'urbanisme devenu caduc ou inapplicable à la date de la décision.

Veille

- **ENGIE Solutions et CDC Habitat Île-de-France s'associent pour agir contre les ilots de chaleur et la décarbonation du patrimoine.**

A l'occasion du 85e Congrès HIm, [ENGIE Solutions et CDC Habitat Ile-de-France ont signé un partenariat](#) portant sur le déploiement de sondes d'ambiance connectées et la réalisation d'études de décarbonation sur les logements du patrimoine de CDC Habitat Ile-de-France gérés par ENGIE Solutions.

- **« Jusqu'à 38 degrés dans les parties communes et 30 degrés dans les appartements » : les copropriétaires attaquent en justice le promoteur**

Dans cette copropriété de 114 appartements, [les relevés de températures](#) effectués par les occupants sont édifiants. Un expert judiciaire a été désigné pour identifier la cause du problème.

- **MaPrimeRénov', RE 2020, investissement locatif... Les dossiers mis sur le feu par Valérie Létard avant la fin du gouvernement Bayrou**

Anticipant une nouvelle période d'instabilité politique, [le ministère du Logement](#) a publié ces derniers jours des textes qui visent à stimuler la production neuve et la rénovation. Certains sujets restent en suspens. Tour d'horizon.