Chers lecteurs,

Les cartables sont rangés, les agendas de nouveau bien remplis et le secteur de l'immobilier n'a pas échappé au rythme effréné de la rentrée : décisions de justice, échéances réglementaires et tensions sur le marché du logement ont marqué ce mois de septembre.

Cette rentrée a notamment été marquée par un arrêt de la Cour de cassation dans l'affaire MATERA sur l'application ou non de la loi Hoguet pour une plateforme. Dans son arrêt du 17 septembre 2026 (n°24-15.665) la Cour rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris et considère qu'un prestataire peut fournir une assistance étendue à un syndic coopératif sans exercer illicitement la profession de syndic, dès lors que celui-ci conserve son autonomie et ses responsabilités.

Une décision qui fait réagir la profession. Olivier Princivalle pour la FNAIM Grand Paris appelle à poursuivre la réflexion sur le niveau de protection du consommateur face au développement de nouveaux modèles. L'UNIS, solidaire des requérants, insiste quant à elle sur les obligations et garanties auxquelles restent soumis les syndics professionnels et souhaite circonscrire la portée de cette décision. Elle annonce également poursuivre ses actions, notamment pour obtenir une actualisation du contrat type de syndic.

Le débat judiciaire est désormais tranché, mais celui sur l'évolution du métier de syndic et de son cadre réglementaire reste pleinement ouvert. Se pose notamment la question d'une évolution législative de la loi Hoguet applicable aux prestataires, afin d'éviter que le marché ne propose deux types de gestion professionnelle : l'une soumise à la carte professionnelle, l'autre reposant sur l'accompagnement d'un syndic bénévole ou coopératif sans carte. Retrouvez notre commentaire sur cette

décision.

Il faut noter que le syndic bénévole en cas de mauvaise gestion peut également voire sa responsabilité, comme en témoigne un jugement du même jour, par le tribunal judiciaire de Montpellier le 17 septembre 2026.

Ces décisions peuvent donner chaud, alors pour se rafraîchir abordons le sujet devenu incontournable en copropriété : la climatisation. Face au développement des installations individuelles, Maël Chenede et Charles Bohbot reviennent sur les règles applicables et les principaux risques de contentieux : autorisation de l'assemblée générale, installations irrégulières et troubles de voisinage.

Et la température ne redescend pas vraiment sur le marché immobilier. Lors du Congrès de l'UNIS à Lyon, les derniers chiffres de CLAMEUR ont rappelé la raréfaction de l'offre locative : les loyers progressent de 3,22 % sur un an en France et la vacance moyenne entre deux locations n'est plus que de 18,5 jours. À Lyon centre, elle tombe même à 7,8 jours.

À Paris, le constat est tout aussi préoccupant. Dans une interview accordée à L'Opinion, Olivier Princivalle alerte également sur la raréfaction de l'offre locative et appelle à recréer les conditions favorables à l'investissement plutôt qu'à renforcer les contraintes pesant sur les propriétaires.

La question de l'investissement locatif se retrouve ainsi au cœur des discussions de cette rentrée. Le dispositif Jeanbrun continue notamment de faire débat, en particulier concernant son assouplissement pour l'investissement dans l'ancien, tandis que les parlementaires cherchent encore le bon équilibre entre incitation fiscale, niveau de travaux exigé et efficacité du dispositif.

Et l'actualité ne refroidit pas davantage sur le front réglementaire, avec plusieurs

échéances dès le 1er octobre. Les contrats types de location nue, meublée et de colocation à bail unique évoluent. Les contrats conclus ou renouvelés devront notamment intégrer les nouvelles dispositions relatives à la clause résolutoire en cas d'impayés de loyers ou de charges ou de non-versement du dépôt de garantie.

Même température en matière de construction, où la rentrée est tout aussi soutenue. Le décret n° 2026-531 du 23 juin 2026 relatif à l'accessibilité des bâtiments professionnels existants, entre en vigueur le 1er octobre. Il concerne notamment les travaux d'extension ou de modification ainsi que la création de locaux professionnels par changement de destination et intéressera directement maîtres d'ouvrage, promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre et entreprises.

Pour prendre la température de cette actualité en droit de la construction, Me Cyril Croix, associé du pôle Construction, participe ce jeudi au webinaire « Rendez-vous Experts : Actualité du droit de la construction », organisé avec Le Moniteur. L'occasion de revenir sur les principales évolutions à retenir. Vous pouvez encore vous inscrire en cliquant sur ce lien.

Enfin, impossible de parler températures sans évoquer la performance énergétique. Un nouvel arrêté prévoit l'abaissement à 1,7 du coefficient de conversion de l'électricité utilisé pour le DPE et les audits énergétiques à compter du 1er janvier 2027.

Entre nouvelles règles, tensions sur le logement et évolution des modèles professionnels, cette rentrée immobilière ne manque donc ni de sujets, ni de débats.

Nous vous souhaitons une belle lecture et une excellente rentrée.

Le Cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

Les épisodes caniculaires et la multiplication des installations individuelles de climatisation sont susceptibles de faire émerger de nouveaux contentieux au sein des copropriétés, notamment lorsque les équipements affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Dans leur article, Maël Chenede et Charles Bohbot reviennent sur les règles applicables à l'installation d'un système de climatisation, qui nécessite en principe une autorisation préalable de l'assemblée générale lorsqu'elle affecte les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Ils vous partagent également les différents risques de contentieux liés au refus de l'assemblée générale, à l'installation réalisée sans autorisation ainsi qu'aux nuisances sonores et troubles de voisinage.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Parties communes à jouissance privative : la responsabilité du syndicat ne peut être écartée par le règlement de copropriété**

Dans sa décision du 17 septembre 2026 (n° 24-20.973), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que Si une clause du règlement de copropriété peut mettre à la charge du copropriétaire bénéficiaire de la jouissance exclusive d'une partie commune une obligation d'entretien de celle-ci, cette clause ne peut avoir pour effet d'exonérer le syndicat des copropriétaires de sa responsabilité de plein droit, prévue par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public, pour les

dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de ses actions récursoires.

- **Un règlement de copropriété ne peut imposer qu'un tiers rédige le procès-verbal d'une assemblée générale**

Dans sa décision du 17 septembre 2026 (n° 25-13.544), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que, si la loi n'exclut pas que le secrétaire de séance soit assisté d'un tiers pour la rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, seule une décision de celle-ci peut désigner un secrétaire de séance autre que le syndic, de sorte qu'un règlement de copropriété ne peut imposer que certains procès-verbaux d'assemblées générales seront dressés par une personne autre que le syndic ou le secrétaire de séance.

- **Une société d'assistance à un syndicat coopératif n'exerce pas illicitement la profession de syndic lorsqu'elle se limite à l'accompagner**

Dans sa décision du 17 septembre 2026 (n° 24-15.665), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle qu'ayant caractérisé que les prestations fournies par une société aux syndics des syndicats des copropriétaires ayant opté pour le mode de gestion du syndicat coopératif se bornaient à une assistance, notamment par la fourniture d'une plateforme intuitive permettant de générer en autonomie des documents utiles, sans qu'elle-même en signe aucun, et à un accompagnement sur des sujets techniques par la mise à disposition d'une équipe de professionnels de la copropriété aux fins de suivi de travaux ou de démarches auprès des entreprises, une cour d'appel en a déduit à bon droit que cette société n'exerçait pas illicitement la profession de syndic de copropriété.

- **Le syndic doit informer le syndicat des copropriétaires de sa nouvelle rémunération avant le renouvellement de son contrat**

Dans sa décision du 10 juin 2026 (RG n° 23/07507), la cour d'appel de Paris juge que le syndic, tenu à un devoir d'information, de conseil et de bonne foi envers le syndicat des copropriétaires, doit attirer expressément son attention sur une modification importante de sa rémunération lors du renouvellement de son contrat.

- **Suppression du poste de concierge : l'unanimité peut être requise**

Dans sa décision du 10 juin 2026 (RG n° 24/03974), la cour d'appel d'Aix-en-Provence rappelle que lorsque le service de conciergerie est prévu par le règlement de copropriété et que les solutions de substitution n'offrent pas aux copropriétaires des avantages strictement équivalents, la suppression du poste porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives et doit être votée à l'unanimité, et non à la majorité de l'article 26. Le syndic n'était donc pas tenu d'organiser un second vote sur le fondement de l'article 26-1. La décision est confirmée.

- **Vente d'une partie commune : les documents nécessaires à la création du nouveau lot doivent être communiqués avant le vote**

Dans sa décision du 20 août 2026 (RG n° 22/01574), le tribunal judiciaire de Nice juge que, lorsqu'une partie commune doit être cédée pour constituer un nouveau lot, les copropriétaires doivent disposer, avant le vote, des éléments essentiels de la vente ainsi que du projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. En l'espèce, aucun projet modificatif ni élément permettant de déterminer les tantièmes et caractéristiques du futur lot n'avait été annexé à la convocation. Le tribunal prononce donc la nullité de la résolution autorisant la vente de l'ancienne loge du concierge, les copropriétaires n'ayant pas disposé des éléments nécessaires à une décision éclairée.

- **Travaux sur parties communes : le non-respect des conditions fixées par l'assemblée générale constitue un trouble manifestement illicite**

Dans sa décision du 3 septembre 2026 (RG n° 25/11373), la cour d'appel d'Aix-en-Provence juge que l'installation d'un jacuzzi sur une toiture-terrasse ne respecte pas l'autorisation donnée par l'assemblée générale lorsque la structure de renforcement nécessaire à son installation est incorporée à la structure du bâtiment et n'est pas amovible.

Nouvelle loi

- **Interdiction du remisage d'engins motorisés dans les parties communes**

La loi n° 2026-798 du 18 août 2026 visant à offrir des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public, la sécurité et la tranquillité de nos concitoyens, introduit, par son article 7, un nouvel article L. 733-1 dans le Code de la construction et de l'habitation. Depuis le 19 août 2026, le remisage d'engins motorisés est interdit dans les parties communes, locaux de dégagement communs, caves et sous-sols des immeubles en copropriété, sauf lorsque ces espaces ont été spécialement aménagés à cet effet.

Veille

- **Notifications et mises en demeure en copropriété : le principe de la voie électronique précisé par le GRECCO**

La préconisation du GRECCO précise les modalités d'application du nouveau principe de notification électronique des notifications et mises en demeure en copropriété. Le syndic doit désormais privilégier la voie électronique, sauf demande du copropriétaire de conserver la voie postale. Le GRECCO apporte également des précisions sur la connaissance de l'adresse électronique des copropriétaires, les obligations d'information du syndic et les conséquences du non-respect d'une demande de notification par voie postale.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les décisions majeures rendues au mois de septembre.

Commentaires d'arrêts – Septembre 2026

Jurisprudences

- **Clause d'augmentation forfaitaire du loyer : une clause à la seule hausse est réputée non écrite**

Dans sa décision du 3 septembre 2026 (n° 25-14.904), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la clause d'un bail commercial qui stipule accessoirement que le loyer augmentera périodiquement, automatiquement et forfaitairement, et ce sans prévoir de limite de plafond ou de durée, ne détermine pas le prix initial du bail mais organise sa révision automatique à la seule hausse, et elle doit être réputée non écrite dès lors qu'elle fait échec aux règles d'ordre public de la révision du loyer.

- **Le délai de prescription de l'action du locataire court dès qu'il a connaissance de la vente du local loué**

Dans sa décision du 17 septembre 2026 (n° 24-21.650), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le point de départ de la prescription biennale de l'action du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal, en nullité de la vente du local loué consentie par le propriétaire en méconnaissance de son droit de préférence fondé sur l'article L. 145-46-1 du code de commerce, court à compter du

jour où le locataire a eu connaissance de la vente.

Veille

- **Publication du nouvel indice des loyers commerciaux : +0,26 % sur un an**

L'Insee a publié le 23 septembre 2026 l'indice des loyers commerciaux du deuxième trimestre 2026. L'ILC s'établit à 137,16, soit une progression de 0,26 % sur un an, après une baisse de 0,45 % au premier trimestre 2026.

- **Maisons du Monde finalise son refinancement et poursuit son activité**

Après une perte de 406 millions d'euros en 2025 et une baisse continue de ses ventes, Maisons du Monde a finalisé son plan de refinancement avec les fonds Alteri Investors et Eicos Investment Group. Ceux-ci reprennent 95 % du capital et prennent en charge une dette de 218 millions d'euros, tandis que 25 millions d'euros de nouveaux financements sont prévus. L'opération, validée par le tribunal de commerce de Nantes puis par l'assemblée générale, permet à l'enseigne d'éviter à ce stade une procédure de redressement judiciaire.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Réception judiciaire : les constructeurs concernés doivent être parties à la procédure**

Dans sa décision du 10 septembre 2026 (n° 24-19.593), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la réception judiciaire, prononcée contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil, ne peut

intervenir en l'absence des locateurs d'ouvrage concernés. En revanche, la réception tacite, qui résulte de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage, peut être constatée par le juge même lorsque ces locateurs d'ouvrage ne sont pas partis à l'instance.

- **Sous-traitance : responsabilité du maître d'ouvrage également pour des travaux supplémentaires**

Dans sa décision du 3 septembre 2026 (n° 24-15.620), la troisième chambre civile de la Cour de cassation ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 14-1 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, une cour d'appel, qui, après avoir constaté que le maître de l'ouvrage avait manqué à son obligation de mettre en demeure l'entreprise principale de fournir un cautionnement au sous-traitant accepté pour l'exécution du marché principal, rejette la demande du sous-traitant formée contre le maître de l'ouvrage au titre de travaux supplémentaires au motif que ce dernier n'avait pas connaissance de l'intervention du sous-traitant pour ces travaux supplémentaires, sans rechercher, comme il le lui incombait, si ces travaux avaient été confiés au sous-traitant pour l'exécution du marché principal.

Décret

- **Décret n° 2026-863 du 12 septembre 2026 relatif aux exigences de performance environnementale des équipements de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire**

Le décret n° 2026-863 du 12 septembre 2026, publié au JO du 13 septembre, modifie les exigences de performance environnementale applicables à l'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments. Il participe notamment à la transposition de la directive européenne 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments. Le texte entrera en vigueur le 1er janvier 2027 et concerne notamment maîtres

d'ouvrage, constructeurs, promoteurs, maîtres d'œuvre, architectes et bureaux d'études.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Le locataire est tenu de prendre en charge les dégradations locatives imputables à son occupation, hors vétusté**

Dans sa décision du 11 août 2026 (RG n° 25/03843), le tribunal judiciaire de Saint-Étienne juge que le locataire doit répondre des dégradations constatées lors de la restitution du logement, sauf à démontrer qu'elles résultent notamment de la vétusté, d'une malfaçon, d'un vice de construction, d'un cas fortuit ou de la force majeure. En l'espèce, le tribunal distingue les dégradations imputables au locataire de celles relevant de l'usure ou d'une remise à neuf du logement et le condamne à verser 1 641,99 € au titre des réparations locatives, après prise en compte du dépôt de garantie et des sommes déjà versées. Les demandes de dommages-intérêts sont en revanche rejetées, faute de preuve d'un préjudice indépendant du retard de paiement et de la mauvaise foi du locataire.

- **Sous-location Airbnb non autorisée : un manquement isolé ne justifie pas nécessairement la résiliation du bail**

Dans sa décision du 18 août 2026 (RG n° 24/02219), le tribunal judiciaire de Paris juge que la sous-location du logement sans l'accord du bailleur constitue un manquement aux obligations du locataire, mais qu'elle ne justifie la résiliation judiciaire du bail que si elle présente une gravité suffisante. En l'espèce, une seule sous-location de sept nuitées avait été établie, sans dégradation ni trouble de

voisinage, et les sommes perçues avaient été remboursées au bailleur. Le tribunal considère ainsi que ce manquement, qui avait cessé après sa découverte, ne justifiait pas la résiliation du bail.

Décrets

- **Décret n° 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation**

Ce décret précise le champ d'application de la nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation qui remplacera à compter du 1er janvier 2027 la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants. Il fixe notamment la liste des communes dans lesquelles la taxe s'appliquera de plein droit aux logements vacants depuis au moins un an, ainsi que les modalités d'application de la taxe dans les autres communes.

- **Baux d'habitation : les contrats types évoluent au 1er octobre 2026**

Le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 modifie les contrats types applicables aux locations nues, meublées et aux colocations à bail unique. À compter du 1er octobre 2026, les contrats conclus ou renouvelés intègrent notamment la clause résolutoire en cas d'impayés de loyers ou de charges ou de non-versement du dépôt de garantie, la mention de la servitude de résidence principale lorsqu'elle existe, ainsi que, de manière facultative, le numéro de téléphone portable du bailleur et du locataire.

Arrêté

- **Arrêté du 9 septembre 2026 modifiant l'arrêté du 23 août 2022 relatif à la création du formulaire unique de diagnostic social et financier effectué dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail**

L'arrêté du 9 septembre 2026, publié au Journal officiel du 17 septembre 2026, actualise le formulaire unique utilisé pour établir le diagnostic social et financier (DSF) dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail pour impayés.

Veille

- **Le dispositif Jeanbrun peine à relancer l'investissement locatif privé**

Le nouveau dispositif fiscal Jeanbrun, destiné à soutenir l'investissement locatif privé, peine à convaincre les particuliers. Les professionnels de l'immobilier demandent des ajustements pour le rendre plus attractif, alors que les réservations de logements neufs par des particuliers ont reculé de 4,8 % au deuxième trimestre 2026. Une campagne de communication gouvernementale doit être lancée en septembre pour faire connaître davantage le dispositif.

- **Le bailleur peut obtenir l'accès au logement en cas de refus injustifié du locataire de laisser réaliser des travaux**

Le tribunal judiciaire de Paris a rappelé que le locataire doit permettre l'accès au logement pour l'exécution des travaux nécessaires à son entretien. Dans une ordonnance du 26 janvier 2026 (RG n° 25/07532), le juge a considéré que le refus prolongé d'une locataire de permettre l'installation d'une VMC constituait un trouble manifestement illicite. Après un délai de 15 jours, le bailleur a ainsi été autorisé à recourir à un serrurier ou aux forces de l'ordre pour accéder au logement.