La loi dite « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 avait fait l'objet d'un article présentant ses principales nouveautés, que vous pouvez retrouver ici.
Certaines de ses dispositions nécessitaient un décret d'application, lequel a finalement été publié le 22 décembre 2025.

Le décret du 22 décembre 2025 apporte trois précisions majeures :

I) La digitalisation par principe

Le nouvel **article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965** prévoit que :

« Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.
Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. »

1) Les appels de fonds peuvent également être notifiés par voie électronique

L'ancien **article 35-2 du décret du 17 mars 1967** prévoyait que :

« Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par celui-ci. »

Désormais, il est prévu que ces avis : *« sont valablement adressés par voie électronique à l'adresse communiquée par le copropriétaire à cet effet, ou par lettre simple à défaut d'une telle communication. »*

Cette harmonisation du régime d'envoi des appels de fonds avec celui des autres notifications est bienvenue.
Avant cette réforme, les appels de fonds devaient encore être adressés par voie

papier, sauf accord exprès du copropriétaire, ce qui apparaissait excessif, notamment au regard de l'importance relative d'une convocation d'assemblée générale.

Le régime applicable aux appels de fonds semble même plus souple, dès lors qu'aucun recours à un prestataire de services de confiance qualifié n'est exigé : un simple courriel pourrait suffire ?

Toutefois, le syndic devra pouvoir justifier de disposer d'une adresse électronique « **communiquée par le copropriétaire à cet effet** ». Cette notion pourrait être source de contentieux quant à l'existence d'une demande spécifique du copropriétaire pour l'utilisation du courriel à cette fin.

Point d'attention : les appels de fonds doivent désormais comporter la mention prévue à l'**article 64-2** du décret :

« Le syndic accompagne les avis d'appels de charges et les convocations aux assemblées générales de la mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. »

BJA recommande d'ajouter la mention suivante dans les appels de fonds et résolution d'information type :

« Le copropriétaire reçoit ses notifications par voie électronique et doit communiquer sa dernière adresse électronique.
Il a toutefois la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale s'il en fait la demande, soit en assemblée générale, soit par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de réception. »

À ce titre, il conviendra de se rapprocher de votre **logiciel métier** afin d'intégrer

cette mention dans l'appel de fonds et également dans une résolution d'information type**.**

2) Les délais de prise en compte de la demande du copropriétaire

Le nouvel **article 64-4 du décret** prévoit que le copropriétaire peut, à tout moment et par tous moyens, demander que les notifications lui soient adressées par voie postale, en courrier recommandé.

- **En assemblée générale** : la demande doit être mentionnée au procès-verbal et est prise en compte immédiatement.
- **Hors assemblée générale** : la demande doit être formulée par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception (le courrier recommandé avec accusé de réception est recommandé).
  Dans ce cas, la demande prend effet **le huitième jour suivant sa réception par le syndic**.

3) La communication de l'adresse électronique par le copropriétaire

L'**article 65 du décret** a été modifié.

Auparavant, il était prévu que : *« (…) chaque copropriétaire (…) notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique. Les notifications et mises en demeure (…) sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic. »*

Désormais, le nouvel article 65 prévoit que : *« (…) chaque copropriétaire (…) notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il n'a pas demandé à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. Les notifications et mises en demeure (…) sont valablement faites à la dernière adresse électronique ou au dernier domicile communiqué par le copropriétaire à cet effet. »*

De ce texte instaure découle une **obligation pour chaque copropriétaire de communiquer une adresse électronique**.

Toutefois, des risques de contestation subsistent quant à la conformité de l'adresse électronique communiquée et à la preuve de réception des notifications. Il conviendra donc de sécuriser la preuve de la transmission de cette adresse.

Se pose alors la question de la transposition des règles existantes en matière de notification de changement d'adresse postale au changement d'adresse électronique.

Pour mémoire :

- la notification du changement d'adresse postale au syndic s'impose à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec avis de réception ;
- l'adresse doit être portée à la connaissance du syndic par une notification ayant **uniquement cet objet** (CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 9 octobre 2009) ;
- le copropriétaire qui n'a pas régulièrement notifié sa nouvelle adresse est valablement convoqué à son ancienne adresse (Civ. 3e, 11 mai 2004 ; Versailles, 29 mai 2012 ; Civ. 3e, 10 mars 2015 ; Paris, 26 novembre 2014) ;
- il n'appartient pas au syndic de rechercher l'adresse réelle du copropriétaire (CA Aix-en-Provence, 9 octobre 2009 ; Versailles, 29 mai 2012 ; Fort-de-France, 18 mai 2012) ;
- le syndic n'est pas tenu d'adresser les courriers à une autre adresse non notifiée (Cass. 3e civ, 16 mars 2010 n°08-21.464

Ces jurisprudences pourraient être transposées à l'adresse électronique, afin de contraindre le copropriétaire à communiquer une adresse mail valide ou à supporter les conséquences de son défaut ?

II) L'emprunt collectif sans adhésion individuelle

Avant la loi Habitat dégradé, l'emprunt collectif le plus usité impliquait un vote préalable de l'assemblée, suivi de la collecte des bulletins d'adhésion individuels afin de déterminer les copropriétaires concernés et la faisabilité bancaire.

Depuis la loi du 9 avril 2024, il est prévu un nouvel emprunt collectif dit « automatique » ou « impératif », destiné à faciliter le financement des travaux, notamment ceux issus des plans pluriannuels de travaux.
Ce mécanisme est prévu par l'article 26-4 III de la loi du 10 juillet 1965.

Sa mise en œuvre supposait l'intervention de décrets d'application ainsi que la mise en place d'offres bancaires adaptées.

Les décrets ont été adoptés :

- **Décret du 6 juin 2025** : il prévoit que le syndic doit communiquer à l'établissement prêteur le nom, le prénom, la date de naissance et l'adresse de tous les copropriétaires, y compris ceux ne souhaitant pas souscrire, lesquels doivent alors s'y opposer formellement.

En pratique, le syndic ne dispose pas nécessairement de l'ensemble de ces données, en particulier des dates de naissance ou des adresses des co-indivisaires. L'objectif poursuivi est de permettre à la banque de consulter le fichier des incidents de paiement.

Si l'on se réfère strictement au texte légal, le syndic doit transmettre des « **informations suffisantes** ». Il est donc possible que la banque estime ces informations suffisantes même si certaines données font défaut.

- **Décret du 25 juillet 2025** : il fixe la durée du prêt collectif, les conditions

d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation (FGR) ainsi que les conditions préalables à la constatation d'un sinistre de crédit en copropriété.

Enfin, le **décret du 22 décembre 2025** modifie le décret du 17 mars 1967 afin de prévoir :

- l'obligation, pour l'état daté, de mentionner le montant restant dû de l'emprunt par le copropriétaire vendeur ;
- l'envoi à chaque copropriétaire de chaque échéance de remboursement, accompagné d'un avis indiquant la somme exigible ;
- la possibilité, pour le syndic, de facturer des honoraires complémentaires pour la constitution et le suivi de ce type d'emprunt collectif.

Le **contrat type de syndic** doit ainsi prévoir, au point 7.2.7 :

- la constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965;
- la gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du même article.

Conformément à l'article 22 du décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, ces dispositions s'appliquent :

1° aux contrats de syndic conclus postérieurement à son entrée en vigueur ;
2° aux contrats en cours, sous réserve de la conclusion d'un avenant introduisant la prestation prévue au 16° bis du VI de l'annexe 2.

Il ne manque plus qu'une offre bancaire…

III) Travaux d'isolation réalisés par un seul copropriétaire

L'article 25-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi Habitat dégradé, prévoit que :

« Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher affectant les parties communes, sous réserve que ces travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipement essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires, et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux adopté. »

Cette disposition apparaît largement redondante avec l'article 25 b de la même loi et ne bénéficie pas du régime d'autorisation de l'article 30.

Le décret précise néanmoins les modalités applicables en cas de demande fondée sur ce texte.

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution visant à autoriser le copropriétaire à réaliser les travaux.
En cas d'autorisation, le copropriétaire pourra procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la réception du procès-verbal (article 10-4 du décret du 17 mars 1967).

Il conviendrait donc de prévoir de nouvelles résolutions types pour les assemblées générales, si un copropriétaire venait à se prévaloir de ce fondement juridique que nous ne recommandons pas…