Chers lecteurs,

La Coupe du monde aura peut-être déçu les supporters français, mais elle ne sera pas la seule à avoir marqué cet été : entre canicule, incendies et projet de loi, le mois de juillet nous rappelle que l'actualité immobilière ne prend pas de vacances.

Les incendies qui ont touché plusieurs territoires auront des conséquences humaines, environnementales et patrimoniales importantes avec de nombreux biens détruits. Henry Buzy-Cazaux souligne l'efficacité de notre système assurantiel et la mobilisation des acteurs du logement et de l'assurance, avec quelques points de vigilance.

Dans le même temps, le Gouvernement mise sur un « choc de l'offre », avec l'objectif de créer ou de remettre sur le marché deux millions de logements d'ici 2030. La réussite de cette stratégie dépendra toutefois de la lisibilité et de l'attractivité des dispositifs, notamment du mécanisme « Jeanbrun dans l'ancien », encore discuté au Sénat en raison de ses exigences énergétiques.

Le 8 juillet, le Sénat a adopté en première lecture le projet de loi de relance et de décentralisation du logement. Son article 6 aménage l'interdiction de louer les logements énergétiquement indécents en tenant davantage compte des contraintes rencontrées par les propriétaires : refus de travaux par la copropriété malgré les diligences accomplies, contrats de travaux déjà signés, impossibilités techniques, architecturales, patrimoniales ou coûts disproportionnés. Le texte prévoit également que le DPE collectif puisse, dans certaines conditions, primer sur le diagnostic individuel.

En parallèle, la proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant, adoptée par l'Assemblée nationale, entend remettre davantage de logements sur le marché et faciliter leur rénovation. Ces deux textes traduisent une même volonté : adapter

les objectifs de performance énergétique aux réalités techniques, économiques et collectives des immeubles, sans renoncer à l'amélioration du parc existant.

En matière de baux d'habitation, le décret du 6 juillet 2026 modifie les contrats types des locations nues, meublées et des colocations à bail unique. À compter du 1er octobre 2026, les contrats conclus ou renouvelés devront notamment intégrer les nouvelles dispositions relatives à la clause résolutoire en cas d'impayés ou de non-versement du dépôt de garantie.

La copropriété connaît également plusieurs évolutions. À compter du 19 janvier 2028, le registre national d'immatriculation intégrera de nouvelles données techniques, énergétiques et financières. L'ANGC et Syndic France appellent toutefois au boycott du registre tant que le travail supplémentaire imposé aux gestionnaires ne sera pas justement rémunéré et que l'utilisation des données ne sera pas davantage contrôlée.

L'UNIS dénonce un décalage croissant entre l'augmentation des missions des syndics et l'absence de revalorisation du contrat type encadrant leur rémunération. Elle appelle à une révision globale du décret, au-delà des seules obligations liées au registre, et regrette de ne pas avoir été consultée sur la version finale du texte. Pour les professionnels, il est urgent de rétablir une cohérence entre missions, moyens et rémunération, une revendication déjà portée depuis la loi ALUR.

David Chouraqui, pour Plurience, soutient l'objectif de meilleure connaissance du parc et de rénovation énergétique des copropriétés, mais dénonce une méthode qui fait des syndics des « obligés travaillant gratuitement ». Il demande la reconnaissance de ce rôle, une étude d'impact pour toute nouvelle obligation, des outils limitant les ressaisies et une révision du contrat type pour permettre une rémunération adaptée des missions d'intérêt général, ainsi qu'un accès aux

données consolidées du registre.

Cette mobilisation intervient dans un climat déjà tendu après l'affaire des « syndics azuréens », à la suite de laquelle l'UNIS a prononcé des suspensions conservatoires et engagé des procédures disciplinaires. Les comportements fautifs doivent naturellement être sanctionnés, sans pour autant discréditer l'ensemble d'une profession indispensable au fonctionnement des copropriétés.

L'été est aussi propice aux feuilletons immobiliers. Celui des locations saisonnières se poursuit avec la validation, par le Conseil d'État, de l'encadrement de la transformation de locaux en meublés touristiques, tandis que les contentieux engagés par la Ville de Paris donnent lieu à des décisions judiciaires contrastées.

La rénovation de la Tour Montparnasse constitue un autre épisode marquant. Ce projet, estimé à près de 800 millions d'euros, se heurte aux désaccords entre copropriétaires, conduisant le maire de Paris à convoquer une réunion de crise.

Enfin, en matière de baux commerciaux, le rapport parlementaire consacré à l'avenir des commerces de proximité propose de réduire le poids de l'immobilier dans les charges des commerçants. Le transfert de la taxe foncière au preneur concentre notamment les débats. Si la protection du petit commerce est légitime, l'UNIS appelle à mesurer les conséquences économiques et territoriales d'une éventuelle réforme.

Entre urgences climatiques, réformes du logement, nouvelles obligations et grands feuilletons immobiliers, l'été s'annonce donc moins calme qu'il n'y paraît.

Nous vous souhaitons une excellente lecture et un très bel été, et vous donnons rendez-vous à la rentrée pour continuer à décrypter, à vos côtés, l'actualité du droit immobilier.

Droit de la copropriété et ASL

Article

La nullité d'une vente d'un lot de copropriété ne produit pas uniquement des effets entre le vendeur et l'acquéreur. Elle soulève également des questions essentielles en matière de recouvrement des charges, notamment quant à l'opposabilité de la mutation au syndicat des copropriétaires et à la détermination du débiteur des charges.

Dans son article, Aziz Khelil vous éclaire sur les effets de la notification de la mutation au syndic, les conséquences de la nullité d'une vente sur le recouvrement des charges de copropriété, ainsi que sur les bonnes pratiques permettant au syndic de sécuriser ses démarches de recouvrement.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Syndicat secondaire : le recouvrement des charges du syndicat principal exige un mandat exprès**

Dans sa décision du 9 juillet 2026 (n° 24-21.792), la troisième chambre de la Cour de cassation juge que les missions du syndicat secondaire étant limitées par la loi, seule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal peut lui donner mandat pour recouvrer, pour son compte, les charges de copropriété qui lui sont dues par les copropriétaires membres du syndicat secondaire, et l'administrateur provisoire de ce dernier n'a pas qualité pour agir à leur encontre en paiement desdites charges, dès lors qu'il ne saurait exercer les

pouvoirs qui lui ont été confiés hors du champ de sa mission, laquelle ne peut excéder l'objet du syndicat secondaire.

- **Administrateur provisoire : l'absence de syndic s'apprécie au jour où le juge statue**

Dans sa décision du 9 juillet 2026 (n° 24-21.290), la troisième chambre de la Cour de cassation juge que lorsqu'il est saisi aux fins de désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47, alinéa 1er, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le président du tribunal judiciaire doit apprécier la condition tenant à l'absence de syndic au jour où il statue et non à la date de la requête.

- **L'utilité objective d'un ascenseur justifie la participation aux charges même en l'absence d'utilisation et en l'absence de clé**

Dans sa décision du 2 juillet 2026 (n° 24-19.787), la troisième chambre de la Cour de cassation juge que la participation aux charges afférentes à un équipement commun s'apprécie au regard de son utilité objective pour le lot concerné et non de son utilisation effective. En conséquence, des copropriétaires propriétaires de places de stationnement doivent contribuer aux frais de remplacement d'un ascenseur dès lors qu'ils peuvent y accéder, même s'ils choisissent de ne pas l'utiliser ou doivent solliciter une clé auprès du syndic.

- **Location meublée de courte durée : une activité génératrice de troubles peut être interdite en copropriété**

Dans sa décision du 25 juin 2026 (RG n° 24/02845), le Tribunal judiciaire de Nice rappelle que l'exploitation d'un appartement en location meublée de courte durée peut être interdite lorsqu'elle est contraire au règlement de copropriété et porte atteinte à la tranquillité de l'immeuble. En l'espèce, les nuisances répétées (allées et venues, bruit, dégradations des parties communes) ont justifié l'interdiction de l'activité sous astreinte ainsi que la condamnation des copropriétaires à indemniser le syndicat des copropriétaires. Cette interdiction a été adoptée alors même que la loi le Meur n'était pas mise en œuvre et sans que cette activité soit qualifiée de civile.

- **Syndic : l'absence d'autorisation de l'assemblée générale ne fait pas obstacle au paiement du prestataire**

Dans sa décision du 9 juillet 2026 (RG n° 25/02239), le Tribunal judiciaire de Paris rappelle que le syndicat des copropriétaires demeure tenu de régler le prestataire ayant contracté avec le syndic dans le cadre de ses pouvoirs de représentation, même en l'absence d'autorisation préalable de l'assemblée générale. En revanche, le syndic qui engage une dépense sans informer ni consulter les copropriétaires, alors qu'aucune urgence ne le justifie, commet une faute de gestion susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard du syndicat, notamment au titre des frais de procédure. En effet, le coût du diagnostic, utile à la recherche des désordres, aurait de toute façon dû être supporté par le syndicat et ne constitue donc pas un préjudice indemnisable. En revanche, la faute du syndic réside dans l'absence de régularisation de cette dépense, laquelle a exposé le syndicat aux frais de la procédure.

- **Assemblée générale : l'action en responsabilité échappe au délai de**

contestation de deux mois

Dans sa décision du 2 juillet 2026 (n° 24-22.686), la troisième chambre de la Cour de cassation rappelle que l'action en responsabilité engagée par un copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires à raison d'une faute commise lors de l'adoption d'une résolution d'assemblée générale ne constitue pas une action en contestation de cette décision. Elle relève donc de la prescription de droit commun de cinq ans et non du délai de forclusion de deux mois prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Point d'attention, une faute de majorité ou une cession irrégulière risque de provoquer une action en responsabilité du syndic au-delà du délai de 2 mois.

Arrêté

- **Registre des copropriétés : de nouvelles données seront exigées à compter de janvier 2028**

Un arrêté du 23 juin 2026, publié au JO du 19 juillet 2026, modifie les données collectées dans le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires en ajoutant de nouvelles informations relatives aux immeubles, notamment l'identifiant du bâtiment, la performance énergétique, les équipements, les diagnostics et les plans pluriannuels de travaux.

Droit des baux commerciaux

Jurisprudences

- **Le plafonnement du loyer cesse lorsque le bail expiré a dépassé douze**

ans

Dans sa décision du 9 juillet 2026 (n° 25-11.167), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que, lorsqu'un bail commercial s'est tacitement prolongé et que le renouvellement prend effet après l'expiration d'une période de douze ans, le loyer renouvelé doit être fixé à la valeur locative et non soumis au plafonnement prévu par l'article L. 145-34 du code de commerce. La Cour précise que la date de la demande de renouvellement n'interrompt pas la tacite prolongation du bail, le nouveau bail prenant effet à la date prévue par l'article L. 145-12 du code de commerce.

- **La désignation judiciaire d'un expert prévue par le bail peut faire l'objet d'un appel**

Dans sa décision du 9 juillet 2026 (n° 22-24.254), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que l'ordonnance désignant un expert chargé de fixer la valeur locative d'un bail renouvelé, en application d'une clause contractuelle, n'est pas insusceptible de recours en l'absence de texte le prévoyant. La voie de l'appel reste donc ouverte contre cette décision rendue par le juge des référés, conformément aux règles de procédure civile.

- **Procédure collective : une contestation sérieuse de l'obligation de délivrance échappe au juge-commissaire**

Dans sa décision du 1er juillet 2026 (n° 25-15.208), la chambre commerciale de la Cour de cassation rappelle que le juge-commissaire ne peut statuer sur l'admission

d'une créance que si la contestation soulevée n'est pas sérieuse. Lorsque le débiteur invoque des manquements du bailleur à son obligation de délivrance et d'entretien susceptibles d'affecter le principe ou le montant des loyers réclamés, le litige relève du juge compétent et non du juge-commissaire. Le pourvoi est rejeté.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Assurance dommages-ouvrage : la Cour de cassation interroge la date d'ouverture du chantier**

Dans sa décision du 30 juin 2026 (n°25-86.289), la chambre criminelle de la Cour de cassation a décidé de solliciter l'avis de la troisième chambre civile afin de préciser la date d'ouverture du chantier au sens de l'article L. 242-1 du code des assurances, qui détermine le moment avant lequel l'assurance dommages-ouvrage doit être souscrite. Cette demande vise à clarifier l'articulation entre la jurisprudence existante, le commencement effectif des travaux et les dispositions réglementaires issues de l'arrêté du 19 novembre 2009. L'affaire est renvoyée dans l'attente de cet avis.

- **Marché à forfait : le maître d'ouvrage peut résilier le contrat pour faute de l'entrepreneur sans appliquer le régime de l'article 1794**

Dans sa décision du 25 juin 2026 (n° 24-18.064), la troisième chambre de la Cour de cassation rappelle que la faculté de résiliation unilatérale d'un marché à forfait

prévue par l'article 1794 du code civil ne prive pas le maître d'ouvrage de la possibilité de résilier le contrat selon le droit commun en raison de manquements suffisamment graves de l'entrepreneur. Dans cette hypothèse, l'indemnisation automatique du gain manqué prévue par l'article 1794 n'a pas vocation à s'appliquer. La décision est cassée.

- **Point de départ différencié de la garantie décennale en présence de réserves**

Dans sa décision du 16 juin 2026 (n° 512524), le Conseil d'État rappelle que, lorsqu'une réception est prononcée avec réserves, le délai de la garantie décennale ne court, pour les travaux concernés, qu'à compter de la décision du maître d'ouvrage levant ces réserves. La date du procès-verbal établi par le maître d'œuvre est sans incidence sur ce point de départ. Cette solution permet notamment d'écarter la prescription lorsqu'une action est engagée dans les dix ans suivant la levée des réserves.

Veille

- **Projet de loi « Relance et décentralisation du logement »**

Le projet de loi « Relance et décentralisation du logement », inscrit à l'ordre du jour du Sénat, vise à répondre à la crise du logement en facilitant la production de logements et en renforçant la décentralisation des politiques de l'habitat. Le texte prévoit également plusieurs mesures destinées à accélérer les travaux d'adaptation des bâtiments face aux épisodes de fortes chaleurs et à soutenir l'activité du secteur de la construction. Toujours en cours d'examen parlementaire, il est

susceptible d'évoluer au fil des débats et des amendements.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Le congé pour vendre exige le consentement de tous les indivisaires**

Dans sa décision du 2 juillet 2026 (n° 25-13.188), la troisième chambre de la Cour de cassation rappelle que le congé pour vendre, qui vaut offre de vente au profit du locataire, doit être délivré avec le consentement unanime de tous les indivisaires. À défaut, le congé est affecté d'une irrégularité de fond tenant au défaut de pouvoir, dont le locataire peut se prévaloir sans avoir à démontrer l'existence d'un grief. La décision d'appel est partiellement cassée.

- **Gestion locative : le gestionnaire engage sa responsabilité en faisant évacuer des biens sans informer le locataire**

Dans sa décision du 25 juin 2026 (RG n° 25/01045), le Tribunal judiciaire d'Amiens rappelle que le gestionnaire locatif qui fait procéder au débarras d'un local utilisé par les locataires sans les en informer préalablement engage sa responsabilité en cas de destruction de leurs effets personnels. En revanche, l'artisan chargé de l'intervention n'engage pas sa responsabilité lorsqu'il s'est borné à exécuter les instructions qui lui avaient été données. Le gestionnaire est condamné à indemniser le préjudice matériel et moral subi par la locataire.

- **Meublés de tourisme : la réforme du changement d'usage échappe au contrôle du Conseil constitutionnel**

Dans sa décision du 11 juin 2026 (QPC n° 26-40.004), la troisième chambre de la Cour de cassation refuse de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité portant sur les nouvelles règles de changement d'usage des logements destinés à la location en meublé de tourisme. Elle estime que ces dispositions ne méconnaissent ni le principe de non-rétroactivité de la loi ni la liberté d'entreprendre, dès lors qu'elles poursuivent un objectif d'intérêt général de lutte contre la pénurie de logements en zone tendue.

Décrets

- **Décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 modifiant les contrats types de location de logement à usage de résidence principale**

Ce décret modifie les contrats types de location afin d'intégrer de nouvelles mentions relatives aux clauses résolutoires, aux coordonnées des parties et, le cas échéant, à l'obligation de résidence principale de certains logements. Il adapte également les règles applicables au maintien des aides personnelles au logement en cas d'impayés. Les dispositions entrent en vigueur le 1er octobre 2026 pour les contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date et, pour les mesures relatives aux aides au logement, le 1er janvier 2027.

- **Décret n° 2026-644 du 20 juillet 2026 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail**

Ce décret reconduit, du 1er août 2026 au 31 juillet 2027, le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers applicable dans les zones tendues lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, conformément à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Veille

- **Publication de l'IRL du deuxième trimestre 2026**

L'Insee a publié l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre. Il s'établit à 148,37, soit une augmentation de 1,15 % sur un an. L'indice spécifique est fixé à 146,94 dans les collectivités ultramarines concernées et à 146,22 en Corse.

- **Logements vacants : la Ville de Paris adopte une surtaxe pour remettre 20 000 biens sur le marché**

Afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à remettre leur bien sur le marché locatif, le Conseil de Paris a adopté le projet d'application d'une surtaxe sur ce type de logements.