Chers lecteurs,

En ce mois de juin, le logement a chaud. Au sens propre, puisque la canicule a transformé certains appartements en véritables « bouilloires thermiques ». Au sens figuré également, tant les annonces, les alertes et les projets de réforme se multiplient à l'approche de l'été.

Le Gouvernement a ainsi présenté le plan « Endurance », destiné à accélérer l'adaptation des logements et des territoires aux vagues de chaleur. Longtemps relégué derrière la performance énergétique hivernale, le confort d'été s'impose désormais dans le débat public.

La recherche de fraîcheur ne permet toutefois pas de s'affranchir du droit de la copropriété. L'installation d'une climatisation affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit être préalablement autorisée par l'assemblée générale. Une autorisation d'urbanisme peut également être nécessaire. Plusieurs copropriétaires viennent d'en faire l'amère expérience, en étant condamnés à retirer des équipements installés sans autorisation.

Avant de faire voter une décision, il est possible de poser des questions en amont. Dans son article, Marguerite Vauban rappelle ainsi l'importance de l'ordre du jour, qui détermine les seules questions susceptibles d'être débattues et votées, ainsi que la prudence nécessaire dans la formulation des demandes.

Ces actualités brûlantes interviennent alors que le ministre a récemment rappelé, lors du dîner-débat JANUS, que la crise du logement ne se résoudra ni par une mesure isolée ni par une réforme spectaculaire, mais par une action collective et constante. Dans ce contexte, le projet de loi « Relance Logement », porté par Vincent Jeanbrun, a été présenté en Conseil des ministres le 24 juin afin de faciliter la construction et mobiliser le parc existant.

Lors des Assises nationales du Logement et de la Ville, les acteurs de l'immobilier, de la construction et de l'aménagement ont une nouvelle fois rappelé les conséquences économiques et sociales de la crise.

En droit des baux d'habitation, l'encadrement des loyers continue de diviser. À l'approche du terme de l'expérimentation, fixé au 25 novembre 2026, les parlementaires envisagent sa pérennisation, sans nécessairement la généraliser à toutes les communes. L'UNIS, l'UNPI et le SNPI contestent néanmoins le bilan du dispositif et alertent sur ses conséquences pour l'investissement et l'offre locative.

Le « permis de louer » pourrait également évoluer. La FNAIM annonce avoir obtenu l'engagement du ministre de permettre aux collectivités qui le souhaitent de dispenser les professionnels de l'immobilier de certaines formalités, compte tenu des obligations auxquelles ils sont déjà soumis par la loi Hoguet.

En droit de la copropriété, le contrat type de syndic fête, pour sa part, ses onze années sans véritable changement de modèle. Le député Lionel Causse a interrogé le Gouvernement, le 16 juin 2026, sur l'absence de révision de ce contrat et sur la prise en compte des nouvelles prestations assumées par les syndics. La copropriété évolue, les obligations et les outils également : le contrat type pourrait utilement suivre le mouvement.

Cette évolution des métiers sera accompagnée par une nouvelle présidence à l'UNIS. Édouard Morlot a été élu à l'unanimité le 17 juin pour succéder à Danielle Dubrac. D'autre part, la création d'une nouvelle association, Syndic France, marque l'émergence d'un nouveau collectif de syndics partenaires de l'ANGC, réunis autour de valeurs communes.

En droit de la construction, enfin, le Professeur Hugues Périnet-Marquet revient, vingt ans après son entrée en vigueur, sur l'article L. 243-1-1 du Code des

assurances. Son étude analyse la jurisprudence relative aux ouvrages exclus du champ de l'assurance construction obligatoire et aux travaux réalisés sur des ouvrages existants.

Nous vous souhaitons une belle lecture et, autant que possible, un été au frais.

Droit de la copropriété et ASL

Article

L'ordre du jour constitue le socle de toute assemblée générale de copropriété : seules les questions qui y sont inscrites peuvent faire l'objet d'un débat et d'un vote, chaque résolution devant porter sur un objet unique et clairement identifié.

Dans son article, Marguerite Vauban vous éclaire sur les règles à respecter pour faire inscrire une question à l'ordre du jour, sur le rôle du syndic dans son traitement et sur les risques de contestation ou d'annulation lorsque les copropriétaires n'ont pas été correctement informés.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Refus d'inscription d'une question à l'ordre du jour en copropriété et absence de faute du syndic**

Dans son arrêt du 26 mai 2026 (n° 24/00748), la cour d'appel de Montpellier juge qu'un syndic ne commet aucune faute en refusant d'inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale une demande de copropriétaire lorsque celle-ci ne constitue

pas un projet de résolution suffisamment précis pour permettre un vote éclairé.

« qui était trop vague pour être soumise utilement au vote de l'assemblée générale et il était sans intérêt de voter le principe de ce rétablissement de la surface des emplacements de parking, alors que les modalités permettant concrètement d'y parvenir n'étaient pas clairement définies dans le projet de résolution »

En l'espèce, la demande relative à la mise en adéquation des surfaces de parkings avec les tantièmes était jugée trop imprécise, faute de modalités concrètes de mise en œuvre. En conséquence, le copropriétaire est débouté de sa demande indemnitaire. Toutefois, il convient d'être prudent et de ne pas généraliser la portée de cet arrêt afin de refuser d'inscrire des résolutions à l'ordre du jour, ce qui peut également être un risque de responsabilité pour le syndic.

- **Nullité d'une assemblée générale d'ASL tenue en violation des règles statutaires de vote**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 25-12.239), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge qu'un lot privatif affecté à l'usage de tous les copropriétaires peut être détenu et géré par une association syndicale libre (ASL), dont l'objet d'acquisition et de gestion d'un équipement commun est conforme à l'article 1er de l'ordonnance du 1er juillet 2004. Elle rappelle également qu'une assemblée générale d'ASL tenue en violation des règles statutaires de vote encourt la nullité, peu important que le demandeur ait voté en faveur des résolutions adoptées.

- **Absence de violation du règlement de copropriété et de trouble anormal de voisinage en cas de stationnement d'un camping-car**

Dans sa décision du 1er juin 2026 (RG n° 24/02823) :

« Il résulte de l'article 8 du règlement que les voies de circulation et de desserte

peuvent être utilisées par un camping-car dès lors que ce véhicule, qui a pour objet le transport de personnes, appartient à un occupant du groupe d'habitations. »

Ainsi, le tribunal judiciaire de Toulon juge que le stationnement d'un camping-car en copropriété ne constitue ni une violation du règlement de copropriété, la notion de « voiture de tourisme » s'entendant du transport de personnes sans référence à une catégorie administrative, ni un trouble anormal de voisinage en l'absence de gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

- **Charges de copropriété : la mise en demeure doit préciser les sommes réclamées**

Dans sa décision du 18 juin 2026 (n° 24-19.950), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, à peine d'irrecevabilité de la demande présentée devant le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de ce texte. Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme cela lui était demandé, si la mise en demeure détaillait le montant des provisions dues au titre de l'article 14-1 de la loi susvisée restées impayées, ni constaté la défaillance du copropriétaire dans le règlement desdites sommes dans le mois suivant la mise en demeure.

- **Désignation irrégulière du syndic : portée de l'effet rétroactif de l'annulation**

Dans sa décision du 18 juin 2026 (n° 24-19.231), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le syndic étant dépourvu du pouvoir de convoquer

l'assemblée générale par l'effet rétroactif de l'annulation de l'assemblée générale qui l'a désigné, la convocation par lui délivrée à une assemblée générale et l'assemblée générale ainsi convoquée sont susceptibles d'être annulées à la demande d'un copropriétaire agissant dans le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sans que ce copropriétaire soit tenu de justifier d'un grief ou d'une faute du syndic.

Veille

- **Plus de la moitié des Français désire bénéficier d'un ascenseur dès le 1er ou le 2e étage**

Les Français pensent à leur confort, mais anticipent aussi le vieillissement de la population. L'ascenseur devient un élément clé pour le maintien à domicile.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

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

Commentaires d'arrêts – Juin 2026

Jurisprudences

- **Bail commercial : la clause résolutoire qui prévoit que « toute inexécution de l'une quelconque des obligations prévues au contrat**

entraînera la résolution de celui-ci » est valable

Dans sa décision du 3 juin 2026 (n° 24-19.612), la chambre commerciale de la Cour de cassation juge valable la clause résolutoire prévoyant que « toute inexécution de l'une quelconque des obligations prévues au contrat entraînera la résolution de celui-ci », dès lors que les obligations concernées peuvent être identifiées de manière claire et non équivoque, sans qu'il soit besoin d'en dresser une énumération individualisée.

- **Clause résolutoire : le bailleur doit justifier des charges appelées**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 25-10.221), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle qu'il appartient au bailleur de justifier l'existence et le montant des charges appelées et contestées par le preneur et que l'absence de justification des charges par le bailleur est une contestation sérieuse faisant obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire devant le juge des référés.

- **Bail commercial : le cas fortuit n'exonère pas durablement le bailleur de ses obligations lorsque les locaux demeurent réparables**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 25-10.070), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que l'article 1722 du Code civil ne s'applique qu'en cas de destruction totale ou partielle des locaux et non en cas de simple endommagement. Si les locaux – même devenus impropres à leur destination par un cas fortuit – ne nécessitent pas de réparations excessives, l'obligation de délivrance du bailleur ne sera alors suspendue que pour le temps où celui-ci est empêché de réaliser les travaux nécessaires.

Commentaire rédigé par Me Lucile David.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Engagement de la responsabilité du promoteur immobilier conditionné à la preuve d'une faute personnelle pour les désordres intermédiaires**

Dans sa décision du 11 juin 2026 (n° 23-22.360), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que si le promoteur immobilier, dont la mission est de faire procéder à la réalisation de l'immeuble en ayant recours à des contrats de louage d'ouvrage, est tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du code civil, sa responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires est subordonnée à la démonstration d'une faute personnelle.

- **Urbanisme : la remise en état n'est pas automatique en cas de travaux irréguliers**

Dans sa décision du 18 juin 2026 (n° 24-14.342), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que la démolition ou la remise en état d'un ouvrage réalisé sans autorisation d'urbanisme ne peut être ordonnée que si aucune mesure de mise en conformité avec les règles d'urbanisme n'est possible ou acceptée par le propriétaire. Elle juge qu'il appartient au juge de rechercher, au besoin d'office, si une telle mise en conformité est envisageable avant de prononcer une remise en état des lieux. La décision d'appel est cassée.

Décret

- **Accessibilité : de nouvelles règles pour les bâtiments professionnels existants**

Dans son décret n° 2026-531 du 23 juin 2026, le Gouvernement précise les règles d'accessibilité applicables aux travaux d'extension ou de modification des bâtiments à usage professionnel existants. Le texte impose le maintien ou l'amélioration des conditions d'accessibilité lors des travaux et prévoit des dérogations en cas de contraintes techniques, patrimoniales ou économiques. Ces dispositions entreront en vigueur le 1er octobre 2026.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **La remise anticipée des clés ne vaut pas renonciation du bailleur aux loyers de préavis**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 25-13.387), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que, lorsque le congé émane du locataire, celui-ci demeure tenu au paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis. La seule remise anticipée des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie ne suffisent pas à caractériser une renonciation non équivoque du bailleur à percevoir les loyers dus jusqu'au terme du préavis. Elle précise également que le juge ne peut accorder d'office la majoration de retard prévue à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 lorsqu'aucune demande en ce sens n'a été formulée, sous peine de modifier l'objet du litige.

- **Logement indécent : l'indemnisation du préjudice de jouissance est limitée à trois ans**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 24-11.437), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que si l'obligation de délivrer un logement décent est

une obligation continue dont l'exécution peut être poursuivie tant que le manquement perdure, l'action en réparation du préjudice résultant de son inexécution demeure soumise à la prescription triennale prévue par la loi du 6 juillet 1989. Le locataire ne peut ainsi obtenir l'indemnisation de son préjudice de jouissance que pour la période de trois ans précédant sa demande en justice.

- **Logement indécent : les travaux de mise en conformité ne constituent pas un motif légitime et sérieux de congé**

Dans sa décision du 4 juin 2026 (n° 24-16.993), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que ne peut constituer un motif légitime et sérieux de congé la réalisation de travaux par le bailleur destinés à remédier à l'indécence du logement dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail.

- **Nullité d'un bail mixte et interdiction de la location touristique en copropriété bourgeoise sans autorisation administrative**

Dans son arrêt du 13 mai 2026 (n° 22/13608), la cour d'appel de Paris juge qu'un bail portant sur un local à usage d'habitation est nul de plein droit lorsqu'il est conclu sans autorisation administrative préalable de changement d'usage exigée par l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation. En l'espèce, une SCI avait consenti un bail mixte à un cabinet d'avocats sans avoir obtenu cette autorisation, le bien étant réputé à usage d'habitation depuis 1970. La cour confirme également que la location meublée touristique exercée via une plateforme type Airbnb constitue un usage commercial contraire au règlement de copropriété à destination bourgeoise, et ordonne la cessation de cette activité sous astreinte.

Veille

- **L’encadrement des loyers pourrait être prolongé : les propriétaires dans l’attente**

Le gouvernement envisage de laisser aux communes déjà concernées la possibilité de prolonger l’encadrement des loyersau-delà de novembre 2026. Une perspective qui inquiète certains propriétaires, tandis que les défenseurs du dispositif y voient un levier pour limiter la hausse des loyers dans les zones tendues.