Chers lecteurs,

Alors que les premières chaleurs s'installent, l'actualité immobilière, elle aussi, s'intensifie. Entre relance du logement, rénovation énergétique, évolutions en matière de baux commerciaux et réflexions autour de la copropriété.

Parmi les temps forts, l'Assemblée nationale a accueilli la présentation des travaux du livre blanc de la copropriété porté par JANUS, réunissant praticiens et experts autour de plusieurs pistes de réforme du droit de la copropriété.

Les échanges ont notamment porté sur la simplification des majorités de vote, l'amélioration des procédures de recouvrement des charges, l'évolution du contrat de syndic ou encore la clarification du périmètre de la loi Hoguet pour les prestataires assistant les syndics bénévoles.

Le Professeur Hugues Périnet-Marquet a conclu ces échanges par une formule marquante : « Janus a deux visages, comme la profession », rappelant la nécessité pour les différents acteurs du secteur de parvenir à une vision commune afin de faire aboutir ces propositions de réforme.

Dans le prolongement de ces réflexions, notre article du mois en copropriété revient sur une question essentielle en matière de saisie immobilière : à partir de quelle date l'adjudicataire devient-il redevable des charges de copropriété ? Adrien Cucchi et Adèle Orzoni y rappellent que le jugement d'adjudication emporte transfert de propriété dès son prononcé et précise les règles de répartition des charges entre le débiteur saisi et l'adjudicataire, ainsi que l'importance de l'opposition du syndic pour garantir le recouvrement des impayés.

L'actualité des baux commerciaux a également été marquée par la publication au Journal officiel de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026de simplification de la vie

économique. Cette réforme introduit plusieurs ajustements significatifs visant à simplifier la vie des entreprises et des acteurs économiques. Emmanuelle Chavance reviendra prochainement sur les conséquences concrètes de ce texte. Nous ne manquerons pas de vous le partager.

Par ailleurs, l'actualité immobilière est également marquée par la proposition de loi portée par Valérie Létard, adoptée en commission le 20 mai dernier et encore en cours d'examen au moment où nous rédigeons ces lignes. Le texte vise à agir sur trois axes : fiscalité locative, rénovation énergétique et financement des travaux en copropriété.

Parmi les mesures phares figurent l'adaptation du dispositif d'investissement locatif dans l'ancien, le recours facilité au groupement momentané d'entreprises et les ajustements apportés à l'emprunt collectif en copropriété.

Dans une tribune, Danielle Dubrac salue une réforme pragmatique susceptible de relancer le parc locatif privé et d'accélérer la rénovation des copropriétés, quant à Henry Buzy-Cazaux y voit une avancée importante pour le statut du bailleur privé.

Lors de son assemblée générale à Marseille, la FNAIM a salué les avancées suivantes : l'exonération des professionnels du permis de louer, attendue prochainement, la publication imminente du décret formation, le futur statut du bailleur privé, la prise en compte de nos demandes sur l'indécence énergétique des baux en cours ainsi que leur victoire judiciaire obtenue contre Capifrance

Ce fut également l'occasion pour elle d'indiquer la poursuite de son combat contre l'encadrement des loyers, dont l'expérimentation arrive à son terme, et de continuer à porter des propositions de bon sens comme la portabilité des prêts.

Ces différentes évolutions traduisent une volonté croissante de réconcilier

économie, rénovation énergétique et simplification règlementaire. Encore faudra-t-il que ces ambitions trouvent une traduction concrète dans les textes et surtout dans leur application quotidienne par les professionnels du secteur.

Nous vous souhaitons une excellente lecture.

Le cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

À partir de quelle date l'adjudicataire devient-il redevable des charges de copropriété ? Cette question est centrale en matière de saisie immobilière et de recouvrement des charges.

Dans leur article, Adrien Cucchi et Adèle Orzoni rappellent que le jugement d'adjudication emporte transfert de propriété dès son prononcé, ce qui détermine l'obligation aux charges. Il précise les règles de répartition entre le débiteur saisi et l'adjudicataire, le rôle du cahier des conditions de vente, ainsi que l'importance de l'opposition du syndic pour garantir le paiement des charges impayées.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Désignation des scrutateurs en assemblée générale : le non-respect du règlement de copropriété entraîne la nullité de l'assemblée générale**

Dans sa décision du 19 mars 2026 (RG n° 23/10861), le Tribunal judiciaire de Paris a jugé que le non-respect des stipulations du règlement de copropriété imposant la désignation de deux assesseurs lors de l'assemblée générale entraîne la nullité de l'assemblée générale dans son intégralité, sans que le copropriétaire demandeur ait à démontrer l'existence d'un grief. Le tribunal rappelle également que l'annulation ultérieure de certaines résolutions par une nouvelle assemblée générale ne prive pas d'objet une demande fondée sur une irrégularité affectant les conditions de tenue de l'assemblée générale.

- **Recouvrement des charges de copropriété : solidarité des indivisaires et preuve de la créance du syndicat**

Dans sa décision du 12 mai 2026 (RG n° 25/02855), la Cour d'appel de Versailles rappelle qu'une clause du règlement de copropriété peut prévoir la solidarité des indivisaires pour le paiement des charges de copropriété. Elle précise également que la créance du syndicat peut être établie par les procès-verbaux d'assemblées générales, le décompte du copropriétaire et l'historique du compte, sans nécessité de produire l'intégralité des appels de fonds. Enfin, les impayés répétés peuvent justifier l'octroi de dommages-intérêts pour résistance abusive.

- **Syndic de copropriété : inopposabilité d'un contrat souscrit sans autorisation de l'assemblée générale**

Dans sa décision du 11 mars 2026 (RG n° 23/01194), le Tribunal judiciaire de Dax juge inopposable au syndicat des copropriétaires un contrat Wifi souscrit par le syndic au-delà des pouvoirs qui lui avaient été confiés par l'assemblée générale. Il rappelle également que le prestataire devait vérifier l'étendue des pouvoirs du syndic avant de contracter et condamne le syndic à indemniser le syndicat des copropriétaires du préjudice subi.

Veille

- **Facturation électronique et charges de copropriété : absence d'obligation nouvelle pour les appels de charges**

Dans sa réponse ministérielle publiée le 23 avril 2026 à la question écrite n°07434, le ministère de l'Action et des Comptes publics précise que les appels de fonds et appels de charges de copropriété ne constituent pas des factures au sens du droit fiscal et demeurent, à ce titre, hors du champ d'application de la facturation électronique.

- **À Monaco, les syndics professionnels désormais tenus d'ouvrir un compte bancaire « individualisé » pour chaque copropriété**

Afin de moderniser le cadre juridique applicable aux copropriétés, l'hémicycle monégasque a voté en faveur d'un texte porté par le gouvernement princier, consacrant l'obligation pour les syndics de copropriété d'ouvrir un compte bancaire individualisé pour chaque immeuble.

- **«Ils intoxiquent toute notre profession» : des syndics veulent des sanctions contre les gestionnaires d'immeubles malhonnêtes**

Certains syndics appellent à la création d'un ordre professionnel, comme celui des notaires, des avocats ou des géomètres-experts. Objectif : restaurer la confiance des copropriétaires et redorer le blason d'un métier boudé.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

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

Commentaires d'arrêts – Mai 2026

Jurisprudence

- **Nullité du bail commercial sur le domaine public : la prescription court dès la connaissance de l'illicéité**

Dans sa décision du 21 mai 2026 (n°24-16.483), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que les parties ne pouvant choisir de soumettre leurs relations locatives au statut des baux commerciaux lorsqu'elles portent sur des biens appartenant au domaine public, un bail commercial ayant pour assiette un tel bien est nul de nullité absolue pour objet illicite. L'article 2224 du code civil, aux termes duquel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, est applicable aux actions en nullité pour cause ou objet illicite, dont la prescription court dès lors à compter du jour où la partie demanderesse à la nullité a eu ou aurait dû avoir connaissance de l'illicéité de l'objet du contrat.

Droit de la construction

Jurisprudence

- **Recours du vendeur en l'état futur d'achèvement contre les**

constructeurs : prescription décennale à compter de la réception

Dans sa décision du 7 mai 2026 (n° 24-15.726), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que les recours exercés par le vendeur en l'état futur d'achèvement contre les constructeurs relèvent des dispositions de l'article 1792-4-3 du code civil et se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux. Elle précise que l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires au vendeur ne constitue pas le point de départ du délai de prescription de son action récursoire.

Arrêté

- **Retrait-gonflement des argiles : extension des critères d'éligibilité de l'aide à la prévention des désordres**

Par un arrêté du 23 avril 2026, publié au Journal officiel du 30 avril 2026, le Gouvernement modifie les critères d'éligibilité et les modalités de financement de l'aide expérimentale destinée à prévenir les désordres liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le texte élargit notamment le dispositif aux bâtiments comportant jusqu'à deux logements, précise les conditions d'éligibilité des travaux et fixe la date limite de dépôt des demandes d'aide au 31 décembre 2028.

Veille

- **Déchets du BTP : en réponse au décret du gouvernement, une proposition de loi pour la refonte de la REP PMCB a été déposée et cible notamment l'éco-contribution du bois**

Insatisfaits des arbitrages opérés par le ministre de la Transition écologique, Mathieu Lefèvre, trois députés sont bien décidés à imposer le débat au sein de l'Hémicycle.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Locations touristiques : condamnation pour changement d'usage sans autorisation**

Dans sa décision du 7 mai 2026 (RG n° 25/08396), le Tribunal judiciaire de Lyon rappelle que la location répétée d'un logement en meublé touristique constitue un changement d'usage soumis à autorisation préalable. Il précise également que la prescription de l'action ne court qu'à compter du moment où la commune a eu connaissance des données de location via le numéro d'enregistrement du logement.

- **Locations touristiques : la qualification de « chambre chez l'habitant » écartée en présence d'un logement indépendant**

Dans sa décision du 7 mai 2026 (RG n° 25/12391), la Cour d'appel de Paris confirme qu'un logement présenté sur Airbnb comme un appartement privé et indépendant ne peut être qualifié de simple « chambre chez l'habitant ». Elle rappelle également que la domiciliation fiscale ne suffit pas à démontrer qu'un bien constitue une résidence principale et confirme, en conséquence, les condamnations prononcées pour changement d'usage sans autorisation préalable et défaut d'enregistrement du meublé touristique.

Veille

- **«Les propriétaires se sentent fortement contraints» : l'efficacité de l'encadrement des loyers remise en cause**

L'encadrement des loyers aurait un faible effet sur le montant des loyers, d'après l'observatoire des loyers Clameur. Les propriétaires auraient tendance à vendre ou à basculer sur la location touristique.

- **On en sait plus sur les sanctions qui attendent les propriétaires qui ne rénoveront pas leurs passoires thermiques**

L'étau se desserre autour des passoires thermiques qui pourraient être remises en location si les propriétaires s'engagent à réaliser des travaux sous un laps de temps imposé. S'ils ne respectent pas leurs engagements, voici ce qu'ils encourent.

- **La propriétaire d'un logement Airbnb doit plus de 10.000 euros à une locataire à cause d'un échafaudage**

La locataire considère que la propriétaire aurait dû la prévenir de la présence d'un échafaudage qui obstrue la vue.

- **Victoire pour la brigade de protection du logement à Paris**

Dans un communiqué de presse, la Ville de Paris se félicite du jugement rendu le 15 avril 2026 par le Tribunal judiciaire de Paris, qui condamne une société civile immobilière (SCI) à une amende record de 585 000 euros pour la transformation illégale d'un immeuble entier en meublés de tourisme dans le 9e arrondissement.