



ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



VEILLE JURIDIQUE IMMOBILIÈRE

N° 20
Juin-juillet-août 2026



Au sommaire de ce numéro

Édito par Tewfek Tayar	02
Droit de la construction	03
MaPrimeRénov' : sécurisation et ajustement des conditions d'éligibilité	
Désordres intermédiaires : la faute personnelle du promoteur doit être établie	
Marché à forfait : les manquements graves peuvent justifier une résiliation de droit commun	
Droit de la copropriété	04
Charges impayées : une mise en demeure imprécise rend la procédure accélérée irrecevable	
Syndicat secondaire : le recouvrement des charges du syndicat principal exige un mandat	
Droit de l'urbanisme et de l'environnement	04
De nouveaux leviers pour loger les travailleurs des services publics	
Deux communes sortent de la liste renforçant l'effort de production SRU	
Meublés de tourisme : l'obligation de compensation peut être justifiée et proportionnée	
Un permis de régularisation peut être délivré après l'achèvement des travaux	
Conflit d'intérêts du maire : l'impartialité doit être appréciée concrètement	
Recours contre un permis : le juge doit inviter à régulariser avant un rejet par ordonnance	
Droit des contrats	06
Les contrats types de location intègrent la clause résolutoire obligatoire	
L'encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues est reconduit	
La procédure administrative d'évacuation est étendue à de nouveaux locaux	
Indécence connue : les travaux ne constituent pas un motif légitime de congé	
Droit fiscal/fiscalité immobilière	08
La gestion du patrimoine immobilier de l'État est confiée à un nouvel établissement public	
Domaine public : le juge judiciaire des référés doit poser la question préjudicielle	



Édito par Tewfek Tayar

L'été 2026 n'a pas été une simple parenthèse dans la production du droit immobilier. Entre le 1^{er} juin et le 31 août, plusieurs textes et décisions ont déplacé des équilibres très concrets notamment dans le domaine de l'accès au logement dans les territoires tendus, de la sécurisation des rapports locatifs, de la responsabilisation des acteurs de la construction, du fonctionnement des copropriétés et du traitement contentieux des autorisations d'urbanisme. Derrière la diversité des matières se dessine une même exigence : rendre les procédures plus opérationnelles, sans renoncer à la précision des actes ni aux garanties dues aux parties.

Tout d'abord, cela concerne le logement. La loi relative au logement des travailleurs des services publics tente de rapprocher la politique du logement des réalités de l'emploi public, alors que les difficultés de recrutement sont parfois directement liées au coût ou à la rareté de l'offre. Dans le parc privé, la reconduction de l'encadrement de l'évolution des loyers, l'actualisation des contrats types et l'extension de la procédure administrative contre certaines occupations illicites témoignent d'une intervention persistante du législateur et du pouvoir réglementaire dans la relation bailleur-occupant. Ces dispositifs poursuivent des objectifs distincts, mais ils ont en commun de renforcer la nécessité d'une documentation rigoureuse du contrat et de la situation du bien.

Ensuite, la jurisprudence est venue apporter plus de lisibilité en matière de responsabilité. Dans le domaine de la construction, la Cour de cassation refuse que la seule qualité de promoteur

tienne lieu de démonstration d'une faute lorsque les désordres échappent aux garanties légales.

Dans le même temps, elle rappelle que le marché à forfait ne prive pas le maître d'ouvrage des remèdes de droit commun lorsque les inexécutions de l'entrepreneur sont suffisamment graves. Ces décisions invitent à revenir aux fondamentaux à savoir, identifier l'obligation inexécutée, qualifier le fondement mobilisé et conserver la preuve des diligences, des réserves et des mises en demeure.

La copropriété offre une illustration comparable. La procédure accélérée de recouvrement des charges ne peut fonctionner que si la mise en demeure permet au copropriétaire de comprendre exactement la dette invoquée. De même, l'autonomie du syndicat secondaire ne l'autorise pas à recouvrer, sans mandat, les créances du syndicat principal. Dans les deux cas, l'efficacité dépend moins de la multiplication des actes que de leur qualité. Pour l'essentiel cela correspond à une bonne identification de la créance, la compétence de l'auteur de l'action et la cohérence des décisions d'assemblée générale.

Enfin, le contentieux de l'urbanisme poursuit sa recherche d'un équilibre entre stabilité des opérations et droit au recours. Le Conseil d'État admet la régularisation d'une autorisation même après l'achèvement des travaux, précise les exigences d'impartialité lorsque le maire est intéressé au projet et protège le contradictoire avant le rejet, par ordonnance, d'un recours pour défaut d'intérêt à agir. Cette jurisprudence n'efface aucune condition de fond. Elle impose au contraire aux collectivités, aux pétitionnaires et aux requérants de mieux préparer leurs dossiers et de maîtriser chaque étape de la procédure.

MaPrimeRénov' : sécurisation et ajustement des conditions d'éligibilité

Décret n° 2026-516 du 12 juin 2026 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique

Ce décret sécurise les évolutions apportées au régime de la prime de transition énergétique en reprenant les dispositions du décret du 8 septembre 2025, qu'il abroge. Il reporte au 1^{er} janvier 2027 certaines échéances et réserve l'éligibilité de l'une des catégories de dépenses aux logements classés E à G avant travaux. Les mesures s'appliquent, selon leur objet, aux demandes déposées depuis le 30 septembre 2025 ou le 1^{er} janvier 2026.

Pour les propriétaires et les professionnels de la rénovation, le texte appelle une vérification attentive de la date de dépôt du dossier, de la classe énergétique initiale du logement et de la nature exacte des travaux financés. Sa portée est principalement sécurisante, mais les ajustements opérés peuvent conditionner l'ouverture du droit à la prime et doivent être intégrés aux plans de financement ainsi qu'aux conseils délivrés avant l'engagement des travaux.

Désordres intermédiaires : la faute personnelle du promoteur doit être établie

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 11 juin 2026, n° 23-22.360, FS-B

La Cour de cassation distingue les garanties légales de construction de la responsabilité contractuelle applicable aux désordres intermédiaires. Hors champ des articles 1792 et suivants du Code civil, le promoteur n'est responsable que si une faute qui lui est personnellement imputable est démontrée. La seule qualité de promoteur ne suffit donc pas à faire peser sur lui une responsabilité automatique.

La solution impose de distinguer soigneusement la qualité de promoteur des obligations effectivement souscrites. Pour obtenir réparation sur le terrain contractuel, le demandeur devra caractériser un comportement propre au promoteur – défaut de suivi, choix fautif, information insuffisante ou engagement inexécuté – et établir le lien entre cette faute et le dommage. La décision devrait donc conduire les opérateurs à mieux tracer la répartition des missions et les diligences accomplies pendant l'opération.

Marché à forfait : les manquements graves peuvent justifier une résiliation de droit commun

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 juin 2026, n° 24-18.064, FS-B

Le maître d'ouvrage qui met fin à un marché à forfait n'est pas enfermé dans le mécanisme de l'article 1794 du Code civil, qui implique en principe l'indemnisation de l'entrepreneur. Il peut aussi invoquer la résiliation de droit commun lorsque les inexécutions de l'entreprise sont suffisamment graves. Le choix du fondement doit toutefois être cohérent avec les faits et les demandes formulées.

L'apport est important en pratique. L'article 1794 n'est pas l'unique porte de sortie d'un marché à forfait. Lorsque la rupture est provoquée par des inexécutions suffisamment sérieuses, le maître d'ouvrage peut mobiliser les mécanismes ordinaires de résolution ou de résiliation, sous réserve d'en respecter les conditions. La mise en demeure, la conservation des preuves et la formulation du fondement juridique deviennent alors déterminantes pour éviter qu'une rupture fautive ne se transforme en dette d'indemnisation.

Droit de la copropriété

Charges impayées : une mise en demeure imprécise rend la procédure accélérée irrecevable *Cour de cassation, 3^e chambre civile, 18 juin 2026, n° 24-19.950, FS-B*

Pour utiliser la procédure accélérée de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat doit adresser une mise en demeure indiquant précisément la nature et le montant des provisions exigées. Une présentation globale ou ambiguë ne permet pas au copropriétaire d'identifier la dette réclamée. Le formalisme de ce préalable conditionne donc la recevabilité de l'action.

Cette exigence ne relève pas d'un simple formalisme de présentation. La mise en demeure doit permettre au copropriétaire de comprendre immédiatement quelles provisions sont réclamées, sur quels exercices et pour quels montants. Avant toute saisine, le syndic doit donc rapprocher la lettre, le relevé individuel, les appels de fonds et les décisions d'assemblée générale ; une discordance ou une créance présentée globalement peut faire perdre le bénéfice de la procédure accélérée.

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

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 9 juillet 2026, n° 24-21.792, FS-B

Le syndicat secondaire n'a pas, par lui-même, qualité pour recouvrer les charges dues au syndicat principal. Cette mission ne peut lui être confiée que par une décision de l'assemblée générale (AG) du syndicat principal. Les pouvoirs d'un administrateur provisoire restent eux aussi limités à l'objet légal du syndicat secondaire.

La décision rappelle l'autonomie limitée du syndicat secondaire. Sa personnalité juridique ne l'autorise pas à intervenir en dehors de la gestion des bâtiments afférents, ni à se substituer spontanément au syndicat principal. Dans les ensembles immobiliers complexes, les résolutions d'AG et les délégations de pouvoir doivent donc identifier avec précision l'auteur de la créance, le bénéficiaire des paiements et la personne habilitée à agir en justice.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

De nouveaux leviers pour loger les travailleurs des services publics

Loi n° 2026-553 du 29 juin 2026 visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics

La loi facilite l'identification de logements sociaux réservés à certains services publics et autorise des clauses de fonction dans des baux du parc social, sous garanties pour les situations personnelles difficiles. Elle ouvre aussi davantage la valorisation du patrimoine des établissements publics de santé et adapte certaines dérogations au plan local d'urbanisme. Plusieurs modalités restent subordonnées à des textes d'application.

Le texte traduit une logique de logement lié à l'emploi, destinée en particulier aux territoires où la tension immobilière compromet le recrutement ou le maintien des agents. Sa mise en œuvre supposera toutefois d'articuler les réservations et clauses de fonction avec les règles d'attribution du logement social, la protection des occupants et les compétences des bailleurs. Les décrets d'application et les conventions locales seront donc essentiels pour mesurer la portée réelle du dispositif.

Deux communes sortent de la liste renforçant l'effort de production SRU

Décret n° 2026-749 du 5 août 2026 modifiant le décret n° 2026-43 du 29 janvier 2026 fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés aux II et III de l'article R. 302-14 du Code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2026-2028

Le décret ajuste les ratios de tension applicables à la période triennale 2026-2028 pour déterminer les territoires soumis à un effort supplémentaire de production de logements sociaux. Sallanches et Briec-Comte-Robert sont retirées de la liste en raison de leur dynamique démographique. La modification intéresse directement les communes, établissements publics de coopération intercommunale et bailleurs sociaux concernés par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU, 2000).

Au-delà des deux communes concernées, le décret illustre le caractère évolutif du zonage utilisé pour calibrer l'effort de production. La programmation locale de l'habitat ne peut être conduite à partir d'une photographie figée. Les collectivités et bailleurs doivent suivre les critères démographiques et la tension du marché au fil de la période triennale, car une modification réglementaire peut influencer sur les objectifs, les conventions et les stratégies foncières.

Meublés de tourisme : l'obligation de compensation peut être justifiée et proportionnée

Conseil d'État, 5^e et 6^e chambres réunies, 11 juin 2026, n° 504736, mentionné aux tables du Recueil Lebon

Le Conseil d'État valide le principe de la réglementation adoptée au Pays basque pour soumettre la transformation de logements en meublés de tourisme à une autorisation de changement d'usage assortie, dans 24 communes, d'une obligation de compensation. La pénurie de logements proposés à la location de longue durée constitue une raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier ce dispositif. Le juge contrôle néanmoins concrètement son champ, ses exceptions et ses modalités.

La proportionnalité est admise notamment parce que la compensation est concentrée sur les communes les plus affectées, qu'elle ne concerne ni les résidences principales louées dans la limite légale ni certaines locations mixtes, et qu'elle peut être satisfaite par plusieurs mécanismes. La décision fournit ainsi aux collectivités une grille de sécurisation de leurs règlements et rappelle aux propriétaires qu'un projet de location touristique doit être apprécié au regard des règles locales de changement d'usage, indépendamment des autres formalités locatives.

Un permis de régularisation peut être délivré après l'achèvement des travaux

Conseil d'État, 5^e et 6^e chambres réunies, 11 juin 2026, n° 502265

Un permis modificatif ordinaire suppose en principe que la construction ne soit pas achevée. Le Conseil d'État admet toutefois qu'un permis demandé pour régulariser, en cours d'instance, l'autorisation contestée puisse intervenir après l'achèvement des travaux. Cette faculté n'est pas subordonnée à une invitation préalable du juge à régulariser.

La distinction entre permis modificatif de droit commun et autorisation de régularisation contentieuse est ici centrale. Le juge administratif cherche à permettre la correction d'un vice lorsque le projet peut être rendu conforme, même si le chantier est terminé. Pour le bénéficiaire et la collectivité, cette souplesse ne dispense toutefois ni d'identifier exactement l'irrégularité, ni de vérifier que les règles applicables au jour de la régularisation permettent effectivement de la purger.

Conflit d'intérêts du maire : l'impartialité doit être appréciée concrètement

Conseil d'État, 5^e et 6^e chambres réunies, 29 juin 2026, n° 496823

Lorsque le maire est personnellement intéressé à un projet, l'article L. 422-7 du Code de l'urbanisme impose que le conseil municipal désigne un autre membre pour prendre la décision. L'examen

ne peut se limiter à rechercher un intérêt privé distinct de l'intérêt communal. Il faut apprécier concrètement si la situation est susceptible d'altérer l'impartialité. Les collectivités ont intérêt à formaliser cette analyse avant toute décision sensible.

Une simple délégation de signature ne suffit pas nécessairement à neutraliser le risque. La collectivité doit pouvoir démontrer que l' élu intéressé s'est tenu à l'écart de l'instruction, des échanges préparatoires et de la décision, et que le signataire substitué a été régulièrement désigné. Une traçabilité écrite de ce départ est recommandée, en particulier lorsque le projet concerne l' élu, un proche ou une structure avec laquelle il entretient des liens.

Recours contre un permis : le juge doit inviter à régulariser avant un rejet par ordonnance **Conseil d'État, 7 juillet 2026, n° 505473, mentionné aux tables du Recueil Lebon**

L'intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme s'apprécie en principe à la date d'affichage de la demande. Si le juge envisage de rejeter la requête comme manifestement irrecevable faute d'intérêt né à cette date, il doit d'abord inviter le requérant à apporter les précisions utiles et l'avertir des conséquences d'une absence de réponse. La décision renforce ainsi le contradictoire dans le contentieux des permis.

La décision protège le contradictoire sans assouplir les conditions de l'intérêt à agir. Le requérant reste tenu de produire des éléments suffisamment précis sur l'atteinte que le projet est susceptible de porter à ses conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance. En pratique, les pièces relatives à la localisation, aux vues, aux nuisances ou à l'accès doivent être réunies dès la requête ; l'invitation du juge constitue une garantie procédurale, non une dispense de preuve.

Droit des contrats

Les contrats types de location intègrent la clause résolutoire obligatoire **Décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 modifiant le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015** **relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale** **et le livre VIII du Code de la construction et de l'habitation**

Le décret actualise les modèles de baux nus, meublés et de colocation à bail unique afin d'y faire figurer la clause de résiliation de plein droit prévue en cas d'impayé ou de défaut de dépôt de garantie. Il autorise aussi la mention facultative des numéros de téléphone des parties. Les nouveaux modèles s'appliqueront aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} octobre 2026.

Les professionnels devront mettre à jour leurs modèles avant l'entrée en application du texte et vérifier les logiciels de rédaction automatisée. L'enjeu ne se limite pas à ajouter une clause. Il faut conserver une cohérence entre le contrat, les annexes, le montant du dépôt de garantie et la procédure de traitement des impayés. L'emploi d'un ancien modèle pourrait fragiliser la lisibilité du bail et compliquer la mise en œuvre ultérieure de la clause résolutoire.

L'encadrement de l'évolution des loyers en zones tendues est reconduit **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, pris en application** **de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

Le dispositif limitant la hausse de certains loyers lors d'une relocation ou d'un renouvellement

est prolongé jusqu'au 31 juillet 2027 dans les zones tendues. Il entre en vigueur le 1er août 2026 et conserve les exceptions encadrées tenant notamment aux travaux ou à la sous-évaluation du loyer. Les logements classés F ou G restent soumis au gel prévu par la loi.

Avant toute relocation ou tout renouvellement, le bailleur doit identifier le régime territorial applicable, la classe énergétique du logement et l'éventuelle exception invoquée. Les mécanismes de plafonnement, d'encadrement du niveau des loyers et de gel des logements énergivores peuvent se cumuler. La justification des travaux, du loyer antérieur et des caractéristiques du bien doit donc être conservée dans le dossier de gestion.

La procédure administrative d'évacuation est étendue à de nouveaux locaux

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

L'article 14 de cette loi dite RIPOST étend la procédure administrative de l'article 38 de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO, 2007) à certaines occupations sans droit ni titre de locaux commerciaux, agricoles ou professionnels, ainsi qu'aux occupations qui se prolongent après l'expiration d'un contrat de location saisonnière ou de meublé de tourisme. Le recours à cette voie accélérée demeure soumis à une demande auprès du préfet et à la justification du droit du demandeur sur les locaux.

Cette extension ne doit pas être confondue avec une expulsion judiciaire automatique. Le préfet conserve un rôle d'examen, et le demandeur doit constituer un dossier probant établissant son titre, l'occupation irrégulière et la catégorie de local concernée. La rapidité recherchée dépendra ainsi de la qualité des pièces produites et du respect des garanties entourant la mise en demeure de l'occupant.

Indécence connue : les travaux ne constituent pas un motif légitime de congé

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 4 juin 2026, n° 24-16.993, FS-B

Un bailleur ne peut invoquer comme motif légitime et sérieux la nécessité de travaux destinés à corriger une indécence qu'il connaissait lors de la conclusion du bail. Admettre le contraire lui permettrait de tirer avantage du manquement à son obligation de délivrance. La décision protège le maintien dans les lieux et invite les bailleurs à traiter la décence avant la mise en location.

La portée préventive de l'arrêt est forte. Un bailleur qui met sur le marché un logement dont il connaît les défauts ne peut ensuite utiliser les travaux rendus nécessaires par ces défauts pour récupérer les lieux. Les audits techniques préalables, les échanges avec le locataire et les justificatifs d'intervention deviennent essentiels pour distinguer une opération réellement nouvelle d'une tentative de remédier tardivement à un manquement initial.

Droit fiscal/fiscalité immobilière

La gestion du patrimoine immobilier de l'État est confiée à un nouvel établissement public

Loi n° 2026-795 du 18 août 2026 visant à moderniser la gestion du patrimoine immobilier de l'État

La loi transforme l'Agence de gestion de l'immobilier de l'État en un établissement public industriel et commercial chargé de porter une stratégie pluriannuelle de gestion, de valorisation et de transi-

tion écologique. Elle organise des transferts gratuits de biens et adapte les règles de préemption et de fiscalité applicables. Les collectivités devront en outre être informées avant certaines cessions immobilières de l'État.

Cette réforme dépasse la simple modification institutionnelle. Elle vise à centraliser la connaissance du parc, professionnaliser les arbitrages et intégrer la performance environnementale à la stratégie patrimoniale. Les cessions, transferts et opérations de valorisation devront être suivis avec attention par les collectivités, aménageurs et opérateurs susceptibles d'être partenaires ou acquéreurs, notamment lorsque des droits de priorité ou de préemption peuvent intervenir.

Domaine public : le juge judiciaire des référés doit poser la question préjudicielle

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 9 juillet 2026, n° 25-13.874, FS-B

Lorsqu'une exception d'incompétence dépend d'une difficulté sérieuse de délimitation du domaine public, le juge judiciaire des référés ne peut simplement se déclarer incompétent. Il doit transmettre la question au juge administratif et surseoir à statuer. Cette solution clarifie l'articulation des deux ordres de juridiction dans les litiges immobiliers impliquant une personne publique.

L'arrêt évite qu'un doute sérieux sur la domanialité conduise à une impasse procédurale. Le juge judiciaire demeure saisi mais suspend son examen pendant que le juge administratif tranche la question relevant de sa compétence. Pour les parties, cela implique d'anticiper un contentieux à deux niveaux et de documenter précisément l'affectation du bien, son aménagement et les actes administratifs susceptibles d'établir son appartenance au domaine public.