



ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



VEILLE JURIDIQUE IMMOBILIÈRE

N° 21
Septembre-octobre 2026

Au sommaire de ce numéro

Édito par Jennyfer Pilotin	02
Droit de la copropriété Jouissance exclusive d'une partie commune : la responsabilité du syndicat des copropriétaires confirmée en cas de dommages causés au copropriétaire	03
Droit de l'urbanisme et de l'environnement Une artificialisation facilitée des zones de montagne	03
Droit des contrats Augmentation automatique du loyer de 1,5 % par an : cette clause est illicite	05
Droit fiscal/fiscalité immobilière Définition du cadre territorial de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation : un objectif de simplification et de rationalisation du cadre législatif antérieur PLF pour 2027 : tour d'horizon des principales mesures relatives au secteur de l'immobilier	06



Édito par Jennyfer Pilotin

Le département Droit du laboratoire ESPI2R souhaite une belle rentrée à ses lecteurs et lectrices ! Après une période estivale ponctuée de multiples épisodes caniculaires, ce nouveau numéro de la *Veille juridique immobilière* revient avec des sujets brûlants. Entre réformes de fonds, ajustements réglementaires et précisions prétoriennes, l'actualité juridique du secteur de l'immobilier ne laisse aucun répit aux praticiens.

Sur le volet législatif, le législateur s'est particulièrement penché sur l'aménagement des territoires d'exception : la loi n° 2026-797 du 18 août 2026 pour une montagne vivante et souveraine adapte les règles d'urbanisme aux contraintes spécifiques des zones de montagne. Il s'agit notamment d'assouplir le principe séculaire d'urbanisation en continuité et de renforcer des exceptions à la continuité.

L'actualité jurisprudentielle n'est pas en reste, notamment en droit de la copropriété, en droit des contrats et en matière de responsabilité. La Cour de cassation indique par exemple dans son arrêt du 3 septembre 2026 qu'une clause prévoyant une augmentation automatique du loyer de 1,5 % par an est illicite. En garantissant une hausse perpétuelle, elle contourne le régime d'ordre public

de la révision légale et doit par conséquent être neutralisée.

La rentrée nous réserve aussi quelques actualités fiscales avec la définition du cadre territorial de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation mais aussi avec le prochain projet de loi de finances pour 2027 !

En définitive, si le flux continu des réformes et des décisions de justice exige une vigilance de chaque instant, nous devons garder à l'esprit que le droit reste avant tout le fondement qui sécurise la pierre et accompagne ses transformations.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Droit de la copropriété

Jouissance exclusive d'une partie commune : la responsabilité du syndicat des copropriétaires confirmée en cas de dommages causés au copropriétaire

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 17 septembre 2026, pourvoi n° 24-20.973

Dans cette affaire, une chocolaterie exploitée dans un local commercial situé sous une toiture-terrasse avait été affectée par des infiltrations provenant de celle-ci. Bien que constituant une partie commune de l'immeuble, la toiture-terrasse faisait l'objet d'un droit de jouissance exclusif au profit d'un copropriétaire. Après plusieurs désordres, l'assemblée générale avait décidé d'en entreprendre la réfection complète de l'étanchéité, les travaux étant réalisés deux ans plus tard.

La réalisation du chantier avait entraîné la fermeture du commerce pendant six mois. Le locataire avait alors recherché l'indemnisation des préjudices consécutifs aux infiltrations et aux travaux, notamment au titre de sa perte d'exploitation et des frais de remise en état de son local, en dirigeant ses demandes contre le syndicat des copropriétaires ainsi que contre l'assureur de celui-ci.

Les juges du fond avaient écarté ces prétentions en se fondant sur le règlement de copropriété, qui mettait à la charge du copropriétaire bénéficiant de la jouissance exclusive d'une partie commune les obligations d'entretien et de réparation afférentes à celle-ci. Pour la cour d'appel, cette répartition conventionnelle des charges faisait obstacle à la mise en cause de la responsabilité du syndicat.

La Cour de cassation a cassé cette décision. La Haute juridiction rappelle que les stipulations du règlement de copropriété relatives à l'entretien d'une partie commune à jouissance privative ne sauraient priver d'effet la responsabilité de plein droit qui incombe au syndicat des copropriétaires pour les dommages ayant pour origine un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes. La circonstance qu'un copropriétaire soit personnellement tenu d'assurer l'entretien d'une partie commune dont il a la jouissance exclusive ne fait donc pas disparaître la responsabilité du syndicat à l'égard des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers. Le syndicat conserve, le cas échéant, la faculté d'exercer un recours contre le copropriétaire ou tout autre responsable.

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Une artificialisation facilitée des zones de montagne

Loi n° 2026-797 du 18 août 2026 pour une montagne vivante et souveraine

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 (dite loi « Montagne ») visait à concilier le développement économique, touristique avec la protection de l'environnement et le maintien des activités agricoles, pastorales et forestières. La loi Montagne a surtout imposé le principe d'urbanisation en continuité des zones bâties. Toutefois, malgré le renforcement du volet climatique des unités touristiques nouvelles (UTN) par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, le législateur s'est orienté vers un adoucissement progressif de ces règles.

Cette dynamique d'assouplissement se poursuit avec la loi n° 2026-797 du 18 août 2026 pour une montagne vivante et souveraine sur trois volets urbanistiques principaux :

- le principe d'urbanisation en continuité ;
- l'articulation avec la loi Littoral autour des grands lacs ;
- la constructibilité dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un principe d'urbanisation en continuité rendu plus souple

Des points d'ancrage étendus à tout groupe de constructions existant

Les points d'ancrage permettant d'autoriser une urbanisation en continuité se sont élargis par strates successives :

- loi Montagne du 9 janvier 1985 : bourgs et villages uniquement ;
- loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire : ajout des hameaux ;
- loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat : ajout des « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » (voir Conseil d'État, 1^{re} et 4^e chambres réunies, 2 octobre 2019, *Commune du Broc*, n° 418666, Lebon) ;
- loi du 18 août 2026 (article 7) : suppression des termes « traditionnelles ou d'habitations » à l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme.

Désormais, l'urbanisation peut se faire en continuité des « groupes de constructions existants », quelle que soit leur vocation, y compris les zones d'activités économiques.

Une appréciation de la continuité moins rigide

Traditionnellement, la jurisprudence utilisait la distance et l'existence de coupures physiques, naturelles ou artificielles, pour caractériser une discontinuité. La loi du 28 décembre 2016 (article L. 122-5-1 du Code de l'urbanisme, précisé par l'instruction gouvernementale du 12 octobre 2018) avait instauré un faisceau de trois critères.

L'article 7 de la loi du 18 août 2026 modifie la rédaction de l'article L. 122-5-1. Le principe de continuité intègre désormais :

- les caractéristiques locales de l'habitat traditionnel ;
- les constructions implantées ;
- l'existence de voies et réseaux ;
- les coupures physiques.

L'arbitrage préfectoral un temps envisagé a été supprimé au Sénat car jugé redondant avec le contrôle de légalité.

En pratique, il est plus facile d'autoriser des constructions séparées du bourg ou du hameau par une coupure physique (route, ruisseau, talus) dès lors qu'elles se situent à proximité immédiate, en marge du bourg.

Des exceptions à la continuité enrichies de la surélévation

Outre les règles propres aux UTN et les dérogations communales (article L. 122-7 du Code de l'urbanisme), certains travaux échappaient déjà au principe de continuité (article L. 122-5) :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée ;
- les annexes de taille limitée ;
- les installations et équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L'article 9 de la loi du 18 août 2026 ajoute à la première catégorie « la surélévation limitée » des constructions existantes situées en discontinuité, à condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation de l'emprise au sol.

Un cumul « Montagne-Littoral » allégé autour des grands lacs

Dans les communes situées à la fois en zone de montagne et riveraines de plans d'eau de plus de 1 000 hectares (au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement), la loi Littoral (article L. 121-1 du Code de l'urbanisme) s'appliquait cumulativement avec la loi Montagne.

Face à la rigueur de la loi Littoral, l'article 8 de la loi du 18 août 2026 introduit un article L. 122-1-1 dans le Code de l'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale, par son document d'orientation et d'objectifs (article L. 141-11-1), peut désormais définir des périmètres, situés hors de la

bande littorale des 100 mètres (article L. 121-16), dans lesquels les règles de la loi Littoral ne s'appliquent plus.

Une constructibilité élargie dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

La loi de 1985 protège les terres agricoles, pastorales et forestières. Cette protection n'est toutefois pas absolue, comme l'a précisé le Conseil d'État dans l'arrêt *Commune de Faverges* du 6 février 1998. L'article 11 de la loi du 18 août 2026 modifie l'article L. 122-11 du Code de l'urbanisme pour élargir les dérogations.

Des constructions agricoles et pastorales mieux couvertes

Les constructions agricoles et pastorales intègrent désormais explicitement les abris de bergers, les cabanes pastorales et les installations de stockage des produits issus majoritairement de l'exploitation, lorsqu'elles prolongent l'acte de production (article L. 122-11, 1^o du Code de l'urbanisme).

Sont autorisées les constructions mentionnées au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ainsi que les installations destinées aux entreprises de travaux agricoles et aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (article L. 122-11, 1^o bis du Code de l'urbanisme).

La reconstruction des ruines d'alpage, sous conditions strictes

La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive à l'état de « ruine » est désormais permise (article L. 122-11, 3^o). La jurisprudence administrative la refusait jusqu'alors (cour administrative d'appel de Lyon, 1^{re} chambre - formation à 3, 1^{er} octobre 2013, *Gomar*, n° 13LY00315 ; Conseil d'État, 10/ 8 SSR, 13 mai 1992, *Fernandez*, n° 107914).

Cette faculté est strictement encadrée :

- conservation des caractéristiques principales de l'ancienne construction ;
- objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard ;
- usage réservé aux activités pastorales ou à la pratique de la randonnée ;
- exclusion expresse des usages commerciaux et de tout changement de destination.

En savoir plus : BALAGUER, F. (2026, 9 septembre). *Les apports au droit de l'urbanisme de la loi du 18 août 2026 pour une montagne vivante et souveraine*. Dalloz actualité.

Droit des contrats

Augmentation automatique du loyer de 1,5 % par an : cette clause est illicite

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 3 septembre 2026, n° 25-14.904

Par un arrêt du 22 juin 2022 (n° 21-16.042), la 3^e chambre civile avait validé, dans un contrat de bail commercial, une clause prévoyant une hausse forfaitaire annuelle du loyer. Les juges du droit considéraient que cette augmentation ne reposait sur aucun indice (indice des loyers commerciaux, indice des loyers des activités tertiaires ou indice du coût de la construction) ni sur aucune variable aléatoire. Dès lors, faute d'indice de référence, les juges refusaient de la qualifier de « clause d'indexation » ou de « clause de révision ». Ainsi, il s'agissait, pour la Cour de cassation, d'une modalité de détermination du prix global de la location convenue dès la signature du bail, relevant de la pleine liberté contractuelle des parties.

Par l'arrêt du 3 septembre 2026, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation opère un revirement de jurisprudence. En sanctionnant la clause d'augmentation annuelle fixe de 1,5 %, la Haute juridiction refuse de qualifier cette revalorisation de simple modalité du loyer initial. En effet, faute de plafond et de limite de durée, la stipulation s'analyse, selon les juges du droit, en un mécanisme de révision automatique à la seule hausse, directement contraire aux dispositions impératives du

statut des baux commerciaux. La Cour distingue donc désormais le loyer à paliers (licite, car les hausses sont circonscrites à des montants et une durée précise) d'une augmentation forfaitaire s'appliquant sans limite de durée ni de plafond (notamment en raison de la tacite prolongation des baux). Dès lors, une telle stipulation n'est plus analysée comme la fixation du loyer initial, mais comme un mécanisme de révision automatique déguisé. Ainsi, en garantissant une hausse perpétuelle et unilatérale sans possibilité de variation à la baisse ni rattachement aux indices légaux, la clause fait échec au régime impératif des articles L. 145-37 à L. 145-39 du Code de commerce (révision triennale/échelle mobile) et subit le même sort que les clauses d'indexation à sens unique : elle est réputée non écrite.

Droit fiscal/fiscalité immobilière

Définition du cadre territorial de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation : un objectif de simplification et de rationalisation du cadre législatif antérieur

Décret n° 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du Code général des impôts

Dans le prolongement de la loi de finances pour 2026, et dans un objectif de rationalisation et de simplification des dispositions antérieures, le décret du 25 août 2026 précise la liste des communes situées en zones tendues concernées de plein droit par la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à compter du 1^{er} janvier 2027.

Désormais codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts (CGI), cette nouvelle TVLH succède à la taxe annuelle sur les logements vacants et à la taxe d'habitation sur les logements vacants pour les impositions établies à compter de 2027. Par voie de conséquence, les deux dernières taxes sont abrogées (par la loi n° 2026-103 du 19 février 2026, article 108). Plus particulièrement, le décret du 25 août 2026, dans son annexe, liste les communes situées en zones tendues dans lesquelles cette future taxe trouve à s'appliquer. Il s'agit notamment des communes marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, par une tension forte en matière d'accès au logement sur l'ensemble de leur parc résidentiel existant. Sans surprise, la nouvelle taxe présente des caractéristiques similaires à ses prédécesseurs : elle est en effet d'application obligatoire en zones tendues (soit 3 689 communes à l'heure actuelle) pour les logements vacants depuis au moins un an, comme pour la taxe annuelle sur les logements vacants, et facultative en zone non tendues, comme pour la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Enfin, la taxe peut également s'appliquer sur délibération des communes, ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre disposant d'un programme local de l'habitat, aux logements vacants depuis au moins deux ans, situés dans les autres communes ne présentant pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, c'est-à-dire les communes où la taxe n'est pas applicable de plein droit. Précisons que ces communes ou ces EPCI devront adopter une délibération avant le 1^{er} octobre 2026 afin d'instituer la TVLH sur leur territoire à compter des impositions de 2027.

La TVLH simplifie en somme les précédentes dispositions relatives à la taxe annuelle sur les logements vacants et à la taxe d'habitation sur les logements vacants en unifiant leur champ d'application. Elle laisse en outre le choix aux communes ne présentant pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements afin de lutter contre les difficultés d'accès aux logements.

PLF pour 2027 : tour d'horizon des principales mesures relatives au secteur de l'immobilier

Projet de loi de finances pour 2027 enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 1^{er} octobre 2026, n° 3210

Présenté en Conseil des ministres et à la presse le jeudi 1^{er} octobre 2026 par le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique et le ministre de l'Action et des Comptes publics, la future loi de finances pour 2027 comportera des mesures intéressant le secteur immobilier. Voici les principales mesures dans son projet.

Nouvelle limite instaurée à la déduction annuelle des amortissements : une restriction de plus au dispositif du LMNP

Pour rappel, les loueurs en meublé non professionnel (LMNP) relevant d'un régime réel peuvent actuellement déduire l'amortissement de leur logement loué, dans la limite annuelle du montant des loyers, déduction faite des autres charges afférentes au bien. La fraction non déduite peut être reportée sans limite de durée et sur un exercice ultérieur. Le PLF pour 2027 instituerait, pour les logements ordinaires, la limitation du plafond de déductibilité suivante : l'amortissement serait déductible dans la limite d'un taux de 2,5 %, sans excéder 7 000 euros par an et par foyer fiscal. Pour les meublés de tourisme, les limites sont fixées respectivement à 1,5 % et 5 000 euros (article 7).

Certains logements, tels que les résidences seniors ou les résidences étudiantes, échapperaient à ces limites.

En outre, les amortissements n'ayant pas pu être déduits ne pourront être reportés que dans la limite de la moitié du résultat imposable restant après la déduction des amortissements admis au titre de l'exercice clos avant 2027. Toutefois, pour les exercices clos après le 1^{er} janvier 2027, les amortissements restants non déductibles ne pourront plus être reportés sur les exercices suivants.

Le dispositif du LMNP subit une nouvelle fois une restriction d'application à l'égard des propriétaires pour qui l'avantage lié à la déduction de l'amortissement devient de moins en moins intéressant. Cette restriction pourrait conduire les investisseurs à envisager d'autres dispositifs de défiscalisation plus rentables.

Mise en place d'une déduction exceptionnelle pour les investissements des projets d'avenir agricole : une incitation forte

L'article 13, II A du PLF pour 2027 prévoit que les entreprises possédant à leurs actifs certains bâtiments et installations affectés à leurs activités (sont par exemple concernés les bâtiments et installations de collecte, tri, stockage, commerce de gros, préparation et transformation des récoltes, ceux relatifs à l'élevage et à la transformation primaire des produits qui en sont issus, les abattoirs et les bâtiments et installations de transformation agroalimentaire) pourront déduire de leur résultat imposable 40 % de leur valeur d'origine, hors frais financiers. Cette mesure fiscale s'intéresserait particulièrement aux investissements prévus par un projet d'avenir agricole réalisés entre 2027 et 2030.

Cette déduction ne pourrait être remise en cause même en cas de cession du bien, de changement de destination ou abandon du projet. Particulièrement avantageuse pour l'investisseur, la déduction serait répartie linéairement sur la durée normale d'utilisation du bien.

Enfin, pourront également être éligibles au dispositif les biens pris en crédit-bail mobilier ou immobilier par un crédit-preneur (sauf le bailleur).

Cette nouvelle mesure fiscale constitue un coup de pouce non négligeable pour les entreprises afin de les inciter à investir dans le secteur agricole.

Extension du champ de l'exonération de TEOM pour les locaux affectés à un service public

Le champ d'application de l'exonération de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) serait étendu (article 26) : désormais, elle s'appliquerait aux locaux qui ne présentent aucun caractère industriel ou commercial occupés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance, dès lors qu'ils sont affectés à un service public (article 1521, II modifié du Code général des impôts). Il ne serait pas nécessaire de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat de location.

Cette modification apporterait une clarification au cadre juridique de la TEOM pour le secteur public.

Prorogations de certains dispositifs fiscaux : un répit de courte durée mais néanmoins bienvenu

En matière de fiscalité locale, certains dispositifs seraient prorogés jusqu'au 31 décembre 2030 par le PLF pour 2027, à savoir :

- l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dans le secteur du logement social (article 8) ;
- le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles constituées notamment de prairies, herbages ou pâturages ainsi que de landes et terrains assimilés comprises dans une association foncière pastorale (article 13) ;
- l'exonération d'impôts sur les bénéfices ou d'impôts locaux pour les bassins urbains à dynamiser, les zones de développement prioritaires ou les zones de revitalisation des centres-villes (article 26).

En définitive, le calendrier du PLF pour 2027 s'annonce laborieux notamment pour le secteur immobilier. La *Veille juridique immobilière* du département Droit continuera de tenir informés ses lecteurs et lectrices des dernières actualités en la matière.

En savoir plus :

- LEFEBVRE DALLOZ. (2026, 2 octobre). *Projet de loi de finances pour 2027 : aperçu des principales mesures fiscales*. Efl.fr
- Présentation du projet de loi de finances pour 2027. (2026, 8 octobre). *Revue de droit fiscal*, 41, 321, 11.
- Publication de l'avis HCFP sur les projets de lois de finances et de financement de la sécurité sociale pour 2027. HCFP, avis n° HCFP-2026-5, 25 sept. 2026 : JO 2 oct. 2026. (2026, 8 octobre). *La semaine juridique – Entreprise et affaires*, 41, act. 865, 16.