

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

Copropriété et ensembles immobiliers

BAIL

Prescription et obligation de délivrance : distinction entre l'action en exécution forcée et l'action en réparation

L'obligation de délivrance du bailleur est continue pendant toute la durée du bail. De sorte que le locataire peut en demander l'exécution forcée tant que le manquement perdure et obtenir la réparation de ses préjudices dans la limite des cinq années précédant son action en justice.

En l'espèce, des locataires commerciaux demandaient à leur bailleuse la délivrance de la jouissance d'une cour située à l'arrière de l'immeuble, incluse selon eux dans l'assiette du bail, ainsi qu'une indemnisation. Ils avaient acquis le fonds de commerce et le droit au bail en 2003, mais n'ont agi en justice qu'en 2019. La cour d'appel avait jugé leur action prescrite, au motif qu'ils connaissaient dès 2003 les droits qu'ils détenaient sur la cour.

Pour censurer l'arrêt, la Cour de cassation rappelle que le bailleur doit délivrer la chose louée pendant toute la durée du bail et que cette obligation continue reste exigible tant que le bail se poursuit. Il en résulte que le locataire peut demander l'exécution forcée en nature tant que l'inexécution persiste. En revanche, s'agissant des dommages-intérêts, il ne peut obtenir réparation que pour les conséquences dommageables subies au cours des cinq années précédant sa demande.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,

5 mars 2026,
n° 24-19.292



COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Constitutionnalité de l'interdiction des meublés touristiques prise à la majorité qualifiée des copropriétaires

Le Conseil constitutionnel juge conformes à la Constitution les dispositions permettant, à une majorité qualifiée de copropriétaires, d'interdire la location de lots en meublés de tourisme, estimant que l'atteinte portée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre est justifiée et proportionnée.

Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, transmise par la Cour de cassation à l'occasion d'un litige relatif à l'annulation d'une décision d'assemblée générale de copropriétaires, le Conseil constitutionnel devait apprécier la conformité des cinquième et sixième alinéas de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction issue de la loi du 19 novembre 2024, dite « Le Meur ». La question de droit portait sur le point de savoir si la possibilité d'interdire, à la majorité des deux tiers, la location de certains lots en meublés de tourisme portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre.

Les requérants soutenaient que ce dispositif instituait une interdiction générale et absolue injustifiée, alors que d'autres mécanismes permettaient déjà de prévenir les troubles anormaux du voisinage, et qu'il rompait l'équilibre des droits des copropriétaires.

Après avoir relevé que la Cour de cassation avait jugé la question sérieuse en raison du risque d'atteinte excessive aux droits des copropriétaires, le Conseil constitutionnel retient que le législateur poursuit un double objectif d'intérêt général : la régulation des nuisances liées aux meublés touristiques et la lutte contre la pénurie de logements. Il souligne ensuite le caractère encadré du dispositif, limité

● Cons. const.

19 mars 2026,
n° 2025-1186 QPC

- aux résidences secondaires et aux copropriétés à destination non commerciale, ainsi que son effet restreint, la mesure n'affectant ni les règles de fond du droit de jouissance ni les autres formes de location. En conséquence, le Conseil juge que l'atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre n'est pas disproportionnée, et déclare conformes à la Constitution les dispositions contestées.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Compétence du syndicat des copropriétaires pour exercer le droit de surélévation

Dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélever un bâtiment, pour créer de nouveaux locaux privatifs comportant des parties communes, même spéciales, appartient au syndicat des copropriétaires.

Au sein d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, une SCI, propriétaire d'un lot unique dans un bâtiment assorti de parties communes spéciales, a entrepris des travaux de surélévation afin de créer de nouveaux lots privatifs, après rejet de son projet en assemblée générale.

La SCI soutenait que, le bâtiment étant affecté à son usage exclusif et le règlement étant silencieux sur ce point, le droit de surélévation lui appartenait. À l'inverse, le syndicat des copropriétaires invoquait la présomption issue de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, selon laquelle le droit de surélever constitue un accessoire des parties communes, sauf stipulation contraire expresse.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve les juges du fond d'avoir retenu que le droit de surélévation relevait du syndicat seul habilité à l'autoriser, en l'absence de stipulation dans le règlement de copropriété, dès lors que le bâtiment comportait des parties communes, fussent-elles spéciales.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
2 avr. 2026,
n° 24-15.059



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéficiaire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.