

Droit immobilier et construction

FIDAL / LA NEWSLETTER

Juillet
2026



Bienvenue dans la newsletter !

**Cette revue de jurisprudence a été rédigée par le
Département Droit Immobilier et de la Construction
de la Direction Régionale Val de Loire Océan.**

L'usage de l'IA n'est à aucun moment impliqué dans son processus de création. Elle contient une sélection d'actualités juridiques à destination des acteurs économiques et ne se prétend aucunement exhaustive ni ne saurait constituer ou se substituer à un acte de conseil juridique.

01 [Construction](#)

01 [Vente](#)

02 [Bail commercial](#)

03 [Copropriété](#)

04 [Bail d'habitation](#)

06 [Contacter l'équipe](#)

Vous aimez cette newsletter ?

[ABONNEZ-VOUS !](#)

Construction

Désordres intermédiaires : la faute personnelle du promoteur demeure exigée

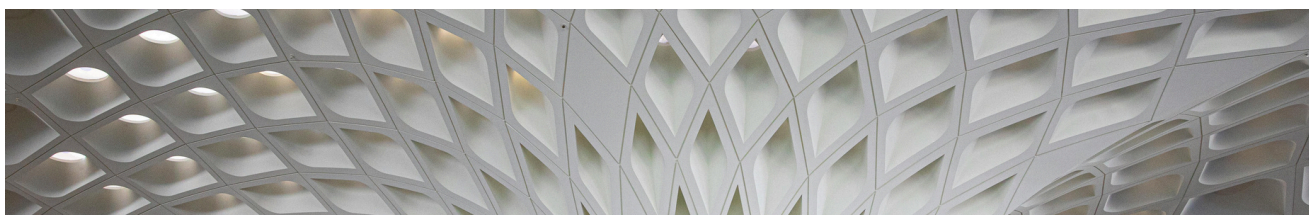
Civ. 3e, 10 juin 2026, n° 23-22.360

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.

Résiliation du marché à forfait sur le fondement du droit commun

Civ. 3e, 25 juin 2026, n° 24-18.064

La faculté de résiliation unilatérale d'un marché à forfait par le maître de l'ouvrage, prévue à l'article 1794 du code civil, ne prive pas celui-ci de la possibilité de résilier le marché dans les conditions du droit commun en se prévalant de la gravité des manquements de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles.



Vente

Responsabilité délictuelle de l'acquéreur à l'égard de l'agent immobilier privé de sa commission

Civ. 3^e, 7 mai 2026, FS-B, n° 24-10.637

L'acquéreur, tiers au mandat de vente confié par le vendeur à un agent immobilier, engage sa responsabilité délictuelle à l'égard de ce dernier lorsque, par son comportement fautif, il lui a fait perdre sa commission. Tel est le cas lorsque l'absence de droit à rémunération de l'agent immobilier procède de manoeuvres frauduleuses de l'acquéreur.

En l'espèce, la promesse de vente signée, à l'insu de l'agent immobilier, comportait une clause stipulant que l'acquéreur s'engageait « à prendre en charge la totalité des éventuelles poursuites qui pourraient être formulées par les agences immobilières qu'il aurait contactées pour la présentation de ce bien », clause qui n'était pas reprise dans l'acte authentique de vente.

Résolution de la vente à défaut de mise à jour obligatoire de l'état des risques

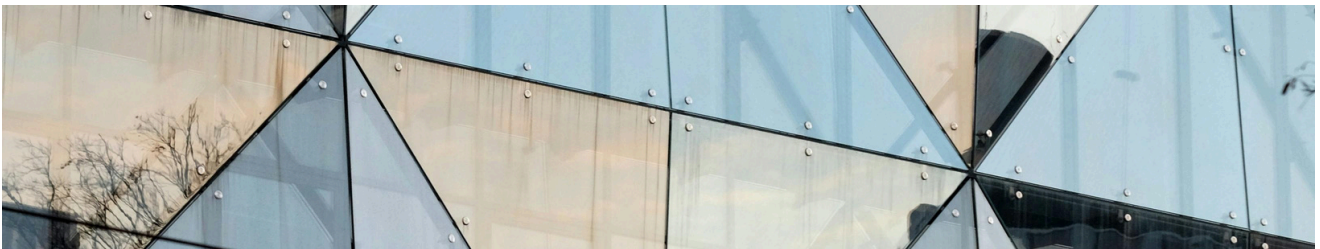
Civ. 3e, 19 février 2026, FS-B, n° 24-10.524

Encourt la résolution ou la diminution du prix, la vente dont l'état des risques n'a pas été mis à jour après la signature de la promesse de vente alors qu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit a été approuvé avant la signature de l'acte authentique. Il en découle que dans cette hypothèse le dossier de diagnostic technique devait être complété par une mise à jour de l'état des risques résultant du plan approuvé valant servitude d'utilité publique.

Dol de l'acquéreur : indemnisation de l'excès de prix

Civ. 3e, 28 mai 2026, n° 24-20.821, FS-B

L'acquéreur d'un immeuble, victime d'un dol, faisant le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente, peut agir en indemnisation d'un excès de prix. Dès lors, n'encourt pas la cassation l'arrêt qui évalue souverainement le préjudice subi par l'acquéreur victime de dol à un certain pourcentage du prix d'acquisition.



Bail commercial

Droit de préemption du locataire commercial : effet de la rétractation de l'offre de vente par le bailleur

Civ. 3e, 25 juin 2026, n° 25-10.765

Il résulte de la combinaison des articles 1113 et 1116 du code civil et L. 145-46-1 du code de commerce que, si le bailleur commercial qui envisage de vendre son local reste lié par l'offre de vente notifiée à son locataire pendant toute la durée du délai légal d'un mois laissé à ce dernier pour se prononcer, de sorte que la vente conclue avec un tiers avant l'expiration de ce délai est nulle, la rétractation dans ledit délai d'une offre non encore acceptée, motivée par la renonciation du bailleur à son projet de vendre, ne l'expose qu'à une action en réparation, exclusive de toute action en exécution forcée de la vente.

Copropriété

Irrégularité de l'état descriptif de division et validité du règlement de copropriété

Civ. 3e, 19 mars 2026, n°24-13.829

L'irrégularité des conditions d'élaboration d'un plan joint à l'état descriptif de division est sans incidence sur la validité du règlement de copropriété, qu'il revient au juge d'apprécier au regard des conditions légales de constitution de la copropriété. En l'espèce, ledit plan n'avait pas été établi par un géomètre-expert. Par ailleurs, étant donné l'indépendance des législations, dès lors que l'immeuble répond aux critères posés par l'article 1^{er}, d'ordre public, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est soumis au statut de la copropriété, peu important la méconnaissance, par le pétitionnaire, du permis de construire qui lui avait été accordé.

Le droit de surélévation du syndicat des copropriétaires

Civ. 3^e, 2 avril 2026, FS-B, n° 24-15.059

Dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélever un bâtiment qui comporte des parties communes, fussent-elles spéciales, pour créer de nouveaux locaux privatifs, appartient au syndicat des copropriétaires.

Conséquences de l'annulation de la désignation du syndic sur la convocation et l'assemblée générale postérieures

Civ. 3e, 18 juin 2026, n° 24-19.231

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.

Irrecevabilité de la demande de paiement de charges faute de précision de la mise en demeure

Civ. 3e, 18 juin 2026, n° 24-19.950

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.

Bail d'habitation

Congé pour reprise et décès du bénéficiaire avant l'expiration du préavis

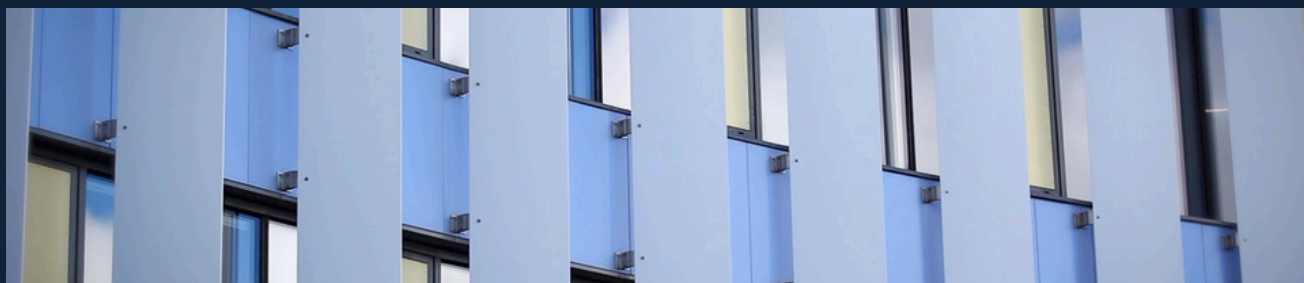
Civ. 3e, 16 avril 2026, n° 24-13.191, FS-B

Les conditions de la reprise du logement devant être appréciées en la personne de son bénéficiaire, le décès de celui-ci, survenu avant la date d'expiration du délai de préavis, prive d'effet le congé aux fins de reprise.



FIDAL

Le droit d'inventer demain



L'équipe

DROIT IMMOBILIER & CONSTRUCTION



Elise Jacot, Elsa Krieger, Laureen Laturus, Orianne Pasco

Fidal vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique en Pays de la Loire et Centre-Val de Loire.

Un besoin  de formation ?

FIDAL FORMATIONS VOUS ACCOMPAGNE



UNE QUESTION ?

Elise Jacot - Avocate associée

elise.jacot@fidal.com

02 40 14 26 92 - 06 85 37 92 68



Fidal Avocats - Val de Loire Océan

VOUS AIMEZ CETTE NEWSLETTER ?

ABONNEZ-VOUS !



Member of



unyer
GLOBAL
ADVISORS

&

wts global