

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Bail | Logement social

Copropriété et ensembles immobiliers

## COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Obligation d'information du syndic en cas d'action individuelle d'un copropriétaire

*L'obligation d'information du syndic par le copropriétaire qui agit seul en justice pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, en application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas requise à peine d'irrecevabilité.*

Des propriétaires ont assigné d'autres propriétaires en indemnisation de leur trouble de jouissance résultant de la mise à disposition de leur appartement à une clientèle de passage dans le cadre de locations meublées de tourisme.

Le copropriétaire-bailleur invoque l'irrecevabilité de l'action en indemnisation des demandeurs faute pour eux d'avoir informé le syndic conformément à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Elle juge que l'information du syndic par le copropriétaire qui agit seul pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot n'est pas requise à peine d'irrecevabilité.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
16 oct. 2025,  
n° 23-19.843

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



## BAIL | LOGEMENT SOCIAL

### Précision sur l'application du supplément de loyer de solidarité aux baux en cours avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN

*Le supplément de loyer de solidarité peut être appliqué aux baux en cours de validité lors de la signature par le bailleur d'une convention avec l'État avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN pour la période postérieure à cette entrée en vigueur.*

Un locataire titulaire d'un bail depuis 1988 pour un appartement, dans un immeuble situé à Paris, a vu ce dernier être vendu et intégrer le parc des logements sociaux avec le transfert des baux en cours en 2010. La société gestionnaire a fait délivrer au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire, se prévalant du non-paiement du loyer majoré du supplément de loyer de solidarité. Il a ensuite été assigné en résiliation du bail et afin d'obtenir son expulsion.

La difficulté dans cette affaire résidait dans l'entrée en vigueur de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui offrait au locataire, dont le bail a été transféré à un bailleur social, le choix de conserver son ancien bail ou de conclure un nouveau bail soumis au régime des logements conventionnés.

La cour d'appel a considéré que les dispositions de cette loi n'étaient pas applicables, le bail étant soumis aux dispositions antérieures. Le bailleur était en droit de solliciter le supplément de loyer de solidarité.

La Cour de cassation suit le même raisonnement des juges du fond pour conclure à l'inapplication de la loi ELAN. Les dispositions antérieures à celle issue de la loi du 23 novembre 2018 s'étaient immédiatement appliquées au logement concerné au moment du transfert du bail. La société gestionnaire n'était pas tenue de proposer un nouveau bail au locataire.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
16 oct. 2025,  
n° 24-11.047

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

## ●●● COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Nullité de la délibération de l'assemblée générale modifiant la durée du mandat du syndic

*La délibération de l'assemblée générale qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle issue du projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à la convocation est nulle.*

Des copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires ainsi que le syndic en annulation de la résolution de l'assemblée générale désignant le nouveau syndic pour une durée de cinq mois. Les copropriétaires faisaient valoir que la durée du mandat du syndic inscrite à l'ordre du jour n'était pas celle qui avait été votée par l'assemblée générale.

Les juges du fond ont retenu, en vertu du pouvoir d'amendement de l'assemblée générale, que les copropriétaires étaient en droit de désigner le nouveau syndic pour une durée de cinq mois au lieu des douze mois prévus dans le projet de résolution sans la dénaturer.

Pour casser l'arrêt d'appel, la Cour de cassation rappelle le principe selon lequel l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. Elle juge nulle la délibération de l'assemblée générale qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à la convocation.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
6 nov. 2025,  
n° 24-12.526