



JURIDIQUE

Point sur les actualités marquantes de l'été 2026

Vous trouverez ci-dessous quelques actualités marquantes de l'été 2026 en immobilier :

- **La facturation électronique**

Pour rappel, la réforme de la facturation électronique se met en place progressivement selon le calendrier suivant :

- **Depuis le 1er septembre 2026** : obligation d'émettre des factures électroniques pour les grandes entreprises, les entreprises de taille intermédiaire (ETI).
- **1er septembre 2027** : obligation généralisée pour toutes les entreprises, y compris les PME et les TPE.

Depuis le 1er septembre 2026, toutes les entreprises doivent être capables de recevoir des factures électroniques, quelle que soit leur taille.

Pour votre parfaite information, le service juridique de la Fédération a actualisé le [guide de la facturation électronique](#) (rubrique Juridique > Fiscalité sur le hub), avec les toutes dernières informations disponibles par métier.

Y ont été ajoutées des **fiches pratiques** :

- Fiche n°1 – Les immeubles en copropriété et ASL
- Fiche n°2 – Les biens en gestion locative
- Fiche n°3 - La vente de biens et la cession de fonds de commerce

- **Nouveaux modèles de baux**

Un décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 est venu modifier les modèles types de contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 vides et meublés en résidence principale.

Ces modèles obligatoires intègrent les évolutions suivantes :

- Le bail va devoir mentionner si le logement est concerné par une servitude d'urbanisme imposant une occupation exclusive en résidence principale. Cette obligation d'information

s'impose sous peine de nullité du bail. Il pourra s'agir par exemple de l'existence dans le PLU d'une disposition interdisant les locations touristiques ou imposant une occupation à titre de résidence principale.

- Une clause résolutoire pour non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, après un commandement de payer resté infructueux pendant 6 semaines est intégrée obligatoirement dans les baux.
- Les clauses de résiliation pour défaut d'assurance, troubles de voisinage ou non-respect de l'usage exclusif restent optionnelles.
- Il est désormais possible d'ajouter dans ces modèles les numéros de téléphone portable des parties afin de favoriser le dialogue et de prévenir les expulsions.

Ces dispositions seront applicables aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} octobre 2026.

- **Adoption de la loi RIPOST**

Deux points importants doivent retenir notre attention dans cette loi dite « RIPOST » du 18 août 2026 à savoir :

- Elle vient modifier l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et modifie le champ d'application de la procédure administrative d'évacuation forcée. Elle permet sa mise en œuvre dans le cas d'occupants d'un meublé de tourisme qui se maintiennent dans les lieux après l'expiration de leur contrat de location. Pour rappel, cet article prévoit qu'un propriétaire dont le domicile ou le local à usage d'habitation est occupé de manière illicite peut, sous certaines conditions (dépôt d'une plainte, justification du droit et constat de l'occupation illicite), demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. Si celle-ci n'est pas suivie d'effet, le préfet est tenu de procéder sans délai à l'évacuation forcée. Cette procédure est désormais étendue aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel en cas d'introduction illicite et de maintien dans les lieux, ainsi qu'aux meublés de tourisme en cas de maintien dans les lieux à l'expiration du contrat de location.
- La loi RIPOST vient, en outre, d'interdire le remisage des engins motorisés dans les copropriétés. Ainsi en vertu de l'article L733-1 du Code de la construction et de l'habitation : *« Est interdit le remisage d'engins motorisés dans les locaux de dégagement communs, les parties communes, les caves et les sous-sols des immeubles relevant du statut de la copropriété, sauf lorsque ces espaces ont été spécialement*

aménagés à cet effet. » Cette mesure vise les parties communes et les caves parties privatives. Ainsi, le remisage d'un engin motorisé tel que motocross et dirt-bikes ne sera désormais possible que dans un espace spécialement prévu à cet effet. L'objectif du législateur est ici de lutter contre les rodéos urbains et d'éviter les risques d'incendie et de dégradations, d'écoulement de carburant, d'émission de gaz nocifs et d'obstruction des voies d'évacuation. Le syndic qui constatera la présence de ce type d'engin peut désormais informer les copropriétaires et occupants de cette nouvelle interdiction et mettre en demeure le contrevenant de retirer l'engin concerné. Néanmoins, aucune sanction pénale spécifique ni procédure permettant au syndic de faire enlever d'office l'engin n'est prévue par le texte. Cette disposition est entrée en vigueur le 20 août dernier.

- **Rappel sur la prospection commerciale**

Pour rappel, jusqu'à présent, en matière de prospection commerciale téléphonique, le principe était simple : on pouvait démarcher qui l'on voulait, sauf ceux qui avaient pris la peine de s'inscrire sur la liste d'opposition BLOCTEL.

La loi du 30 juin 2025 relative à la lutte contre les fraudes aux aides publiques est venue édicter de nouvelles règles. Son article 13 réécrit les articles L. 223-1 et suivants du code de la consommation.

Avant, l'absence d'opposition valait autorisation implicite. Depuis le 11 août 2026, c'est l'inverse : tout appel commercial vers un particulier (ou tout SMS) sera par principe interdit. BLOCTEL disparaît purement et simplement, remplacé par un régime bien plus strict, calqué sur les exigences du RGPD.

- **Nouvelle baisse de la valeur du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité dès le 1^{er} janvier 2027**

Un arrêté du 19 août 2026 vient abroger le précédent arrêté du 13 août 2025 et modifie une nouvelle fois l'annexe 3 de l'arrêté du 31 mars 2021, ainsi que l'annexe 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006. Il vient ainsi abaisser de 1,9 à 1,7 la valeur du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité dans les diagnostics de performance énergétique et les audits énergétiques.

Une brève de la fédération est consacrée à cette actualité. Vous pouvez la télécharger [ICI](#) ou la retrouver sur le Hub (Accueil ; Juridique ; Développement durable et qualité du bâti ; Diagnostics techniques ; Les diagnostics techniques ; Audit énergétique, DPE, décret tertiaire)