



Octobre 2026

Propriétaires 17 | Lettre d'information à destination des adhérents

LE MOT DU PRÉSIDENT

Chères adhérentes, chers adhérents,

La rentrée 2026 est particulièrement riche en actualités pour les propriétaires : évolution des règles applicables aux baux, modification à venir du calcul du DPE et adaptation des stratégies d'investissement locatif.

Dans ce contexte de plus en plus technique, Propriétaires 17 reste à vos côtés pour vous informer, vous conseiller et vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine immobilier.

Notre conseil : n'attendez pas qu'une difficulté se transforme en litige. Bail, révision de loyer, charges, impayés, fiscalité ou copropriété : pensez à nous solliciter en amont.

Bonne lecture à toutes et à tous.

Jean-Louis RACAUD

PROPRIÉTAIRES 17 À VOTRE ÉCOUTE :

- ✓ Conseils et accompagnement avec notre équipe spécialisée ;
- ✓ Aide dans les démarches amiables et en cas de litiges propriétaires/locataires ;
- ✓ Trois consultations annuelles auprès de spécialistes ;
- ✓ Étude des candidatures locataires, révision des loyers et régularisation des charges ;
- ✓ Réunions d'information et revue numérique « L'Actu Immo et Vous ».
- ✓ Prestations complémentaires : rédaction de baux, états des lieux, aide à la déclaration fiscale, classement des meublés de tourisme, formalités auprès de l'INPI.



Propriétaires 17 est une association affiliée à la FDPCi, Fédération des Propriétaires et Copropriétaires Immobiliers

NOTRE PROCHAIN AFTERWORK :

- ✓ Afterwork du 03/11/2026 : La médiation dans les litiges immobiliers : l'alternative rapide et apaisée

L'Actualité Juridique :

Baux d'habitation : de nouveaux contrats types au 1er octobre 2026



À compter du 1er octobre 2026, les baux d'habitations vides et meublés évoluent. Ces nouvelles dispositions concernent les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date.

Parmi les principales modifications, le bail devra désormais mentionner le numéro de téléphone portable du ou des locataire(s), son nom, sa date et lieu de naissance ainsi que son adresse.

La rédaction de la clause résolutoire est également actualisée. Le contrat doit notamment prévoir la résiliation de plein droit en cas de :

- défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie,
- défaut d'assurance locative,
- troubles de voisinage,
- non-respect de l'usage exclusif en résidence principale (sous-location strictement interdite).

Si ces mentions ne sont pas encore dans vos baux, ne les jetez pas, elles peuvent être rajoutées dans les clauses particulière.

Nous vous rappelons qu'il est possible de vous procurer vos baux directement auprès de notre agence, située au 15 rue des Dames, 17000 La Rochelle, ou via notre site internet www.proprietaires17.fr

Nos modèles de baux sont régulièrement mis à jour afin de vous garantir des documents adaptés à la réglementation en vigueur.

Baux commerciaux : de nouvelles règles depuis mai 2026

La loi du **26 mai 2026** a fait évoluer plusieurs règles applicables aux baux commerciaux, avec des conséquences directes pour certains propriétaires bailleurs.



Les locataires exerçant une activité de commerce de détail, de commerce de gros ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal peuvent demander à leur bailleur le paiement mensuel du loyer, à condition d'être à jour de leurs loyers et charges.

Lorsque les conditions sont réunies, cette mensualisation s'impose au bailleur. Cette mesure ne concerne notamment pas les bureaux et entrepôts.

Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 28 mai 2026 la loi établit que le dépôt de garantie et les garanties complémentaires demandées au locataire sont désormais plafonnés, ensemble, à l'équivalent d'un trimestre de loyer.

Les règles de restitution sont également précisées : les sommes versées à titre de garantie doivent être restituées dans un délai raisonnable qui ne peut, dans les situations concernées, dépasser trois mois après la remise des clés, sous réserve des sommes restant légitimement dues au bailleur.

Enfin, la loi autorise désormais expressément les clauses d'indexation dites "tunnel", qui permettent de limiter contractuellement la variation du loyer, à la hausse comme à la baisse, dans des proportions identiques. Par exemple, les parties peuvent prévoir une variation annuelle limitée à +1 % ou -1 %.

À retenir :

- Certains locataires peuvent désormais demander la mensualisation du loyer ;
- Pour certaines activités, dépôt de garantie et garanties sont plafonnés à trois mois de loyer ;
- De nouvelles règles encadrent la restitution des garanties ;
- Les clauses d'indexation « tunnel » sont désormais expressément autorisées ;
- Les modèles de baux commerciaux doivent être vérifiés et adaptés aux nouvelles dispositions.

DPE 2027 : une évolution favorable aux logements chauffés à l'électricité

À compter du 1er janvier 2027, le calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) évoluera à nouveau pour les logements utilisant de l'électricité.

Le coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire passera de 1,9 à 1,7. Cette modification, prévue par l'arrêté du 19 août 2026, permettra de réduire la consommation d'énergie primaire prise en compte dans le calcul du DPE pour les usages électriques.



En pratique, cette évolution pourra améliorer le classement énergétique de nombreux logements chauffés à l'électricité, notamment lorsque le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire représentent une part importante des consommations. L'amélioration de l'étiquette n'est toutefois pas systématique : elle dépend des caractéristiques propres à chaque logement. Le ministère précise qu'aucun logement ne verra son étiquette énergétique se dégrader du seul fait de cette réforme.

Les DPE réalisés avant le 1er janvier 2027 et encore valables resteront valables. Lorsqu'un changement d'étiquette résultera du nouveau coefficient, une attestation actualisée pourra être téléchargée gratuitement sur l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME, sans nouvelle visite d'un diagnostiqueur.

Cette évolution est particulièrement intéressante pour les propriétaires dont le logement est actuellement classé E, F ou G et fonctionne principalement à l'électricité. Une amélioration de l'étiquette peut avoir des conséquences importantes en matière de location, compte tenu des restrictions progressivement applicables aux logements les plus énergivores.

À retenir :

- À compter du 1er janvier 2027, le coefficient de l'électricité passe de 1,9 à 1,7 ;
- Les logements chauffés à l'électricité pourront bénéficier d'un meilleur classement DPE ;
- Aucun logement ne sera déclassé du seul fait de cette modification ;
- Les DPE existants resteront valables ;
- Une attestation de nouvelle étiquette pourra être obtenue gratuitement auprès de l'ADEME, sans nouvelle visite lorsque le logement est concerné ;
- Si votre logement est actuellement classé E, F ou G, il sera particulièrement utile de vérifier son classement à partir du 1er janvier 2027.

Merci pour votre confiance et à très bientôt !