Chers lecteurs,

« En avril, ne te découvre pas d'un fil »: à défaut de météo capricieuse, c'est bien un fil d'actualité particulièrement dense pour le secteur de l'immobilier.

En matière de baux commerciaux, l'adoption de la loi de simplification, pourrait introduire plusieurs ajustements significatifs, sous réserve de sa validation prochaine par le Conseil constitutionnel. Emmanuelle Chavance vous en propose une analyse détaillée dans son article : mensualisation au bénéfice du locataire, clauses tunnel, limitation des garanties…

Dans ce contexte, certaines voix s'élèvent déjà pour en souligner les enjeux à l'instar de Danielle Dubrac dans les Ondes de l'immo *« faire comme si le statut de locataire, fondamental dans l'économie, pouvait exister sans celui d'investisseur, et malmener le second en pensant être agréable au premier. Tant va la cruche à l'eau… »*

Les copropriétaires aussi peuvent être lésés dans le cadre d'un recouvrement des charges : Morgane Klughertz revient dans son article sur une problématique pratique parfois sous-estimée : le sort des frais accessoires en cas de règlement de la dette au principal après assignation.

Au sujet du recouvrement de créances, Adèle Orzoni dans son article, décrypte la loi du 23 avril 2026. Elle instaure une procédure simplifiée de recouvrement des créances commerciales incontestées. Ce dispositif qui heurte le principe du contradictoire prive également le créancier du bénéficie de certaines clauses…

La logique de simplification trouve un écho en matière de copropriété. L'Institut Janus a ainsi récemment publié un Livre blanc de 160 pages pour moderniser la gouvernance et restaurer la confiance entre copropriétaires, syndics et pouvoirs

publics dont vous pouvez retrouver les points phares ici. De la création d'un ordre des syndics à la proposition de règles visant à faire respecter la loi Hoguet à des plateformes qui concourrent à la profession de syndic.

A ce titre, on rend hommage à cet arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 7 avril 2026 à la demande de la FNAIM qui apporte une lecture concrète de la notion de direction effective des agences immobilières : *« 18. En s'affranchissant de la réglementation sévère régissant les activités d'agent immobilier édictée par la loi Hoguet, la SAS Capi, a commis des actes de concurrence déloyale à l'égard des professionnels de l'immobilier qui s'y conforment et qui en subissent toutes les contraintes. »* Cette décision du 7 avril 2026, qui reconnaît l'existence d'actes de concurrence déloyale liés à l'organisation de ces succursales est saluée par Loïc Cantin, président de la FNAIM, indiquant qu'elle marque une étape importante pour l'encadrement des pratiques et l'équilibre concurrentiel du secteur.

Ce mois d'avril est également marqué par l'annonce du Gouvernement une dynamique politique forte autour du logement. Le gouvernement a annoncé un plan de relance ambitieuxvisant à provoquer un véritable « choc d'offre », avec l'objectif de créer 2 millions de logements d'ici 2030.

Annoncé à Marseille par Sébastien Lecornu et Vincent Jeanbrun, ce projet de loi « relance logement » a suscité un regain d'optimisme dans un secteur en quête de signaux positifs. Comme l'a rappelé Henry Buzy-Cazaux dans un récent podcast sur les Ondes de l'Immo, ces annonces « qui ont du souffle » s'inscrivent dans un contexte de crise du logement, même si certains observateurs soulignent que des mesures encore plus ambitieuses auraient pu être attendues.

Dans ce contexte, les organisations professionnelles, à l'image de l'UNIS, de Plurience ou encore de la FNAIM, saluent ces annonces tout en appelant à des

ajustements. Toutes insistent sur la nécessité d'une approche pragmatique, conciliant exigences environnementales et réalités économiques du parc existant. L'assouplissement du statut du bailleur privé dans l'ancien apparaît, à ce titre, comme un levier essentiel pour éviter une contraction de l'offre locative.

À travers un communiqué commun adressé aux élus, les acteurs de la construction et de l'immobilier soulignent l'importance des politiques d'aménagement, de construction et de rénovation pour répondre concrètement aux besoins des habitants. Une manière de réaffirmer que la relance du logement ne pourra se faire sans une mobilisation coordonnée de l'ensemble des parties prenantes.

Gilles Frémont, dans un post Linkedin s'interroge sur les conséquences de la flexibilité accordée au DPE si la copropriété s'engage à réaliser des travaux.

Nous vous souhaitons une belle lecture et vous donnons rendez-vous tout au long de l'année pour décrypter, analyser et anticiper les évolutions en droit immobilier.

Le cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

Le recouvrement des charges de copropriété impayées soulève une question pratique souvent méconnue : que devient le sort des frais accessoires lorsque le copropriétaire débiteur règle sa dette après la signification de l'assignation ?

Dans son article, Morgane Klughertz vous présente le cadre légal et jurisprudentiel applicable à ces frais, qu'il s'agisse des frais nécessaires au sens de l'article 10-1 de

la loi du 10 juillet 1965, des dépens ou des honoraires d'avocat. Elle vous éclaire également sur les deux options stratégiques qui s'offrent au syndicat des copropriétaires : transiger ou poursuivre la procédure.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Droit de surélévation en copropriété : primauté du syndicat en l'absence de stipulation contraire**

Dans sa décision du 2 avril 2026 (n° 24-15.059), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé qu'il résulte des articles 3 et 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le second dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 que, dans le silence du règlement de copropriété, le droit de surélever, pour créer de nouveaux locaux privatifs, un bâtiment qui comporte des parties communes, fussent-elles spéciales, appartient au syndicat des copropriétaires.

- **Assemblées générales de copropriété : le délai de recours court dès la première présentation du pli recommandé**

Dans sa décision du 16 avril 2026 (n° 24-18.842), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que la loi ne distinguant pas selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire, pour fixer le point de départ du délai de deux mois pour agir en contestation des décisions d'une assemblée générale de copropriétaires, ce délai court, dans tous les cas, à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, de notification du procès-verbal de l'assemblée générale, au domicile du destinataire

- **Délai et modalités de contestation des assemblées générales : validation au regard de l'article 6, § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales**

Dans sa décision du 16 avril 2026 (n° 24-18.842), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que les dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 18 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 et 64, alinéa 1er, du même décret dans sa version antérieure à celle issue du décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 ne méconnaissent pas les exigences de l'article 6, § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

- **Syndic de copropriété : absence de responsabilité en cas de refus de travaux par l'assemblée générale**

Dans sa décision du 7 avril 2026 (RG n° 23/03844), la Cour d'appel de Montpellier rappelle que le syndic, tenu d'une obligation de moyens, n'engage pas sa responsabilité lorsque l'assemblée générale refuse des travaux, dès lors qu'il a accompli les diligences nécessaires et qu'aucune urgence ne justifiait une intervention de sa propre initiative.

Veille

- **Proposition de loi visant à instaurer un régime déclaratif de travaux d'économie d'énergie en copropriété**

La proposition de loi n° 881 vise à permettre aux copropriétaires de réaliser certains travaux de rénovation énergétique sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Elle instaure un régime déclaratif : le syndic est informé et peut s'y opposer dans un délai limité pour des motifs précis. Ce texte marque un passage d'un modèle collectif à une logique de responsabilité individuelle pour accélérer les

travaux. Il s'inscrit dans la continuité de réformes précédentes jugées complexes et peu efficaces. Toutefois, il soulève des enjeux d'équilibre entre initiatives individuelles et cohérence globale de la copropriété.

Droit des baux commerciaux

Article

En discussion depuis deux ans, la loi de simplification a été adoptée en deux jours, le 14 avril par l'Assemblée nationale, puis le 15 avril 2026 par le Sénat. Elle devra encore être promulguée après que le Conseil constitutionnel, saisi le 21 avril, ait statué dans le délai d'un mois de sa saisine.

Emmanuelle Chavance vous propose son analyse sur les apports de ce texte en matière de bail commercial dans son article ci-dessous.

Lire cet article

Commentaires d'arrêts

Emmanuelle Chavance attire votre attention sur les décisions majeures rendues au mois de mars.

Commentaires d'arrêts – Avril 2026

Jurisprudences

- **Indemnité d'éviction : la mauvaise foi du bailleur n'interrompt pas ni ne suspend le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction**

Dans sa décision du 12 février 2026 (n°24-10.579), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la prescription biennale de la demande d'indemnité d'éviction du locataire court à compter de la date d'effet du congé avec refus de renouvellement et n'est pas suspendue ni interrompue par la mauvaise foi du bailleur.

- **Travaux du preneur : il incombe au bailleur d'obtenir les autorisations de la copropriété pour les travaux du preneur**

Dans sa décision du 19 mars 2026 (n°24-20.715), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge qu'il incombe au bailleur d'obtenir de la copropriété les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux du preneur, même si celui-ci s'est engagé dans le bail à réaliser ces travaux.

Droit de la construction

Jurisprudences

- **Assurance construction : l'acceptation de garantie dans le délai de 60 jours devient irrévocable**

Dans sa décision du 3 avril 2026 (n°23-16.055), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé que l'assureur ayant accepté la prise en charge dans le délai de 60 jours ne peut plus revenir sur sa garantie, même pour des désordres non décennaux, et après une expertise judiciaire contraire.

- **Assurance RC de l'entreprise : exclusion du coût de reprise des travaux à l'origine du dommage**

Dans sa décision du 13 avril 2026 (n°508218), le Conseil d'Etat précise que la

réalisation de travaux de reprise par le constructeur, à la demande d'une société d'assurance au titre des garanties de l'assurance « dommages-ouvrage » prévue à l'article L. 242-1 du code des assurances, qui institue une procédure spécifique de préfinancement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale avant toute recherche de responsabilité, ne peut constituer, par elle-même, la reconnaissance tacite par le constructeur de sa responsabilité de nature à interrompre à son égard le délai de la prescription décennale.

- **Urbanisme : application de la loi ancienne à la prescription de l'action en démolition des constructions antérieures à 2006**

Dans sa décision du 9 avril 2026 (n°24-11.754), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que le dernier alinéa de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, ne distinguant pas selon que l'action tend à la démolition ou à la condamnation à des dommages et intérêts, la prescription de l'action en démolition d'une construction achevée avant la publication de cette loi est régie par la loi ancienne.

- **Garantie décennale : l'action appartient au propriétaire de l'ouvrage, non à l'exploitant**

Dans sa décision du 19 février 2026 (n°24-11.092), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que l'action en garantie décennale ne peut être exercée que par celui qui a la qualité de maître de l'ouvrage entendue de manière restrictive. En l'espèce, une société exploitant un ouvrage dont elle n'était pas propriétaire avait engagé une action en responsabilité décennale.

Décret

- **Décret n° 2026-291 du 17 avril 2026 portant modernisation du régime applicable aux sites inscrits et classés au titre du code de l'environnement**

Ce décret harmonise les procédures d'inscription et de classement, précise l'instruction des autorisations de travaux (délais, contenu) et simplifie leur délivrance en renforçant la compétence du préfet, tout en maintenant un contrôle ministériel pour les projets les plus sensibles.

Arrêté

Un arrêté du 30 mars 2026, publié au JO du 25 avril 2026 actualise les données des réseaux de chaleur et de froid utilisées pour les DPE, les obligations tertiaires et l'application de la RE2020/RT2012.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Congé pour reprise : caducité en cas de décès du bénéficiaire avant l'expiration du délai de préavis**

Dans sa décision du 16 avril 2026 (n° 24-13.191), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que 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.

- **Transmission des coordonnées du locataire à des tiers : portée du consentement implicite**

Dans sa décision du 2 avril (RG n° 25/00146), le Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand juge que la transmission des coordonnées personnelles d'un locataire à des tiers, en l'occurrence des candidats à la location, est soumise à l'obtention préalable de son consentement au sens du RGPD, lequel ne peut résulter d'une simple information non suivie d'opposition, de sorte que l'absence de refus explicite du locataire, après avoir été informé de cette transmission, peut être interprétée comme un consentement dans les circonstances de l'espèce.

- **Congé pour reprise : caducité en cas de décès du bénéficiaire avant la fin du préavis**

Dans sa décision du 16 avril 2026 (n° 24-13.191), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que 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.

- **DPE G en cours de bail : absence d'effet automatique sur le paiement du loyer**

Dans sa décision du 27 février 2026 (RG n° 25/00589), la Cour d'appel de Bourges rappelle que la seule production d'un diagnostic de performance énergétique classant le logement en catégorie G en cours de bail ne suffit pas à caractériser son indécence ni à justifier la suspension du paiement des loyers, de sorte que le locataire reste tenu de ses obligations tant qu'aucune décision judiciaire n'a constaté la non-décence du logement ou ordonné des mesures adaptées.

Veille

- **IRL du 1er trimestre 2026**

L'INSEE a publiéle 15 avril 2026 l'IRL du 1er trimestre 2026 : 146,60, soit +0,78 % sur un an.