Chers lecteurs,

Nous entamons ce mois de février dans un contexte marqué par la préparation des élections municipales. À l'approche du scrutin, la question du logement revient naturellement au cœur du débat public. Dans une tribune récente, Henry Buzy-Cazaux évoque déjà l'élection de « 35 000 ministres du logement », tant la responsabilité des maires « bâtisseurs » en matière d'urbanisme et de production de logements s'est renforcée ces dernières années.

Dans ce contexte électoral, plusieurs initiatives législatives traduisent une volonté renouvelée d'agir au niveau local. Une proposition de loi examinée en février prévoit notamment de permettre aux maires de réquisitionner des logements vacants, prérogative aujourd'hui réservée aux préfets, afin de répondre aux situations de mal-logement les plus urgentes.

Plus largement, la loi de finances pour 2026 et les annonces gouvernementales témoignent d'une volonté de relance progressive de la production de logements. Le nouveau dispositif fiscal « Relance logement » doit encourager l'investissement locatif en soutenant la construction et la rénovation, avec l'objectif affiché d'atteindre à terme 400 000 logements produits par an.

Dans le même esprit, le statut du bailleur privé, récemment adopté par l'Assemblée nationale, entend restaurer l'attractivité de l'investissement locatif grâce à un mécanisme fondé sur l'amortissement. David Chouraqui a apporté son point de vue dans SMART IMMO.

Ces différentes mesures s'inscrivent dans un climat que certains décrivent comme plus stable après plusieurs mois d'incertitudes budgétaires et politiques, laissant entrevoir une période potentiellement plus favorable pour le secteur immobilier.

En copropriété plusieurs dates sont à noter. Parmi elles figure notamment la question prioritaire de constitutionnalité du 10 mars 2026: le Conseil constitutionnel tiendra une audience publique le Conseil Constitutionnel tiendra une audience publique portant sur la conformité à la Constitution de l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi Le Meur. Le cabinet sera présent et ne manquera pas de vous tenir informé des échanges qui auront des incidences sur la possibilité d'interdire ou non le meublé touristique à l'avenir.

Pour appréhender pleinement ces enjeux, les gestionnaires doivent être formés dès le début, le commencement étant, selon Pythagore, la moitié du tout. L'obligation de formation initiale des collaborateurs en immobilier, tant en transaction qu'en gestion, est prévue à compter du 1er juillet 2026.

Ce dispositif, actuellement examiné par le CNTGI, vise à renforcer la compétence des professionnels et la qualité du service rendu. Si cela assure un niveau de compétence minimum aux nouveaux entrants, cela risque-t-il de rendre plus difficile l'accès à la profession dans un contexte de pénurie.

Alors que la saison des assemblées générales commence, les professionnels s'inquiètent toutefois d'une participation en baisse. Selon les retours de terrain de l'UNIS, la présence ou la représentation des copropriétaires se situerait désormais entre 40 et 50 %, avec des taux d'absentéisme pouvant dépasser 65 %.

Pour terminer sur une bonne note, Plurience dans son communiqué de presse confirme le rôle apprécié des professionnels de l'immobilier dans la gestion quotidienne des immeubles : 77 % des occupants ont une opinion positive de leur gestionnaire de copropriété et 88 % des Français déclarent se sentir bien dans leur immeuble. Ces indicateurs soulignent l'importance du gestionnaire de proximité dans la qualité du cadre de vie et dénote avec le ressenti véhiculé par certains

médias.

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

Le cabinet BJA Avocats

Droit de la copropriété et ASL

Article

Le quitus donné au syndic par l'assemblée générale constitue une pratique courante en copropriété, bien qu'aucun texte ne l'impose ni n'en définisse précisément le régime juridique. Souvent présenté comme une simple formalité annuelle, le quitus soulève pourtant des enjeux juridiques importants, tant au regard de la responsabilité du syndic que de l'information des copropriétaires.

Dans son article, Matthieu Jacquet revient en détail sur la nature juridique du quitus en copropriété, ses effets et ses limites, ainsi que sur les bonnes pratiques permettant d'en sécuriser le vote et la portée juridique.

Lire cet article

Jurisprudences

- **Copropriété : opposabilité du règlement non publié**

Dans sa décision du 12 février 2026 (n°24-16.401), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que le défaut de publication d'un règlement de copropriété n'affecte pas son existence et ne fait obstacle à son opposabilité à l'acquéreur que s'il n'en a pas eu connaissance lors de l'acquisition. Dès lors que l'acte de vente mentionne cette connaissance et l'adhésion aux obligations du règlement, celui-ci

demeure opposable.

- **AFUL : convocation à l'assemblée générale des seuls représentants de copropriété**

Dans sa décision du 15 janvier 2026 (n°24-16.034), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que l'approbation des comptes d'une AFUL est opposable à un copropriétaire lorsque les statuts prévoient la convocation du seul représentant de la copropriété, le copropriétaire n'ayant pas à être convoqué personnellement dès lors qu'il n'est pas propriétaire individuel au sens des statuts. L'arrêt d'appel est cassé.

- **Copropriété : transmission des archives par l'ancien syndic**

Dans son arrêt du **5 février 2026 (CA Paris, RG n°25/08417)**, la cour rappelle que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose à l'ancien syndic une obligation d'ordre public de transmission des archives dans les délais légaux. Cependant, lorsqu'il justifie, pièces à l'appui, avoir remis l'ensemble des documents en sa possession (bordereaux, échanges, traçabilité), le juge des référés ne peut ordonner une remise sous astreinte. Si des documents font défaut parce qu'ils n'ont pas été conservés ou tenus, le litige relève alors non plus du référé « remise », mais de la responsabilité civile professionnelle du syndic.Le référé 18-2 ne permet donc pas d'auditer ni de reconstituer une comptabilité lacunaire.

Veille

- **Question parlementaire sur la facturation électronique en copropriété**

La généralisation progressive de la facturation électronique soulève des interrogations pratiques pour les syndics et les copropriétaires professionnels. Une question parlementaire récente met en évidence l'absence de clarification sur le

régime applicable aux appels de charges comportant des dépenses soumises à la TVA, source d'insécurité juridique. Nous vous tiendrons informé de la réponse ministérielle.

- **Le projet de décret sur l'obligation de compétence des professionnels de l'immobilier bientôt examiné par le CNTGI**

Le projet de décret relatif à l'obligation de compétence des professionnels de l'immobilier prévoit

La formation initiale des collaborateurs, « prévue pour durer quarante-deux heures, est composée d'un tronc commun de 21 heures (comprenant notamment des modules sur la déontologie, la prévention des discriminations et la protection des données) et d'une spécialisation ».

- Elle doit être réalisée dans le mois qui suit la signature du contrat de travail, possiblement pendant la période d'essai.
- Elle devra être dispensée par un organisme certifié Qualiopi et pourra être réalisée en présentiel ou à distance »

Nous remercions Olivier Beddeleem de nous avoir alertés sur cette information.

- **Reportage Arte : une immersion au cœur de la vie en copropriété**

Dans un reportage consacré à la copropriété et à ses acteurs du quotidien, la journaliste Marion Angelosanto propose une immersion particulièrement vivante dans la réalité d'un immeuble collectif. À travers différents épisodes, le film montre la copropriété telle qu'elle est réellement vécue par ceux qui y habitent : la syndic, les copropriétaires et les locataires qui participent, chacun à leur manière, à la vie de l'immeuble.

- **32.000 euros de travaux de copropriété cachés : un primo-accédant obtient l'annulation de la vente**

Un trentenaire parisien a découvert quelques jours avant la signature définitive pour l'achat d'un appartement que la vendeuse, la notaire et l'agent immobilier lui avaient menti.

Toutefois, il nous semble que cette version des faits manque de contradictoire et ne peut être prise comme telle.

- **Immobilier : la commission de contrôle des syndics de copropriété verra-t-elle (enfin) le jour ?**

Créée en 2018, selon Le Monde, elle n'a toujours pas pu se réunir, les professionnels du secteur ne parvenant pas à se mettre d'accord sur la nomination de leurs représentants.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

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

Commentaires d'arrêts – Février 2026

Jurisprudences

- **Obligation pour le bailleur de transmettre les justificatifs de charges**

Dans sa décision du 29 janvier 2026 (n°14-14.982), la troisième chambre civile de la Cour de cassation casse partiellement l'arrêt de la cour d'appel de Versailles dans un litige opposant un bailleur et son preneur à bail commercial relatif à la

régularisation des charges. La Cour rappelle qu'il incombe au bailleur, en application des articles 1134 ancien et 1353 du code civil ainsi que des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du code de commerce, de justifier de l'existence et du montant des charges qu'il impute au locataire. La Cour précise surtout que la simple mise à disposition des justificatifs ne suffit pas : le bailleur doit les adresser au locataire qui en fait la demande. À défaut, il ne peut ni conserver les provisions perçues ni obtenir paiement des régularisations contestées.

- **Prescription de l'indemnité d'éviction et perte du droit au maintien dans les lieux**

Dans sa décision du 12 février 2026 (n° 24-10.578), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle sur le fondement de l'article L. 145-9 du code de commerce que le congé délivré par le bailleur met fin au bail et le locataire qui entend demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. La Cour rappelle également au visa de l'article L. 145-28 du même code que le locataire à bail commercial qui est prescrit dans son action en paiement d'une indemnité d'éviction perd son droit au maintien dans les lieux. La Cour précise surtout que la mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction. En conséquence, la prescription de cette action court à compter de la date d'effet du congé même lorsqu'il est délivré avec offre d'indemnité d'éviction.

Commentaires rédigés par Me Lucile David et Justine Kokona Pouvesle

Chronique des décisions – Cours d'appel

Maîtres Lucile David et Justine Kokona Pouvesle vous proposent, dans le document

ci-dessous, des commentaires sur une sélection récente de décisions rendues par les cours d'appel.

Commentaires des Cours d'appel

Droit de la construction

Jurisprudence

- **Péril imminent : la démolition possible en l'absence de mesures efficaces**

Dans sa décision du 22 janvier 2026 (n°24-12.001), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la démolition d'un immeuble en péril imminent peut être ordonnée lorsqu'aucune autre mesure ne permet de faire cesser rapidement le danger pour la sécurité des personnes, notamment lorsque le propriétaire n'a pas exécuté les travaux prescrits ou s'est montré réticent à les financer.

Veille

- **Construction : un plan de relance à 2 millions de logements ?**

Le plan de relance présenté récemment par le Premier Ministre fixe un objectif ambitieux pour les 5 prochaines années, la construction de 2 millions de logements. Il referme ainsi la longue période durant laquelle le nombre de logements commencés n'avait cessé de reculer, pour redescendre au niveau de l'année 1954. Les mesures prises en 2025 par Valérie Létard avait permis d'inverser la tendance baissière de la construction. Le plan de relance permettra d'aller plus loin, si la redynamisation de l'accession à la propriété accompagne les dispositions en faveur des secteurs locatifs social et privé.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

- **Bail : la clause résolutoire doit être mise en œuvre de bonne foi**

Dans sa décision du 12 février 2026 (n°24-16.691), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la résiliation d'un bail par l'effet d'une clause résolutoire suppose que celle-ci ait été mise en œuvre de bonne foi par le bailleur. Le juge doit donc rechercher, lorsqu'il y est invité, si le comportement du bailleur, notamment le refus d'encaisser les loyers adressés par le locataire, ne révèle pas une mauvaise foi faisant obstacle à la résiliation.

- **Meublé touristique : application de la loi Le Meur**

Dans sa décision du 4 février 2026 (RG n°25/56411), le tribunal judiciaire de Paris juge que les nouvelles dispositions issues de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 sur le changement d'usage des logements s'appliquent lorsque les locations meublées touristiques illicites se poursuivent après l'entrée en vigueur de la loi, même si l'infraction a commencé auparavant.

- **Vente d'immeuble locatif : manquement à la délivrance conforme si le rapport locatif promis est impossible**

Dans sa décision du 5 février 2026 (n°23-21.993), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le vendeur manque à son obligation de délivrance conforme lorsque l'immeuble vendu comme "immeuble de rapport" ne permet pas d'obtenir le rendement locatif annoncé, notamment parce que plusieurs logements ne respectent pas les normes de décence (surface/hauteur sous plafond) et nécessitent des travaux lourds.

- **Bail d'habitation : le dépôt de garantie peut couvrir l'indemnité**

d'occupation

Dans sa décision du 29 janvier 2026 (n°24-20.758), la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que le bailleur d'un local d'habitation peut retenir, sur le dépôt de garantie versé par le locataire, le montant de l'indemnité d'occupation due par celui-ci lorsqu'il se maintient dans les lieux au-delà du terme du bail

Veille

- **Étude ANIL : niveaux de loyers du parc privé**

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) contribue à une meilleure connaissance du marché locatif privé en France. Cette publication nationale sur les loyers permet de comparer les niveaux de loyers entre le parc privé et le parc social et d'analyser les évolutions du marché locatif. Consultez l'étude 2026.

- **Loi de finances 2026 : fiscalité du logement et des bailleurs**

Analyse des principales mesures touchant les bailleurs : déficit foncier, investissement locatif et fiscalité immobilière.