Chers lecteurs,

Nous vous souhaitons une excellente année, pleine d'éclats, d'opportunités et de succès partagés.

Ce début d'année est marqué, pour le cabinet, par une étape importante de son développement. Depuis le 1er janvier 2026, nous avons le plaisir d'accueillir Cyril Croix en qualité d'associé. Avocat reconnu en droit de la construction, droit des assurances et exécution des marchés publics de travaux, il accompagne depuis de nombreuses années les acteurs du secteur. Son arrivée vient renforcer le pôle construction de BJA Avocats et s'inscrit pleinement dans la dynamique de croissance et d'expertise du cabinet.

Pour ouvrir cette nouvelle année, nous vous proposons deux rétrospectives essentielles :

- En droit des baux commerciaux, l'année 2025 a été marquée par de nombreuses décisions jurisprudentielles. Emmanuelle Chavance vous en propose une revue qui regroupe de l'ensemble de ses commentaires d'arrêts en la matière.
- En droit de la construction, Cyril Croix revient, quant à lui, sur les jurisprudences les plus marquantes de l'année écoulée dans ce document.

Ces rétrospectives s'inscrivent dans un contexte plus large, où le logement demeure, à l'aube de 2026, au cœur d'une équation politique, économique et sociale toujours aussi instable. Comme l'a justement résumé Henry Buzy-Cazaux dans une tribune : « l'heure n'est plus à l'incantation ». Le constat est partagé par l'ensemble de la filière : les discours ne suffisent plus, les arbitrages sont attendus.

Sur le terrain normatif, la fin de l'année 2025 a néanmoins apporté un texte très attendu : le décret d'application du 22 décembre, venant préciser plusieurs

dispositifs majeurs en matière de copropriété. Dans son article, Charles Bohbot revient en détail sur ces apports, en analyse la portée juridique, les difficultés pratiques et les conséquences concrètes pour les professionnels et les copropriétaires.

Dans le même temps, le climat médiatique s'est tendu à la suite du reportage diffusé dans Envoyé spécial consacré au métier de syndic. Présentant des situations isolées comme des pratiques généralisées, ce reportage a suscité de vives réactions. Gilles Frémont, président de l'ANGC, a adressé un signalement à l'ARCOM. La FNAIM Grand Paris a, de son côté, transmis un courrier dénonçant un traitement partial et préjudiciable de la profession de syndic et la FNAIM a appelé à mettre un terme à ce nouveau phénomène de « syndic bashing ».

Enfin, l'actualité législative de ce début d'année est marquée par le vote à l'Assemblée nationale du statut du bailleur privé. Salué par l'UNIS, ainsi que par de nombreux acteurs institutionnels, ce dispositif constitue un tournant majeur. Il acte une rupture avec les mécanismes de défiscalisation au profit d'un système d'amortissement, destiné à redonner envie d'investir dans le logement, neuf comme ancien, sous conditions de plafonnement des loyers et d'engagement dans la durée. Sa consolidation dans le cadre de la loi de finances pour 2026 demeure toutefois suspendue à des arbitrages budgétaires et procéduraux encore incertains.

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

La loi dite « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 comporte des dispositions qui restaient suspendues à l'adoption de décrets d'application pour leur mise en œuvre. Le décret du 22 décembre 2025 apporte trois précisions majeures pour la copropriété :

- La digitalisation par principe ;
- La mise en œuvre de l'emprunt collectif sans adhésion individuelle ;
- Les conditions encadrant les travaux d'isolation réalisés à l'initiative d'un seul copropriétaire, lorsqu'ils affectent les parties communes.

Dans son article, Charles Bohbot revient en détail sur ces trois apports, en analyse la portée juridique, les difficultés pratiques et les conséquences pour la copropriété.

Lire cet article

Décret

Le décret du 9 janvier 2026 (n° 2026-10) crée le label « gestion des copropriétés en difficulté » afin de reconnaître les compétences spécifiques des administrateurs judiciaires intervenant sur ces copropriétés.

Pour l'obtenir il est nécessaire de justifier d'une expérience spécifique dans ce domaine et de moyens matériels, financiers et humains adaptés.

Jurisprudences

- **Procédure accélérée au fond (art. 19-2, loi du 10 juillet 1965) : limites des pouvoirs du président du tribunal judiciaire**

Dans sa décision du 15 janvier 2026 (n°24-10.778), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que lorsqu'il est saisi sur le fondement de l'article

19-2 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal judiciaire ne peut statuer que dans les limites de ses attributions et ne peut connaître, à ce titre, d'une demande reconventionnelle qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure accélérée au fond.

- **Copropriété : rappel des conditions de recevabilité de l'action en paiement des provisions (art. 19-2)**

Dans sa décision du 15 janvier 2026 (n°23-23.534), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que le syndicat des copropriétaires qui agit sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 en paiement de provisions dues au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, ayant fait l'objet d'une mise en demeure, ne peut demander le paiement des provisions des exercices postérieurs à celui au titre duquel la demande initiale a été formée que s'il justifie d'une nouvelle mise en demeure de payer une provision restée impayée et ne peut demander le paiement de sommes restant dues au titre des exercices non visés par une mise en demeure, pour lesquels les comptes du syndicat n'ont pas encore été approuvés.

Veille

- **Crédit Agricole Nord de France et Citya Immobilier**

Dans un communiqué de pressedu 23 janvier, Citya Immobilier annonce le rachat de Square Habitat Nord de France.

- **Paris : un blessé grave, origine de l'accident… Ce que l'on sait de l'effondrement du plancher d'un appartement du XIe**

Dans la nuit de samedi à dimanche, le plancher d'un immeuble s'est effondré alors qu'une fête avait lieu dans un appartement. Une infiltration d'eau pourrait en être à

l'origine.

- **101 000 € d'appel de fonds pour un studio de 20 m² : ce propriétaire à Paris est contraint de vendre, voici combien**

Attentisme et copropriété ne font pas bon ménage. À force de repousser les travaux nécessaires, la note finit par s'envoler. Les propriétaires n'ont alors d'autre choix que de vendre leur bien immobilier, souvent avec une grosse décote, pour régler la facture.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

L'année 2025 a été marquée par des décisions clés en matière de baux commerciaux. Emmanuelle Chavance vous propose un récapitulatif de l'ensemble de ses commentaires d'arrêts en la matière.

Dans cette revue, retrouvez ses commentaires, classés par grandes thématiques :

- Cession
- Charges
- Renouvellement
- Résiliation
- Etc…

Téléchargez la revue complète des commentaires d'arrêts 2025

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

Commentaires d'arrêts – Janvier 2026

- **Analyse des arrêts du 6 novembre 2025 sur la clause résolutoire**

Dans deux arrêts du 6 novembre 2025 (n° 23-21.334 et n° 23-21.454), la troisième chambre civile de la Cour de cassation confirme qu'une clause résolutoire d'un bail commercial prévoyant un délai inférieur à un mois après commandement demeuré infructueux est réputée non écrite, en application des articles L. 145-15 et L. 145-41 du Code de commerce. Elle précise que cette sanction s'applique immédiatement aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, dès lors que les effets du commandement ne sont pas définitivement réalisés.

Lucile David vous propose un commentaire d'arrêt complet.

Pour le lire, nous vous invitons à cliquer ici.

Projet de loi

La commission mixte paritaire est parvenue à un compromis et vient de publier le texte final du projet de loi de simplification de la vie économique, qui doit être soumis au vote du Sénat et de l'Assemblée nationale.

En matière de baux commerciaux (articles 24 A et 24), le texte issu de la commission mixte paritaire marque plusieurs évolutions notables par rapport à la version adoptée par l'Assemblée nationale en juin 2025. Retrouvez les évolutions dans cette note récapitulative.

Droit de la construction

Jurisprudences

L'année 2025 a été marquée par des décisions clés en matière de construction. Cyril Croix vous propose un récapitulatif de l'ensemble des jurisprudences

marquantes en la matière.

Dans cette revue, retrouvez les jurisprudences, classées par grandes thématiques :

- Dommages-ouvrages
- Assurance décennale
- Réception tacite
- Faute du maitre d'ouvrage …

Téléchargez la revue complète des jurisprudences 2025

- **Caducité de l'assignation pour vice de délai : impossibilité d'interrompre la forclusion décennale**

Dans sa décision du 15 janvier 2026 (n°23-14.171), la deuxième chambre civile de la Cour de cassation juge qu'une assignation déclarée caduque pour non-respect du délai de remise au greffe prévu à l'article 754 du code de procédure civile est privée de tout effet interruptif. En conséquence, une assignation en référé aux fins de désignation d'un expert, remise tardivement au greffe, n'interrompt pas le délai de forclusion décennale.

Cyril Croix vous propose un commentaire d'arrêt complet.

Pour le lire, nous vous invitons à cliquer ici.

Décret

Un décret du 15 janvier 2026 (n° 2026-16) modifie l'intitulé et le champ des exigences de performance énergétique et environnementale applicables à certains projets de construction.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudence

- **Plateformes en ligne : la Cour de cassation précise les critères du régime de responsabilité de l'hébergeur**

Dans ses décisions du 7 janvier 2026 (n°24-13.163 et n°23-22.723), la chambre commerciale de la Cour de cassation précise que la plateforme Airbnb ne peut bénéficier du régime de responsabilité atténuée applicable aux hébergeurs dès lors qu'elle exerce un rôle actif dans la diffusion et la promotion des annonces publiées sur son site.

Veille

- **«C'est la fin d'une aberration !» : pourquoi la vie des victimes de squatteurs va changer grâce à un mot de deux lettres**

Une proposition de loi LR – qui comporte aussi de multiples dispositions pour relancer la construction de logements – a été adoptée au Sénat contre l'avis de la gauche. Le texte doit maintenant être examiné par les députés.