Chers lecteurs,

Avec l'arrivée du printemps germent des bourgeons législatifs et jurisprudentiels.

L'actualité majeure de ce mois de mars restera sans conteste la décision du 19 mars 2026 du Conseil constitutionnel, particulièrement attendue par les professionnels de la copropriété. Les Sages ont validé la conformité à la Constitution du dispositif permettant, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, d'interdire les locations meublées touristiques dans les règlements de copropriété. Notre commentaire sur une décision que nous espérions pour sécuriser toutes les assemblées générales qui ont envisagé de voter ces interdictions afin de protéger le droit de propriété et la tranquillité des autres copropriétaires.

Cette actualité trouve un écho particulier dans le contexte politique local, notamment à Paris, où le nouveau Maire envisage la lutte contre les meublés touristiques comme un axe important de son mandat municipal. « Le successeur d'Anne Hidalgo compte, entre autres, remettre 100 000 appartements sur le marché de la location en s'attaquant notamment aux Airbnb illégaux. » et veut « mener une guerre totale » contre eux. Il souhaite également renforcer les brigades qui contrôlent le défaut d'encadrement des loyers.

Plus largement, si les écharpes ont, pour certaines villes, changé d'épaules, les défis, eux, demeurent inchangés : production de logements, régulation du marché locatif, mais aussi et surtout réhabilitation d'un parc immobilier vieillissant. Autant de sujets qui s'imposent comme des priorités incontournables pour les nouveaux exécutifs locaux.

Dans le même temps, la saison des assemblées générales bat son plein et pour certains professionnels le départ et l'arrivée de nouvelles copropriétés. Dans son article, Bénédicte Duruy rappelle que le syndic sortant a une obligation légale de

transmission et que son manquement peut engager sa responsabilité, notamment en cas de préjudice lié à l'impossibilité de recouvrer les charges.

Dans ce prolongement, Maître Adèle Orzoni vous propose, le jeudi 9 avril à 12h, une agora en ligne consacrée au recouvrement de créances. Comment gérer le risque au quotidien ? À partir de quand l'intervention d'un avocat devient-elle indispensable ? Comment réagir efficacement face aux impayés ? Autant de questions concrètes qui seront abordées lors de cet événement gratuit, sur inscription.

En matière procédurale, une évolution plus discrète mais non moins importante mérite l'attention : l'instauration depuis le 1er mars 2026 d'une contribution de 50 euros pour saisir la justice. Issue de la loi de finances pour 2026, cette mesure ajoutera un coût à la charge des justiciables.

Au-delà de la copropriété, la question du statut du bailleur privé continue de s'imposer comme un enjeu structurel. Comme le souligne Erwan Dupuy, peut-on exiger des investissements durables sans cadre lisible et stable ? Alors que le bailleur privé loge près de 60 % des locataires en France, la réduction de l'offre locative interroge directement la cohérence des politiques publiques en la matière.

Les professionnels de l'immobilier, quant à eux, poursuivent leur mobilisation. À l'aube des 80 ans de la FNAIM, son président rappelle le rôle essentiel des organisations professionnelles dans la défense et la reconnaissance des métiers. Dans le même temps, une initiative portée par plusieurs dirigeants de cabinets appelle à une consultation sur la création d'un ordre de l'immobilier dans une lettre ouverte. Signe d'un secteur en quête de structuration, mais aussi pleinement engagé dans les réflexions profondes qui traversent son avenir.

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

La transmission des documents comptables entre syndics est essentielle au recouvrement des charges de copropriété, faute de quoi le nouveau syndic peut être empêché d'agir contre un copropriétaire débiteur.

Dans son article, Bénédicte Duruy rappelle que le syndic sortant a une obligation légale de transmission et que son manquement peut engager sa responsabilité, notamment en cas de préjudice lié à l'impossibilité de recouvrer les charges. Elle présente également les recours ouverts au nouveau syndic, les sanctions possibles et l'importance d'une passation rigoureuse afin d'éviter des conséquences financières potentiellement lourdes.

Lire cet article

Jurisprudences

- **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.

- **Existence de la copropriété : primauté des critères légaux**

Dans sa décision du 19 mars 2026 (n°24-13.829), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé que « dès lors qu'un immeuble répond aux critères posés par l'article 1er, d'ordre public, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est soumis au statut de la copropriété, peu important la méconnaissance, par le pétitionnaire, du permis de construire qui lui avait été accordé ». Elle rajoute que » Si pour contester la délimitation des droits fonciers résultant d'un plan annexé à l'état descriptif de division complétant un règlement de copropriété, un copropriétaire peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas été établi par un géomètre-expert, l'irrégularité des conditions d'élaboration d'un tel plan est sans incidence sur la validité du règlement de copropriété, qu'il revient au juge d'apprécier au regard des conditions légales de constitution de la copropriété »

- **Maintien du plafond des frais d'état daté**

Dans une décision du 17 mars 2026 (n°499299), le Conseil d'État a jugé que le refus du Premier ministre de revaloriser le plafond des frais d'état daté, fixé à 380 € TTC par le décret du 21 février 2020, n'était pas illégal. Il précise que « l'évolution générale des indices de coûts ou de prix (…) n'est pas de nature à établir, à elle seule, que le montant fixé (…) ne serait plus de nature à couvrir, dans la plupart des hypothèses, les coûts réellement supportés par un syndic ». Il ajoute qu'il n'est pas établi (…) que le Premier ministre aurait entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation en refusant de rehausser le montant de 380 euros », rejetant ainsi l'ensemble des demandes des organisations professionnelles.

- **Décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026 du Conseil constitutionnel**

relative à l'interdiction des locations meublées touristiques en copropriété

Le Conseil constitutionnel valide la conformité à la Constitution des dispositions permettant, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de modifier un règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques dans certains immeubles.

Décret

- **Décret n° 2026-166 du 4 mars 2026 visant à garantir la sécurité des ascenseurs face à l'arrêt de certains réseaux téléphoniques**

Le texte adapte les règles d'entretien et de contrôle des ascenseurs, notamment en raison de la disparition des réseaux 2G et 3G, tout en renforçant les exigences de sécurité. Il impose une meilleure information du propriétaire sur les dispositifs d'alerte et de communication et prévoit une entrée en vigueur au 1er avril et au 15 mai 2026.

Droit des baux commerciaux

Commentaires d'arrêts

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

Commentaires d'arrêts – Mars 2026

Jurisprudences

- **Clause résolutoire et exception d'inexécution**

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu par sa troisième chambre civile le 5 mars 2026 (n° 24-15.820), précise que, dans le cadre d'un bail commercial, lorsque le

bailleur met en œuvre une clause résolutoire pour non-paiement des loyers et que le locataire invoque l'exception d'inexécution en raison de manquements du bailleur, le juge doit examiner cette exception même si le locataire n'a pas saisi le juge dans le délai d'un mois suivant le commandement de payer. Il est donc indifférent que le locataire n'ait pas réglé les loyers dans ce délai d'un mois ni sollicité de délais de paiement pendant cette période. Dès lors, la cour d'appel aurait dû rechercher si les manquements du bailleur rendaient les locaux impropres à leur destination, ce qui aurait pu justifier la suspension du paiement.

- **Droit de préférence du locataire commercial : la SCI familiale n'entre pas dans l'exception familiale**

Dans sa décision du 5 mars 2026 (n° 24-11.525), la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que la vente d'un local commercial à une SCI, même composée uniquement des descendants du bailleur, ne constitue pas une cession à un descendant au sens de l'article L.145-46-1 du code de commerce. La Cour de cassation fait une interprétation stricte de l'article L.145-46-1 du code de commerce permettant au locataire de conserver son droit de préemption.

- **Obligation de délivrance continue du bailleur : action recevable même 16 ans après**

Des locataires estiment ne pas bénéficier de la jouissance d'une cour située à l'arrière de l'immeuble, pourtant incluse dans l'assiette du bail. En 2019, ils assignent la bailleresse pour obtenir la délivrance de cette cour et demander indemnisation. La cour d'appel déclare l'action irrecevable comme prescrite en considérant que les locataires avaient connaissance de leurs droits dès 2003, date de prise de possession et juge que le délai de prescription quinquennale aurait donc commencé à courir à cette date.

Dans sa décision du 5 mars 2026 (n° 24-19.292), la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que l'obligation de délivrance du bailleur (art. 1719 du code civil) est une obligation continue pendant toute la durée du bail. Par conséquent, le locataire peut agir contre le bailleur pour inexécution de l'obligation de délivrance pendant toute la durée du bail, notamment pour obtenir la réparation de son préjudice en nature. En revanche, les dommages-intérêts pouvant être octroyés sont limités aux cinq années précédant l'action.

Commentaires rédigés par Me Justine Kokona Pouvesle.

Veille

- **Encadrement des loyers des baux commerciaux : une réforme en cours de débat**

Une proposition de loi (n° 2566) relative à l'encadrement des loyers des baux commerciaux a été déposée le 3 mars 2026 à l'Assemblée nationale. Selon l'exposé des motifs, cette mesure a pour objectif de soutenir le commerce de centre-ville, de réduire le taux de vacance et de rééquilibrer les rapports entre propriétaires et locataires. Cette proposition concernerait les nouveaux baux mais également les baux en cours avec un mécanisme correctif.

- **Publication de l'ILC du 4ème trimestre 2025**

L'Insee a publié l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2025 : il s'établit à 134,62, en baisse de 0,50 % sur un an.

Droit de la construction

Jurisprudence

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

à l'origine du dommage

Dans sa décision du **5 février 2026 (n°24-11.390),** la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que l'assureur n'a pas à garantir le coût des travaux de reprise lorsque le contrat exclut clairement la réfection des ouvrages à l'origine des dommages, et que le juge ne peut dénaturer une telle clause. L'arrêt d'appel est cassé partiellement, tandis que la garantie décennale est écartée faute de preuve du caractère décennal des désordres.

Décret

- **Modification des exigences de performance énergétique RE2020**

Le décret n° 2026-200 du 18 mars 2026, publié au JO du 20 mars 2026, modifie les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine. Le texte vise un large périmètre de bâtiments, dont les maisons individuelles, logements collectifs, bureaux, hôtels, restaurants, commerces, établissements de santé et bâtiments sportifs.

Veille

- **Publication de l'ICC du 4ème trimestre 2025**

L'Insee a publié l'indice du coût de la construction (ICC) du 4e trimestre 2025 : 2 058, soit +0,10 % sur un trimestre et -2,37 % sur un an.

- **Proposition de loi sur la performance énergétique des bâtiments**

Les sénateurs ont examiné en première lecture et en séance publique le 20 mars 2026 une proposition de loi visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Ce texte, dont les contours restent à préciser, pourrait impacter les obligations des maîtres d'ouvrage en matière de rénovation.

Droit des baux d'habitation

Décret

- **Location de meublés de tourisme : organisation de la remontée de données aux communes**

Le décret n° 2026-196 du 19 mars 2026 organise la mise à disposition, au profit des communes et EPCI qui ont instauré une procédure d'enregistrement, des données d'activité transmises par les intermédiaires de location de meublés de tourisme. Le texte désigne l'organisme public unique, précise la nature des données, leur durée de conservation, leur fréquence de transmission et les conditions d'agrégation et d'accès public. Pour la pratique immobilière résidentielle, c'est un texte utile sur le segment des locations meublées de courte durée.

Veille

- **Loc'Avantages : actualisation ANIL au 12 mars 2026**

L'ANIL a mis à jour le 12 mars 2026 sa fiche sur Loc'Avantages. Elle rappelle que le dispositif s'applique aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2027, avec maintien de l'avantage fiscal pendant la convention et, sous conditions, jusqu'au renouvellement ou à la reconduction du bail si le même locataire reste en place.

- **Propriétaires bailleurs : la fermeture de la chasse**

Si seulement la période hostile aux investisseurs locatifs immobiliers n'avait duré que les cinq mois alloués à la chasse dans nos campagnes ! Celle-là prend fin ce 28 février… et de façon étonnante, tout porte à croire qu'au même moment les menaces à l'encontre des propriétaires bailleurs s'éloignent.