



Canva

Éditorial

Baux, DPE, préemption : un cadre resserré

La troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle avec fermeté que la prescription biennale en matière de bail commercial ne souffre ni passivité ni approximation : l'expertise demandée par le bailleur ne suspend pas le délai au profit d'un locataire inerte, et la mauvaise foi n'est pas une variable d'ajustement.

Au Parlement, les leviers publics se renforcent : extension de la préemption commerciale, centralisation des données sur les meublés touristiques au profit des collectivités et ajustements énergétiques dans le projet de transposition du droit de l'Union européenne (Ddadue). Un expert regrette cependant que les biais de calcul en matière de DPE n'aient pas été corrigés à cette occasion. La Fédération du bâtiment se réjouit en revanche de la reconnaissance affirmée des énergies renouvelables dans ce projet, après une année 2025 marquée par de vives remises en cause de ces filières.

Mais pendant que le droit se consolide, le marché du neuf vacille. Certes, les permis frémissent. Pourtant, la demande s'effondre, les investisseurs particuliers désertent et les stocks gonflent. Les promoteurs absorbent les chocs sans pouvoir baisser les prix, pris en étau entre normes, foncier et coûts techniques.

À cela s'ajoutent les interrogations structurelles posées par la Cour des comptes : gouvernance du réseau d'information logement, gestion immobilière des services judiciaires.

Par ailleurs, on observe, dans ce numéro, une certaine montée en puissance des stratégies de sortie d'indivision, révélatrices d'un patrimoine parfois immobilisé au cœur même des zones tendues. ● VC

À retenir

PROJET DE LOI « Ddadue »

P.6

Adopté au Sénat, le projet de loi Ddadue renforce les outils des maires face aux meublés touristiques et consolide le socle photovoltaïque, mais laisse intactes les failles du calcul du DPE, renvoyé à un simple ajustement réglementaire.

BAUX COMMERCIAUX

P.3

La Cour de cassation verrouille la prescription biennale : ni expertise sollicitée par le bailleur, ni mauvaise foi alléguée ne suspendent ou neutralisent le délai pour agir en indemnité d'éviction.

FPI / bilan 2025

P.12

Les autorisations repartent timidement, mais la demande s'écroule : sans investisseurs particuliers et sans levier type Pinel, le neuf s'enfonce dans sa pire crise commerciale depuis des décennies, indique la Fédération des promoteurs immobiliers.

Sommaire

03-05

Jurisprudence

- L'expertise demandée par le bailleur commercial suspend-elle la prescription biennale de l'action en indemnité d'éviction au profit du locataire ?
- Baux commerciaux : la prescription biennale peut-elle être neutralisée par la mauvaise foi ?
- Taxe sur les bureaux : un atelier de réparation automobile qui n'accueille pas de public constitue-t-il un local commercial au sens de l'article 231 ter du CGI ?

06-08

Au Parlement

- Projet de loi Ddadue : les biais de calcul du DPE restent inchangés
- Occupations illicites : Jean-Louis Thiériot veut ouvrir l'expulsion administrative aux propriétaires privés
- Vacance commerciale : un député veut durcir la taxe
- Squats : encadrer les contrats d'énergie
- Cession en nue-propiété : une proposition pour renforcer les pouvoirs de la SAFER
- Proposition pour mettre fin aux démolitions de HLM
- Bâtiment : proposition pour accélérer la construction durable

09-10

Rencontre

« *L'indivision bloque des immeubles en plein cœur des marchés tendus* », par Marie-Astrid Delabrousse-Mayoux, associée, associée chez Braxton Indivision

11 Textes

- La loi de finances est publiée
- Conseil constitutionnel : feu vert partiel au budget
- Urbanisme littoral en présence d'érosion : périmètre élargi
- Contrôles sur place : renforts à l'ANCOLS

09-10

Rapports & communiqués

- Prémption commerciale : les maires gagnent un nouveau levier
- Logement neuf : frémissement des permis, effondrement de la demande (FPI, conférence de presse du 12 février 2026)

12 Nominations

Cabinet de la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation ; Cour des comptes ; Établissement public Paris La Défense ; Conseil d'administration de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)



VILLAGE DE
LA JUSTICE

La communauté
des métiers du droit

BY LEGI TEAM



POUR RECRUTER
LES MEILLEURES ÉQUIPES
contactez-nous
à annonces@village-justice.com

BAUX COMMERCIAUX

● **L'expertise demandée par le bailleur suspend-elle la prescription biennale de l'action en indemnité d'éviction au profit du locataire ?**

(Civ. 3^{ème} 12 février 2026, n° 112 FS-B, pourvoi n° 24-18.382, rejet)

Par un arrêt publié au Bulletin, la troisième chambre civile apporte une nouvelle précision sur l'articulation entre la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce et la mesure d'instruction in futurum prévue à l'article 145 du code de procédure civile. Elle juge que le locataire défendeur à une expertise sollicitée par le bailleur ne bénéficie de la suspension de prescription que s'il s'associe expressément à la demande. Elle écarte également toute reconnaissance interruptive tirée du congé avec offre d'indemnité ou des dires adressés à l'expert. L'avis de l'avocate générale s'inscrit dans la même ligne de fermeté.

Une chronologie classique de refus de renouvellement

Le 27 juin 2017, la SCI [Y] donne congé à sa locataire, la société [V], avec refus de renouvellement du bail et offre d'indemnité d'éviction, à effet au 31 décembre 2017. Le 6 octobre 2017, la bailleuse saisit le juge des référés pour obtenir une expertise destinée à évaluer l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation. Par ordonnance du 7 décembre 2017, un expert judiciaire a été désigné et a remis son rapport le 10 juillet 2020. Le 6 mars 2020, la locataire assigne la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction. La bailleuse soulève devant le juge de la mise en état une fin de non-recevoir tirée de la prescription biennale.

Deux questions étaient soumises à la Haute juridiction. La première portait sur le bénéfice de la suspension de prescription attachée à la mesure d'expertise. La seconde concernait l'existence d'une reconnaissance interruptive de prescription.

Le point de départ de la prescription biennale

La Cour rappelle d'abord le principe issu des articles L. 145-9 et L. 145-60 du Code de commerce. En cas de congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, le délai de prescription de l'action en paiement court à compter de la date

d'effet du congé. En l'espèce, la prescription a commencé à courir le 31 décembre 2017 pour expirer le 31 décembre 2019. L'assignation du 6 mars 2020 était donc tardive, sauf à caractériser une cause d'interruption ou de suspension.

Une suspension réservée au demandeur à l'expertise

La locataire soutenait que la mesure d'instruction ordonnée à la demande du bailleur devait suspendre la prescription à son profit, dès lors que la mission de l'expert portait notamment sur l'évaluation de sa créance. Elle invoquait l'article 2239 du Code civil, qui prévoit la suspension de la prescription lorsque le juge accueille une demande de mesure d'instruction avant tout procès. La troisième chambre civile rejette cette analyse. Elle s'inscrit dans le prolongement d'une jurisprudence constante selon laquelle l'interruption résultant d'une demande en justice ne profite qu'à celui qui agit, et la suspension prévue à l'article 2239 ne joue qu'à son profit. L'arrêt précise que le locataire défendeur à l'instance de référé introduite par le bailleur ne peut bénéficier de l'effet suspensif que s'il s'associe expressément à la demande ou s'il présente, même à titre subsidiaire, une demande tendant à compléter ou modifier la mission de l'expert. Or, la cour d'appel avait constaté que la locataire ne s'était pas jointe à la demande d'expertise et avait seulement formulé des protestations et réserves. La mesure d'instruction n'a donc produit aucun effet suspensif à son égard.

Dans son avis, l'avocate générale rappelle que la suspension prévue à l'article 2239 prend le relais de l'interruption attachée à la demande en justice et suit le même régime personnel. Elle évoque les débats doctrinaux sur une éventuelle extension de l'effet suspensif lorsque la mission porte sur les droits réciproques des parties, mais conclut qu'aucune exception ne doit être admise. Elle propose en conséquence le rejet de la première branche du moyen.

L'absence de reconnaissance interruptive

La locataire soutenait subsidiairement que la bailleuse avait reconnu son droit à indemnité d'éviction, ce qui aurait interrompu la prescription en application de l'article 2240 du Code civil. La Cour approuve l'analyse de la cour d'appel. Elle rappelle que le congé avec offre d'indemnité d'éviction délivré en application de l'article L. 145-9 du Code de commerce ne vaut pas, à lui seul, reconnaissance du droit du preneur et n'interrompt pas la prescription.

Elle relève ensuite que, dans son assignation en référé, la bailleuse distinguait l'indemnité

d'occupation qu'elle affirmait comme due de l'indemnité d'éviction qu'elle évoquait en termes dubitatifs. Le dire adressé à l'expert le 9 septembre 2019 se bornait à discuter la méthode d'évaluation et ne comportait aucune reconnaissance non équivoque de l'obligation de payer.

L'avocate générale souligne que la jurisprudence a déjà jugé que ni la demande d'expertise, ni la participation aux opérations d'expertise, ni la formulation de dires ne constituent, en elles-mêmes, une reconnaissance interruptive. Elle conclut également au rejet sur ce point.

Une confirmation ferme et pédagogique

La troisième chambre civile rejette le pourvoi. Elle confirme que l'action engagée le 6 mars 2020 était prescrite, le délai ayant expiré le 31 décembre 2019.

Observations : La suspension prévue à l'article 2239 du Code civil n'a pas d'autonomie propre. Elle prolonge l'interruption attachée à la demande en justice et en épouse le caractère personnel. Quant à la reconnaissance interruptive (où le débiteur admet l'existence du droit du créancier), elle demeure d'interprétation stricte et suppose une manifestation claire et non équivoque de volonté. Pour les praticiens des baux commerciaux, le locataire qui entend préserver son action en indemnité d'éviction ne peut se contenter d'attendre l'issue d'une expertise sollicitée par le bailleur. À défaut de s'y associer formellement ou d'agir au fond dans le délai biennal, la prescription joue pleinement.

À retenir : L'expertise demandée par le bailleur ne suspend pas la prescription de l'indemnité d'éviction au profit du locataire resté passif, et le congé avec offre ne vaut pas reconnaissance interruptive.

BAUX COMMERCIAUX

• La prescription biennale peut-elle être neutralisée par la mauvaise foi ?

(Civ. 3^{ème} 12 février 2026, n° 109 FS-B, pourvoi n° 24-10.578, cassation)

Le 1^{er} février 2017, une commune a conclu avec M. [F] un bail commercial d'une durée de neuf ans à compter du 1^{er} janvier 2009. Le 28 juin 2018, la commune délivre un congé avec refus de renouvellement à effet au 31 décembre 2018, assorti d'une offre d'indemnité d'éviction. Puis, le 4 novembre 2019, la commune met en demeure le locataire de communiquer les éléments nécessaires au chiffrage de l'indemnité. Le 19 novembre 2021, constatant l'absence de saisine du juge par le preneur, la commune l'assigne en référé afin de voir constater la perte de son droit à indemnité par acquisition de la prescription biennale et ordonner son expulsion. En première instance, le juge des référés accueille les demandes du bailleur. Mais la cour d'appel d'Aix-en-Provence infirme la décision et dit n'y avoir lieu à référé, estimant que le maintien dans les lieux ne caractérisait pas un trouble manifestement illicite. La commune se pourvoit en cassation.

Reconnaissance du droit et mauvaise foi du bailleur

Pour écarter la demande d'expulsion, la cour d'appel relève que la bailleuse a expressément offert une indemnité d'éviction et rappelé au preneur son droit au maintien dans les lieux jusqu'à son paiement. Elle observe également que la commune avait sollicité des pièces pour évaluer l'indemnité, envisageant même une expertise judiciaire. Elle en déduit que la bailleuse avait

reconnu le droit à indemnité. Dès lors, le fait de se prévaloir ensuite de la prescription biennale pour obtenir l'expulsion sans indemnité traduirait une attitude empreinte de mauvaise foi. La cour ajoute que le locataire n'avait aucune raison d'ester en justice puisqu'il ne contestait ni le congé ni le principe de l'indemnité et attendait seulement d'en connaître le montant. Elle en conclut que l'occupation ne pouvait être qualifiée d'occupation sans droit ni titre.

L'enjeu du litige réside dans l'articulation entre trois séries de textes. L'article L. 145-9 du Code de commerce prévoit que le congé met fin au bail. L'article L. 145-60, ensuite, fixe à deux ans le délai pour agir en paiement de l'indemnité d'éviction à compter de la date d'effet du congé. Quant à l'article L. 145-28, il subordonne le droit au maintien dans les lieux au droit à indemnité. Enfin, l'article 835, alinéa 1^{er}, du Code de procédure civile autorise le juge des référés à faire cesser un trouble manifestement illicite.

Avis de l'avocate générale : la rigueur du délai biennal

Dans son avis, l'avocate générale souligne que la jurisprudence constante impose au locataire une démarche proactive. Le délai biennal court à compter de la date d'effet du congé, même lorsque celui-ci est délivré avec offre d'indemnité d'éviction, et même si le droit à indemnité n'est pas contesté. Elle rappelle que le seul congé avec offre d'indemnité ne constitue pas une reconnaissance interruptive de prescription au sens de l'article 2240 du Code civil. Seule une reconnaissance claire et non équivoque pourrait produire un effet interruptif. Elle insiste également sur le fait que la mauvaise foi ne se confond pas avec la fraude. En l'absence d'allégation de fraude, aucun

motif ne permettait d'écarter la prescription. Enfin, elle observe que le juge des référés devait simplement constater l'écoulement du délai, aucune contestation sérieuse n'étant soulevée quant à son point de départ. Elle conclut à la cassation.

La décision de la Cour de cassation : affirmation d'un principe clair

La troisième chambre civile adopte une position ferme. Elle rappelle que le congé met fin au bail et que le locataire doit saisir le tribunal avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. Elle affirme explicitement que la mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de la prescription biennale. Elle en déduit que, la prescription étant acquise, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux. Son occupation devient alors sans droit ni titre et constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 du Code de procédure civile. La cour d'appel, en refusant de tirer les conséquences de l'acquisition de la prescription et en se fondant sur la mauvaise foi du bailleur, a violé les textes précités. L'arrêt est cassé en toutes

ses dispositions et l'affaire renvoyée devant la même cour autrement composée.

Observations : *Le locataire qui entend obtenir une indemnité d'éviction ne peut attendre l'issue de pourparlers amiables ni se contenter d'une offre non chiffrée. Il lui appartient de saisir le juge dans le délai biennal, même en l'absence de contestation du principe de l'indemnité. La reconnaissance du droit dans le congé ou les échanges ultérieurs n'est pas, par elle-même, interruptive de prescription. Surtout, la mauvaise foi du bailleur, si elle n'est pas constitutive de fraude, demeure juridiquement indifférente au regard du délai de l'article L. 145-60. Une fois la prescription acquise, le droit au maintien disparaît mécaniquement. Le juge des référés peut alors constater l'occupation sans droit ni titre et ordonner l'expulsion. La décision rappelle ainsi la fonction structurante de la prescription biennale en matière de bail commercial et la rigueur avec laquelle elle est appliquée.*

À retenir : *la mauvaise foi du bailleur ne constitue ni une cause d'interruption ni une cause de suspension de la prescription biennale prévue à l'article L. 145-60 du code de commerce.*

TAXE SUR LES BUREAUX

● **Un atelier de réparation automobile qui n'accueille pas de public constitue-t-il un local commercial au sens de l'article 231 ter du CGI ?**

(CE, 9^{ème} et 10^{ème} chambres réunies, 18 février 2025, n°501752)

La société [B] a été assujettie, au titre des années 2019, 2020 et 2021, à la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, prévue à l'article 231 ter du Code général des impôts (CGI). Elle a également été soumise, pour 2019, à la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-France. Contestant ces impositions, elle a saisi le tribunal administratif de Versailles d'une demande de décharge. Par un jugement du 7 juillet 2022, le tribunal a prononcé la décharge de la taxe annuelle en litige, tout en rejetant le surplus des conclusions. Saisi par le ministre de l'économie, la cour administrative d'appel de Versailles a, par un arrêt du 30 janvier 2025, partiellement réformé ce jugement, en retenant notamment qu'un atelier devait être regardé comme une dépendance immédiate et indispensable de bureaux. Elle a remis à la charge

de la société [B] des cotisations de taxe annuelle au titre des années 2019 à 2021, sur la base d'une nouvelle détermination des surfaces imposables. La société [B] s'est pourvue en cassation contre cet arrêt.

Qualification des locaux au regard de l'article 231 ter du CGI

Le Conseil d'État rappelle que relèvent de la catégorie des locaux commerciaux les locaux destinés à l'exercice d'une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal. Or, il ressortait des pièces du dossier que l'atelier litigieux était affecté à l'activité de réparation de véhicules automobiles légers exercée par le locataire. Il constituait donc un local commercial au sens du 2° du III de l'article 231 ter. En le qualifiant de dépendance de bureaux relevant du 1° du III, la cour a inexactement qualifié les faits. La circonstance que l'atelier ne soit pas accessible au public est sans incidence sur sa qualification.

Le Conseil d'État annule les articles 1^{er} à 3 de l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la cour administrative d'appel de Versailles.

À retenir : *Un local affecté à une activité de réparation constitue un local commercial au sens de l'article 231 ter du CGI, même sans accueil du public.*

Projet de loi Ddadue : les biais de calcul du DPE restent inchangés

Le projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne (Ddadue), adopté par le Sénat le 18 février dernier, renforce notamment les moyens des maires pour réguler les locations de courte durée. Il satisfait aussi les professionnels du photovoltaïque qui voient un seuil minimal reconnu. Les professionnels du bâtiment regrettent cependant une réforme a minima du diagnostic de performance énergétique.



Ce projet de loi, déposé au Sénat le 10 novembre 2025 par le ministre de l'économie Roland Lescure, sous une procédure accélérée, transpose notamment en droit français différents sujets intéressant le monde de l'immobilier.

Meublés de tourisme : l'article 12, outil de régulation pour les maires

L'article 12 crée un téléservice national de déclaration des locations de courte durée, accompagné d'un point d'entrée unique pour les données transmises par les plateformes. L'objectif est clair : centraliser et fiabiliser des informations aujourd'hui fragmentées, afin de permettre aux collectivités de mieux exercer leurs compétences. La rapporteure Marie-Lise Housseau (UC) a salué « un vecteur de simplification », tout en estimant qu'il faudrait, à terme, relier cet outil à la plateforme de gestion de la taxe de séjour pour éviter les doublons et renforcer la cohérence administrative. Cet article vise à redonner aux maires des moyens concrets pour réguler un phénomène qui pèse sur les marchés locatifs. Dans les villes touristiques ou les zones tendues, la multiplication des locations de courte durée a contribué à raréfier l'offre de logements classiques et à accentuer les tensions sur les loyers. En permettant une identification plus précise des biens loués, l'article 12 renforce la capacité des communes à contrôler le respect des règles de changement d'usage et des plafonds de location. La mesure marque une étape supplémentaire dans la territorialisation de la régulation immobilière, où la maîtrise de la donnée devient un outil central d'action publique.

Article 41 : quand la biomasse s'invite dans les documents d'urbanisme

Au-delà des considérations de gestion forestières, l'article 41, qui transpose la directive RED III sur les énergies renouvelables, a des implications très concrètes en matière d'urbanisme. L'implantation d'unités biomasse - chaufferies ou installations de production d'énergie - suppose des autorisations d'urbanisme, une compatibilité avec les plans locaux d'urbanisme (PLU) et une cohérence avec les stratégies énergétiques territoriales. Ces projets mobilisent du foncier, peuvent modifier l'affectation de zones agricoles ou naturelles et susciter des débats locaux. En étendant l'évaluation des flux d'approvisionnement aux régions limitrophes, le texte oblige à raisonner à l'échelle de véritables bassins de ressources, et non plus à celle d'un seul territoire administratif. Cette approche élargie impose aux porteurs de projets et aux préfets d'apprécier la disponibilité du bois, les usages concurrents et les équilibres locaux avant toute implantation.

Marché de l'électricité et logement : les articles 36 à 38

Lors des débats sur la transposition de la réforme du marché intérieur de l'électricité (articles 36 à 38). Le sénateur Marc Séné (PS) a rappelé que « le pouvoir d'achat d'un ménage passe par la performance énergétique de son logement ». Derrière la régulation des contrats et des tarifs, c'est la valeur verte des biens, la rentabilité des rénovations et la capacité des copropriétés à absorber les chocs énergétiques.

Performance énergétique des bâtiments : l'article 45 au cœur du droit de la construction

Les débats ont d'abord porté sur l'équipement des parkings en bornes de recharge pour véhicules électriques. Un amendement gouvernemental a supprimé l'obligation de prévoir un cheminement spécifique pour les câbles numériques, afin de ne pas imposer une solution technique unique. Les sénateurs ont ainsi validé le principe de bornes de recharge « pilotables », permettant une gestion intelligente de la puissance électrique. L'idée est de laisser une marge d'adaptation aux maîtres d'ouvrage et éviter des surcoûts inutiles. Pour les promoteurs, bailleurs et gestionnaires d'immeubles tertiaires, ces ajustements influent directement sur le coût des opérations et le dimensionnement des parkings. Plusieurs amendements visant à introduire davantage de souplesse (zones ultramarines, difficultés d'accès, spécificités territoriales) ont été rejetés, au nom de la conformité stricte à la directive.

La question de la solarisation des toitures a constitué ensuite un point assez clivant. Plusieurs amendements, défendus notamment par Yannick Jadot (Écologiste) et Christian Redon-Sarrazy (PS), visaient à préserver, voire à renforcer, la dynamique engagée par la loi Aper. Leur logique était claire : utiliser en priorité les surfaces déjà artificialisées - toitures de bâtiments et parkings - pour produire de l'énergie, sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Ils ont plaidé pour le maintien d'exigences élevées et se sont opposés à toute forme de recul. Face à eux, le rapporteur Daniel Gremillet (LR) a défendu une ligne de stricte transposition. Il a proposé de maintenir l'obligation de solarisation des parkings couverts neufs à compter de 2030 et de conserver le seuil de 30 % de toiture déjà prévu par la loi Aper, mais de supprimer les mécanismes de hausse progressive de ce seuil de 30 % initialement envisagés. « *Ni surtransposition, ni sous-transposition* », a-t-il insisté, estimant que le rôle du législateur, dans ce texte, n'était pas de réécrire la trajectoire nationale mais d'adapter le droit français à la directive européenne. Les amendements tendant à relever les seuils ou à reconnaître explicitement la végétalisation comme alternative équivalente au photovoltaïque ont été rejetés. « *On aurait pu aller plus loin, notamment avec une montée progressive à 40 % puis 50 % de solarisation des toitures neuves. Mais dans le contexte actuel, où les énergies renouvelables ont été fortement contestées en 2025, le fait de confirmer le seuil de 30 % et de maintenir l'obligation sur les parkings couverts constitue déjà un signal positif. C'est un socle solide. Mieux vaut une obligation claire, stable et applicable, plutôt qu'un affichage plus ambitieux qui deviendrait contre-productif sur le terrain* », indique

Jérôme Teste, président du Groupement des Métiers du Photovoltaïque au sein de la Fédération française du bâtiment.

Enfin, certaines dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique (DPE) ont été renvoyées au pouvoir réglementaire, le Gouvernement préférant fixer par décret les modalités techniques plutôt que d'inscrire des paramètres précis dans la loi. Ce renvoi concerne notamment les méthodes de calcul, les critères techniques ou les conditions d'application dans le temps. « *Ce qui se profile, c'est une simple toilette de la méthode 3CL pour afficher une mise en conformité minimale avec la directive européenne, sans revoir en profondeur les biais du calcul. Une des évolutions envisagées par le futur décret serait par exemple d'abandonner le calcul annuel forfaitaire des apports solaires à travers les baies vitrées pour passer à un calcul au pas mensuel, afin de mieux distinguer les apports en hiver - quand le soleil bas bénéficie aux façades sud - et ceux de l'été, lorsque le rayonnement touche davantage les surfaces Est, Ouest et horizontales. Mais cela restera une amélioration marginale car on n'intègre pas la gestion des protections solaires mobiles et le confort d'été. Aujourd'hui et demain avec ce texte, nous sommes en logement en F ou G alors qu'il serait classé D avec une approche plus rigoureuse et actualisée, avec un cumul cohérent des besoins (chauffage-ECS et rafraîchissement) et des différentes pertes des systèmes et les gains des EnR. Cela crée des écarts importants sur l'étiquette DPE, avec des conséquences directes sur la valeur des biens et un risque contentieux pour l'État. Le décret pourrait être publié d'ici la fin de l'année, pour une application plutôt envisagée début 2027* », estime Christian Cardonnel, expert en confort durable et efficacité énergétique du bâtiment résidentiel, à l'origine de la méthode CUBE, et consultant auprès de la DHUP, DGEC et ADEME, CSCEE entre autres.

Bruit et planification : l'article 46 bis simplifie les cartes

À l'article 46 bis, le Sénat a adopté une mesure issue d'un rapport sur la pollution sonore liée aux transports. Lorsqu'une infrastructure est entièrement située dans une agglomération, une seule carte de bruit et un seul plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) seront établis. Pour les collectivités, cette rationalisation simplifie la planification environnementale et clarifie l'articulation avec les documents d'urbanisme.

(Projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, d'information, de transport, de santé, d'agriculture et de pêche, procédure accélérée engagée par le Gouvernement le 10 novembre 2025)

PROPOSITIONS DE LOI

Occupations illicites : Jean-Louis Thiériot veut ouvrir l'expulsion administrative aux propriétaires privés

La proposition de loi déposée par Jean-Louis Thiériot (LR) vise à permettre aux propriétaires privés victimes d'occupations illicites de terrains de recourir à la procédure administrative d'évacuation préfectorale, aujourd'hui réservée principalement aux terrains publics.

Elle entend corriger une inégalité de protection entre propriétaires publics et privés, ces derniers devant actuellement passer par une procédure judiciaire souvent longue et coûteuse.

L'objectif affiché est de renforcer l'effectivité du droit de propriété en permettant au préfet de mettre en demeure les occupants sans droit ni titre de quitter les lieux.

(Proposition de loi visant à permettre le recours aux expulsions administratives en cas d'occupations de terrains privés, 17 février 2026, AN, Jean-Louis Thiériot)

Vacance commerciale : un député veut durcir la taxe

La proposition de loi présentée par Damien Maudet (LFI) vise à renforcer la lutte contre la vacance des locaux commerciaux en rendant la taxe sur les friches commerciales plus incitative et applicable dès six mois de vacance.

Elle limite les stratégies d'évitement des propriétaires (travaux prolongés, loyers excessifs, usage en stockage) en renversant la charge de la preuve et en restreignant les exonérations.

Le texte ouvre enfin un droit de préemption au profit des communes pour les locaux vacants depuis plus de 24 mois, afin de redynamiser les centres-villes.

(Proposition de loi visant à lutter contre la vacance des locaux commerciaux, n° 2499, 17 février 2026, AN, Damien Maudet)

Squats : encadrer les contrats d'énergie

La proposition de loi vise à empêcher les occupants sans droit ni titre de souscrire un contrat d'électricité ou de gaz afin de retarder leur expulsion. Elle conditionne désormais cette souscription à la présentation d'un justificatif de propriété ou de bail pour mieux protéger le droit de propriété.

(Proposition de loi visant à prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer des occupations illicites, n° 2492, 17 février 2026, Sylvain Berrios (Horizons))

Cession en nue-propriété : une proposition pour renforcer les pouvoirs de la SAFER

La proposition de loi présentée par Claudia Rouaux (PS) vise à renforcer les pouvoirs des SAFER pour mieux contrôler les cessions en nue-propriété et en usufruit de terres agricoles, utilisées pour contourner le droit de préemption. Elle accroît les obligations déclaratives, renverse la charge de la preuve en cas de contentieux et élargit le droit de préemption (durée d'usufruit portée à neuf ans, extension au viager).

L'objectif est de lutter contre la concentration et la spéculation foncières afin de favoriser l'installation et le renouvellement des générations agricoles.

(Proposition de loi visant au renforcement des outils de contrôle des cessions en nue-propriété, n° 2486, 17 février 2026, AN, Claudia Rouaux (PS))

Proposition pour mettre fin aux démolitions de HLM

La proposition de loi, portée notamment par Mathilde Panot (LFI), vise à mettre fin aux démolitions de logements sociaux et à la résidentialisation, en privilégiant la réhabilitation. Elle entend protéger le parc social, empêcher l'éviction des habitants historiques et garantir leur droit au maintien ou au relogement dans leur quartier.

(Proposition de loi visant à mettre fin aux démolitions de logements sociaux, à valoriser ce patrimoine et à lutter contre l'éviction des habitantes et habitants historiques dans les projets de rénovation urbaine, n° 2485, 17 février 2026, AN, Abdelkader Lahmar (LFI))

Bâtiment : proposition pour accélérer la construction durable

La proposition de loi portée notamment par Christelle D'Intorni (LR) vise à aller au-delà de la RE2020, jugée trop centrée sur la seule performance thermique et insuffisamment ambitieuse en matière d'intégration des énergies renouvelables et de valorisation des ressources locales.

Elle prévoit ainsi la généralisation de dispositifs de production d'énergie (solaire, géothermie, biomasse...), la récupération des eaux grises et pluviales, des adaptations des règles d'urbanisme et un crédit d'impôt pour encourager les investissements durables dans le bâtiment.

(Proposition de loi visant à encourager la construction durable et la valorisation des ressources naturelles dans le secteur du bâtiment, n° 2443, 4 février 2026, AN, Christelle D'Intorni (LR))

« L'indivision bloque des immeubles en plein cœur des marchés tendus »

Au croisement du droit civil et de l'investissement immobilier, la sortie d'indivision représente un nouveau champ d'intervention pour des opérateurs spécialisés. Braxton Indivision, branche de Braxton AM, rachète des quotes-parts avec décote et organise la revalorisation des biens. Un modèle fondé sur le portage, le risque et la création de valeur. Marie-Astrid Delabrousse-Mayoux, associée de cette activité, estime que ce marché est appelé à croître avec le vieillissement des baby-boomers et l'essor des familles recomposées.



JurisHebdo Immobilier : La loi pose un principe très clair : nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision. Pourtant, les blocages durent parfois des années. Où se situe, selon vous, le principal décalage entre le droit et la pratique ?

M-A. D. : La vente d'un bien indivis suppose, le plus souvent, l'accord unanime des coindivisaires. Il suffit donc d'un seul refus, parfois émanant d'un détenteur très minoritaire, pour paralyser l'ensemble. Or l'indivision ne relève pas seulement d'une logique patrimoniale : elle engage des projets de vie. Certains héritiers ont besoin de liquidités pour se loger ou financer des études ; d'autres situations deviennent conflictuelles, notamment lorsqu'un indivisaire occupe le bien sans contrepartie, profitant de la longueur des procédures.

Les effets sont également immobiliers. Nous constatons l'existence d'immeubles entiers qui se dégradent ou demeurent partiellement vacants faute d'accord sur leur gestion ou leur vente. Dans un contexte de tension du marché et d'exigences accrues en matière de performance énergétique, ces blocages dépassent la sphère familiale et contribuent à maintenir des biens hors du marché, alors même que la demande est forte.

Quelles sont, concrètement, les voies possibles pour sortir d'une indivision ?

M-A. D. : En pratique, trois voies principales permettent de sortir d'une indivision. La première est l'accord amiable : l'ensemble des

coindivisaires consent à la vente et l'indivision prend fin de manière naturelle.

La deuxième est la voie judiciaire, à travers le partage provoqué devant le juge en cas de désaccord, notamment après une séparation. Cette procédure peut s'avérer longue et coûteuse. Les délais sont importants et certaines stratégies procédurales peuvent encore les prolonger, tandis que les honoraires d'avocat alourdissent la charge financière de familles déjà fragilisées. Pendant ce temps, le bien se dégrade, faute d'entretien et de travaux.

La troisième voie consiste à céder sa quote-part indivise. Cette solution intermédiaire permet à un indivisaire de retrouver de la liquidité sans subordonner sa décision à l'accord de l'ensemble des autres indivisaires.

Comment se déroule une vente de quote-part ? Et en quoi cela évite-t-il l'escalade du conflit ?

M-A. D. : La procédure s'apparente à une vente immobilière classique : étude du dossier, accord sur le prix avec l'indivisaire sortant, signature d'une promesse puis de l'acte notarié, dans un délai généralement compris entre quatre et six mois.

La spécificité réside dans le droit de préemption. Les autres indivisaires sont informés de la cession et disposent d'un mois pour se substituer à l'acquéreur, puis de deux mois pour conclure l'achat. Le dispositif est protecteur, chacun ayant la possibilité effective de racheter.

Ce cadre contribue à apaiser les tensions. Là où une procédure judiciaire cristallise les conflits, la vente de quote-part permet à celui qui souhaite partir de le faire sans engager un affrontement. Nous intervenons sur l'actif, non sur l'histoire familiale. Dans près d'un dossier sur deux, une préemption intervient. La fixation d'un prix de marché et d'un calendrier légal suffit souvent à relancer des situations figées depuis des années.

Vous achetez la quote-part avec une décote. Comment l'expliquez-vous, et comment votre modèle économique fonctionne-t-il ?

M-A. D. : La décote s'explique par le fait qu'une quote-part indivise n'a pas la valeur d'une pleine propriété. En pleine propriété, l'acquéreur maîtrise immédiatement le bien et son calendrier. En indivision, il doit composer avec les autres coindivisaires, ce qui allonge le portage, augmente le risque et peut générer des frais supplémentaires. Cette contrainte se traduit dans le prix, avec une décote moyenne d'environ 30 %, variable selon la localisation et le potentiel de revalorisation.

Notre rémunération repose sur deux éléments. Les fonds immobiliers de Braxton AM qui achètent la quote-part versent une commission pour la structuration et la gestion du dossier à Braxton Indivision. En cas de préemption, l'indivisaire qui rachète règle le prix convenu au vendeur ainsi que cette commission, correspondant au travail réalisé pour débloquer la situation.

Une fois que vous avez la quote-part, votre objectif est-il toujours de reconstituer la pleine propriété ?

M-A. D. : Il s'agit d'une option parmi d'autres. Notre priorité demeure l'émergence d'une solution à la fois constructive et économiquement pertinente.

Il n'est pas rare que notre intervention produise un effet d'entraînement : un premier indivisaire nous sollicite, puis les autres se rallient à une cession, permettant ainsi de reconstituer la pleine propriété.

Dans d'autres situations, nous accompagnons une revente conjointe, des échanges de lots ou des répartitions plus équilibrées, notamment au sein d'immeubles. Nous pouvons également mobiliser l'expertise immobilière du groupe afin de revaloriser l'actif, conduire des travaux ou optimiser la structuration des baux, en vue d'une cession ultérieure dans des conditions plus favorables pour l'ensemble des parties.

Quels types de biens visez-vous ?

M-A. D. : Nous examinons un spectre d'actifs assez large, en cohérence avec la diversification

du groupe, et avons déjà étudié des domaines viticoles, des hôtels ou des actifs logistiques. Néanmoins, l'activité indivision demeure très majoritairement résidentielle : près de 95 % de nos dossiers concernent des appartements, des maisons ou des immeubles d'habitation.

Nous n'imposons pas de seuil d'investissement strict, mais nous sommes attentifs à la localisation. L'indivision impliquant un risque et un portage parfois long, l'actif doit s'inscrire dans un marché suffisamment liquide et attractif, qu'il s'agisse d'un centre-ville dynamique, d'une station recherchée ou d'une ville moyenne solide. L'enjeu est de sécuriser la trajectoire de l'investissement.

Pensez-vous que les indivisions problématiques vont se multiplier ?

M-A. D. : Oui, j'en suis convaincue, pour deux raisons principales.

La première est d'ordre démographique et patrimonial. Le vieillissement de la génération du baby-boom va mécaniquement accroître le nombre de successions et entraîner un transfert massif de patrimoine dans les années à venir. Or, toute succession ouvre, au moins temporairement, une indivision, avec le risque d'intérêts divergents entre héritiers.

La seconde tient à l'évolution des structures familiales. La multiplication des familles recomposées complexifie les situations, notamment lorsque beaux-enfants et beaux-parents se retrouvent en indivision, avec des montages mêlant usufruit et nue-propriété. Dans certains cas, la vente de quote-part constitue la seule issue réaliste pour sortir d'une impasse patrimoniale.

Aujourd'hui, nos dossiers relèvent à 60 à 70 % de successions et à 30 à 40 % de séparations. Les profils sont très divers, allant de trentenaires en quête de liquidités à des personnes plus âgées souhaitant alléger leurs charges ou sécuriser leur situation financière.

Si vous deviez résumer votre rôle en une phrase ?

M-A. D. : Je dirais que nous sommes un catalyseur de mouvement. Dans beaucoup d'indivisions, ce qui manque n'est pas forcément une volonté de nuire, mais un cadre. Tant qu'il n'y a pas un prix de marché, un calendrier et une procédure claire, les discussions restent théoriques, et l'inertie s'installe. Notre intervention permet souvent de sortir du face-à-face, de remettre le sujet sur des rails, et de donner une perspective concrète à chacun.

Propos recueillis par Valentine Clément

La loi de finances est publiée

• LOI n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 (1), JO 20 février 2026, n°1

La loi de finances pour 2026 est publiée au journal officiel du 20 février 2026. Un numéro spécial JurisHebdo Immobilier lui sera consacrée prochainement.

Conseil constitutionnel : feu vert partiel au budget

• Décision n° 2026-901 DC du 19 février 2026, JO 20 février 2026, n°2

Dans sa décision du 19 février 2026, le Conseil constitutionnel valide l'essentiel de la loi de finances pour 2026, après avoir écarté les griefs relatifs à la procédure d'adoption (recours au 49-3, loi spéciale) et à la sincérité budgétaire.

Il censure toutefois plusieurs dispositions comme « cavaliers budgétaires », notamment certains articles sans lien direct avec les ressources ou charges de l'État (articles 59, 69 III, 99, 124, 160, 170, 180 I à III, 200). À signaler pour le secteur immobilier : la censure des paragraphes I à III de l'article 180, relatifs à l'évolution des conditions de la réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le logement social.

Plusieurs mesures sensibles sont jugées conformes, parfois sous réserve d'interprétation : taxe sur les holdings, fiscalité des titres de séjour, contribution pour l'aide juridique, dispositifs liés aux JO 2030 - notamment les aménagements fiscaux concernant les logements mobilisés pour les Jeux d'hiver et l'opération du Fort des Têtes à Briançon (volet immobilier et réhabilitation) -, ou encore mécanisme de lissage des recettes des collectivités, qui intéresse indirectement les politiques locales du logement et de l'aménagement.

Urbanisme littoral en présence d'érosion : périmètre élargi

• Décret n° 2026-95 du 13 février 2026 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022, JO 17 février 2026, n°3

Le décret du 13 février 2026 s'adresse aux collectivités territoriales et à leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme et d'aménagement, situés dans les communes exposées à l'érosion du littoral.

Il actualise la liste des communes concernées, qui doivent adapter leur action d'urbanisme en fonction des phénomènes hydrosédimentaires, sur la base des connaissances scientifiques disponibles (indicateur national, observatoires du trait de côte, exposition des biens).

Contrôles sur place : renforts à l'ANCOLS

• Arrêté du 30 janvier 2026, JO 18 février 2026, n°87

Cet arrêté habilite plusieurs agents de l'Agence nationale de contrôle du logement social à réaliser des contrôles sur place. Pris en application du Code de la construction et de l'habitation, le texte concerne des agents de profils variés (salariés de droit privé, ingénieurs, inspectrice des finances publiques). Ces habilitations renforcent les capacités de contrôle de l'ANCOLS auprès des organismes de logement social.

Rapports & Communiqués

Préemption commerciale : les maires gagnent un nouveau levier

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi de Pierre Cazeneuve étendant le droit de préemption commerciale aux cessions majoritaires de parts sociales, afin d'empêcher les montages juridiques contournant l'action des maires. Soutenu par le gouvernement, le texte vise à renforcer la capacité des communes à préserver la diversité commerciale des centres-villes. La droite UDR et le RN ont dénoncé une atteinte à la liberté d'entreprendre et au droit de propriété, sans parvenir à infléchir le dispositif. Les sénateurs doivent à leur tour se prononcer. Récit des débats dans le prochain numéro.

(Proposition de loi visant à l'extension de la possibilité de préemption de baux commerciaux dans les mairies aux sociétés civiles immobilières, dépôt le mardi 18 mars 2025, AN)

Accédez à notre sélection de textes publiés au Journal Officiel de la semaine du 16 février 2026 en scannant le QR code



Logement neuf : frémissement des permis, effondrement de la demande

Le 12 février 2026, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a présenté un bilan 2025 en demi-teinte : un léger redressement des autorisations, mais une chute historique des ventes, en particulier auprès des investisseurs particuliers.

Sur le plan macroéconomique, le contexte est jugé « moins mauvais » qu'en 2024 : l'investissement des ménages cesse de chuter, les taux d'intérêt se stabilisent autour de 3 % et la croissance demeure faible mais positive. Un environnement plus lisible, mais encore insuffisant pour relancer la demande, estime ma FPI.

Premier indicateur encourageant : les autorisations de logements collectifs progressent de 20 % sur un an (+15 % au niveau national). Ce rebond intervient toutefois après un point bas historique et laisse les volumes très inférieurs à ceux d'avant 2020, relève la FPI. La production reste freinée par la réticence de certains maires à délivrer des permis, dans un climat local souvent hostile à la construction.

En matière de commercialisation, les réservations 2025 constituent « la plus mauvaise année » enregistrée, avec une nouvelle baisse de 20 % au dernier trimestre. Sur l'ensemble de l'année, 92 000 logements ont été vendus, soit -12 % par rapport à 2024. Le marché reste très éloigné des niveaux des années fastes.

Par ailleurs, le décrochage des investisseurs particuliers est spectaculaire : moins de 10 500 ventes en 2025, soit une chute de plus de 60 % sur un an et d'environ 90 % par rapport à 2021. La disparition du dispositif Pinel a privé les promoteurs d'un levier clé de précommercialisation,

indispensable au déclenchement des mises en chantier, indique la FPI. Les ventes en bloc aux bailleurs sociaux reculent également (14 000 logements contre plus de 20 000 en 2020-2021), ces derniers devant arbitrer entre acquisitions et rénovation énergétique de leur parc, dans un contexte de fonds propres contraints. Conséquence directe : les stocks progressent et les durées d'écoulement s'allongent fortement dans de nombreuses métropoles. Certains territoires dépassent des seuils d'alerte, avec des opérations suspendues ou retirées du marché faute de préventes suffisantes. Les promoteurs reconnaissent consentir d'importants sacrifices sur leurs marges - abandon d'honoraires, réduction des frais commerciaux, mobilisation accrue des fonds propres - pour tenter de boucler les bilans. Pour autant, les prix ne baissent pas. Depuis le déclenchement de la crise de la demande fin 2022, ils ont encore progressé d'environ 300 €/m². L'empilement des normes, le coût du foncier - qui ne recule pas - et les exigences techniques limitent toute correction significative.

Pour 2026, la FPI fonde ses espoirs sur le nouveau statut du bailleur privé et sur d'éventuels ajustements législatifs à venir. L'objectif affiché est ambitieux : faire de 2026 « l'année du vrai rebond ».

(Conférence de presse du 12 février 2026, FPI)

Nominations

Cabinet de la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

Blandine Georjon est nommée conseillère chargée de la simplification de l'action publique locale, de l'efficacité et de l'innovation.

(Arrêté du 5 février 2026, JO 10 février 2026, n°24)

Cour des comptes

Nommée Première présidente de la Cour des comptes en conseil des ministres le 11 février 2026, Amélie de Montchalin a pris ses fonctions à la tête des juridictions financières, succédant à Pierre Moscovici.

(Communiqué du 23 février 2026, Cour des comptes)

Établissement public Paris La Défense

Virginie Grand est nommée administratrice titulaire Cheffe de la mission d'appui au financement des infrastructures (FIN INFRA), elle est désignée en raison de ses compétences en développement économique.

(Arrêté du 9 février 2026, JO 17 février 2026, n°32)

Conseil d'administration de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Charline Nennig (logement) et Anne-Gaëlle Baudouin (outre-mer) sont nommées membres titulaires.

(Arrêté du 16 février 2026, JO 21 février 2025, n°59)