

# ESPI

LABORATOIRE  
RESEARCH IN REAL ESTATE

## Veille juridique immobilière

N° 18  
Janvier - février - mars 2026



### Édito

par Jennyfer Pilotin,  
enseignante-chercheuse en droit

Au cours des trois premiers mois de l'année 2026, l'actualité juridique en matière immobilière s'est structurée autour de deux axes majeurs : la relance de l'investissement privé et le renforcement des pouvoirs d'intervention des autorités publiques. Dans un marché sous tension marqué par des contraintes économiques fortes, le législateur a cherché à conjuguer incitation et fermeté, l'équilibre demeurant toujours très délicat à définir. Sur le plan législatif, l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2026 a introduit plusieurs mesures structurantes, au premier rang desquelles figure le nouveau dispositif dit « Jeanbrun » ou « Relance Logement ». S'il marque un signal politique fort en faveur de la relance de l'offre locative, son efficacité pratique dépendra de la capacité des investisseurs à absorber les contraintes qu'il impose, notamment en matière de performance énergétique et d'encadrement des loyers. Sur le plan réglementaire, plusieurs mesures sont venues préciser les modalités d'application de réformes récentes, traduisant un effort de sécurisation des pratiques et d'accompagnement des acteurs.

**L'immobilier est un secteur en perpétuelle évolution. La présente *Veille juridique immobilière*, publiée par le département Droit du laboratoire ESPI2R, est un outil incontournable pour comprendre les mutations de l'immobilier contemporain et bâtir une pensée constructive sur les besoins de demain.**

### Au sommaire de ce numéro

- Le Conseil constitutionnel valide l'interdiction des locations touristiques en copropriété à la majorité des deux tiers. ... p. 2
- Travaux hors permis de construire : le maire n'est pas en situation de compétence liée ! ..... p. 3
- Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 : les principales nouveautés. .... p. 3
- Créance professionnelle née avant le 15 mai 2022 et droit de poursuite du créancier sur le patrimoine personnel de son débiteur entrepreneur individuel : la rétroactivité ne vaut que pour l'avenir ! ..... p. 3
- Précisions jurisprudentielles sur la prescription de l'action du locataire en paiement de l'indemnité d'éviction. .... p. 4
- Plus-values et TVA immobilière : les principales mesures de la loi de finances pour 2026 entre relance et ajustements. .... p. 5
- Jeanbrun : un dispositif en demi-teinte destiné à relancer l'investissement locatif. .... p. 6
- Brésil : extinction du bail rural en cas de perte judiciaire de la propriété du bien ..... p. 6

## Droit de la copropriété

Jurisprudence

### **Le Conseil constitutionnel valide l'interdiction des locations touristiques en copropriété à la majorité des deux tiers** **Conseil constitutionnel, décision n° 2025-1186, question prioritaire de constitutionnalité du 19 mars 2026**

Le 19 décembre 2025, la Cour de cassation a transmis au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) soulevée par la société civile immobilière de la Barge rousse, portant sur [l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#), modifié en 2024.

Ce texte permet désormais d'interdire les meublés de tourisme en copropriété à la majorité des deux tiers (et non plus à l'unanimité), dans un contexte de tensions locatives croissantes.

La requérante dénonçait une atteinte disproportionnée au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, estimant qu'une interdiction générale ne reposait pas sur un intérêt général suffisant et manquait d'encadrement.

Dans sa décision du 19 mars 2026, le Conseil constitutionnel a validé le dispositif. Il a reconnu des objectifs légitimes (lutte contre les nuisances, préservation du logement durable) et jugé l'atteinte proportionnée, dès lors que le droit de louer à long terme demeure.

Néanmoins, cette validation s'accompagne de limites : l'interdiction des meublés de tourisme en copropriété ne vise que les résidences secondaires ; dans les copropriétés à destination non commerciale, elle doit être justifiée par la destination de l'immeuble ; et elle reste réversible.

La décision consacre un véritable pouvoir de régulation interne des copropriétés face à la location touristique.

D'abord, sur le plan juridique, le Conseil constitutionnel opère un rééquilibrage entre le droit de propriété individuel et l'intérêt collectif des copropriétaires. En admettant qu'une majorité qualifiée puisse restreindre certains usages privés, il reconnaît que la destination de l'immeuble et la vie collective peuvent primer sur des exploitations jugées incompatibles, sans pour autant vider le droit de propriété de sa substance.

Ensuite, la décision sécurise clairement les politiques publiques de régulation des meublés de tourisme en validant un outil souple et décentralisé : la décision en assemblée générale.

Toutefois, en pratique, la règle des deux tiers rend ces interdictions plus accessibles et potentiellement plus instables. Une copropriété peut interdire puis réautoriser les locations touristiques au gré des majorités, ce qui introduit une incertitude juridique pour les investisseurs et les exploitants. La stratégie patrimoniale devient donc plus risquée et dépendante des équilibres internes à chaque immeuble.

## Droit de l'urbanisme et de l'environnement

### Travaux hors permis de construire : le maire n'est pas en situation de compétence liée !

**Conseil d'État, 6<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> chambres réunies, 2 mars 2026, n° 492686, SCI 27 c/ commune Saint-Orens-de-Gameville (Haute-Garonne)**

Le Conseil d'État rappelle dans une décision du 2 mars 2026 qu'en matière d'arrêté interruptif de travaux, le maire n'est pas en situation de compétence liée lorsqu'une appréciation préalable des faits est nécessaire. Dans cette affaire, un permis de construire (PC) avait été délivré pour un bâtiment industriel mais des travaux non prévus dans le permis avaient été réalisés. Plus précisément, l'autorisation portait sur un bâtiment industriel, mais un agent dépêché par le maire constatait qu'une centrale à béton était en cours d'édification dans l'enveloppe de l'entrepôt autorisé.

Avant de pouvoir ordonner l'arrêt du chantier, le maire devait comparer les travaux réalisés conformément à l'autorisation initiale et apprécier leur régularité. La simple constatation de travaux supposés irréguliers ne suffit pas pour déclencher un arrêté interruptif. Autrement dit, lorsque des travaux non prévus sont réalisés par le titulaire d'un PC sur le terrain, le maire doit, avant d'en prescrire l'interruption au titre de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme, apprécier si ces travaux se rattachent au PC délivré. Il n'est pas alors en situation de compétence liée pour prendre un arrêté interruptif de travaux et doit respecter la procédure contradictoire.

Cette décision confirme que les moyens procéduraux invoqués par le pétitionnaire, notamment le défaut de procédure contradictoire, sont pertinents dès lors que l'autorité administrative devait procéder à cette appréciation des faits avant toute mesure coercitive.

Les communes doivent donc veiller à documenter soigneusement l'appréciation des travaux réalisés au regard des prescriptions du PC avant de prendre tout arrêté interruptif. Cette approche protège les pétitionnaires et limite les risques d'annulation des décisions pour défaut de procédure ou appréciation sommaire des faits.

#### En savoir plus

ERSTEIN, L. (2026, 9 mars). Arrêté interruptif de travaux : le maire vraiment obligé ? *La Semaine juridique Administrations et collectivités territoriales*, 10-11, act. 138.

Jurisprudence

## Droit des contrats

### Créance professionnelle née avant le 15 mai 2022 et droit de poursuite du créancier sur le patrimoine personnel de son débiteur entrepreneur individuel : la rétroactivité ne vaut que pour l'avenir !

**Cour de cassation, chambre commerciale, 4 février 2026, n° 24-22.869**

La Cour de cassation, dans un arrêt du 4 février 2026, rappelle que la séparation des patrimoines issue de la loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante, entrée en vigueur le 15 mai 2022, est inopposable aux créanciers dont la créance est antérieure. Ceux-ci conservent donc un droit de gage

Jurisprudences

sur l'ensemble du patrimoine personnel et professionnel de l'entrepreneur, même en cas de liquidation judiciaire de leur débiteur. La Cour de cassation a ainsi infirmé [la décision de la cour d'appel de Versailles](#).

Dans cet arrêt, la Haute juridiction rappelle que la protection du patrimoine personnel ne vaut que pour les dettes nées après l'entrée en vigueur de la loi : le 15 mai 2022. Le statut de liquidation judiciaire ([articles L. 681-1 et L. 681-2 du Code de commerce](#)) n'influe donc pas sur ce traitement.

Ainsi, la date de naissance de la créance devient déterminante. Cette décision invite les entrepreneurs individuels à être particulièrement vigilants sur la chronologie des dettes et la priorisation de leurs engagements.

#### En savoir plus

- [CAPDEVILLE, S. \(2026, 2 mars\). Liquidation judiciaire de l'entrepreneur individuel : attention à la date de naissance des dettes. Village de la justice.](#)
- [Entrepreneur individuel et liquidation judiciaire : qu'advient la procédure de saisie immobilière avant le 15 mai 2022 ? \(2026, 11 février\). Le mag juridique.](#)

### Précisions jurisprudentielles sur la prescription de l'action du locataire en paiement de l'indemnité d'éviction

#### **Cour de cassation, chambre civile 3, 12 février 2026, n° 24-18.382**

La Cour de cassation est revenue sur [la décision de la cour d'appel de Paris du 30 mai 2024](#) opposant un preneur et un bailleur au sujet d'une indemnité d'éviction. Elle indique que cette indemnité est due au locataire évincé, à condition qu'il engage une action dans le délai de la prescription biennale. Cette période de deux ans court à compter de la date d'effet du congé et peut être suspendue par deux motifs. Le premier motif concerne une mesure d'instruction fondée sur [l'article 145 du Code de procédure civile](#). En l'occurrence, la bailleuse a demandé et obtenu une expertise judiciaire. La locataire ne s'était pas jointe à cette demande pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction. Elle avait seulement émis des protestations et n'avait pas formulé de demandes. La Cour de cassation a estimé que cet effet suspensif profitait seulement à la bailleuse ayant sollicité la mesure d'instruction et non à la locataire. La mesure d'instruction ne s'applique donc pas de facto aux deux parties.

L'application de [l'article 2240 du Code civil](#) génère un deuxième motif de suspension. En effet, le délai de prescription peut être suspendu si le bailleur reconnaît devoir cette indemnité d'éviction. Dans le cas présent, ce dernier n'avait pas reconnu explicitement devoir cette indemnité d'éviction à la locataire.

Cette décision démontre ainsi l'importance pour un locataire de saisir impérativement le juge dans les deux ans et de s'impliquer dans les mesures d'instruction le cas échéant. Le bailleur est quant à lui protégé une fois le délai écoulé notamment si le locataire n'a pas mis en œuvre les diligences requises dans le temps imparti.

#### En savoir plus

[GELENDER, TH. \(2026, 12 février\). Prescription biennale de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction : deux arrêts jumeaux font sauter les filets de sécurité des locataires. Sensei avocat.](#)

## Droit fiscal/fiscalité immobilière

Loi

### Plus-values et TVA immobilière : les principales mesures de la loi de finances pour 2026 entre relance et ajustements

#### Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026

Dans un contexte de tensions persistantes sur le marché immobilier, le législateur a souhaité renforcer les leviers fiscaux en faveur de la production de logements sociaux et intermédiaires et de l'accès à la propriété. La loi de finances pour 2026 s'inscrit dans cette logique en prorogeant certains dispositifs existants et en apportant des ajustements ciblés en matière de TVA immobilière, notamment dans un environnement législatif marqué par l'intégration future de ces règles au sein du Code d'imposition des biens et des services (CIBS).

Parmi ces principales mesures, il y a d'abord la prorogation des dispositifs en matière de plus-values immobilières :

- réduction jusqu'au 31 décembre 2027 des exonérations de plus-values en faveur des cessions destinées à la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires ;
- prolongation des mesures de faveur, notamment de l'abattement exceptionnel (60 % à 85 %) applicable aux cessions destinées à la production de logements collectifs en zones tendues ;
- maintien des exonérations au profit des organismes du logement social ou des acquéreurs s'engageant à réaliser des programmes immobiliers intégrant une part de logements sociaux.

Pour ce qui est des ajustements en matière de TVA immobilière :

- adaptation des conditions d'application du taux réduit de TVA en faveur de l'accès à la propriété, notamment dans les zones ANRU et les quartiers prioritaires, avec une modification liée au plafond de ressources ;
- précisions des conditions de remise en cause du taux intermédiaire de TVA notamment en cas de cession des logements dans les années qui suivent l'opération ;
- clarifications des règles applicables au logement locatif intermédiaire, en particulier sur la condition de mixité sociale et le calcul du seuil de 25 % de logements sociaux ;
- recodification des règles de TVA au sein du CIBS à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2026, ce qui implique une évolution des références juridiques pour les praticiens.

La loi de finances confirme ainsi la volonté du législateur de maintenir un cadre fiscal incitatif au service des politiques du logement. Les ajustements apportés appellent une vigilance accrue des praticiens dans la mise en œuvre des mesures précitées.

#### En savoir plus

- [CONSEIL CONSTITUTIONNEL. \(2026, 19 février\). \*Décision n° 2026-901 DC du 19 février 2026\*. \[Communiqué de presse\].](#)
- [PAERELS, H. \(2026, 13 mars\). Plus-values et TVA immobilières : les mesures de la loi de finances à destination du logement social et de l'accès à la propriété. \*La Semaine juridique notariale et immobilière\*, 11, étude 1040.](#)

## Jeanbrun : un dispositif en demi-teinte destiné à relancer l'investissement locatif

### Article 47 de la loi de finances pour 2026

Définitivement adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2026 (article 47, qui modifie le 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du Code général des impôts), le « dispositif Jeanbrun » (du nom de l'actuel ministre du Logement Vincent Jeanbrun) crée un nouveau statut du bailleur privé afin d'encourager l'investissement locatif dont l'offre s'était appauvrie avec la fin du dispositif Pinel. Pour bénéficier de ce dispositif, le propriétaire devra s'engager à louer nu pendant 9 ans son logement.

Également surnommé le dispositif « Relance Logement », celui-ci est assorti de conditions d'éligibilité pour le particulier qui peut aussi bien décider d'investir dans le neuf ou dans l'ancien sous réserve de réaliser des travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition du bien. En revanche, cette exigence n'est pas sans conséquence pour le propriétaire qui devra mettre en place un projet de rénovation important, notamment pour atteindre un DPE classé A ou B avec justificatifs à l'appui. Si les conditions d'éligibilité sont particulièrement contraignantes dans l'ancien, elles le sont moins pour le logement neuf, qui devrait voir sa production augmenter d'environ 50 000 biens locatifs dans le secteur privé. L'avantage accordé par le dispositif Relance Logement n'est pas des moindres : il octroie à son propriétaire la possibilité d'amortir fiscalement son bien immobilier sous réserve de l'engagement de la durée de location précitée mais requiert notamment le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire pour qui le bien doit constituer sa résidence principale – et qui ne peut être un proche du propriétaire.

Précision importante : dans le neuf, les taux d'amortissement annuels différeront suivant le loyer, à savoir 3,5 % pour un bien proposant un loyer intermédiaire, avec un plafond d'amortissement établi à 8 000 euros ; 4,5 % pour un bien dont le loyer avoisine ceux du logement social, avec un plafond d'amortissement à 10 000 euros et, enfin, 5,5 % pour un logement à loyer très social, plafonné à 12 000 euros. Dans l'ancien, l'amortissement est plafonné à 10 700 euros.

Contrairement au dispositif Pinel, il n'y a aucune condition de zonage géographique : le dispositif Jeanbrun s'applique à l'ensemble du territoire national comme à tous les particuliers, sans plafonnement de revenus. Cet assouplissement est d'ailleurs bienvenu dans un contexte de tension locative encore marqué par le durcissement de l'accès au crédit et de nombreuses contraintes financières, économiques et réglementaires.

## À l'international

### Brésil : extinction du bail rural en cas de perte judiciaire de la propriété du bien

#### Tribunal supérieur de la justice, arrêt du 13 février 2026, REsp 2.187.412

En droit brésilien, la perte judiciaire de la propriété d'un bien rural met fin automatiquement au bail et empêche le preneur de se maintenir dans les lieux. La troisième chambre du Superior Tribunal de Justiça (STJ), dans un arrêt du 13 février 2026 (REsp 2.187.412), a jugé que la perte de propriété d'un bien rural

par décision judiciaire entraîne l'extinction automatique du contrat d'« arrendamento » (bail rural), empêchant le preneur de se maintenir dans les lieux jusqu'au terme initialement prévu. En l'espèce, des contrats de bail rural avaient été conclus pour l'exploitation agricole de terres. Toutefois, au cours de leur exécution, le bailleur a perdu la propriété des biens à la suite d'une action en revendication, ce qui a conduit à l'immission en possession du nouveau propriétaire. Surpris par cette situation, le preneur a tenté de faire valoir son droit à rester dans les lieux, en demandant notamment la subrogation du nouveau propriétaire dans les droits et obligations du contrat. Les juges ont cependant rejeté cet argument.

La Cour suprême de droit privé a rappelé que la subrogation prévue par le « statut de la terre » ne s'applique que dans les hypothèses de transfert volontaire du bien, comme la vente, ou en cas de constitution d'une charge réelle. En revanche, lorsque la propriété est perdue par décision judiciaire, le lien juridique entre le bailleur et le preneur disparaît, ce qui entraîne la disparition du contrat lui-même. Le STJ souligne ainsi qu'imposer au nouveau propriétaire la poursuite d'un contrat auquel il n'a pas consenti porterait atteinte à ses droits. La juridiction précise également qu'il n'est pas nécessaire d'introduire une action autonome en résiliation du bail ou en expulsion, puisque le contrat a déjà été résolu de plein droit. Enfin, elle écarte l'argument tiré du droit de préférence du preneur, en considérant que celui-ci suppose l'existence d'un contrat valide. Cette décision confirme une distinction nette entre le transfert volontaire de propriété, qui permet la continuité du bail, et la perte judiciaire, qui entraîne au contraire son extinction automatique.

Cahiers ESPI2R  
ISSN électronique 3099-8352  
Avril 2026

Édition  
Lolita Gillet

Photographie  
Photo de Luke Webb  
provenant de Pexels.

Contributeurs du laboratoire ESPI2R  
Fernanda CHATELARD, Nabil MOUNIR,  
Jennyfer PILOTIN, MARCOS POVOA

Étudiants  
Cyril Caudroy, Vincent Moliner

Éditeur  
Association Groupe ESPI  
Établissement d'enseignement  
supérieur privé et technique reconnu  
par l'État  
23 rue de Cronstadt - 75015 Paris  
[groupe-espi.fr](http://groupe-espi.fr)