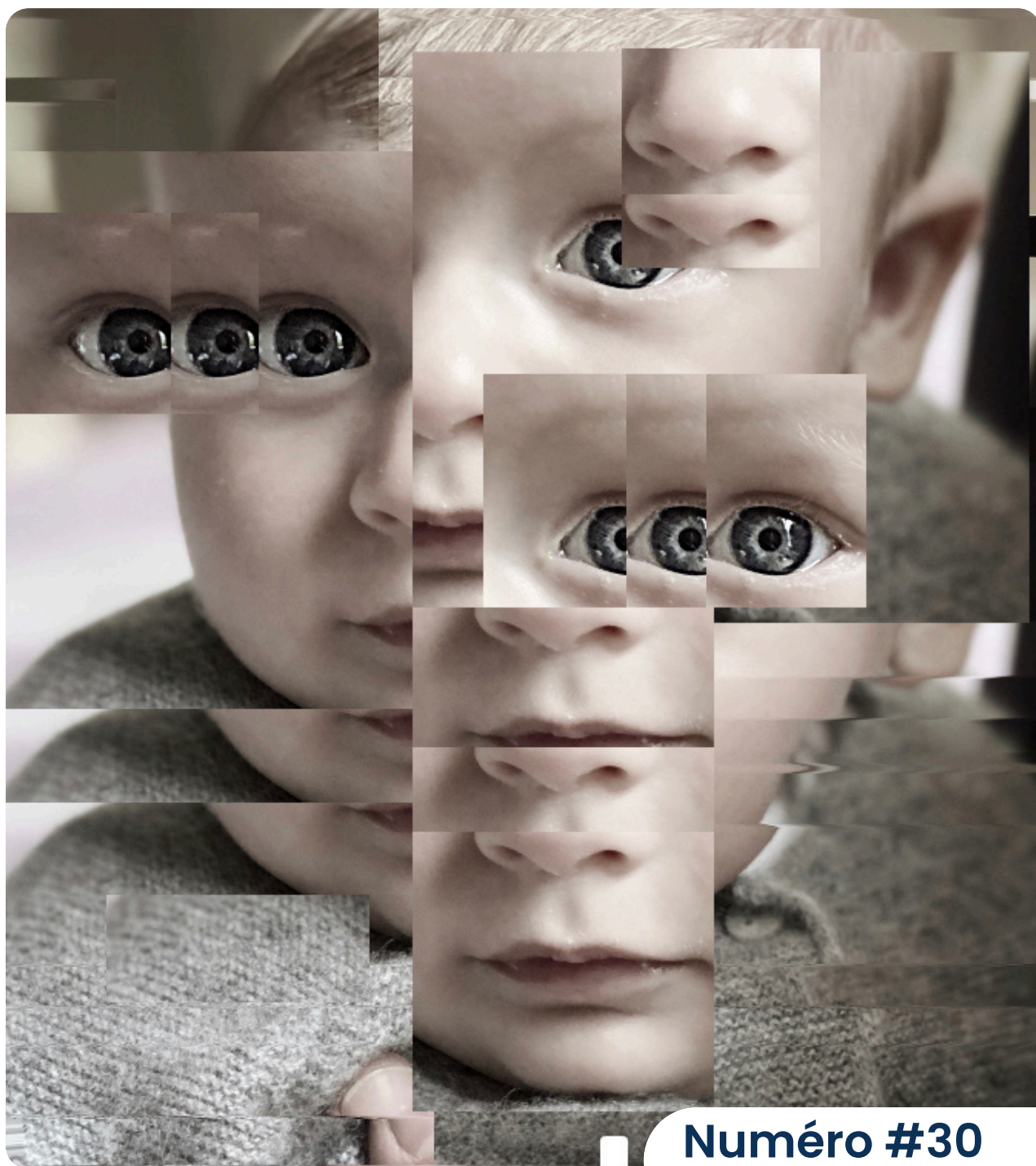


VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE



Numéro #30

HIVER 2026

Table des matières

(cliquer sur le titre pour accéder directement à la page)

04

CONTENTIEUX DE LA PREUVE

Cass. com., 17 septembre 2025, n° 24-14.689

TJ Paris, 26 septembre 2025, n° 22/03301

CA Amiens, 26 septembre 2025, n° 24/00868

11

CONTENTIEUX DE L'EXÉCUTION

Cass. civ. 2, 11 septembre 2025, n° 22-24.484

Avis, civ. 2, 25 septembre 2025, n° 25-70.013

Cass. civ. 2, 2 octobre 2025, n° 23-11.530

15

CONTENTIEUX LOCATIF & EXPULSION

Avis, civ. 3, 6 novembre 2025, n° 25-70.018

Décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025

TJ Évreux, 18 décembre 2025, n° 25/00881

26

COPROPRIÉTÉ

Cass. civ. 3, 20 novembre 2025, n° 23-23.315

28

URBANISME

Loi n° 2025-1190 du 27 novembre 2025 simplifiant le droit de l'urbanisme et du logement

30

ACTUALITÉS & PROSPECTIVES

Interview de Sébastien RACINE, Commissaire de justice associé de la SCP Venezia

Édito



Rappelle-toi Barbara.

Ainsi Jacques Prévert commence-t-il son célèbre poème Barbara. Ses vers me viennent à l'esprit en cette nuit pluvieuse du 3 février 2026, alors que je relis ce numéro tout en devinant au loin les bruits de bottes derrière les journaux télévisés.

Dans les 58 vers de ce poème, Jacques Prévert se désole du paysage qui s'offre à lui, le contraignant à se souvenir.

Et nous, faut-il déjà se désoler de 2026 et laisser sa mélancolie aux charmes de 2025? C'est une question que je me suis posée en corrigeant ce 30ème numéro de la revue VENEZIA. Mais une réponse négative s'impose.

Non, ce serait trop facile de laisser la pluie de ce début de mois amoindrir notre enthousiasme pour 2026.

Il y a plein de raisons à cela : 2025 a été une année riche en enseignements, que nous avons retracés dans le présent numéro.

Dans tous les domaines, le dernier trimestre 2025 a été passionnant, notamment en matière de contentieux locatif avec d'importantes actualités.

De plus, 2026 a commencé pour notre part de la meilleure des manières, en accueillant un nouvel associé, Sébastien RACINE qui, par son expérience passée et sa vivacité d'esprit, saura séduire tous ses interlocuteurs et nos lecteurs.

S. Dorol

Contentieux de la preuve

Données comptables : loyauté de la preuve



La Chambre commerciale de la Cour de cassation rappelle que **la saisie informatique de données comptables dans un logiciel dédié** ne relève pas, à elle seule, du champ de compétence réservé aux experts-comptables. Une telle opération ne permet donc pas, en référé, de caractériser avec l'évidence requise l'exercice illégal de la profession.

Surtout, la Cour réaffirme que **l'illicéité ou la déloyauté d'un moyen de preuve n'entraîne pas nécessairement son exclusion des débats**. Lorsqu'une telle preuve est contestée, il appartient au juge, s'il en est saisi, **de mettre en balance le droit à la preuve et les droits antinomiques en présence**, afin d'apprécier si sa production est indispensable et strictement proportionnée au but poursuivi.

En écartant automatiquement un rapport établi par un détective privé sans procéder à ce contrôle de proportionnalité, la cour d'appel a méconnu l'étendue de son office.

L'arrêt rappelle ainsi que la loyauté de la preuve ne dispense pas le juge d'un examen concret de l'équité de la procédure.



Cass. com., 17 sept. 2025, n° 24-14.689



Scanner ou cliquer sur le QR Code

Constat d'achat : l'indépendance ne fait pas tout

*"Le défaut d'indépendance allégué
du tiers acheteur ne constitue pas,
en soi, une cause de nullité du
constat de contrefaçon."*

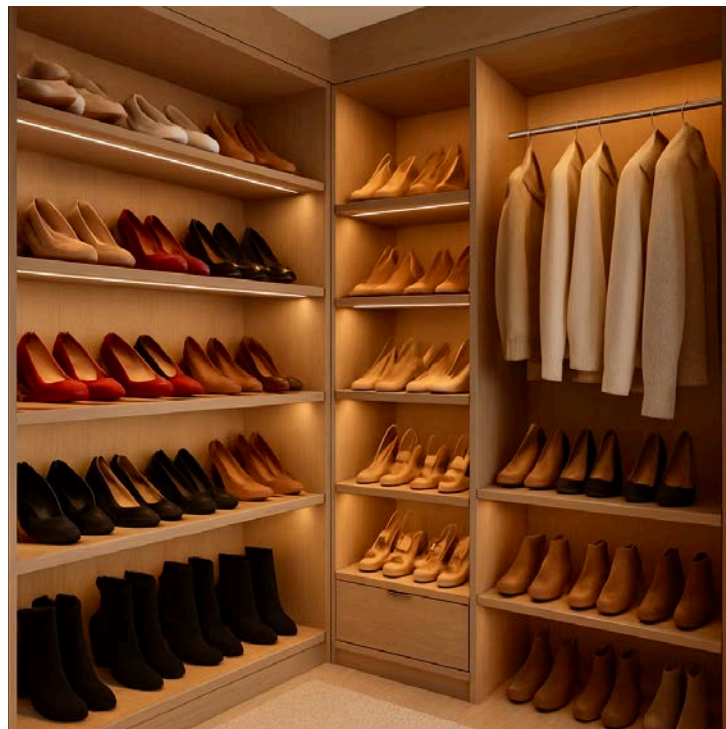
TJ Paris, 26 sept. 2025, n° 22/03301



La question de l'indépendance du tiers acheteur revient régulièrement dans le contentieux de la contrefaçon, comme si elle constituait, à elle seule, un critère décisif de validité du constat d'achat dressé par un commissaire de justice. La décision rendue par le tribunal judiciaire de Paris le 26 septembre 2025 apporte, sur ce point, une clarification bienvenue.

Le tribunal rappelle que le défaut d'indépendance du tiers acheteur ne saurait, en lui-même, entraîner la nullité du constat d'achat. **L'exigence d'indépendance, si elle participe de la loyauté de la preuve, ne constitue pas une condition autonome de régularité de l'acte.** Celle-ci s'apprécie avant tout au regard du déroulement des opérations de constatation et de la fidélité avec laquelle les faits matériels ont été consignés par le commissaire de justice.

En d'autres termes, la régularité du constat ne dépend pas de la seule qualité du tiers intervenant, mais de la manière dont l'acte a été établi. Dès lors que le commissaire de justice a procédé à des constatations objectives, sans stratagème ni altération des faits, l'existence d'un lien entre le requérant et le tiers acheteur ne suffit pas à vicier l'acte.



Pour autant, le tribunal n'efface pas totalement la question de l'indépendance. Il précise que celle-ci peut être prise en considération au stade de l'appréciation de la valeur probante du constat, laquelle relève du pouvoir souverain du juge. L'éventuel défaut d'indépendance du tiers est ainsi susceptible d'affaiblir la force probante de l'acte, sans remettre en cause sa validité formelle.

Le jugement opère ainsi une distinction nette entre la régularité du constat, qui conditionne sa recevabilité, et sa valeur probante, qui relève de l'appréciation du juge du fond. En refusant de faire de l'indépendance du tiers acheteur un critère automatique de validité, le tribunal adopte une approche pragmatique et cohérente de la preuve en matière de contrefaçon, recentrée sur l'office du commissaire de justice et sur la loyauté des constatations matérielles.



TJ Paris, 26 sept. 2025, n° 22/03301



Scanner ou cliquer sur le QR Code

Grève : constater oui, intervenir non

"Le commissaire de justice ne peut excéder ses pouvoirs en se bornant à des constatations matérielles."

CA Amiens, 26 sept. 2025, n° 24/00868

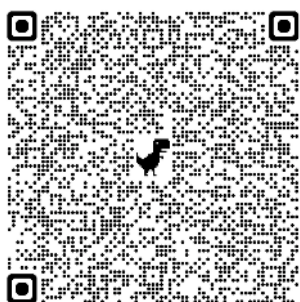




L'arrêt rendu par la cour d'appel d'Amiens le 26 septembre 2025 s'inscrit dans une jurisprudence désormais bien établie relative aux limites de l'office du commissaire de justice, tout en précisant utilement les contours en contexte de conflit social.



CA Amiens, 26 sept. 2025, n° 24/00868



Scanner ou cliquer sur le QR Code

Il est constant que dans sa mission de constatation, le commissaire de justice ne peut enjoindre à des grévistes de reprendre le travail, ou quelque action comme déplacer des véhicules (Cass. soc., 2 mars 2004, n^{os} 01-44.644 et 01-44.645).

Suivant ces préceptes, le commissaire de justice peut-il, sans sortir de son rôle, rappeler une règle de droit aux grévistes (en l'espèce, un comportement entravant la liberté du travail)?

La cour d'appel d'Amiens répond affirmativement. Elle adopte une approche mesurée en jugeant que le rappel strict d'une règle de droit, dès lors qu'il demeure informatif et dépourvu de toute portée injonctive ou évaluative, ne caractérise pas un excès de pouvoir. Une telle mention ne suffit donc pas, à elle seule, à vicier l'acte, dès lors qu'elle n'emporte ni qualification juridique des faits ni intervention dans leur déroulement.

La décision opère ainsi une distinction classique mais essentielle entre la régularité du constat et l'appréciation de sa force probante. Les critiques tenant aux modalités d'identification des personnes, aux termes employés ou aux éléments omis relèvent de la discussion probatoire et demeurent soumises à l'appréciation souveraine du juge du fond, dans le cadre du débat contradictoire.

En matière de grève, où la preuve est libre mais particulièrement sensible, l'arrêt confirme que le commissaire de justice peut constater et décrire, sans jamais intervenir. Il peut cependant éclairer toute partie sur la règle de droit, sans verser dans la conclusion juridique.

Cette ligne de partage, réaffirmée avec constance, demeure le socle de la sécurité probatoire des constats dressés en contexte de conflit collectif.

Pause photo



Quelque part dans un ministère-Paris VIII



Cage d'escalier principale - Paris XVII



Contentieux de l'Exécution

"Le caractère liquide d'une créance n'exige pas qu'elle soit chiffrée, dès lors que les éléments nécessaires à son évaluation sont contenus dans le titre."

Cass. civ. 2, 11 sept. 2025, n° 22-24.484



Frais de scolarité : même sans chiffre, ça passe

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation apporte, par son arrêt du 11 septembre 2025, une précision importante sur les conditions de l'exécution forcée des créances issues du contentieux familial, et plus particulièrement sur la notion de créance liquide.

En l'espèce, la Cour était saisie de la question de savoir si une décision prévoyant le partage, par moitié, de frais scolaires, extra-scolaires et exceptionnels, sans en fixer le montant chiffré, pouvait constituer un titre exécutoire permettant le recouvrement forcé des sommes avancées par l'un des parents. La Cour répond par l'affirmative.

Elle rappelle que le caractère liquide d'une créance ne suppose pas nécessairement que le titre contienne une condamnation chiffrée. Il suffit que celui-ci comporte tous les éléments permettant d'en déterminer le montant, par un simple calcul arithmétique. En jugeant le contraire, la juridiction du fond avait confondu absence de chiffrage et indétermination de la créance.

La solution s'inscrit dans une conception fonctionnelle de la liquidité, déjà retenue par la jurisprudence, selon laquelle une créance est liquide dès lors qu'elle est déterminable, sans qu'il soit besoin d'un nouvel examen juridictionnel.

La Cour réaffirme ainsi que l'exécution forcée ne saurait être subordonnée à une exigence formelle excessive, lorsque le titre exécutoire permet, par lui-même, l'évaluation de la somme due.

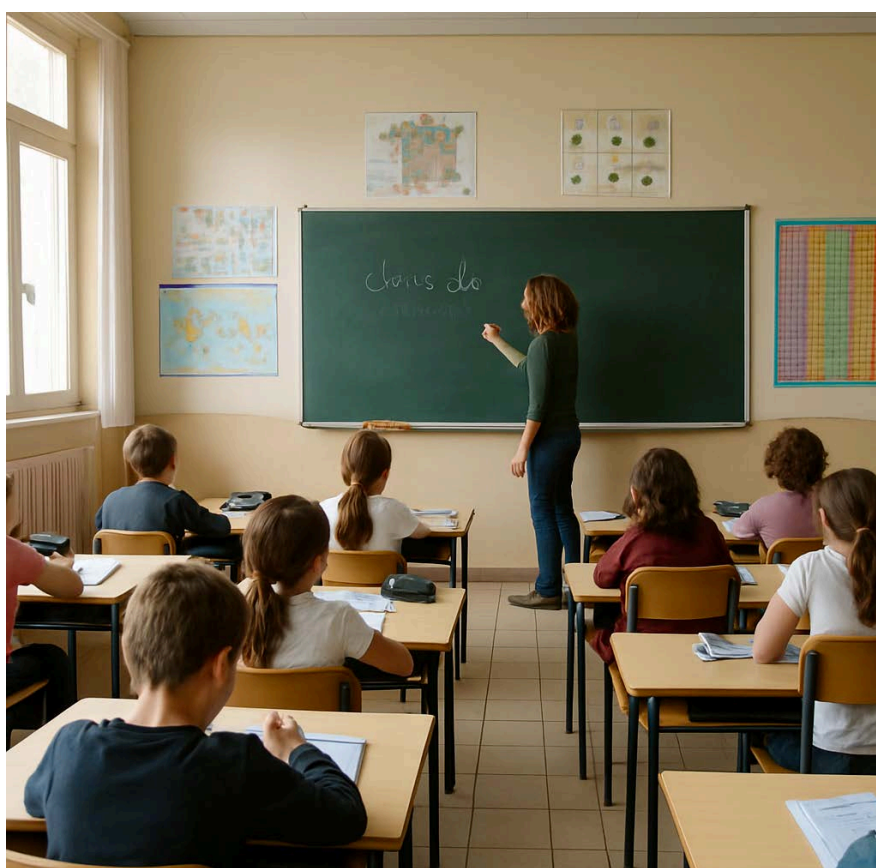
L'arrêt présente un intérêt pratique évident pour les professionnels de l'exécution. Il sécurise le recouvrement des frais avancés par un parent au-delà de sa part, en évitant qu'une absence de chiffrage initial ne fasse obstacle à l'exécution. Il rappelle, plus largement, que la liquidité de la créance s'apprécie à l'aune de sa calculabilité, et non de sa seule formulation littérale dans le titre.



Cass. civ. 2, 11 sept. 2025, n° 22-24.484



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Injonction de payer : l'amiable n'est pas un préalable



"La procédure d'injonction de payer n'est, dans aucune de ses deux phases, soumise à l'obligation d'une tentative préalable de résolution amiable du différend."

Cass. civ. 2, 25 sept. 2025, n° 25-70.013

Par son avis du 25 septembre 2025, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation apporte une clarification nette sur l'articulation entre la procédure d'injonction de payer et l'obligation de tentative préalable de résolution amiable du différend prévue par l'article 750-1 du Code de procédure civile.

La Cour rappelle que la procédure d'injonction de payer constitue une procédure dérogatoire au droit commun, structurée en deux phases distinctes. La première, engagée par requête, se caractérise par son caractère non contradictoire et par les objectifs de célérité et de bonne administration de la justice qui lui sont propres.

Ces caractéristiques rendent cette phase initiale incompatible avec l'exigence d'une tentative amiable préalable, laquelle suppose par nature un échange contradictoire entre les parties.

La Cour précise que si, en cas d'opposition du débiteur, le caractère contradictoire de la procédure est rétabli, aucune disposition du code de procédure civile ne prévoit ni n'organise, à ce stade, l'application de l'obligation résultant de l'article 750-1 du Code de procédure civile. Or, le non-respect de cette obligation étant sanctionné par une irrecevabilité, celle-ci ne saurait être retenue en l'absence de fondement textuel explicite.

L'avis consacre ainsi une exclusion globale de l'injonction de payer du champ d'application de l'article 750-1 du code de procédure civile, dans chacune des deux phases de la procédure. En adoptant cette lecture, la Cour refuse toute application extensive de l'obligation de résolution amiable préalable à une procédure spéciale qui obéit à une logique propre.

La portée pratique de la solution est significative. Elle sécurise le recours à l'injonction de payer, y compris pour les créances n'excédant pas 5 000 euros, en évitant que l'absence de tentative amiable préalable ne puisse être opposée au créancier comme une fin de non-recevoir.

Plus largement, l'avis rappelle que la politique de développement des modes amiables de règlement des différends ne saurait conduire à dénaturer l'économie des procédures spéciales expressément organisées par les textes.



Cass. civ. 2, 11 sept. 2025, n° 22-24.484



Scanner ou cliquer sur le QR Code

Notification : présomption de signature du destinataire

"La signature figurant sur l'avis de réception d'une lettre recommandée adressée à une personne physique est présumée être, jusqu'à preuve du contraire, celle de son destinataire ou de son mandataire."

Cass. civ. 2, 2 oct. 2025, n° 23-11.530

Par son arrêt du 2 octobre 2025, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation réaffirme clairement le régime probatoire applicable à la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tel qu'il résulte de l'article 670 du Code de procédure civile.



La Cour rappelle que la signature apposée sur l'avis de réception d'une lettre recommandée adressée à une personne physique bénéficie d'une présomption simple : elle est réputée être celle du destinataire ou de son mandataire. Cette présomption dispense l'expéditeur d'établir positivement l'existence d'un pouvoir ou d'un mandat conféré au signataire de l'avis de réception.

Il en résulte que la contestation de la régularité de la notification ne saurait conduire à faire peser sur l'expéditeur la charge de la preuve d'un mandat préalable. En exigeant une telle justification, la juridiction du fond inverse indûment la charge de la preuve, en méconnaissance du texte précité.

La solution s'inscrit dans une jurisprudence constante visant à garantir l'effectivité des notifications et la sécurité juridique des actes de procédure. Elle rappelle que la présomption attachée à l'avis de réception ne peut être combattue que par la preuve contraire, laquelle incombe au destinataire qui conteste avoir personnellement reçu l'acte ou l'avoir reçu par l'intermédiaire d'un mandataire.

L'arrêt présente un intérêt pratique immédiat pour les professionnels de la procédure et de l'exécution. Il confirme que la notification ne peut être paralysée par de simples allégations relatives à l'identité du signataire de l'avis de réception et qu'il n'appartient pas à l'expéditeur d'anticiper une contestation en rapportant la preuve d'un mandat qui, par nature, est présumé.



Pour aller plus loin sur le thème, [lire sur Lexbase](#)

Cass. civ. 2, 2 oct. 2025, n° 23-11.530



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Contentieux locatif & expulsion

Six semaines, pas un jour de plus

“Le délai de six semaines prévu à l’article 24, III, de la loi du 6 juillet 1989 est assimilé à un délai exprimé en jours et se calcule en remontant dans le temps, sans pouvoir être prorogé.”

Avis, civ. 3, 6 nov. 2025, n° 25-70.018



LE DÉLAI PRÉVU À L'ARTICLE 24, III, DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 NE PEUT ÊTRE PROROGÉ.

Par cet avis, la troisième chambre civile de la Cour de cassation met un terme à une incertitude pratique majeure affectant la procédure de résiliation du bail pour impayés.

L'article 24, III, de la loi du 6 juillet 1989 impose, à peine d'irrecevabilité, que l'assignation aux fins de constat de la résiliation soit notifiée au représentant de l'État **au moins six semaines avant l'audience.**

Problème: en droit français, il n'existe pas de délai exprimé en semaines!

Comment le décompter?

La Cour tranche clairement : le délai de six semaines doit être assimilé à un délai exprimé en jours, soit quarante-deux jours (calculés à rebours à partir de la date d'audience, sans compter le jour de celle-ci).

Surtout, la cour précise que ce délai ne peut faire l'objet d'aucune prorogation, y compris lorsque son terme tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié. Les dispositions de l'article 642 du Code de procédure civile sont ici inapplicables.

Il est étonnant de remarquer que c'est la 2ème fois en à peine 18 mois que la Cour de cassation est appelée à rendre un avis sur la nouvelle rédaction de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989. Elle avait en effet précédemment rendu un avis sur l'application de cette disposition aux baux en cours (Avis Cass., 13 juin 2024, n° 24-70.002), ne suivant pas l'avis de la doctrine ([lire sur Lexbase](#)).

C'était là une clarification des plus attendues par les professionnels du secteur.



Avis, civ. 3, 6 nov. 2025, n° 25-70.018



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Refus du concours de la force publique : l'indemnisation du bailleur

"Le refus de l'État de prêter son concours à l'exécution d'une décision d'expulsion engage sa responsabilité à compter de la décision explicite du préfet ou, à défaut, à l'issue d'un délai de deux mois suivant la demande."



Décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 relatif aux modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Le décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 vient préciser, dans un cadre désormais unifié, les modalités d'engagement de la responsabilité de l'État en cas de refus du concours de la force publique pour l'exécution d'une mesure d'expulsion.

Jusqu'alors largement gouvernée par la jurisprudence administrative, l'indemnisation du bailleur trouve désormais un ancrage réglementaire explicite au sein du Code des procédures civiles d'exécution, avec la création d'un chapitre spécifique consacré à la procédure d'indemnisation... Enfin!

Et donc?

Le texte rappelle d'abord que la responsabilité de l'État est engagée à compter de la décision explicite de refus du préfet, ou, en l'absence de réponse, à l'issue d'un délai de deux mois suivant la demande de concours.

Le décret organise ensuite une procédure administrative préalable obligatoire: le bailleur doit saisir le préfet d'une demande d'indemnisation accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives établissant la réalité et le montant des préjudices invoqués. Sur ces éléments, le préfet statue tant sur le principe de la responsabilité que sur le quantum de l'indemnisation proposée. Celle-ci donne lieu, le cas échéant, à une transaction emportant renonciation à tout recours ultérieur sur le même litige.

Le texte encadre également la période de responsabilité de l'État, qui prend fin en cas :

- d'octroi ultérieur du concours de la force publique;
- de départ volontaire de l'occupant;
- de renonciation à l'expulsion;
- de vente du bien;
- du décès de l'occupant.

Enfin, le décret dresse une liste détaillée des préjudices réparables, incluant notamment:

- la perte des loyers et charges récupérables;
- les frais de commissaire de justice;
- les frais de remise en état;
- la perte de valeur vénale du bien;
- le trouble dans les conditions d'existence.

La méthode d'évaluation de la perte locative est expressément précisée, par référence à la valeur locative réelle du bien, le cas échéant établie par tout moyen.

Ce décret offre aux bailleurs comme aux praticiens un cadre procédural et indemnitaire désormais clairement balisé dans le contentieux du refus de concours de la force publique.

Narcotrafic & logement social

TJ Évreux, 18 déc. 2025, n° 25/00881

Par un jugement du 18 décembre 2025, le Tribunal judiciaire d'Évreux prononce la résiliation d'un bail d'habitation et ordonne l'expulsion de la locataire d'un logement social, celui-ci ayant servi de base de repli à un trafic de stupéfiants, générant des troubles graves et répétés à l'ordre public.

En l'espèce, le bailleur social avait été saisi par le préfet sur le fondement de l'article L. 22-11-1 du Code de la sécurité intérieure, issu de la loi n° 2025-532 du 13 juin 2025 visant à sortir la France du piège du narcotrafic, l'enjoignant d'engager une action en résiliation du bail.

Les pièces produites faisaient état d'interventions policières récurrentes, de nuisances dans les parties communes, de la découverte de quantités significatives de stupéfiants, d'armes, ainsi que d'un usage du logement comme lieu de stockage et de refuge pour des individus impliqués dans le trafic.

Le juge des contentieux de la protection fonde sa décision sur l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, tel que modifié par la loi du 13 juin 2025, rappelant que le locataire est tenu d'user paisiblement des lieux loués et de s'abstenir de tout comportement portant atteinte à la sécurité des personnes, à la tranquillité des résidents et à la liberté d'aller et venir. Il retient que **la gravité des faits, leur caractère répété et leur incidence directe sur l'ordre public caractérisent un manquement suffisamment grave aux obligations essentielles du bail, justifiant sa résiliation aux torts exclusifs de la locataire.**

La juridiction souligne que la locataire ne pouvait ignorer les agissements reprochés, ayant reconnu avoir connaissance des activités de trafic menées par les personnes qu'elle hébergeait et avoir laissé la libre disposition du logement.

Cette abstention fautive est assimilée à un manquement contractuel engageant pleinement sa responsabilité locative.

L'existence d'un trouble grave à l'ordre public suffit, à elle seule, à justifier la résiliation judiciaire du bail, sans qu'il soit nécessaire d'attendre une condamnation pénale du locataire.



TJ Évreux, 18 déc. 2025, n° 25/00881



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Minute réflexion

Concours de la force publique : et si le silence valait accord tacite ?



La proposition de loi n° 1871 introduit, parmi plusieurs mesures destinées à accélérer les procédures d'expulsion, une modification notable du régime du concours de la force publique. Elle prévoit d'imposer à l'État un délai maximal d'un mois pour statuer sur toute demande de concours formulée en vue de l'exécution d'une décision d'expulsion.

Surtout, le texte propose d'instituer un mécanisme inédit en la matière : à défaut de réponse dans ce délai, le concours de la force publique serait réputé accordé. Ce choix rompt avec le fonctionnement actuel, dans lequel le silence de l'administration n'emporte aucune décision implicite favorable, l'absence de concours ouvrant seulement droit, le cas échéant, à indemnisation du bailleur (*cf supra*).

Par cette disposition, le législateur entendrait privilégier l'effectivité de l'exécution des décisions de justice sur la seule réparation financière du préjudice résultant des délais administratifs. Le concours de la force publique deviendrait ainsi, par principe, la règle à l'issue du délai imparti, et non plus une faculté laissée à l'appréciation sans contrainte temporelle de l'autorité administrative.

Proposition de loi n° 1871, enregistrée à l'Assemblée nationale le 30 septembre 2025, visant à défendre les propriétaires victimes d'impayés locatifs



Scanner ou cliquer sur le QR Code

Cette évolution, si elle devait être adoptée, soulèverait toutefois des interrogations importantes. En effet, le concours de la force publique demeure intrinsèquement lié à des considérations d'ordre public, de sécurité et de maintien de la paix sociale, qui ne se prêtent pas toujours à une automaticité de principe...

À ce stade, la mesure envisagée relève de la simple proposition. Mais force est de constater qu'il s'agirait là d'un outil majeur d'accélération des procédures d'expulsion locative. Elle présente l'avantage de sortir du traditionnel débat sur l'équilibre entre protection du droit de propriété et droit au logement, en s'axant sur l'effectivité des décisions de justice au regard des prérogatives de l'État en matière de maintien de l'ordre public.

Pause photo



Quelques heures avant le show... Paris VI



Pause photo



Un chef d'oeuvre d'Auguste Perret



Pause photo



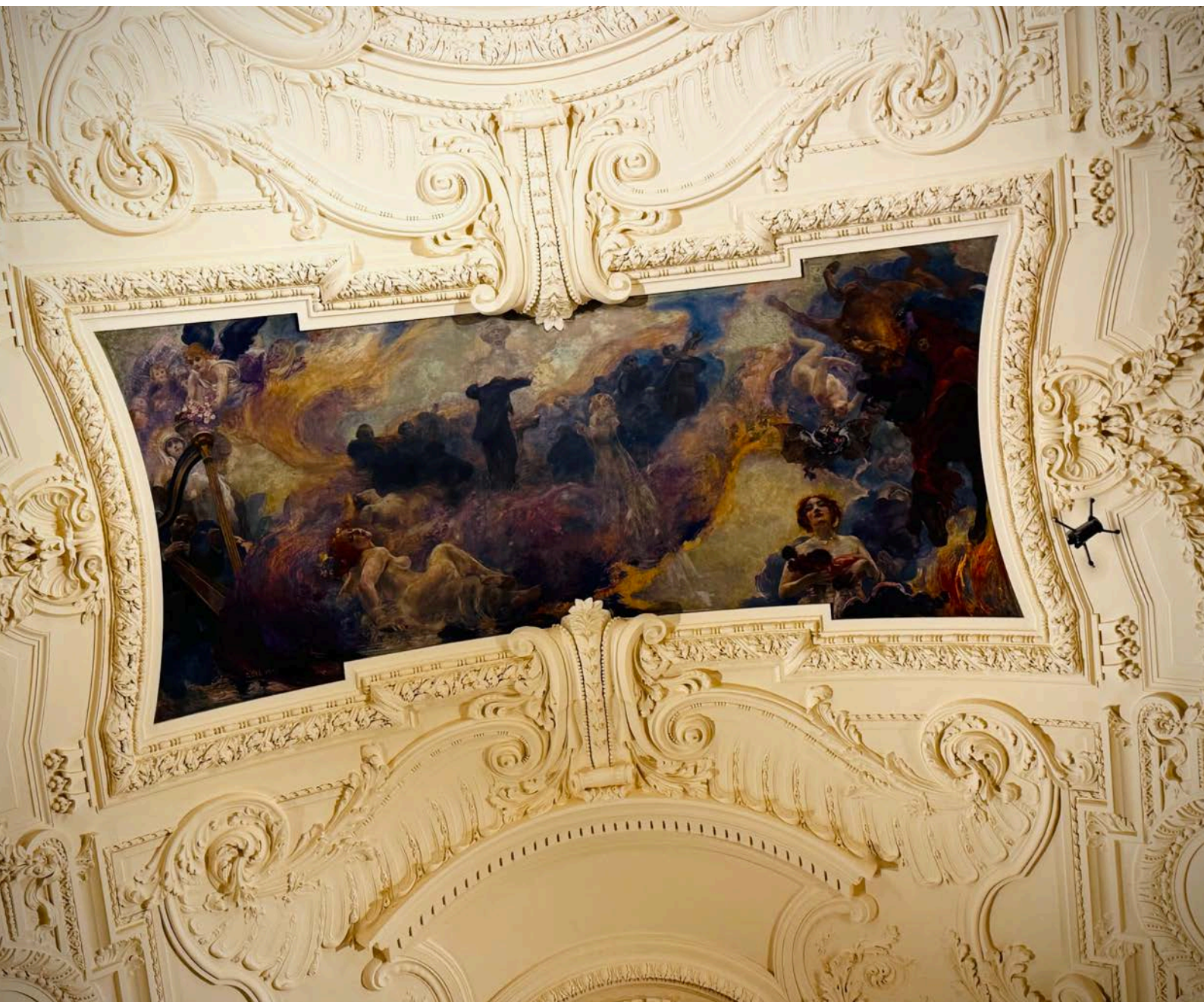
29 janvier 2026 - 06h50 - Paris se réveille sous une épaisse brume



Pause photo



Quoi de mieux qu'un drone pour constater cette magnifique voûte?





Copropriété

“Le syndicat des copropriétaires ne peut poursuivre le recouvrement de charges non encore approuvées par l’assemblée générale.”

Cass. civ. 3, 20 nov. 2025, n° 23-23.315

Recouvrement des charges : pas sans approbation des comptes

Par cet arrêt, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle avec netteté une règle pourtant classique, mais régulièrement malmenée en pratique : le recouvrement des charges de copropriété suppose, en principe, leur approbation préalable par l'assemblée générale.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires avait engagé une action en paiement de charges sans justifier de l'approbation des comptes correspondants.

Pour écarter la contestation du copropriétaire débiteur, les juges du fond avaient retenu que les dépenses litigieuses étaient justifiées et nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.

La Cour de cassation censure ce raisonnement.

Elle rappelle que l'approbation des comptes constitue le fondement juridique de l'exigibilité des charges, peu importe que les dépenses aient été effectivement exposées ou qu'elles apparaissent objectivement justifiées.

À défaut de vote de l'assemblée générale, la créance du syndicat n'est pas certaine, et l'action en recouvrement est prématurée.

La solution s'inscrit dans une jurisprudence constante, protectrice des copropriétaires, en ce qu'elle garantit le respect du principe de souveraineté de l'assemblée générale et du contradictoire dans la gestion financière de la copropriété.

Pour les professionnels, l'enseignement est clair : avant toute mesure de recouvrement, il convient de vérifier que les charges réclamées reposent bien sur des comptes régulièrement approuvés, à peine d'exposer la procédure à une contestation sérieuse.

Une clarification bienvenue!

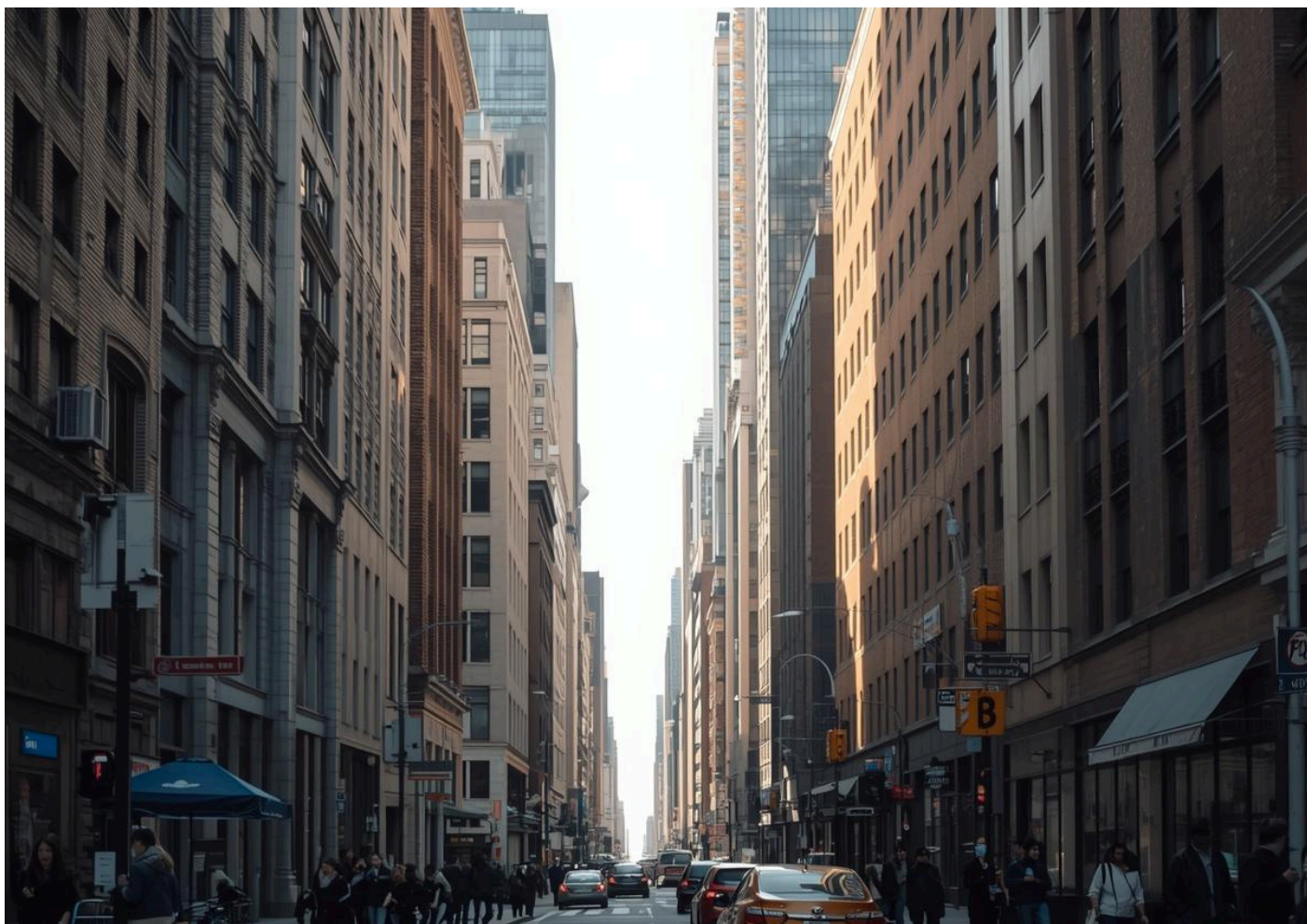


Cass. civ. 3, 20 nov. 2025, n° 23-23.315



Scanner ou cliquer sur le QR Code





Urbanisme

“Le délai de recours contentieux n’est plus prorogé par l’exercice d’un recours gracieux ou hiérarchique”

Loi n° 2025-1190 du 27 novembre 2025 simplifiant le droit de l’urbanisme et du logement

Les délais se resserrent

La loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement marque une inflexion nette dans le traitement contentieux des autorisations d'urbanisme, en assumant une réduction drastique des délais et une volonté affirmée de sécurisation rapide des projets.

Parmi les nombreuses modifications apportées au Code de l'urbanisme, l'introduction de l'article L. 600-12-2 en constitue sans doute l'une des plus structurantes du point de vue procédural.

Désormais, le recours gracieux ou hiérarchique dirigé contre une autorisation d'urbanisme doit être exercé dans un délai d'un mois à compter de la décision contestée. Surtout, l'exercice de ce recours n'a plus pour effet de proroger le délai du recours contentieux, qui demeure fixé à deux mois. Les deux délais courent donc parallèlement, rompant avec une pratique largement ancrée qui permettait, par le jeu du recours administratif préalable, de différer l'introduction du recours juridictionnel.

Cette évolution modifie sensiblement la stratégie contentieuse des requérants.

Le recours gracieux perd une grande partie de son intérêt dilatoire et redevient un instrument strictement transactionnel ou correctif, sans incidence sur le calendrier du juge. À l'inverse, le bénéficiaire de l'autorisation voit sa situation consolidée plus rapidement, la période d'incertitude étant désormais cantonnée à un laps de temps plus court et clairement borné.



La réforme s'inscrit dans un mouvement plus large d'accélération du contentieux de l'urbanisme, confirmé par l'introduction d'une présomption d'urgence en matière de référé-suspension pour certains recours, ainsi que par la rationalisation des procédures de modification et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. **Elle témoigne d'un choix assumé du législateur : privilégier la sécurité juridique et la rapidité de l'exécution des projets, quitte à restreindre les marges de manœuvre procédurales des tiers.**

Reste à observer comment les juridictions administratives s'approprièrent ce nouveau cadre, et si la contraction des délais contentieux produira effectivement l'effet recherché, sans porter atteinte à l'effectivité du droit au recours. C'est sur ce point que se jouera, en pratique, l'équilibre de la réforme.



Loi n° 2025-1190 du 27 novembre 2025 simplifiant le droit de l'urbanisme et du logement

**IL NE FAUT PAS SE TROMPER:
CETTE MODIFICATION N'IMPACTE
PAS LES MENTIONS OBLIGATOIRES
DES PANNEAUX D'AFFICHAGE**



Scanner ou cliquer sur le QR Code



Sébastien Racine
Commissaire de Justice associé de la SCP VENEZIA

Associé depuis janvier 2026, Sébastien Racine vient renforcer l'équipe VENEZIA. Fort de plus de dix années d'exercice, notamment en qualité d'associé d'une structure parisienne, il a développé une pratique structurée autour du constat et de la preuve, nourrie par une réflexion juridique continue et un engagement en faveur de la transmission des savoirs au sein de la profession.

Alexandra Martinez-Ohayon (AMO)

Vous avez intégré la SCP Venezia en qualité d'associé en janvier 2026. Que représente cette étape dans votre parcours professionnel ?

Sébastien Racine

Cette association marque une étape de continuité et de maturité. Après plus de dix années d'exercice en qualité de commissaire de justice, j'ai souhaité rejoindre une structure partageant une même exigence de rigueur juridique, de méthode et de qualité dans le traitement des dossiers.

La SCP Venezia bénéficie d'une approche structurée du contentieux, de l'exécution et de la preuve, qui correspond pleinement à mon parcours et à ma pratique.

AMO

Comment définissez-vous aujourd'hui le rôle du commissaire de justice dans le paysage juridique ?

Sébastien Racine

Le commissaire de justice est un acteur central de l'effectivité du droit. Il intervient à la jonction entre la norme juridique et sa mise en œuvre concrète, en assurant la fiabilité des actes, la sécurité des procédures et la solidité de la preuve.

Dans un environnement contentieux de plus en plus technique, cette mission suppose une maîtrise juridique approfondie et une approche méthodologique rigoureuse.

AMO

Le constat occupe une place centrale dans votre pratique. Pourquoi cet acte est-il devenu un enjeu majeur ?

Sébastien Racine

Le constat est aujourd'hui bien plus qu'un acte descriptif. Il constitue un outil probatoire structurant, qui conditionne souvent la suite du contentieux.

La volatilité des preuves, la multiplication des supports et les évolutions technologiques imposent une méthodologie exigeante. Le constat doit être pensé comme un acte juridique à part entière, conçu pour résister à la contradiction et s'inscrire durablement dans la procédure.

AMO

Vous êtes récemment intervenu, en décembre 2025, lors d'une table ronde consacrée à l'impact de l'IA générative dans le judiciaire, à l'occasion du *Paris Dispute Resolution Day*. Quels enjeux vous semblent les plus structurants pour les praticiens ?

Sébastien Racine

L'IA générative modifie déjà les pratiques, notamment dans la manière de traiter l'information, de documenter un dossier et d'accélérer certaines analyses. Mais, en matière judiciaire, la question centrale demeure celle de la fiabilité.

Pour les praticiens, l'enjeu consiste à intégrer ces outils sans perdre de vue les exigences fondamentales de la procédure : traçabilité, respect du contradictoire, maîtrise de la preuve et explicabilité des raisonnements. L'IA peut constituer un outil d'assistance, mais elle ne doit jamais fragiliser la solidité juridique d'un dossier. Plus la technologie progresse, plus la méthode probatoire et la sécurisation des actes deviennent déterminantes.

AMO

Vous êtes titulaire de deux certificats de spécialisation, ce qui reste encore rare dans la profession. Que traduit cette démarche ?

Sébastien Racine

Cette démarche relevait d'un choix personnel d'approfondissement de ma pratique. Le certificat de spécialisation en administration judiciaire de la preuve, obtenu en 2024, répond à des enjeux méthodologiques et procéduraux majeurs. Celui en droit de la propriété intellectuelle, acquis en 2025, s'inscrit dans des contentieux où la preuve factuelle est souvent déterminante.

Ces spécialisations traduisent une orientation de long terme autour du constat, de la preuve et de la sécurité juridique des procédures.

AMO

En quoi la spécialisation en droit de la propriété intellectuelle est-elle complémentaire de votre pratique du constat ?

Sébastien Racine

En matière de propriété intellectuelle, la preuve factuelle est souvent décisive : atteinte, antériorité, exploitation ou diffusion.

Le commissaire de justice intervient alors comme un tiers de confiance, chargé d'établir des faits dans des conditions irréprochables. Cette spécialisation permet d'aborder ces dossiers avec une connaissance juridique idoine, augmentée d'une attention particulière portée au timing, à la précision et à la sécurité procédurale.

AMO

Vous participez également à des travaux de réflexion juridique. Quel intérêt cette démarche présente-t-elle pour un praticien ?

Sébastien Racine

La réflexion doctrinale permet de prendre du recul sur la pratique et d'en renforcer la cohérence. Elle contribue à structurer les méthodes, à identifier les zones de fragilité et à anticiper les évolutions du droit.

Pour un praticien, cette démarche est indissociable d'une exigence de qualité et de responsabilité professionnelle.

AMO

Vous êtes engagé dans la transmission des savoirs au sein de la profession. Pourquoi est-ce important ?

Sébastien Racine

La transmission est essentielle pour accompagner l'évolution du métier. Elle permet de diffuser des pratiques solides, d'harmoniser les méthodes et de renforcer la qualité globale des interventions.

Former oblige également à une mise à jour constante de ses propres analyses, ce qui bénéficie directement à la pratique.

AMO

Quels axes souhaitez-vous développer en tant qu'associé ?

Sébastien Racine

Je souhaite renforcer l'expertise de l'étude en matière de preuve, de constats complexes et de contentieux à forts enjeux nécessitant, par exemple, des significations internationales complexes. Ma précédente expérience en tant qu'associé d'une structure parisienne m'apporte également une fine connaissance du contentieux locatif, ce qui contribuera à la sécurisation des pratiques et à la qualité juridique des dossiers traités.

L'objectif est d'inscrire cette expertise dans une dynamique durable, fidèle à l'identité et aux exigences de la SCP Venezia.

AMO

Pour conclure cet entretien, avez-vous une citation qui résonne particulièrement avec votre pratique professionnelle ?

Sébastien Racine

Une citation de Jean Racine me semble particulièrement juste : « *Le vrai peut quelquefois n'être pas vraisemblable.* »

Elle résume avec précision la mission du commissaire de justice: il faut aller au bout des choses, explorer toutes les pistes en refusant de se laisser aller à la facilité. Puis, dans un cadre judiciaire, le rôle du commissaire de justice est de rendre le vrai intelligible, vérifiable et opposable.



VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE



Pour lire les précédents numéros

La revue d'informations VENEZIA – n° 30 / Hiver 2026

Directeur de publication : Sylvian Dorol

SCP VENEZIA, 130 avenue Charles de Gaulle 92574 Neuilly s/ Seine Cedex-RCS Nanterre 333 120 848

Pour citation : Rev. Inf. Venezia, Année X, n° X, p.X

Imprimé sur du papier recyclé

