

SEKRI VALENTIN ZERROUK

La newsletter Immobilier

2ème semestre 2025

Bienvenue dans notre newsletter dédiée à l'actualité du droit immobilier.

A chaque édition, nous vous offrons un tour d'horizon des dernières évolutions et tendances du paysage juridique immobilier. Nous traitons des récentes réformes législatives et des décisions jurisprudentielles marquantes qui pourraient influencer sur vos activités.

Nous espérons que cette lecture vous sera aussi enrichissante qu'utile et demeurons à votre disposition pour toute interrogation que vous pourriez avoir.

L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



Bail commercial



Obligation de délivrance et de jouissance paisible du Bailleur VS prescription

CASS. 3ÈME CIV., 10 JUILLET 2025, N°23-20.491

Par un arrêt du 10 juillet 2025, la Cour de cassation rappelle que les obligations du bailleur relatives à la délivrance du bien loué et à la jouissance paisible sont continues et s'imposent pendant toute la durée du bail. En conséquence, le délai de prescription de l'action fondée sur leur inexécution ne commence à courir qu'à compter de la cessation du manquement.

En l'espèce, des travaux réalisés par le bailleur avaient réduit la surface louée et limité l'accès aux locaux. La cour d'appel avait jugé l'action en résiliation partiellement prescrite, en faisant courir le délai à compter de la connaissance des faits par le preneur.

La Cour de cassation censure cette analyse : tant que le trouble persiste, le locataire peut agir en résiliation du bail.

Elle casse donc partiellement l'arrêt d'appel ayant déclaré l'action prescrite.

Bail commercial et déplaçonnement : le point sur la limitation progressive de la hausse du loyer

CASS. 3ÈME CIV., 16 OCTOBRE 2025, N°23-23.834

Par un arrêt du 16 octobre 2025, la Cour de cassation précise que le mécanisme de lissage de la hausse du loyer prévu à l'article L. 145-34, alinéa 4, du Code de commerce ne s'applique que dans deux situations : lorsque le déplaçonnement résulte d'une modification notable des éléments de la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans.

En revanche, ce dispositif est exclu lorsque le déplaçonnement découle uniquement de la poursuite d'un bail initialement conclu pour neuf ans au-delà de douze ans par tacite prolongation.

La Cour confirme donc que le nouveau bail, soumis au statut des baux commerciaux, s'est formé du seul fait du maintien en possession et que l'action du bailleur est recevable car imprescriptible.

En l'espèce, le bailleur avait obtenu le déplaçonnement du loyer lors du renouvellement en raison de la durée excessive du bail expiré. Le locataire invoquait l'application du lissage pour limiter la hausse annuelle du loyer, mais sa demande a été rejetée par les juges du fond, solution confirmée par la Cour de cassation.

La Haute juridiction adopte ainsi une interprétation stricte du champ d'application du mécanisme de lissage en matière de baux commerciaux.

À retenir :

- Le lissage de la hausse du loyer n'est pas automatique en cas de déplaçonnement.

- Il ne s'applique que dans deux hypothèses :
 - Modification notable des éléments de la valeur locative (art. L. 145-33, 1° à 4°) ;
 - Bail d'une durée contractuelle supérieure à neuf ans.
- Un bail de neuf ans simplement prolongé au-delà de douze ans par tacite prolongation est bien déplaçonné au renouvellement, mais sans bénéfice du lissage.
- Conséquence pratique : dans cette situation, la hausse du loyer peut s'appliquer immédiatement, sans plafonnement annuel à 10 %.
- Point de vigilance preneurs : anticiper l'impact financier d'un renouvellement après une longue tacite prolongation.
- Point de vigilance bailleurs : cette solution sécurise la possibilité d'appliquer pleinement le loyer déplaçonné.

Effets de la clause résolutoire prévoyant un délai inférieur à un mois après un commandement demeuré infructueux

CASS. 3ÈME CIV., 6 FÉVRIER 2025, N°23-21.334

Par un arrêt du 6 novembre 2025, la Cour de cassation juge qu'une clause résolutoire insérée dans un bail commercial et prévoyant un délai inférieur à un mois après commandement est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du Code de commerce. Lorsque le bail était en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi « Pinel » du 18 juin 2014, une telle clause doit être réputée non écrite sur le fondement de l'article L. 145-15.

En l'espèce, le bailleur invoquait une clause résolutoire fixant un délai de quinze jours, sur la base d'un commandement délivré avant la loi « Pinel ».

Les juges du fond avaient admis la résiliation du bail, estimant que la nouvelle sanction du « réputé non écrit » n'était pas applicable.

La Cour de cassation censure cette analyse : dès lors que l'instance visant à constater l'acquisition de la clause résolutoire était en cours après l'entrée en vigueur de la loi, ses effets n'étaient pas définitivement réalisés. La validité de la clause devait donc être appréciée au regard du droit nouveau, conduisant à son éviction.

Conditions de validité du congé du bailleur pour démolition-reconstruction

CASS. 3ÈME CIV., 19 JUIN 2025 N° 23-21.372

En l'espèce, le bailleur a mis fin au bail commercial en délivrant au locataire un congé pour démolition et reconstruction sur le fondement de l'article L. 145-18 du Code de commerce, à l'expiration de la période triennale en cours.

Le preneur a saisi le juge afin d'obtenir l'annulation de ce congé. Il faisait notamment valoir que le projet invoqué ne correspondait pas à une véritable opération de démolition-reconstruction mais à une simple transformation de l'immeuble, que la motivation du congé était insuffisamment précise et créait un doute sur l'intention réelle du bailleur, et enfin que la régularité du congé devait être appréciée uniquement à la date de sa délivrance, sans pouvoir se fonder sur des éléments ultérieurs non mentionnés dans l'acte.

Par une décision de rejet, la Cour de cassation :

- Rappelle sa jurisprudence constante selon laquelle le congé délivré pour démolition-reconstruction bénéficie d'une présomption de sincérité, sans qu'il soit nécessaire que le bailleur justifie, au moment de sa délivrance, de l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme ;

- Précise toutefois que le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de son projet à la date de notification du congé, étant observé que les juges du fond peuvent, pour apprécier cette intention, prendre en considération des éléments extérieurs au congé et postérieurs à celui-ci ;
- Retient, en l'espèce, que le projet consistant à déplacer la façade du local loué sur une parcelle voisine, puis à procéder à la démolition totale de l'immeuble existant et à la construction d'un nouvel ensemble immobilier, constitue bien une opération de reconstruction entrant dans le champ de l'article L. 145-18 du Code de commerce.

Procédures collectives et bail commercial : le régime de l'arrêt des poursuites individuelles

CASS. 3ÈME CIV., 15 NOVEMBRE 2016, 14-25.767

Dès l'ouverture d'une procédure collective, le Code de commerce organise un arrêt automatique des poursuites individuelles concernant les créances antérieures. Toute action tendant au paiement d'une somme d'argent devient irrecevable, y compris lorsqu'elle vise la résiliation d'un bail commercial fondée sur des loyers impayés antérieurs, l'inexécution de l'obligation de paiement constituant alors le support économique de la demande.

Lorsque l'action a été engagée avant le jugement d'ouverture, elle est interrompue et ne peut être reprise qu'aux seules fins de constatation et de fixation de la créance déclarée. Le juge ne peut ni prononcer de condamnation pécuniaire ni constater l'acquisition de la clause résolutoire pour des dettes antérieures. Ces règles, issues des articles L. 622-21 et suivants du Code de commerce, sont applicables au redressement judiciaire en vertu de l'article L. 631-14.

La Cour de cassation rappelle de manière constante que l'action en résiliation d'un bail commercial fondée sur des impayés doit être assimilée à une action en paiement et se heurte, à ce titre, à l'arrêt des poursuites individuelles.

(notamment Cass. com., 15 novembre 2016, n° 14-25.767 ; Cass. 3e civ., 17 mai 2011, n° 10-15.957 et s. ; Cass. 3e civ., 13 avril 2022, n° 21-15.336). Cette irrecevabilité est d'ordre public et doit être relevée d'office par le juge (Cass. 3e civ., 18 septembre 2012, n° 11-19.571).

Sur le plan pratique, le bailleur doit impérativement distinguer les loyers antérieurs et postérieurs au jugement d'ouverture. Les dettes antérieures doivent être déclarées au passif et ne peuvent justifier ni la résiliation du bail ni l'expulsion du locataire. À l'inverse, seuls les impayés nés après l'ouverture de la procédure qui constituent des créances de la procédure, peuvent éventuellement fonder une action résolutoire. Pour le preneur, ce régime garantit la continuité de l'exploitation pendant la procédure collective, sous réserve du règlement régulier des loyers postérieurs, bénéficiant d'un régime privilégié.

Juge des référés et remise en état des locaux à la fin du bail

CASS. 3ÈME CIV., 6 NOVEMBRE 2025 N° 24-10.091

Les litiges liés aux travaux de remise en état sont fréquents à la fin d'un bail commercial. Une décision récente rappelle utilement les limites du juge des référés dans ce type de contentieux.

En référé, le juge ne peut pas accorder une indemnisation définitive au bailleur au titre des travaux de remise en état. Son pouvoir se limite à l'octroi d'une provision, à condition que l'obligation du locataire ne soit pas sérieusement contestable (article 835 du CPC). Il ne statue donc pas sur le préjudice final du bailleur.

La Cour de cassation confirme par ailleurs une position désormais bien établie : le coût des travaux, pris isolément, ne constitue pas un préjudice indemnisable. Pour obtenir une indemnisation au fond, le bailleur doit démontrer un préjudice distinct, tel qu'une perte de loyers, une impossibilité de relouer ou une indemnité d'occupation liée à la durée des travaux.

Dans deux arrêts (Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 6 novembre 2025 n°23-21.334 ; n°23-21.454), la cour d'appel avait condamné le locataire, en référé, à payer le coût total des travaux comme une indemnité définitive. Cette décision est censurée : la Haute juridiction rappelle qu'une telle condamnation ne peut être que provisionnelle, la fixation définitive du préjudice relevant du juge du fond.

En pratique :

- Le référé permet au bailleur d'obtenir rapidement une avance financière lorsque les obligations du preneur sont claires ;
- L'indemnisation complète du préjudice lié à la restitution des locaux suppose une action au fond, avec preuve concrète des conséquences économiques subies.

Notification du mémoire : quand la prescription biennale est interrompue par l'envoi

CASS. BORDEAUX. 4ÈME COM., 3 SEPTEMBRE 2025 N° 24/04572

En matière de bail commercial, l'action en fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé est enfermée dans un délai de prescription particulièrement court : deux ans. Une récente décision rappelle toutefois un point essentiel pour les bailleurs comme pour les preneurs : la notification du mémoire suffit à interrompre ce délai, même lorsque le courrier recommandé n'est jamais retiré par son destinataire.

Toutes les actions relatives au statut des baux commerciaux sont soumises à la prescription biennale. S'agissant de la fixation du loyer du bail renouvelé, ce délai commence à courir à la date de prise d'effet du nouveau bail, dès lors que le principe du renouvellement est acquis. Passé ce délai, l'action est irrecevable... sauf si la prescription a été valablement interrompue.

La réglementation prévoit un mécanisme spécifique : la notification du mémoire préalable à la saisine du juge des loyers commerciaux interrompt la prescription. Ce point est loin d'être théorique : le mémoire joue un rôle central dans la procédure et constitue un véritable acte interruptif.

Surtout, la jurisprudence est constante sur un point souvent discuté en pratique : l'effet interruptif résulte de l'envoi du mémoire, et non de sa remise effective au destinataire. Autrement dit, le fait que la lettre recommandée ne soit pas retirée est sans incidence, dès lors que l'envoi a été réalisé dans le délai et à une adresse pertinente.

En l'espèce, un bailleur avait notifié son mémoire quelques jours avant l'expiration du délai de deux ans, par lettre recommandée adressée au siège social du locataire. Le courrier n'avait pas été retiré. Le preneur soutenait que des circonstances exceptionnelles l'avaient empêché d'accéder à son courrier.

Les juges n'ont pas suivi cette argumentation : en l'absence de preuve d'une impossibilité réelle de réception, la notification est réputée efficace. La prescription a donc été interrompue à temps, rendant l'action du bailleur recevable.

La Cour rappelle à cette occasion un principe clair : le destinataire d'un recommandé ne peut pas neutraliser les effets d'une notification en s'abstenant de la retirer.

Bailleur défaillant : l'exception d'inexécution accessible sans mise en demeure

CASS. 3ÈME CIV., 18 SEPTEMBRE 2025 N° 23-24.005

Par un arrêt du 18 septembre 2025, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que le locataire peut invoquer l'exception d'inexécution sans mise en demeure préalable lorsque le bailleur manque à son obligation de

délivrance, sur le fondement de l'ancien article 1184 du Code civil.

En l'espèce, un bailleur avait consenti un bail de courte durée portant sur un local commercial, assorti d'une indemnité de pas-de-porte en cas de conclusion ultérieure d'un bail commercial. À l'issue du contrat, la locataire s'était maintenue dans les lieux sans nouveau bail ni paiement de l'indemnité. Assignée en paiement, elle avait suspendu le règlement des loyers en invoquant des infiltrations d'eau rendant les locaux impropres à leur destination.

La Cour d'appel avait rejeté cette défense au motif que la locataire n'avait pas préalablement mis en demeure le bailleur. Cette analyse est censurée par la Cour de cassation : l'exception d'inexécution peut être opposée dès la survenance du manquement, sans qu'aucune formalité préalable ne soit exigée.

La Haute juridiction précise que la suspension des loyers est possible lorsque le local n'est plus conforme à l'usage convenu, sans qu'il soit nécessaire de sommer le bailleur d'intervenir. La solution, rendue sous l'empire du droit antérieur à la réforme de 2016, demeure pleinement transposable à l'article 1219 du Code civil, qui ne prévoit pas davantage d'obligation de mise en demeure.

Cet arrêt confirme ainsi une jurisprudence constante selon laquelle l'exception d'inexécution peut être invoquée sans mise en demeure préalable.

Droit de préemption du locataire commercial : exclusion en cas de vente incluant d'autres lots

CASS. 3ÈME CIV., 6 NOVEMBRE 2025 N° 23-21.442

Par un arrêt du 6 novembre 2025, la Cour de cassation précise les limites du droit de préemption du locataire commercial prévu à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

En l'espèce, une SCI avait acquis plusieurs lots d'un immeuble en copropriété, dont certains étaient loués à la société demanderesse (lots n° 21, 51, 52, 53 et 54) et d'autres non (lot n° 1).

Le preneur contestait la vente, considérant qu'elle aurait dû bénéficier de son droit de préemption.

La Haute juridiction rappelle que l'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit des exceptions au droit de préemption, notamment en cas de cession globale d'un immeuble ou de cession unique de locaux commerciaux distincts.

Elle juge que le preneur à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu. Dès lors que la vente portait également sur le lot n° 1 non loué à la société demanderesse, le droit de préemption ne pouvait pas s'appliquer.

À retenir :

- Le droit de préemption du preneur ne s'applique pas lorsque le local loué n'est qu'une partie de l'immeuble vendu.
- Un bailleur peut écarter le droit de préemption en incluant dans la vente d'autres biens immobiliers, même mineurs (cave, parking, autre lot).
- La vente par acte unique de lots appartenant à des propriétaires distincts ne constitue pas une « cession unique » au sens de l'article L. 145-46-1.
- Point de vigilance preneurs : analyser systématiquement le périmètre exact de toute offre de vente reçue pour vérifier si elle porte uniquement sur le local loué.
- Point de vigilance bailleurs : cette solution sécurise la possibilité d'écarter le droit de préemption en structurant la vente de manière appropriée.

Arrêté de péril et suspension des loyers : l'article L. 521-2 du CCH ne s'applique pas aux baux commerciaux

CASS. 3ÈME CIV., 3 JUILLET 2025 N° 23-20.553

Par un arrêt du 3 juillet 2025, la Cour de cassation précise le champ d'application de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif à la cessation de l'exigibilité des loyers en cas d'arrêt de mise en sécurité.

En l'espèce, un arrêté de péril grave et imminent du 18 février 2021 avait mis en demeure les bailleurs de prendre des mesures de sécurité. Le preneur d'un local commercial exploité en boutique a assigné les bailleurs en référé pour obtenir la suspension des loyers sur le fondement de l'article L. 521-2 du CCH.

La Cour d'appel de Montpellier avait fait droit à cette demande, considérant que les dispositions de l'article L. 521-2 du CCH étaient applicables aux baux commerciaux et que le preneur se trouvait donc automatiquement dispensée du paiement des loyers à compter du 1er mars 2021.

La Cour de cassation censure cette analyse. Elle juge que l'article L. 521-2 du CCH, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ne prévoit la cessation de l'exigibilité des loyers qu'en cas d'occupation d'un logement. Dès lors que la cour d'appel n'avait pas constaté que les locaux loués comprenaient un logement, elle n'a pas donné de base légale à sa décision.

À retenir :

- L'article L. 521-2 du CCH (suspension automatique des loyers en cas d'arrêt de péril) ne s'applique qu'aux logements à usage d'habitation.
- Cette disposition est inapplicable aux baux commerciaux, même en présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de péril.
- La cessation automatique de l'exigibilité des loyers prévue par le texte ne bénéficie donc pas aux preneurs de locaux commerciaux.

- Point de vigilance preneurs commerciaux : en cas d'arrêté de péril, les loyers restent dus. Il faudra agir sur d'autres fondements (manquement à l'obligation de délivrance, trouble de jouissance, exception d'inexécution).
- Point de vigilance bailleurs : cette solution sécurise le maintien de l'obligation de payer les loyers pour les locaux commerciaux, mais n'empêche pas d'autres actions du preneur.
- Conseil pratique : en présence d'un arrêté de péril affectant un local commercial, le locataire devra démontrer l'impossibilité d'exploiter le fonds et engager une action judiciaire spécifique (résiliation, diminution du loyer, dommages-intérêts).

Bail d'habitation



Précisions sur la loi LE MEUR

CASS. 3ÈME CIV., 10 AVRIL 2025, 25-70.002

TJ PARIS, SERVICE DES RÉF., 23 JUIL. 2025, N° 24/52959

TJ PARIS, SERVICE DES RÉF., 8 OCT. 2025, N° 25/53555

Adoptée le 19 novembre 2024, la loi dite Le Meur a profondément modifié le régime de la location meublée touristique dans les secteurs soumis à forte tension immobilière. Le texte renforce à la fois les critères de qualification du changement d'usage, les pouvoirs des collectivités locales et le niveau des sanctions encourues.

Désormais, l'usage d'habitation d'un logement peut être retenu en se référant à son affectation au cours des trente dernières années, ce qui facilite la caractérisation des infractions. Les conditions d'autorisation ont également été resserrées, notamment au regard des exigences de performance énergétique. Les communes disposent en outre de leviers accrus pour encadrer ces locations, avec la possibilité de ramener à 90 jours par an la durée maximale de mise en location d'une résidence principale et de renforcer les contrôles. Sur le plan répressif, le

plafond de l'amende civile a été porté à 100 000 € par logement.

Ce dispositif renforcé a néanmoins été tempéré par la Cour de cassation dans un avis rendu le 10 avril 2025. La Haute juridiction a qualifié l'amende civile de sanction à caractère punitif, soumise au principe de non-rétroactivité. En conséquence, les nouvelles règles issues de la loi Le Meur ne peuvent pas s'appliquer à des changements d'usage intervenus avant le 21 novembre 2024, lesquels demeurent régis par le cadre juridique antérieur.

Les premières décisions rendues en 2025 confirment cette distinction. Pour des faits antérieurs à la réforme, les juridictions continuent d'appliquer l'ancien régime, avec des sanctions plus limitées. En revanche, lorsque les locations touristiques se poursuivent après l'entrée en vigueur de la loi, les juges font application du nouveau dispositif, assorti d'amendes plus lourdes et d'injonctions de remise du logement à son usage d'habitation, parfois sous astreinte.

Il en résulte une ligne jurisprudentielle désormais bien établie : si les situations antérieures à novembre 2024 peuvent encore être discutées sur le terrain de la non-rétroactivité, toute exploitation irrégulière postérieure à cette date expose les propriétaires à un niveau de risque particulièrement élevé. Dans ce contexte, la mise en conformité rapide ou l'arrêt immédiat de l'activité s'impose comme une précaution indispensable.

Construction / Urbanisme



Responsabilité décennale du constructeur et risques acceptés par le maître d'ouvrage

CASS. 3ÈME CIV., 10 JUILLET 2025 N° 23-20.135

Par un arrêt du 10 juillet 2025, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle les conditions strictes permettant aux constructeurs de limiter leur responsabilité au titre de la garantie décennale en invoquant le comportement du maître d'ouvrage.

En l'espèce, après la vente d'une maison individuelle, les acquéreurs ont découvert d'importants désordres affectant la structure de l'ouvrage. Condamnés à réparer, les constructeurs soutenaient que le maître d'ouvrage devait conserver une part de la dette, au motif qu'il avait renoncé à des études de sol et de béton pour des raisons d'économie.

La Cour de cassation censure cette analyse. Elle rappelle qu'un maître d'ouvrage ne peut être laissé débiteur d'une fraction de l'indemnisation que s'il est démontré une faute caractérisée, une immixtion fautive ou une prise de risque délibérée de sa part. Une simple volonté de réduire les coûts ne suffit pas.

Encore faut-il établir que le maître d'ouvrage a été clairement informé des risques encourus par les constructeurs et qu'il les a acceptés en toute connaissance de cause. À défaut d'une telle démonstration, aucune exonération, même partielle, de la responsabilité décennale ne peut être admise.

Cet arrêt souligne ainsi que la charge de la preuve de la prise de risque délibérée incombe aux constructeurs qui entendent s'en prévaloir.

Urbanisme : un délai de six ans pour agir contre les constructions irrégulières

CONSEIL D'ÉTAT. AVIS N° 503768, 24 JUILLET 2025

Par un avis remarqué du 24 juillet 2025, le Conseil d'État apporte une clarification importante sur les pouvoirs de mise en demeure de l'administration en matière d'urbanisme.

Les pouvoirs conférés à l'autorité administrative par l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme (mise en demeure de régulariser, remettre en conformité ou démolir des travaux irréguliers) sont-ils limités dans le temps ?

Le Conseil d'État juge qu'effectivement, ces pouvoirs doivent être exercés dans le délai de prescription de l'action publique, soit six ans à compter de l'achèvement des travaux irréguliers.

Autrement dit, passé ce délai — sauf cause d'interruption — l'administration ne peut plus légalement imposer une régularisation ou une démolition sur le fondement de L. 481-1.

Ainsi :

- Les pouvoirs de police spéciale en urbanisme ne sont pas imprescriptibles.
- Le point de départ du délai est, en principe, l'achèvement des travaux.
- Pour les collectivités, cette décision impose une réactivité accrue face aux infractions.
- Pour les propriétaires, elle ouvre une ligne de défense efficace contre des mises en demeure tardives.

Copropriété



L'obligation de présenter la demande en annulation dès les premières conclusions en cause d'appel

CASS. 3ÈME CIV., 16 OCTOBRE 2025 N° 24-10.606

Par un arrêt du 16 octobre 2025, la Cour de cassation rappelle que, en appel, toutes les demandes au fond doivent être formulées dès les premières conclusions, à peine d'irrecevabilité.

En l'espèce, un copropriétaire avait d'abord demandé l'annulation totale d'une assemblée générale, puis, dans des écritures ultérieures, limité sa contestation à certaines résolutions. La cour d'appel a déclaré cette demande irrecevable, faute d'avoir été présentée dans les premières conclusions.

La Cour de cassation confirme cette solution : même si la demande d'annulation de certaines résolutions poursuit le même objectif que celle visant l'assemblée générale dans son ensemble et n'est pas une prétention nouvelle au sens de

l'article 565 du CPC, elle doit impérativement être soulevée dès les premières conclusions, conformément à l'article 910-4 du CPC.

Cette décision souligne l'exigence de concentration des prétentions en appel, exigence désormais reprise par l'article 915-2 du CPC applicable aux appels introduits depuis le 1er septembre 2024.

A ne pas manquer



Le projet de loi de simplification de la vie économique : ce qui pourrait changer pour les baux commerciaux

PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE

Le projet de loi de simplification de la vie économique s'inscrit dans une démarche globale de rationalisation et d'allègement des contraintes pesant sur les entreprises. Ce texte, qui ambitionne de réduire les contraintes administratives et juridiques pesant sur les entreprises et les acteurs économiques, poursuit désormais son cheminement parlementaire. Il devrait être soumis, probablement à l'occasion de la rentrée parlementaire, à une commission mixte paritaire chargée d'élaborer une version de compromis entre les textes adoptés par l'Assemblée nationale et le Sénat.

À ce stade, plusieurs orientations fortes se dégagent déjà. Elles traduisent une volonté affirmée de simplifier les procédures, d'actualiser certains mécanismes juridiques et de renforcer l'attractivité économique. Néanmoins, la portée exacte de ces mesures et leurs conséquences opérationnelles restent à affiner. Ce n'est qu'après l'adoption définitive du texte que pourra être conduite une analyse complète, tant sur la cohérence globale de la réforme que sur ses effets concrets

pour les professionnels concernés.

Une volonté de sécurisation juridique des relations locatives

Le projet de loi entend clarifier certaines règles du statut des baux commerciaux, dont l'interprétation jurisprudentielle a parfois donné lieu à des solutions divergentes. L'objectif affiché est de renforcer la sécurité juridique des contrats, tant au stade de leur conclusion que de leur exécution et de leur renouvellement.

In concreto : En pratique, certaines clauses relatives à la répartition des charges, travaux et impôts donnent encore lieu à des contentieux, malgré les exigences issues de la loi Pinel. Une clarification législative pourrait limiter les marges d'interprétation et réduire les litiges entre bailleurs et locataires lors de la régularisation annuelle des charges.

Une simplification de la gestion et de l'évolution des baux commerciaux

Le texte vise également à assouplir certains mécanismes afin de mieux accompagner la vie économique des entreprises. Cette logique pourrait concerner, notamment, les conditions de modification de l'activité exercée dans les locaux ou les modalités de transmission du bail.

In concreto : Un preneur souhaitant faire évoluer son activité (par exemple, passer d'une activité de vente de prêt-à-porter à une activité mixte incluant de la restauration légère) se heurte aujourd'hui à des procédures parfois longues et incertaines. Une simplification des règles relatives à la déspécialisation pourrait permettre une adaptation plus rapide du bail aux réalités économiques.

Un allègement des formalités et des procédures

Dans la continuité des objectifs poursuivis, le projet de loi tend à réduire le formalisme attaché à certaines démarches, sans remettre en cause les principes fondamentaux du statut des baux commerciaux. Cette orientation pourrait concerner les notifications, les délais ou encore certaines obligations déclaratives.

In concreto : La simplification des modalités de notification des congés ou des demandes de renouvellement, par une reconnaissance plus large des supports dématérialisés, permettrait de sécuriser les échanges tout en réduisant les coûts et les délais pour les parties.

Des équilibres à préserver

Si le projet de loi poursuit un objectif de simplification, il ne remet pas en cause les piliers du statut des baux commerciaux, au premier rang desquels figurent le droit au renouvellement et le mécanisme de l'indemnité d'éviction. Les évolutions envisagées devront toutefois être examinées avec attention afin d'éviter toute fragilisation de ces protections.

In concreto : Un bailleur ne pourrait pas, sous couvert de simplification, se soustraire aux règles encadrant le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, lesquelles demeurent un élément central de la protection du locataire commerçant.

Anticiper les évolutions à venir : les points évoqués par le projet

La taxe foncière mise à la charge du bailleur : Le projet de loi prévoit une évolution structurante concernant la répartition des charges dans les baux commerciaux. Il propose d'insérer, à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, un nouvel alinéa disposant que la taxe foncière est supportée par le bailleur et acquittée directement par lui.

L'intention du législateur est explicite : mettre fin à toute possibilité de refacturation de la taxe foncière au locataire dans le cadre d'un bail commercial.

À l'instar des autres dispositions de l'article L. 145-40-2, cette règle relèverait de l'ordre public. Toute stipulation contractuelle contraire serait réputée non écrite, y compris en présence d'un accord exprès du preneur. La liberté contractuelle serait donc totalement exclue sur ce point.

La mensualisation du paiement des loyers : Le projet consacre également un droit nouveau au profit du locataire : la possibilité d'exiger un paiement mensuel du loyer, y compris en cours de bail.

Le texte prévoit que le paiement mensuel devient de droit dès lors que le locataire en fait la demande, pour les locaux affectés à une activité commerciale, artisanale ou de services. Le principe contractuel du paiement trimestriel par avance subsiste, mais il peut être écarté unilatéralement par le preneur.

La mensualisation prendrait effet à la prochaine échéance prévue au bail, sans formalité particulière. Elle s'appliquerait donc à tous les baux en cours, quelle que soit leur rédaction. La suppression de la condition tenant à l'absence d'arriérés renforce encore la portée du dispositif.

Pour les bailleurs, cette évolution implique une perte de confort de trésorerie, une gestion administrative plus lourde et un risque accru d'impayés. Si les grands bailleurs disposent souvent d'outils adaptés, les bailleurs particuliers pourraient être plus directement affectés.

La reconnaissance des clauses d'indexation « tunnel » : Le projet de loi apporte une clarification attendue en matière d'indexation des loyers, en autorisant expressément les clauses dites « tunnel », à condition qu'elles encadrent de manière symétrique les variations à la hausse et à la baisse de l'ILC.

Ces clauses, qui fixent une variation maximale et minimale annuelle du loyer, permettent de lisser les fluctuations de l'indice. Jusqu'à présent, leur validité était incertaine en raison d'une jurisprudence hésitante.

Le plafonnement des garanties locatives : Le projet prévoit de limiter le montant cumulé des garanties financières exigibles à un trimestre de loyers pour certains locaux commerciaux.

Dépôt de garantie, cautionnement ou garanties fournies par des tiers seraient intégrés dans ce plafond global. Cette limitation s'appliquerait aux baux en cours, avec une obligation de restitution ou de renonciation aux garanties excédentaires dans un délai de six mois.

Le renforcement de l'encadrement de la clause résolutoire : Le texte prévoit de mieux encadrer la mise en œuvre de la clause résolutoire, en renforçant le rôle du juge et en consacrant expressément la suspension automatique de la clause en cas d'octroi de délais de paiement.



La modification des règles de compétence en matière de référé-expertise

DÉCRET N° 2025-619 DU 8 JUILLET 2025

Le décret n° 2025-619 du 8 juillet 2025, dit « Magicobus II », entré en vigueur le 1er septembre 2025, a substantiellement révisé l'article 145 du Code de procédure civile (CPC). Ce texte, qui régit les mesures d'instruction in futurum — notamment les expertises immobilières — prévoit désormais des règles de compétence ayant un caractère d'ordre public.

Avant le 1er septembre 2025, l'article 145 du CPC énonçait que, lorsqu'il existait un motif légitime de conserver ou d'établir, avant tout procès, la preuve de faits susceptibles d'influencer l'issue d'un litige, des mesures d'instruction légalement admissibles pouvaient être ordonnées à la demande de toute personne intéressée, sur requête ou en référé.

Depuis l'entrée en vigueur du décret, deux évolutions majeures ont été apportées à l'article 145 du CPC.

D'une part, lorsque la mesure d'instruction in futurum ne concerne pas un immeuble, le nouveau deuxième alinéa entérine la jurisprudence de la Cour de cassation en offrant au demandeur une alternative de compétence : celui-ci peut saisir soit la juridiction compétente pour connaître du litige au fond, soit, lorsqu'un lieu d'exécution est identifiable, la juridiction territorialement compétente pour ce lieu.

D'autre part, lorsque la mesure porte sur un immeuble, le troisième alinéa instaure une compétence exclusive au profit de la juridiction du lieu de situation du bien.

Le demandeur ne peut donc plus recourir à l'option antérieure consistant à saisir la juridiction du domicile du défendeur.

Cette évolution est particulièrement significative : elle impose désormais que les demandes d'expertise immobilière soient portées devant la juridiction du lieu où se situe l'immeuble, modifiant ainsi en profondeur les pratiques procédurales en matière de référé expertise.



Coliving et ville de Paris

LES TEMPS FORTS DU CONSEIL DE PARIS D'OCTOBRE 2025

Lors de la séance du 8 octobre dernier, le Conseil de Paris a adopté une délibération intitulée « *Paris, zéro co-living* ».

Dans son article premier, la Ville de Paris affirme qu'elle s'opposera aux projets de co-living, qu'elle estime incompatibles avec sa politique du logement et de l'aménagement.

Cette délibération a toutefois une portée essentiellement politique : elle exprime une position des élus, mais ne crée pas, en elle-même, de règles juridiques contraignantes. Concrètement, elle ne permet pas de refuser légalement des demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des projets de co-living, ni de suspendre leur instruction.

Dès lors que ces projets respectent les règles en vigueur, notamment celles du PLU bioclimatique et les servitudes d'utilité publique, les autorisations doivent être délivrées. Or, le PLU bioclimatique adopté en novembre 2024 ne contient aucune règle spécifique visant le co-living, lequel relève, selon la nature des projets, soit de la catégorie « *habitation* », soit de celle des « *commerces et activités de services* ».

L'absence de véritable effet juridique ressort également de ses articles 2 à 6.

Les articles 2 et 3 annoncent la volonté de la Ville de se doter de nouveaux outils pour agir contre le développement du co-living.

Les articles 4 et 5 s'adressent au Gouvernement et au Parlement afin qu'ils définissent juridiquement ce qu'est le co-living et qu'ils en encadrent, voire en interdisent, le développement.

Enfin, l'article 6 demande à l'État de limiter les mesures facilitant la transformation de bureaux en logements à la création de logements sociaux et abordables.

En résumé, seuls le Gouvernement et le Parlement auront le pouvoir de définir ce qu'est le co-living, d'en encadrer ou d'en interdire le développement, et de fixer les règles applicables à la transformation de bureaux en logements.

Contacts



**Laurent
Schittenhelm**

Associé

✉ lschittenhelm@svz.fr



**Marion
Viel**

Collaboratrice

✉ mviel@svz.fr



**Maxime
Rouah**

Collaborateur

✉ mrouah@svz.fr