

DROIT IMMOBILIER

L'ACTUALITE JURIDIQUE DU 1er TRIMESTRE 2025

MAI 2025

L'objectif de cette publication trimestrielle est, pour l'équipe immobilière du Cabinet SQUADRA AVOCATS, d'apporter aux acteurs du monde immobilier une synthèse des évolutions législatives ou jurisprudentielles récentes.

SUR L'ACTUALITE LEGISLATIVE :

▪ L'expérimentation des Tribunaux des Activités Economiques

Dans le cadre de l'expérimentation de la loi d'orientation et de programmation du 20 novembre 2023, douze tribunaux de commerce ont été renommés «Tribunaux des Activités Économiques»* depuis le 1er janvier 2025.

Jusqu'au 31 décembre 2028, ces tribunaux absorberont certaines compétences des tribunaux judiciaires de manière à concentrer les demandes relatives aux procédures amiables et collectives devant cette juridiction unique.

Ces Tribunaux des Activités Economiques sont dorénavant compétents pour traiter :

- des procédures de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires et procédures amiables de tous les professionnels, quels que soient leur statut et leur activité, à l'exception des professions réglementées du droit.
- Toutes les actions et contestations relatives aux baux commerciaux, nées de la procédure collective et qui présentent avec celle-ci des liens de connexité suffisants.

*Liste des TAE: Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

▪ Usage des locaux : Avis de la Cour de cassation du 10 avril 2025 sur l'application de la loi Le Meur dans le temps

Dans son avis n°25-70.002 du 10 avril 2025, la Cour de cassation précise que lorsqu'une amende civile est sollicitée sur le fondement d'un changement d'usage illicite intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024, la détermination de l'usage d'habitation du local prévue par l'article L.631-7 du CCH doit s'effectuer à l'aune des critères de la loi ancienne.

Rappel : la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, a modifié l'article L.631-7 du CCH sur la période de référence permettant de déterminer l'usage d'un local.

L'ancienne rédaction de l'article L. 631-7 du CCH prévoyait qu'un local était réputé à usage d'habitation s'il l'était au 1er janvier 1970.

Depuis la loi Le Meur, sont réputés à usage d'habitation les locaux affectés à cet usage :

- soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus ;
- soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage.

Par ailleurs, l'amende civile pour changement d'usage illicite est désormais sanctionnée d'une amende civile ne pouvant excéder 100.000 euros par local irrégulièrement transformé, contre 50.000 euros auparavant.

[Cass., 10 avril 2025, n°25-10.002](#)

▪ Le retour du projet de loi de simplification de la vie économique et baux commerciaux

L'examen du projet de loi simplification de la vie économique et baux commerciaux avait été suspendu à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

Depuis, ce texte a fait l'objet d'un examen par une commission spéciale de l'Assemblée nationale qui a adopté une série d'amendements concernant notamment :

- La faculté de mensualisation des loyers commerciaux y compris pour les exploitants de locaux monovalents;

- Le plafonnement des garanties, quelle que soit leur forme, à trois mois de loyers. Ce plafonnement serait applicable aux baux en cours et les bailleurs disposeraient d'un délai de six mois pour rembourser les garanties excédentaires ;
- Libération et restitution des locaux par le liquidateur dans un délai de deux mois suivant le prononcé du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du locataire ;

Ce projet de loi doit faire l'objet d'un vote le 6 mai prochain.

SUR L'ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE :

▪ Destruction du local et résiliation du bail

L'article 1722 du Code civil permet, selon les circonstances, de résilier un bail en cas de destruction de la chose louée par un cas fortuit.

Quand la destruction est en partie imputable à un défaut d'entretien de la chose louée par le bailleur, la condition de cas fortuit n'est pas remplie et la résiliation ne peut être prononcée.

Cass. 9 janvier 2025, 23-16.698

▪ Clause d'indexation réputée non écrite

L'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail commercial n'est pas soumise à prescription.

Le remboursement des sommes indûment versées par le locataire peut être demandé dans la limite des cinq années précédant la demande en justice.

La créance de restitution de l'indu doit être calculée sur la base du montant du loyer qui aurait été dû à défaut d'application d'une telle stipulation.

Cass. 23 janvier 2025, 23-18.643

▪ Expertise amiable et force probante

Les juges peuvent, sans violer le principe du contradictoire, fonder leur décision exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties.

Cass. 16 janvier 2025, 23-15.877

▪ Clause résolutoire et demande de délai

Il résulte de l'article L. 145-1 alinéa 2 du Code de commerce que la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement du locataire à ses obligations.

Au-delà du classique manquement du locataire à son obligation de payer le loyer, l'article L. 145-1 alinéa 2 du Code de commerce peut donc être invoqué par le locataire en cas de manquement à son obligation d'exercer son activité pour éviter la résiliation du bail.

Cass. 6 février 2025, 23-18.360

▪ Bail commercial et loyer renouvelé

La création, au cours du bail expiré, d'une obligation légale nouvelle doit être prise en considération pour la fixation du loyer de renouvellement.

Tel est notamment le cas de l'obligation depuis 2014 pour le bailleur de souscrire une assurance de responsabilité civile en qualité de copropriétaire non-occupant.

En l'espèce les juges ont considéré que cette nouvelle obligation pouvait être retenue comme un motif de déplafonnement du loyer de renouvellement.

Cass. 23 janvier 2025, 23-14.887

▪ Répartition des charges entre le bailleur et le preneur

Avant la loi Pinel, les parties étaient libres de convenir dans un bail de la répartition entre elles des charges, impôts, taxes et redevances.

Depuis, le bail doit obligatoirement comporter un inventaire des charges et impôts dont certains ne peuvent être refacturés au locataire.

Toute ambiguïté en la matière est interprétée en faveur du locataire et le fait que ce dernier se soit acquitté pendant neuf années de certaines charges ne le prive pas du droit d'en demander le remboursement dans la limite du délai de prescription applicable.

Cass. 13 février 2025, 23-17.978

▪ Droit d'option et indemnité d'occupation

Tant que le loyer d'un renouvellement de bail n'a pas été définitivement fixé à l'amiable ou judiciairement, le bailleur peut, en vertu de l'article L. 145-57 du Code de commerce, exercer son droit d'option et finalement refuser le renouvellement.

Dans un tel cas le locataire est redevable d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative (qui peut être supérieure au loyer plafonné) et ce, à compter de la date d'expiration du bail.

Cass. 27 février 2025, 23-18.219

▪ Opposabilité d'une cession de droit au bail

Toute cession de droit au bail ou de fonds de commerce faite en violation des stipulations du bail qui imposaient la signature d'un acte authentique et la présence du bailleur, est inopposable à ce dernier.

Il est donc essentiel de se référer aux clauses du bail avant toute cession.

Cass. 13 mars 2025, 23-23.372

▪ Droit d'option : forme et validité

Contrairement à un congé ou une demande de renouvellement, l'exercice du droit d'option du bailleur afin finalement de ne pas renouveler un bail commercial n'impose aucune condition de forme et aucune mention obligatoire, notamment s'agissant du délai de prescription biennale.

Il n'en reste pas moins qu'il doit être possible de justifier de la date de l'exercice du droit d'option ce qui milite pour une notification par commissaire de justice.

Cass. 27 mars 2025, 23-20. 030

▪ Référé expertise et délai de prescription

Par application de l'article 2239 du Code civil, la désignation par le juge des référés d'un expert judiciaire interrompt la prescription pendant la durée de l'expertise.

Toutefois, cette interruption bénéfique qu'à la partie ayant sollicité l'expertise. Il est donc essentiel pour le défendeur, s'il n'entend pas s'opposer à l'expertise, qu'il prenne des conclusions pour éviter toute prescription.

Cass. 6 mars 2025, 23-16.269

▪ Incompatibilité « Cession et sous-location »

Les juges rappellent l'évidence : dans le cadre d'une procédure collective, un locataire ne peut sur des mêmes locaux conclure un contrat de cession de son droit au bail et un contrat de sous-location. L'un des deux contrats est nécessairement sans cause.

Cass. 27 mars 2025, 23-17.963



SEBASTIEN LEGRIX DE LA SALLE

Avocat Associé
Pôle Immobilier
s.legrixdelasalle@squadra-avocats.com



EDOUARD SCHOENKE

Avocat Of Counsel
Pôle Immobilier
e.schoenke@squadra-avocats.com



ROMANE SPANNACCINI

Avocate Collaboratrice
Pôle Immobilier
r.spannaccini@squadra-avocats.com



SQUADRA AVOCATS

52 rue d'Anjou | 75008 PARIS | FRANCE
www.squadra-avocats.com