

DROIT IMMOBILIER

L'ACTUALITE JURIDIQUE DU 2ème TRIMESTRE 2025

JUILLET 2025

Déjà la seconde publication de l'équipe immobilière du Cabinet SQUADRA AVOCATS. Elle vise, en cette période de vacances, à éclairer les acteurs du monde immobilier sur les dernières jurisprudences en la matière à prendre en compte pour limiter les risques de contentieux.

SUR L'ACTUALITE LEGISLATIVE :

▪ La loi n°2025-541 du 16 juin 2025

La loi du 16 juin 2025 a pour objectif de faciliter la transformation de locaux tertiaires (bureaux, commerces, bâtiments publics...) en logements.

Elle introduit dans le Code de l'urbanisme des dérogations, simplifie les procédures d'autorisation et favorise les projets mixtes pour répondre à la crise du logement et lutter contre la vacance immobilière en zones tendues.

L'une des principales mesures est la création d'un permis de construire à destinations multiples.

L'autorité compétente en matière de PLU peut désormais délimiter des secteurs où un permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives d'un bâtiment sur

avis conforme du conseil municipal des communes concernées.

Ainsi :

- Le permis de construire est délivré dans les conditions de droit commun ;
- Pour que le permis de construire puisse anticiper les futurs changements de destination sans que ne soient exigées de nouvelles autorisations d'urbanisme, les pièces fournies lors du dépôt de ce permis de construire (bénéficiant d'une durée de validité de 20 ans) devront permettre de vérifier la conformité de ces futurs changements ;
- Dans tous les cas, les changements de destination devront être déclarés au maire.

SUR L'ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE :

▪ Obligation de délivrance du bailleur

Le bail commercial stipulait que le locataire devait effectuer tous travaux de mise aux normes nécessaires à l'exploitation de son activité.

En l'espèce, les locaux n'étaient pas conformes aux normes incendie dès la délivrance des locaux au locataire.

La Cour d'appel avait retenu la faute lourde du locataire pour avoir exploité les locaux sans remise aux normes pendant plusieurs années.

Or, le bail ne comportait aucune stipulation expresse de prise en charge par le locataire des travaux pour remédier aux non-conformités avec les règles de sécurité-incendie existantes au moment de la délivrance initiale des locaux loués.

A défaut de clause expresse contraire, il appartient au bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité des locaux loués aux normes de sécurité-incendie qu'exige l'exercice de l'activité du locataire prévue au bail.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 10 Avril 2025 – n° 23-14.105, n° 23-15.124, n°23-14.099

Au-delà de la loi Pinel qui impose au bailleur de faire figurer dans le bail un inventaire des charges, la jurisprudence est très stricte sur la refacturation des charges au locataire. Toute ambiguïté ou manque de précision d'une clause sera toujours interprétée en faveur du locataire, notamment sur le fondement de l'article 1190 du Code civil.

▪ **Clause d'indexation réputée partiellement non écrite**

Aux termes de l'article L. 145-15 du Code de commerce, sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du même code.

Selon l'article L. 145-39, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

En l'espèce, la clause d'indexation stipulée dans le bail commercial prévoyait qu'elle ne jouait qu'en cas de hausse de l'indice de référence.

Il est de jurisprudence constante qu'une telle clause est illégale.

La Cour d'appel a déclaré non écrite toute la clause d'indexation en constatant que le bail stipulait que ladite clause, écartant notamment toute réciprocité de la variation de l'indice, constituait pour le bailleur un motif déterminant de la conclusion du bail commercial sans lequel il n'aurait pas contracté.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt en considérant que le Cour d'appel aurait dû rechercher si la seule stipulation prohibée pouvait être réputée non écrite et non la clause d'indexation dans son ensemble, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de celle-ci.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 22 mai 2025 n° 23-23.336

Une nouvelle fois nous ne pouvons qu'attirer l'attention des parties à un bail commercial à être très attentif à la rédaction d'une clause d'indexation qui depuis de nombreuses années donne lieu à de nombreux contentieux sur différents fondements dont celui-ci-avant exposé.

▪ **Loyer Covid et perte de la chose louée**

Aux termes de l'article 1722 du Code civil, « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le Preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a pas lieu à aucun dédommagement ».

En l'espèce, le locataire contestait le règlement des loyers pendant la période de fermeture administrative des locaux liée au Covid sur le fondement de cet article.

La Cour d'appel d'Aix en Provence avait fait droit à cette argumentation, assimilant ces restrictions administratives à une perte de la chose louée.

La Cour de cassation rappelle que l'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil (3e Civ., 23 novembre 2022, pourvoi n° 21-21.867, publié).

Cour de cassation, 3e chambre civile, 7 Mai 2025 n° 24-10.097

Le Covid a été l'occasion pour les locataires d'invoquer différents fondements pour justifier le non-paiement des loyers pendant la période de fermeture imposée des locaux commerciaux. L'un des plus « originaux » a été la destruction juridique des locaux. La position de la Cour de cassation est très claire, la fermeture liée au Covid n'est pas un cas de destruction juridique.

▪ Diminution de la valeur locative dans le cadre de la fixation du loyer de renouvellement

Dans le cadre de la fixation du loyer de renouvellement, en application des articles L145-33 3° et R.145-8 du Code de commerce, la valeur locative doit être corrigée pour tenir compte de l'existence éventuelle de clauses exorbitantes du droit commun.

En l'espèce, le locataire sollicitait une minoration de la valeur locative au motif qu'il avait versé, en plus du loyer payable trimestriellement et d'avance, un dépôt de garantie équivalent à deux trimestres de loyer.

Dès lors qu'elle a, en application de l'article L. 145-40 du Code de commerce, pour contrepartie l'obligation légale du bailleur de payer au locataire des intérêts à un taux fixé par la loi, la stipulation d'un bail commercial mettant à la charge du locataire une obligation de payer d'avance plus de deux termes de loyer (en l'espèce trois termes) ne constitue pas un facteur de diminution de la valeur locative.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 10 Avril 2025 – n° 23-14.105, n° 23-15.124, n°23-14.099

Cette jurisprudence est l'occasion de rappeler que lorsque le bailleur demande au locataire le paiement de plus de deux termes de loyer d'avance au titre du loyer et du dépôt de garantie, il est débiteur à l'égard de ce dernier des intérêts légaux sur la quote-part versée au-delà des deux termes. Les dispositions de l'article L. 145-40 du Code de commerce étant d'ordre public il n'est pas possible aux parties à un bail commercial d'y renoncer valablement.

▪ Droit de préférence Pinel et cession global d'un immeuble

Aux termes de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le locataire dispose d'un droit de préférence « lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci ».

Le dernier alinéa de cet article prévoit des exceptions à ce droit de préférence, notamment en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

De ce texte il pouvait en être déduit que le droit de préférence

s'appliquait en cas de cession d'un immeuble ne comprenant qu'un local commercial.

La Cour de cassation met fin à cette incertitude en considérant que le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 juin 2025 – n° 19.292, n°23-17.604

La rédaction « perfectible » de l'article L.145-46-1 du Code de commerce est source d'incertitudes juridiques, ce qui est problématique dans le cadre d'une opération telle qu'une cession d'immeuble. On peut ne peut dès lors que remercier la Cour de cassation ces précisions.



SEBASTIEN LEGRIX DE LA SALLE

Avocat Associé
Pôle Immobilier
s.legrixdelasalle@squadra-avocats.com
06.30.60.61.85



EDOUARD SCHOENKE

Avocat Of Counsel
Pôle Immobilier
e.schoenke@squadra-avocats.com
06.60.42.96.92



ROMANE SPANNACCINI

Avocate Collaboratrice
Pôle Immobilier
r.spannaccini@squadra-avocats.com
06.30.02.79.29



SQUADRA AVOCATS

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