

DROIT IMMOBILIER

L'ACTUALITE JURIDIQUE DU 3ème TRIMESTRE 2025

SEPTEMBRE 2025

En dépit de la période estivale la parution d'actualités en matière immobilière n'a pas cessé.

L'équipe immobilière du Cabinet SQUADRA AVOCATS décrypte ces dernières actualités pour les acteurs du monde immobilier.

SUR L'ACTUALITE LEGISLATIVE :

Une simplification de la procédure civile : le décret n° 2025-619 du 8 juillet 2025

Le décret dit « Magicobus II », poursuit un objectif de simplification de la procédure civile.

Il ajoute deux nouveaux alinéas à la suite de l'article 145 du code de procédure civile qui concerne les mesures d'instruction.

Le premier pose une option de compétence, au choix du demandeur, entre :

- La juridiction susceptible de connaître de l'affaire au fond,
- Ou, s'il y a lieu, celle dans le ressort de laquelle la mesure d'instruction doit être exécutée.

Le second alinéa réserve une compétence exclusive à la juridiction du lieu où est situé l'immeuble lorsque la mesure d'instruction porte sur un immeuble.

Dans un jugement du 21 juin 2024 (23/57.361), le juge des référés de Paris s'était déclaré incompétent en dépit de la clause attributive de compétence au profit de la juridiction parisienne au nom du « principe d'une bonne administration de la justice » qui « impose de retenir la compétence exclusive du

président du tribunal statuant en référé dans le ressort duquel la mesure doit être exécutée, à l'exclusion de toute autre compétence » et compte tenu de la distance parfois très éloignée de la juridiction saisie par rapport au lieu de situation de l'immeuble et du domicile de l'ensemble des autres parties.

Toutefois, la Cour d'appel de Paris avait, par arrêt du 24 octobre 2024 et communiqué de presse, réaffirmé l'option de compétence au profit du Président du tribunal susceptible de connaître de l'affaire au fond ou, alternativement, celui dans le ressort duquel la mesure doit être exécutée.

Cette modification apportée par le décret recadre finalement le débat de la compétence en matière d'instruction in futurum.

Pour l'essentiel, les dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2025 et applicables aux instances en cours.

Toutefois, les règles de compétence territoriale en matière de mesures d'instruction in futurum ne sont applicables qu'aux instances introduites à compter du 1^{er} septembre 2025.

Le recours aux modes alternatifs de résolution des litiges favorisé : le décret n° 2025-660 du 18 juillet 2025

Ce décret a pour objectif de clarifier et de mieux structurer les dispositions relatives à l'instruction conventionnelle et au droit des modes amiables. Parmi les modifications apportées :

- L'instruction conventionnelle devient le principe et l'instruction judiciaire l'exception. Etant précisé que les affaires instruites conventionnellement font l'objet d'un audiencement prioritaire,
- Deux voies de mise en état conventionnelle sont définies : la mise en état conventionnelle de droit commun et la convention de procédure participative aux fins de mise en état,

- L'abrogation de l'article 240 du code de procédure civile qui interdisait au juge de donner une mission de conciliation à un technicien,

- La généralisation de l'injonction de rencontrer un conciliateur ou un médiateur par le juge et l'instauration d'une sanction pour la partie qui, sans motif légitime, ne défère pas à cette injonction (paiement d'une amende civile d'un maximum de 10 000 euros)

Ce décret entré en vigueur le 1^{er} septembre 2025, est en grande partie applicable aux instances en cours.

SUR L'ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE :

Sort des loyers en présence de locaux visés par arrêté de mise en sécurité :

Aux termes de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, les occupants de locaux visés notamment par des arrêtés de mises en sécurité peuvent bénéficier de la cessation de l'exigibilité des loyers.

Si l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la cessation de l'exigibilité des loyers, sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 ne prévoit son application que pour l'occupation d'un logement.

En l'espèce, la Cour d'appel avait ordonné la suspension des loyers dus par le locataire au bailleur considérant que l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquait aux baux commerciaux.

La Cour de cassation a censuré cette décision aux motifs que l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoit la cessation de l'exigibilité des loyers que pour l'occupation d'un logement.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 3 juillet 2025 n° 23-20.553.

A noter que depuis, la loi du 9 avril 2024 a modifié l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation en étendant cette mesure à l'occupation de locaux professionnels ou commerciaux.

En présence de locaux visés notamment par un arrêté de mise en sécurité, l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation permettait la cessation de l'exigibilité des loyers des locaux visés mais n'est applicable, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, qu'en cas d'occupation d'un logement.

Depuis la loi du 9 avril 2024, l'application de la cessation de l'exigibilité des loyers a été étendue à l'occupation de locaux professionnels ou commerciaux.

Délai de prescription en cas de manquement à une obligation de délivrance et de jouissance paisible :

Le bailleur est tenu de délivrer et d'assurer la jouissance paisible de la chose louée au locataire pendant la durée du bail.

En application de l'article 2224 du Code civil les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Or, les obligations de délivrance et de jouissance paisible sont des obligations continues du bailleur et sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du

manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail.

En l'espèce, le bailleur avait réduit d'un tiers l'assiette du bail et le locataire l'avait assigné en résiliation du bail et en indemnisation.

Dès lors que la réduction de l'assiette du bien loué persistait toujours, le preneur peut agir en résiliation à tout moment et pas uniquement dans les cinq ans de la réduction de l'assiette du bail et de la difficulté à accéder au hangar loué.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 10 juillet 2025 n° 23-20.491

Cette jurisprudence est l'occasion de rappeler qu'en cas manquement du bailleur à son obligation de délivrance et jouissance paisible, le délai de prescription de l'action en résiliation du bail par le locataire court à compter du jour de sa connaissance.

Toutefois, lorsque ce manquement persiste, le locataire est fondé à invoquer ledit manquement à tout moment, y compris au-delà du délai de cinq ans.

Modification des facteurs locaux de commercialité et incidence favorable sur l'activité du locataire :

Lors du renouvellement du bail, la modification des facteurs locaux de commercialité peut constituer un motif de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé.

Il suffit que cette modification notable soit de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire pour qu'elle justifie le déplaçonnement du loyer.

En effet, son appréciation est indépendante de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux.

Ainsi, le chiffre d'affaires du locataire constitue uniquement un indicateur de recouplement pour justifier le déplaçonnement du loyer.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 18 septembre 2025 n° 24-13.288

La modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplaçonnement si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale du locataire indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux.

Exception d'inexécution et locaux impropres à leur usage :

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée et de l'entretenir en état de servir pendant la durée du bail afin que le preneur puisse en jouir paisiblement. Pour sa part, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

Ainsi, le preneur peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser d'exécuter son obligation de paiement des loyers en raison du manquement du bailleur à ses obligations.

Dès lors que la loi n'impose pas de mise en demeure préalable de la partie défaillante, le preneur n'est pas tenu de délivrer une mise en demeure préalable.

Toutefois, le recours à l'exception d'inexécution reste strictement encadré et le preneur reste tenu de payer les loyers s'il n'est pas démontré qu'il n'a pas pu exploiter son commerce.

En l'espèce, le locataire ne pouvait utilement se prévaloir d'une exception d'inexécution qu'à compter du 28 décembre 2016, c'est-à-dire à compter du jour où les locaux étaient impropres à leur usage en raison du refus du bailleur d'exécuter les travaux sollicités dans une mise en demeure du 1er novembre 2016 l'informant de l'état du local et de l'impossibilité de l'exploiter.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 18 septembre 2025 n° 23-24-005

Le preneur peut invoquer l'exception d'inexécution pour refuser d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans mise en demeure préalable, à compter du jour où les locaux sont impropres à l'usage auquel ils étaient destinés - en raison du manquement du bailleur à ses obligations -.

Injonction de payer et absence de conciliation préalable requise :

En application de l'article 750-1 du Code de procédure civile, en cas de litige de moins de 5.000 euros, une conciliation doit être tentée avant de saisir la justice.

Dans le cas contraire, le juge peut déclarer d'office la demande en justice irrecevable.

Par un avis du 25 septembre 2025, la Cour de cassation a précisé que cette obligation ne s'appliquait pas à la requête en injonction de payer, procédure simplifiée qui, dans un souci de rapidité, permet de saisir un juge de façon non contradictoire pour obtenir le paiement forcé d'une somme d'argent.

Avis, [Cour de cassation, 2ème Chambre Civile, 25 septembre 2025 n° 25-70.013](#)



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