

DROIT IMMOBILIER

L'ACTUALITE JURIDIQUE DU 4ème TRIMESTRE 2025

JANVIER 2026

L'équipe immobilière du Cabinet SQUADRA AVOCATS vous souhaite ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026 et vous propose une veille juridique des actualités du 4ème trimestre 2025.

SUR L'ACTUALITE LEGISLATIVE :

La loi n° 2025-1129 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement est entrée en vigueur le 28 novembre 2025

Cette loi a pour ambition de :

- Simplifier les procédures d'urbanisme et le contentieux
- Favoriser la construction de logements
- Assouplir l'obligation de solarisation des parkings

Nous comptons, parmi les mesures remarquées de cette loi :

- Le délai pour introduire un recours gracieux ou hiérarchique contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme est réduit à un mois (au lieu de deux auparavant) ;
- Le dépôt d'un recours gracieux ne prolonge plus le délai de recours contentieux qui doit désormais toujours être déposé dans un délai de deux mois après affichage ;

- Assouplissement des obligations de solarisation des parkings de plus de 1.500 m² (article 20 de la loi APER) par la prise en considération des « procédés mixtes » ou de « dispositif de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'ombrières » ;
- La cristallisation des règles d'urbanisme applicables au permis de construire initial, pendant un délai de trois ans, dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire modificatif.

Vers un encadrement des loyers commerciaux en zone urbaine ?

Si un dispositif d'encadrement des loyers existe déjà en matière de baux d'habitation, aucun dispositif -hormis le mécanisme du plafonnement- n'encadre des loyers commerciaux au stade de la conclusion des baux commerciaux.

Le 14 octobre 2025, une proposition de loi a été déposée à l'Assemblée nationale par le député Laurent Lhardt dans le but d'instaurer un dispositif d'encadrement des loyers commerciaux de manière à soutenir et valoriser les commerces de proximité pour lutter contre leur disparition.

Plus précisément, ce dispositif s'appliquerait sur le territoire des communes ayant instauré la taxe sur les friches commerciales et des valeurs de référence seraient définies par le préfet selon les caractéristiques de marché et de localisation.

Actuellement, ce dispositif n'est qu'à l'état de projet mais pourrait faire donner lieu à une mise en expérimentation.

[Proposition de loi visant à soutenir et valoriser les commerces de proximité, n° 1961, déposée le mardi 14 octobre 2025.](#)

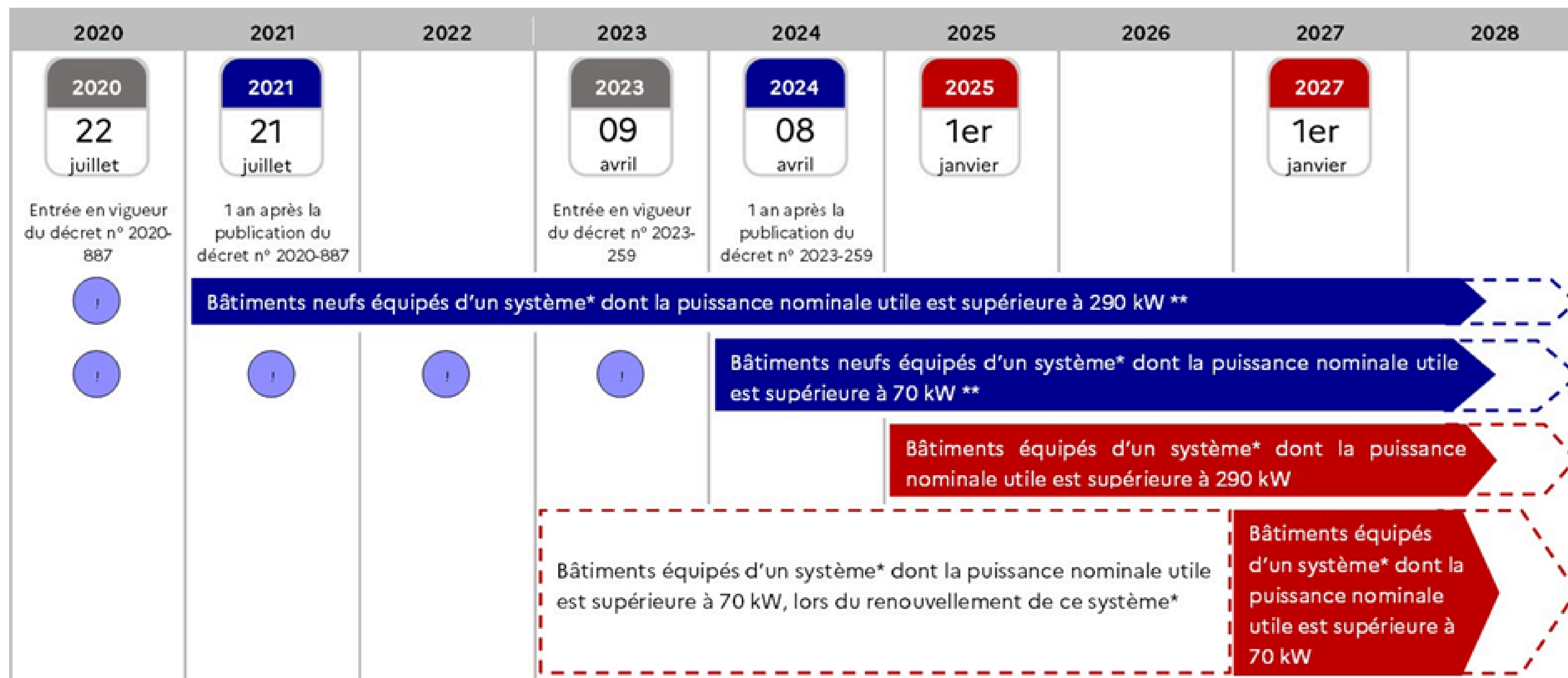
Modification du calendrier du décret BACS par le décret n° 2025-1343 du 26 décembre 2025

Le décret n° 2020-887 dit BACS (système d'automatisation et de contrôle des bâtiments), modifié par le décret n° 2023-259 du 7 avril 2023, poursuit l'objectif d'équiper tous les bâtiments tertiaires existants et neufs de systèmes d'automatisation et de contrôle.

Ce décret s'inscrit dans la continuité du décret Eco-Energie Tertiaire (dit décret tertiaire) en contribuant à atteindre ses objectifs de réduction des consommations d'énergie.

Modification du calendrier du décret BACS par le décret n° 2025-1343 du 26 décembre 2025 (suite)

Si le décret BACS est déjà applicable aux bâtiments neufs et aux bâtiments dotés d'équipements d'une puissance supérieure à 290 kW depuis le 1er janvier 2025, les bâtiments dotés d'équipement d'une puissance comprise entre 70 kW et 290 kW bénéficiaient d'un délai au 1er janvier 2027 :



Source: [Présentation et guide du décret BACS](#)

Le décret n° 2025-1343 du 26 décembre 2025 a finalement repoussé l'obligation de mise en conformité au 1er janvier 2030 pour les bâtiments existants dotés d'équipements d'une puissance comprise entre 70 kW et 290 kW.

SUR L'ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE :

Changement d'usage: seule l'affectation effective à usage d'habitation au 1er janvier 1970 compte

Aux termes de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970.

En l'espèce, l'appartement litigieux était issu de la réunion de deux lots:

- l'un d'une surface de 25 mètres carrés occupé au 1er janvier 1970 objet d'un bail commercial et sans qu'il soit établi un usage d'habitation,
- l'autre, un appartement d'une surface de 6 m², à usage d'habitation au 1er janvier 1970,

La Cour d'appel avait considéré que la preuve de l'usage d'habitation d'un bien d'une surface non habitable - puisqu'inférieure à 9m²- ne suffisait pas à donner au local

résultant de la réunion de ces deux locaux, un usage d'habitation au 1er janvier 1970.

Toutefois, la Cour de cassation a censuré la décision de la Cour d'appel aux motifs que l'affectation au 1er janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur.

Par ailleurs, un local affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970 ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier (Cass. Civ. 3, 13 juin 2024, n°23-11.053).

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 16 octobre 2025 n° 24-13.058

L'affectation au 1er janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur

La clause résolutoire de plein droit pour non-paiement de loyers est exclusive de la qualification de bail emphytéotique :

En l'espèce, le bailleur a donné congé à la société SPDT avec offre de renouvellement du bail et a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du prix du bail renouvelé.

La Cour d'appel a qualifié le contrat de bail emphytéotique compte tenu de sa durée initiale de louage de onze ans, renouvelable huit fois à l'identique à la demande de la locataire qui est seule à disposer de la possibilité de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période.

Toutefois, la Cour d'appel a également retenu que la bailleuse conservait la possibilité de rompre le bail en cas de non-

-paiement d'un loyer ou en cas de procédure visant la locataire.

La Cour de cassation censure le raisonnement de la Cour d'appel au motif qu'une telle clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers excluait, en tout état de cause, le caractère emphytéotique du bail.

La Cour a également statué au fond en qualifiant le bail de bail commercial et en concluant que le loyer du bail renouvelé devait être fixé en application des règles du statut des baux commerciaux.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 6 novembre 2025 n° 23-11.581 et 23-11.823

La présence d'une clause résolutoire de plein droit confère une précarité incompatible avec le droit réel immobilier dont l'emphytéote devrait jouir.

Ainsi, Si le bail comprend une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers exclusive de la qualification de bail emphytéotique, il doit être qualifié de bail commercial.

La clause d'indexation d'un bail commercial peut-elle toujours faire référence à l'Indice du Coût de la Construction ?

Depuis la loi dite Pinel du 18 juin 2014, le législateur a supprimé le recours à l'Indice du Coût de la Construction (ICC) au profit de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) et de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires pour la révision triennale du loyer pour les baux conclus ou renouvelés depuis septembre 2014.

Dans les clauses d'indexation, les parties peuvent toujours se référer à l'ICC le législateur ne l'ayant pas supprimé dans l'article L112-2 du Code monétaire et financier.

En l'espèce, le bail prévoyait une clause d'indexation en fonction de l'indice national du coût de la construction.

La Cour de cassation a censuré la Cour d'appel qui après avoir retenu que le bail prévoyait une clause d'indexation en fonction de l'indice national du coût de la construction et que cette stipulation devait continuer à s'appliquer après le renouvellement du 1er octobre 2018, a procédé au calcul des indexations qu'il opère selon l'indice des loyers commerciaux.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 20 novembre 2025 n° 24-11.297

Si les parties peuvent toujours se référer à l'ICC dans les clauses d'indexation, il est préférable pour les parties à un bail commercial de rediscuter de l'indice applicable pour la révision et l'indexation lors d'un renouvellement, en raison de la complexité qu'engendrerait le calcul sur deux indices différents de l'indexation et de la révision du loyer.

La clause prévoyant la conservation du dépôt de garantie par le bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire constitue une clause pénale susceptible d'être révisée par le juge :

Conformément à l'article 1231-5 du Code civil, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

La Cour d'appel a qualifié de clause pénale la clause prévoyant que le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire et a réduit le montant de la

pénalité aux motifs qu'elle présentait un caractère manifestement excessif au regard du préjudice subi.

La Cour de cassation, tout en caractérisant une justification suffisante, a validé ce raisonnement dans la mesure où le bailleur ne chiffrait pas le préjudice subi du fait de l'acquisition de la clause résolutoire du bail.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 20 novembre 2025 n° 24-16.763

Dès lors que la clause prévoyant la conservation du dépôt de garantie par le bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire constitue une clause pénale, le montant de la pénalité fixée est susceptible d'être révisée par le juge si elle présente un caractère manifestement excessif ou dérisoire au regard du préjudice subi.

Prescription de l'obligation de délivrance du bailleur commercial et obligation de remédier à la vétusté des locaux :

Le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible pendant la durée du bail.

Ainsi, les travaux rendus nécessaires par la vétusté ne peuvent être mis à la charge du preneur que par une clause expresse et le bailleur ne peut s'exonérer de l'obligation de procéder aux réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.

Ces obligations constituent des obligations continues exigibles pendant toute la durée du bail.

En l'espèce, le fait que le preneur connaissait parfaitement les

locaux ainsi que l'état de vétusté initial apparent et que cet état n'ait pas empêché l'exploitation des activités du preneur ne suffit pas à écarter l'obligation du bailleur de remédier à la vétusté des locaux.

Aussi, la Cour de cassation retient que la persistance du manquement du bailleur constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action en exécution forcée de sorte qu'il revenait à la Cour d'appel de rechercher si un manquement à son obligation de délivrance persistait au jour de l'assignation.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 4 décembre 2025 n° 23-23.357

Cette jurisprudence est, une nouvelle fois, l'occasion de rappeler qu'en cas manquement persistant du bailleur à son obligation de délivrance et jouissance paisible, le locataire est fondé à invoquer ledit manquement à tout moment, notamment pour exercer une action en exécution forcée.

Aussi, cette décision souligne l'enjeu de bien rédiger les clauses organisant la répartition des travaux entre les parties à un bail commercial dès lors que la connaissance des désordres par le preneur est indifférente.

Sanction de la violation du droit de préférence du locataire commercial :

Aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire à bail commercial bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente des locaux loués par le propriétaire du local.

Dans son arrêt du 18 décembre 2025, la Cour de cassation précise que la vente de locaux loués conclue avec un tiers en

méconnaissance du droit de préférence du locataire à bail commercial est sanctionnée par la nullité et l'action en nullité de cette vente, exercée en vertu du statut des baux commerciaux, est soumise à la prescription biennale.

Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 18 décembre 2025 n° 24-10.767

En cas de méconnaissance du droit de préférence du locataire à bail commercial, l'action en nullité de la vente est soumise à la prescription biennale.



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