

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Veille juridique immobilière

N° 17

Novembre – décembre 2025



Édito

par Nabil Mounir,
enseignant-chercheur en droit

Alors que l'année 2025 s'achève, l'actualité en matière immobilière est marquée par deux ambitions majeures : simplification et modernisation. Sur le terrain législatif, cela se traduit d'une part par une volonté d'alléger les contraintes administratives et d'assouplir les règles d'urbanisme dans un contexte de tension persistante sur le marché immobilier. D'autre part, le projet de loi de finances pour 2026 a nourri les débats parlementaires. Si concilier maîtrise des dépenses publiques et soutien à l'économie paraît difficile, la copie finale pourrait intégrer des mesures importantes pour le secteur immobilier. Sur le plan normatif, le pouvoir réglementaire s'est penché sur la modernisation de la gouvernance de la copropriété et de ses modalités de gestion. Enfin, l'actualité jurisprudentielle s'est révélée particulièrement fournie, comme en témoigne le 19^e numéro de la *Lettre de la troisième chambre civile* de la Cour de cassation. Les hauts magistrats y apportent notamment des précisions sur la nature et la portée de l'obligation de délivrance ainsi que sur la responsabilité des intermédiaires numériques dans le secteur de la location.



L'immobilier est un secteur en perpétuelle évolution. La présente *Veille juridique immobilière*, publiée par le département Droit du laboratoire ESPI2R, est un outil incontournable pour comprendre les mutations de l'immobilier contemporain et bâtir une pensée constructive sur les besoins de demain.

Au sommaire de ce numéro

Garantie décennale et modules photovoltaïques : exclusion de la garantie pour les équipements dénués de fonction de clos et de couvert.	p. 2
Modernisation de la gestion des immeubles.	p. 3
Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 : les principales nouveautés.	p. 3
Bail commercial : pas de prescription quinquennale, le locataire peut exiger des réparations liées à la vétusté du bien tout au long du bail.	p. 4
Baux d'habitation – sous-location illicite : la société Airbnb peut être tenue responsable.	p. 4
Adoption de la loi de finances pour 2026 : un chemin semé d'embûches.....	p. 6
Nouvel accord multilatéral entre autorités compétentes relatif à l'échange de renseignements déjà disponibles sur les biens immobiliers (AMAC RBI) : une adoption tant attendue.	p. 7

Droit de la construction

Jurisprudence

Garantie décennale et modules photovoltaïques : exclusion de la garantie pour les équipements dénués de fonction de clos et de couvert

***Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 septembre 2025, n° 23-22.955
FS-B, Axa France IARD c/ Sté Guérin***

Dans cet arrêt, la Haute juridiction rappelle que la garantie décennale ne s'applique pas aux équipements dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans les ouvrages, tel qu'il en résulte des dispositions de [l'article 1792-7 du Code civil](#).

En l'espèce, l'installation d'une unité de production d'énergie solaire en toiture d'un bâtiment, dont la couverture a été déposée, a été confiée à une entreprise. L'unité de production comportait des panneaux photovoltaïques fabriqués par un tiers et équipés de boîtiers de connexion fournis par un autre prestataire. L'entreprise chargée de l'installation a sous-traité le câblage.

À la suite de dysfonctionnements de production, l'installation a été mise en arrêt total pour un défaut affectant les boîtiers de connexion. Le maître de l'ouvrage a alors assigné l'entreprise qui a fait l'installation et son assureur décennal en réparation.

La cour d'appel de Bordeaux, statuant sur renvoi après cassation, a estimé que l'installation photovoltaïque, intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, constitue dans son ensemble un ouvrage de construction ayant une double fonction de production d'électricité et de clos et de couvert de l'immeuble. Elle a retenu l'obligation de l'assureur à couvrir la garantie décennale et l'a condamné à indemniser le maître de l'ouvrage.

L'arrêt d'appel a été cassé. La Haute juridiction a reproché à la cour d'appel de n'avoir pas recherché « si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs en acier, ne constituaient pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie ».

Si l'arrêt constitue une application des dispositions de [l'article 1792-7 du Code civil](#), il interroge la prise en compte du rôle, même accessoire, joué par les modules photovoltaïques dans la couverture du bâtiment.

En savoir plus

- Contrat d'entreprise (garantie décennale) : installation photovoltaïque. (2025). *Recueil Dalloz*, 35, 1678.
- CHARBONNEAU, C., & TRICOIRE, J.-Ph. (2025). La Cour de cassation n'est pas tombée dans le panneau (photovoltaïque). *Revue de droit immobilier*, 12, n° 587.
- Act. 308. (2025). *Bulletin pratique immobilier*, 6.

Droit de la copropriété

Modernisation de la gestion des immeubles

Décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Ce décret, qui applique la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, vient modifier en profondeur le régime juridique des copropriétés afin d'en moderniser la gestion. Il introduit trois innovations majeures.

Premièrement, la notification par voie électronique se substitue progressivement aux envois postaux pour les convocations, procès-verbaux et mises en demeure, ce qui simplifie et accélère les communications.

Deuxièmement, le texte permet désormais au syndicat de copropriétaires de souscrire un emprunt collectif pour financer des travaux de rénovation énergétique, chaque copropriétaire remboursant sa quote-part *via* les charges communes.

Enfin, tout copropriétaire a maintenant la possibilité d'entreprendre des travaux d'isolation thermique sur les parties communes (toiture, plancher bas) après une simple autorisation de l'assemblée générale. En apportant ces assouplissements, le décret répond aux objectifs de modernisation et de décarbonation du parc immobilier français.

Règlement

Droit de l'urbanisme et de l'environnement

Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 : les principales nouveautés

Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

Dans un contexte de crise du secteur du logement et de l'aménagement (baisse des constructions neuves¹, tensions sur le logement social, ralentissement des opérations immobilières), le législateur intervient avec une nouvelle loi dite de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

Cette loi vise à lever les freins juridiques à la production de logements et à adapter les outils existants aux besoins des territoires.

Parmi les principales nouveautés de cette loi, concernant la simplification des documents d'urbanisme d'abord :

- réduction, de quatre à deux, du nombre de procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;
- dispense d'évaluation environnementale de certaines modifications des plans locaux d'urbanisme (PLU ; rectification d'une erreur matérielle ou réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

Sur la modernisation des procédures de participation du public : recours facilité à la participation par voie électronique en lieu et place de l'enquête publique, notamment pour les projets de logements.

Loi

Pour ce qui est de la rationalisation de la planification territoriale :

- possibilité de fusionner le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le PLU intercommunal lorsque leurs périmètres sont identiques ;
- création d'un nouvel outil opérationnel : l'opération de transformation urbaine (OTU), destinée à la densification et à la reconversion des tissus pavillonnaires et commerciaux.

Sur la facilitation de la production de logements :

- création d'un permis d'aménager multisite (PAMS), qui permet la réalisation d'un projet partenarial d'aménagement et d'une opération de revitalisation de territoire ;
- assouplissement des règles de construction de logements dans les zones d'activités économiques, avec des dérogations au cas par cas en faveur du maire (possibilité de construire même si le PLU l'interdit) ;
- impossibilité de refuser la surélévation ou la transformation limitée d'un bâtiment régulièrement édifié au motif qu'il n'est plus conforme aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- assouplissement des règles de changement de destination en zones naturelles, agricoles et forestières.

Enfin, en matière d'assouplissement des obligations de solarisation des parkings :

- autorisation du mix entre ombrières photovoltaïques et végétalisation ;
- adaptation du calendrier de mise en conformité, notamment pour les parkings de taille intermédiaire.

Avec ces mesures, la loi du 26 novembre 2025 semble marquer une nouvelle étape dans la pragmatique de simplification du droit de l'urbanisme. Si elle ne remet pas en cause les grands principes de planification et de protection de l'environnement, elle cherche, en revanche, à mieux proportionner les exigences juridiques aux objectifs opérationnels, dans une logique de relance économique et de réponse aux besoins en logements.

Nous aurons l'occasion, dans un prochain numéro de la *Veille juridique immobilière*, de revenir sur cette réforme afin de déterminer si elle a véritablement tenu ses promesses de simplification et d'apprécier l'efficacité des nouvelles mesures introduites.

Droit des contrats

Bail commercial : pas de prescription quinquennale, le locataire peut exiger des réparations liées à la vétusté du bien tout au long du bail **Cour de cassation, 3^e chambre civile, 4 décembre 2025, n° 23-23.357**

La Cour de cassation a, à travers cet arrêt, statué qu'un bailleur ne peut invoquer la prescription pour échapper à une demande de travaux fondée sur la vétusté du bien loué, dès lors que son obligation de délivrance conforme s'exerce pendant toute la durée du bail.

En l'espèce, une société occupait, depuis février 2012, des locaux à usage industriel. Constatant une dégradation de l'immeuble, elle avait sollicité une

expertise judiciaire, puis assigné son bailleur en 2020 afin d'obtenir la réalisation de travaux rendus nécessaires par la vétusté du bâtiment. Elle sollicitait également la réparation du préjudice subi, soutenant que l'absence de travaux avait affecté l'exploitation de son activité.

La cour d'appel avait rejeté l'ensemble des demandes, estimant que l'action était prescrite en application du délai quinquennal prévu par [l'article 2224 du Code civil](#). Elle relevait en outre que la société locataire avait connaissance, dès la conclusion du bail commercial, de l'état de vétusté des locaux.

Cette analyse a été censurée par la Cour de cassation. La Haute juridiction rappelle que les obligations pesant sur le bailleur – à savoir délivrer un bien conforme à sa destination, garantir la jouissance paisible et assumer les réparations qui lui incombent, notamment celles liées à la vétusté – constituent des « obligations continues », lesquelles sont exigibles pendant toute la durée du bail. Dès lors que les désordres persistaient au moment de l'introduction de l'instance, le locataire était en droit d'agir, indépendamment de la date de conclusion du bail.

En savoir plus

ALVAREZ-ELORZA, A. (2025). Précisions sur le délai de prescription de l'action en cas de manquement à l'obligation de délivrance du bailleur. *La Semaine juridique notariale et immobilière*, 51-52, 12-13, act. 1476.

Baux d'habitation – sous-location illicite : la société Airbnb peut être tenue responsable

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 janvier 2026, n° 23-22.723 et n° 24-13.163

La Cour de cassation a rendu, le 7 janvier 2026, deux arrêts marquants concernant la plateforme de location Airbnb et la sous-location illégale de logements. Saisie par des propriétaires dont les locataires avaient sous-loué leur logement sans autorisation *via* Airbnb, la Haute juridiction a jugé qu'Airbnb ne pouvait plus être considérée comme un simple hébergeur technique au sens de [la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique](#), dès lors que la société joue un rôle actif dans la présentation et la promotion des annonces publiées en ligne. En effet, la plateforme intervient dans la mise en valeur des offres (sélection des annonces, programmes « Superhost », etc.), ce qui la place en dehors du régime d'irresponsabilité limitée réservé aux intermédiaires neutres.

Par conséquent, la Cour ouvre la voie à l'engagement de la responsabilité civile d'Airbnb aux côtés du locataire fautif en cas de sous-location interdite, par exemple en permettant aux bailleurs d'obtenir la condamnation de la plateforme à restituer les loyers indûment perçus. Cette évolution jurisprudentielle aligne la position française sur la jurisprudence européenne en matière de plateformes numériques et renforce la protection des propriétaires face aux abus de la location touristique.

En savoir plus

COUR DE CASSATION. (2026, 7 janvier). Airbnb et sous-location. [Communiqué de presse].

Droit fiscal/fiscalité immobilière

Loi

Adoption de la loi de finances pour 2026 : un chemin semé d'embûches... Projet de loi de finances pour 2026

Comme l'an dernier, le budget 2026 s'est frayé difficilement un chemin vers son adoption définitive. Le 23 décembre 2025, un projet de loi de finances spéciale avait été adopté au Parlement, en application de l'article 45 de [la loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances](#) (LOLF), pour reconduire jusqu'à l'adoption de ce budget 2026 les impôts et les enveloppes allouées à l'État dans les conditions de 2025. Elle n'admet néanmoins pas le vote de nouveaux impôts ou l'autorisation de nouvelles recettes. Disposant de peu d'alternatives pour faire adopter la loi de finances, le Premier ministre Sébastien Lecornu a donc eu recours au dispositif de l'article 49.3 de la Constitution, visant en priorité un plan d'action qui devrait permettre de ramener le déficit public à 4,7 % du produit intérieur brut en 2026 et à moins de 3 % en 2029.

La matière immobilière est évidemment concernée par le projet de loi de finances pour 2026. Les principales mesures qui attendent les contribuables français sont résumées ci-dessous :

- Des ajustements sont apportés à la réforme de la franchise en base de taxe sur la valeur ajoutée en portant le seuil de droit commun de la franchise en base à 37 500 € de chiffre d'affaires annuel tout en maintenant, pour les travaux immobiliers, le seuil spécifique de 25 000 € issu de [l'article 32 de la loi n° 2025-126 du 14 février 2025 de finances pour 2025](#).
- L'instauration d'une nouvelle taxe sur le patrimoine financier, visant les actifs des sociétés dites « holdings ».
- En 2026, les aides à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' resteront recentrées sur les logements prioritaires, comme c'est déjà le cas depuis fin septembre 2025.
- L'augmentation des plafonds d'opération du prêt à taux zéro.
- La création d'un statut de bailleur privé qui permettra au propriétaire investissant dans le neuf ou l'ancien (sous réserve de travaux) de déduire de ses impôts entre 3 et 5,5 % du prix du bien chaque année. Le particulier doit s'engager à mettre son logement en location une certaine durée et respecter des conditions liées au montant du loyer. Le dispositif vient remplacer le dispositif Pinel qui, pour rappel, offrait une réduction d'impôt directe sur le revenu global lorsque le nouveau statut de bailleur privé propose, quant à lui, un amortissement des revenus fonciers.
- L'augmentation de 200 millions d'euros du budget du Fonds vert, destiné aux projets de transition écologique des collectivités.

Le vote du budget 2026 doit encore survivre aux motions de censure afin d'être définitivement adopté. Le prochain numéro de notre *Veille juridique immobilière* aura vocation à revenir sur les dispositifs précités.

En savoir plus

- [Le projet de loi de finances pour 2026](#). (2025, 27 octobre). Budget.gouv.fr
- [Projet de loi de finances pour 2026](#). (2025). Vie publique.fr
- Présentation du projet de loi de finances pour 2026 – Commentaire. (2025). *Revue de droit fiscal*, 43, 11-24, projet 314.

À l'international

Accord

Nouvel accord multilatéral entre autorités compétentes relatif à l'échange de renseignements déjà disponibles sur les biens immobiliers (AMAC RBI) : une adoption tant attendue

Déclaration conjointe. Engagement collectif à échanger les renseignements déjà disponibles sur les biens immobiliers. Communiqué de presse du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, n° 163, 4 décembre 2025

L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a développé l'AMAC RBI dans le but de poursuivre l'effort de transparence fiscale sur les actifs non financiers. 25 États ont ainsi signé une déclaration conjointe le 4 décembre 2025 et réaffirment ainsi leur soutien ainsi que leur engagement à renforcer davantage l'accès des administrations fiscales aux données transfrontalières immobilières afin de lutter contre l'évasion fiscale. L'entrée en vigueur du dispositif serait prévue pour 2029-2030.

Cette initiative, qualifiée d'ambitieuse dans le communiqué de presse du ministère de l'Économie et des Finances, marque une volonté des États signataires à faire respecter les législations fiscales et à lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, lesquelles sont à l'origine de pertes en milliards de recettes fiscales.

Si l'initiative est certes ambitieuse, elle n'est en réalité pas nouvelle. Dès les années 2000, un important mouvement avait déjà été mis en place dans les politiques fiscales, sous l'égide de l'OCDE, afin de faciliter la transmission de données entre administrations fiscales. La transparence avait notamment été garantie à travers l'échange automatique relatif aux comptes financiers (grâce à la Norme commune de déclaration) et aux cryptoactifs (grâce au Cadre de déclaration des cryptoactifs). Mais le parent pauvre de ce mouvement avait été l'échange de données sur les biens immobiliers ; or, ces dernières mettent en évidence des éléments transfrontaliers. Il est manifeste que l'absence d'informations sur la détention d'actifs immobiliers et les revenus qu'ils génèrent à l'étranger peut s'avérer préjudiciable aux États.

Toutefois, pour que l'effort collectif de promotion et de transparence soit renforcé, il est indispensable que d'autres nations et territoires prennent la mesure de se joindre à l'initiative.

En savoir plus

- OCDE. (2025). *Cadre pour l'échange automatique de renseignements déjà disponibles sur les biens immobiliers à des fins fiscales. Rapport de l'OCDE à l'intention des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale des pays du G20.*
- Transparence fiscale : 25 États tombent d'accord pour partager les données immobilières. (2026, 22 janvier). *Revue de droit fiscal*, 4, 8, act. 43.

Note

¹ Entre 2023 et 2024, l'Insee fait état d'une baisse de 12,4 % du nombre de logements construits autorisés, voir : BELKACEM, C. (2025). *Bilan économique 2024 – Pays de la Loire. Insee Conjoncture Pays de la Loire*, 54. La figure 3 indique les chiffres à l'échelle nationale (France hors Mayotte).

Cahiers ESPI2R
ISSN électronique 3099-8352
Janvier 2026

Contributeurs
Nabil MOUNIR, Jennyfer PILOTIN,
Marcos PÓVOA, Adama ZOROMÉ.

Étudiant
Vincent Moliner

Édition
Lolita GILLET

Photographie
Photo de Luke Webb
provenant de Pexels.

Éditeur
Association Groupe ESPI
Établissement d'enseignement
supérieur privé et technique reconnu
par l'État
23 rue de Cronstadt - 75015 Paris
groupe-espi.fr