Juris HEBDO

N°1026
6 octobre 2025
ISSN 1622-1419
25e Année



© Valentine Clément

Éditorial

Accorder le droit aux pratiques sociales

« *Le droit, c'est profondément vivant, c'est la photographie d'une société à un certain moment et en même temps le droit est toujours un peu en retard par rapport aux pratiques sociales* », tel est le rappel de Jean Viard, sociologue et économiste, lors du 121ème congrès des notaires de France qui s'est déroulé du 24 au 26 septembre dernier à Montpellier. C'est la vocation première de ce congrès annuel, proposer la mise à jour de certaines règles pour s'adapter aux pratiques sociales. Malgré une thématique de droit de la famille cette année, certaines propositions intéresseront les professionnels de l'immobilier dans le cadre des affaires familiales impliquant un bien immobilier, en indivision notamment. Les notaires réunis ont par exemple adopté à l'unanimité l'élargissement du champ de l'hypothèque légale du prêteur de deniers afin qu'elle couvre non seulement les acquisitions mais aussi les partages. Autre sujet, le régime d'indivision dans le PACS. Mal compris, parfois choisi à la légère, il peut bouleverser la répartition patrimoniale des couples. La première commission présidée par Virginie Darmé-Longuet plaide pour son maintien, mais rénové : intégration du mécanisme du remploi et clarification du périmètre notamment.

Par ailleurs, La fiscalité locale, elle, impose son propre rythme. L'étude publiée par le réseau Guy Hoquet montre que la taxe foncière continue de grimper mécaniquement (+ 1,7 % en 2025), mais surtout qu'elle connaît des envolées spectaculaires dans certaines communes. À l'approche des élections municipales, les grandes villes freinent cependant les hausses, mais les disparités territoriales deviennent un critère décisif pour les investisseurs comme pour les acquéreurs. ● VC

À retenir

FRICHES P.12

Le Cerema publie le premier inventaire national des friches : 15 000 sites recensés couvrant 60 000 ha, avec un potentiel de logement, d'activités ou de renaturation. Déjà 28 % font l'objet de projets. Ce recyclage foncier, soutenu par le Fonds vert, est une des clés pour atteindre le ZAN.

ARCHITECTE ENTREPRENEUR P.4

La Cour de cassation estime que cette réfection lourde d'équipements industriels (chaudière, fours, gaines) relève de la garantie décennale. Les travaux sont considérés comme un véritable ouvrage, même en contexte industriel.

CONGRÈS DES NOTAIRES P.10

Pour Virginie Darmé-Longuet, notaire, l'indivision dans le PACS doit être conservée car elle protège efficacement le partenaire, mais son cadre reste lacunaire. La commission recommande de le rénover en intégrant le remploi, en clarifiant son périmètre et en imposant l'intervention d'un notaire.

Sommaire

03 **Rapports & Communiqués**
Taxe foncière 2025 : hausse mécanique et flambées locales

04 **Jurisprudence**
Travaux lourds sur équipements industriels : garantie décennale ou simple équipement à vocation professionnelle ?

06 **Au parlement**
- Proposition pour étendre le permis de louer aux outre-mer
- Proposition de suppression des obligations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings et recentrage sur le nucléaire et l'hydroélectricités
- Proposition de loi visant à simplifier le millefeuille territorial
- Proposition de loi pour la création d'une foncière de l'État
- Sécuriser l'investissement dans les résidences seniors

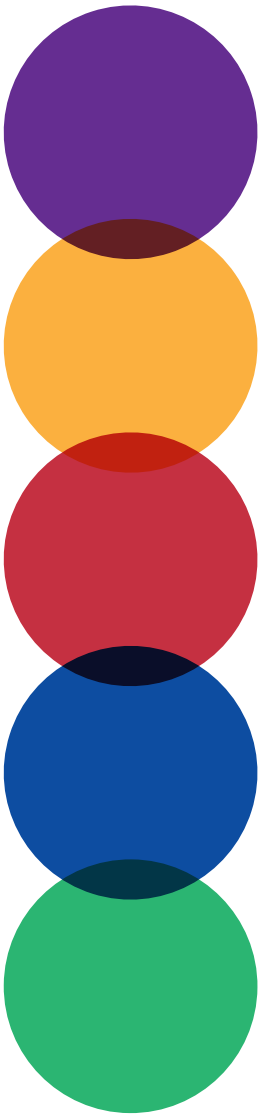
07 **Rapports & Communiqués**
La Constitution de 1958 : publication d'un guide pédagogique

08 **Colloque**
- Notariat : « *cessons de raboter les tarifs* »
- Congrès des notaires : une proposition pour faciliter le financement des opérations immobilières familiales

10 **Rencontre**
« *Beaucoup choisissent l'indivision sans comprendre les conséquences : pour eux, cela veut juste dire acheter ensemble* » (Virginie Darmé-Longuet, notaire et présidente de la première commission du 121e Congrès des notaires 2025)

12 **Rapports & Communiqués**
Friches : le premier inventaire national recense 15 000 sites en France Immobilier ancien : une reprise confirmée mais fragile (Cerama)

les rendez-vous
TRANSFORMATIONS du DROIT
25/26 nov 2025 I PARIS



LE RENDEZ-VOUS ANNUEL
POUR REPENSER
L'ÉCOSYSTÈME DU DROIT

www.transformations-droit.com

JurisHebdo 6, rue Marbeuf 75008 Paris - contact@jurishebdo.fr • site internet : jurishebdo.fr • Directeur de la rédaction : Seyed Hosseini • Mél : seyed@jurishebdo.fr • JurisHebdo est une publication de la Société de Presse du Breil (SPB), SARL de presse au capital de 10 000 euros constituée en août 2002 pour 99 ans. Siège social : 6, rue Marbeuf 75008 Paris • RCS Paris 443 034 624 000 17 • APE 5813Z • Actionnaire : Société Odya • Numéro de commission paritaire : CPPAP n° 0326 T 80129 • Dépôt légal : à parution • Prix de vente au numéro : 17 € TTC (16,65 € HT) • Abonnement papier pour 1 an (41 nos + 5 nos spéciaux) : 839 € TTC (821,74 € HT) • Rédaction : Valentine Clément • Mise en page : Cyriane Viciana • Impression : Impression et Routage de Champagne

Taxe foncière 2025 : hausse mécanique et flambées locales

Entre inflation, choix fiscaux locaux et surtaxes sur les résidences secondaires, la facture des propriétaires continue de grimper. L'étude du réseau Guy Hoquet dresse un état des lieux contrasté, où la fiscalité locale devient un critère aussi déterminant que l'emplacement du bien.

Comme chaque année, la taxe foncière connaît en 2025 une revalorisation automatique liée à l'inflation. La base d'imposition, calculée sur la valeur locative cadastrale des logements, est en effet indexée sur l'indice des prix à la consommation de l'INSEE. Résultat, la taxe foncière augmente mécaniquement de 1,7 % pour l'ensemble des propriétaires. Cependant, les communes, qui fixent leurs propres taux, peuvent accentuer la hausse en fonction de leurs besoins financiers et de leurs projets. En 2025, 13 % d'entre elles ont choisi d'augmenter les taux communaux, notamment dans les petites villes et les territoires touristiques où la pression sur les services publics reste forte.

Des hausses spectaculaires dans certaines communes

L'étude du réseau Guy Hoquet met en lumière des augmentations particulièrement impressionnantes dans plusieurs communes de moins de 10 000 habitants. À Gandrange, en Moselle, la taxe foncière bondit de plus de 137 %. Poilcourt-Sydney, dans les Ardennes, enregistre une hausse de 64,7 %, tandis qu'Alzon dans le Gard grimpe de 42 %. D'autres communes comme Lourde en Haute-Garonne (+40 %) ou Villard-Reymond en Isère (+35,8 %) subissent des revalorisations tout aussi spectaculaires.

Dans les villes moyennes, les augmentations demeurent plus contenues mais non négligeables : +8 % à Ploërmel et à Pont-du-Château, +7,5 % à Hendaye, +7,2 % aux Mureaux et +6,8 % aux Herbiers.

Pour les grandes villes, de plus de 50 000 habitant, seules deux d'entre elles ont opté pour une hausse : La Roche-sur-Yon avec +7 % et Créteil avec +1 %. La proximité des élections municipales de mars 2026 explique sans doute cette relative modération : les équipes sortantes évitent de heurter les électeurs par une fiscalité trop lourde.

Une ressource vitale pour les communes

Depuis la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la taxe foncière constitue la principale ressource fiscale directe des communes. Elle finance une large part des services de proximité : crèches, écoles, équipements sportifs, voirie, transports, espaces verts. Pour Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier, « *la fiscalité locale devient un critère aussi déterminant que la localisation ou la qualité du bien. Certaines communes perdent en attractivité quand d'autres deviennent des opportunités. Il est plus que jamais essentiel d'avoir une lecture fine des territoires* ». Cet enjeu illustre la façon dont la fiscalité influence directement le marché immobilier. Une taxe foncière trop lourde peut dissuader les acheteurs, notamment pour les logements neufs ou de grande taille. Les investisseurs locatifs y voient également un facteur de fragilisation supplémentaire, s'ajoutant à la régulation des loyers dans les zones tendues, aux obligations de rénovation énergétique et à une réglementation de plus en plus dense.

Des disparités frappantes entre les grandes villes

Si les vingt plus grandes villes françaises ont choisi de maintenir stables leurs taux en 2025, l'étude montre que les écarts entre elles restent considérables. Paris affiche un taux de 20,5 % tandis que Grenoble culmine à près de 66 %. Entre ces deux extrêmes, la diversité des situations locales est éloquente et confirme que la taxe foncière est loin d'être un impôt homogène. À services publics équivalents, deux territoires peuvent générer des charges fiscales très contrastées, modifiant l'équilibre économique d'un achat ou d'un investissement.

Résidences secondaires : la double peine fiscale

Au-delà de la taxe foncière, les propriétaires de résidences secondaires restent soumis à la taxe d'habitation, contrairement aux résidences principales qui en sont désormais exonérées. Dans les zones dites tendues, les communes ont la possibilité d'augmenter cette taxe jusqu'à 60 % pour lutter contre la vacance locative et réinjecter des logements sur le marché. De nombreuses villes ont activé cette surtaxe, parmi lesquelles de grandes métropoles comme Paris, Marseille, Lyon, Nice ou Nantes, mais aussi des villes de taille plus réduite telles qu'Annecy, La Rochelle, Bayonne, Fréjus ou Arles. Le résultat est une charge parfois très lourde pour les propriétaires : un petit logement secondaire peut aujourd'hui coûter plus de 2 000 euros par an en impôts locaux pour une occupation limitée à quelques semaines.

(Communiqué de presse du 30 septembre 2025, Guy Hoquet L'Immobilier)

ARCHITECTE ENTREPRENEUR

• Les travaux de réfection d'équipements industriels relèvent-ils de la garantie décennale ou de l'exclusion de l'article 1792-7 du Code civil ?

(Civ. 3e, 25 septembre 2025, n° 467 FS-B, pourvoi n° 23-18.563, cassation partielle)

Le litige trouve son origine dans des travaux commandés par la société [L]. Cette entreprise, qui exploite une unité de production d'ammoniaque, avait confié à la société [D] la réfection du revêtement réfractaire d'une chaudière à gaz, de fours et de gaines de liaison. Ces travaux nécessitaient des interventions lourdes de maçonnerie et d'ancrage des matériaux réfractaires. La société [D] était assurée en responsabilité décennale auprès de la SMABTP et en responsabilité civile professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc. Après la réception du chantier, l'exploitant, la société [L], constate des fuites d'eau et de vapeur qui ont entraîné l'arrêt de l'unité de production. Estimant que l'entreprise et ses assureurs doivent réparer les préjudices subis, la société [L] engage une action en justice.

La cour d'appel retient la garantie décennale

En avril 2023, la cour d'appel de Paris juge que les travaux réalisés ne pouvaient être assimilés à de simples interventions sur un équipement industriel mais constituent bien un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil. Les juges soulignent le caractère lourd et technique du chantier qui va bien au-delà d'un simple remplacement d'élément.

En conséquence, ils retiennent que la responsabilité décennale de la société [D] est engagée. L'entreprise [D] et la SMABTP sont condamnées in solidum à verser à la société [L] la somme de 925 994,32 euros en réparation du préjudice matériel. Toutefois, le montant est réduit par compensation avec une créance de 133 654,80 euros correspondant à des factures impayées dues à la société [D]. L'indemnisation effective est donc fixée à 792 339,52 euros.

Arguments de la société [D] devant la Cour de cassation

Devant la Cour de cassation, la société [D] conteste la décision sur deux points. Elle soutient tout d'abord que les travaux concernaient des équipements à vocation exclusivement industrielle et qu'ils ne relèvent donc pas de la garantie décennale, en application de l'article 1792-7 du Code civil. Elle reproche ensuite aux juges d'appel d'avoir admis une compensation entre l'indemnisation due par son assureur et les créances commerciales qui lui restaient dues, ce qui revenait à réduire artificiellement la garantie.

Avis de l'avocat général : la question de la vocation professionnelle

L'avocate générale, Mme Vassallo, a proposé une lecture plus restrictive que celle retenue par la Cour de cassation. Pour elle, la question centrale n'était pas seulement la qualification du revêtement réfractaire, mais bien celle de l'unité de production d'ammoniaque dans son ensemble. Elle souligne que la cour d'appel a omis deux étapes essentielles de raisonnement : « *une première omission tenant à restituer leur exacte qualification aux faits* » et « *une seconde omission tenant au caractère exclusivement professionnel de l'élément d'équipement ainsi qualifié* ». Autrement dit, les juges d'appel auraient dû se demander si l'unité de production - composée d'une chaudière gaz, de deux fours et d'une gaine de liaison - ne constituait pas un élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle, au sens de l'article 1792-7 du code civil. Mme Vassallo rappelle que la jurisprudence a parfois adopté cette qualification restrictive pour des installations thermiques ou industrielles. Elle note que « *des installations ayant une fonction thermique, comme c'est le cas de l'unité [de production en question], ont pu recevoir la qualification d'élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle* ». Elle fait référence à plusieurs décisions. Ainsi, la Cour de cassation a déjà admis, à propos d'une centrale frigorifique installée dans une usine comprenant divers appareils reliés par un réseau de canalisations, que ces travaux ne constituaient pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil et ne relevaient donc pas de la garantie décennale (Cass. 3e civ., 17 décembre 2020, n° 19-14.374). Dans un autre arrêt, elle a considéré qu'un enduit de façade, destiné à l'imperméabilisation, pouvait constituer un ouvrage lorsqu'il avait une fonction d'étanchéité mais ne constituait pas un élément d'équipement au sens de l'article 1792-7 du Code civil (Cass. 3e civ., 13 février 2020, n° 19-10.249 ; v. aussi Cass. 3e civ., 4 avril 2013, n° 11-25.198). Elle rappelle également le revirement récent de la Cour de cassation concernant les éléments d'équipement installés sur un existant : ceux-ci ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale, mais seulement de la responsabilité contractuelle de droit commun, même en cas de désordres graves (Cass. 3e civ., 21 mars 2024, n° 22-18.694, publié). Ces références, relève-t-elle, démontrent qu'il existe une ligne jurisprudentielle tendant à exclure de la garantie décennale les installations ou matériaux qui, par leur nature, sont des équipements à vocation fonctionnelle et professionnelle, plutôt que des ouvrages de construction. Dans cette affaire, poursuit-elle, le juge doit donc se demander si l'unité d'ammoniaque ne relève pas de ces

exclusions prévues par les textes. Elle insiste : « *le juge doit rechercher au besoin d'office si les faits qui lui sont soumis ont été correctement qualifiés* », en examinant si l'installation n'était pas un équipement professionnel exclu du régime de la garantie décennale. Pour l'avocate générale, cette rigueur est d'autant plus nécessaire que la notion d'ouvrage reste incertaine et mouvante. Elle conclut donc que « *la cour d'appel a violé les articles 1792 et 1792-7 du code civil* » en refusant de mener cette analyse et en se bornant à qualifier les travaux de « *rénovation lourde* » assimilable à de la construction.

Confirmation de la qualification d'ouvrage

La troisième chambre civile de la Cour de cassation écarte l'argument relatif à la vocation industrielle. Elle juge que les travaux réalisés, consistant à déposer des briques réfractaires, en fabriquer de nouvelles, les poser avec du mortier et du béton et assurer leur ancrage, constituaient en eux-mêmes un ouvrage de construction. Le fait que ces ouvrages soient intégrés à une unité de production industrielle ne changeait rien à leur qualification. La garantie décennale s'applique donc pleinement. La Haute juridiction confirme la position de la cour d'appel sur ce point, validant la condamnation de la société [D] et de son assureur décennal.

Cassation sur la compensation

En revanche, la Cour de cassation censure la décision sur la question de la compensation. Elle rappelle qu'une compensation ne peut être admise que lorsque deux personnes sont réciproquement créancières et débitrices l'une de l'autre. Or, il ne pouvait y avoir de compensation entre la créance d'indemnisation du maître de l'ouvrage contre l'assureur et la créance commerciale de l'entreprise sur ce même maître de l'ouvrage. En affirmant que le principe de la compensation n'est pas contesté, alors que la société [D] avait précisément demandé son annulation dans ses conclusions, la cour d'appel a dénaturé l'objet du litige.

La Haute juridiction censure partiellement l'arrêt d'appel et statue elle-même au fond. Elle condamne in solidum la société [D] et la SMABTP à payer la somme de 925 994,32 euros à la société [L] au titre du préjudice matériel. Elle condamne aussi la société [L] à payer à la société la somme de 133 654,80 euros pour ses factures impayées.

Observations : *cette décision comporte deux enseignements. D'une part, la garantie décennale peut s'appliquer à des travaux lourds effectués dans un cadre purement industriel, dès lors qu'ils présentent les caractéristiques d'un ouvrage de construction. D'autre part, la Cour rappelle les limites strictes du mécanisme de la compensation, qui ne peut servir à réduire la garantie due par un assureur en se retranchant derrière des créances commerciales de son assuré.*

À retenir : *des travaux lourds réalisés sur des équipements industriels peuvent relever de la garantie décennale en tant qu'ouvrages.*

Rapports & Communiqués

Neos Immo veut atteindre 100 mandataires d'ici 2025

Neos Immo, réseau indépendant de mandataires immobiliers, lance l'opération « *Recrutement Objectif 100* » afin d'accueillir 40 nouveaux mandataires d'ici fin 2025 et atteindre ainsi un réseau de 100 partenaires. Cette campagne de croissance ne se limite pas au chiffre, indique le communiqué : elle vise à renforcer la couverture nationale, multiplier les projets collectifs et asseoir un modèle immobilier plus humain et durable. Le réseau indique que les nouveaux mandataires bénéficient d'un accompagnement structuré - formations certifiées, coaching de terrain, outils digitaux adaptés - pour développer leur expertise et pérenniser leur activité.
À moyen terme, Neos Immo ambitionne de rassembler 300 mandataires en trois ans puis 500 en cinq ans, dans une logique de croissance maîtrisée, « *sans compromis sur ses valeurs* » de gouvernance partagée et d'engagement écologique, indique le réseau.

(Communiqué de presse de septembre 2025, Neos Immo)