

NEWSLETTER

SEPTEMBRE 2025

NUMÉRO 7



SOMMAIRE

I. Actualités juridiques du mois

Droit commercial : Cass. Civ. 3^{ème}, 18 sept. 2025, n° 24-13.288

Droit des sociétés : Ordonnance n°2025-229, applicable au 1^{er} octobre 2025

Droit de la vente : Cass. Civ. 1^{ère}, 3 sept. 2025, n°24-11.383

Droit fiscal : L. fin. 2025, n° 2025-127, art. 71, BOI-ENR-DMTG-20-20-20



Flavien
Defranoux



Elisa Thouvenin



Louise Lemoy



Ewan Henriot

II. Vie du diplôme

I. ACTUALITÉS JURIDIQUES

Droit commercial : Déplafonnement du loyer commercial, la simple potentialité d'incidence favorable des facteurs locaux de commercialité suffit

Dans un arrêt du 18 septembre 2025, la troisième chambre civile de Cour de cassation est venue préciser l'application des conditions d'application du déplafonnement du loyer du bail commercial en cas de modification des facteurs locaux de commercialité lors d'un renouvellement.

En l'espèce, une société exploitant une activité de vente de luminaires louait des locaux commerciaux à une autre société en vertu d'un bail commercial. A la suite d'une demande de renouvellement du bail, la société bailleusesse accepte et révisé le loyer sur le fondement d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, conformément aux articles L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce. Cependant, la locataire conteste cette révision car, bien qu'il y ait effectivement une modification notable des facteurs locaux de commercialité, celle-ci n'avait aucune incidence effective sur son activité commerciale.

Pour rappel, la révision du loyer du bail commercial est plafonnée, selon l'article L. 145-34, au taux de variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, à moins d'une modification notable d'un des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33. Parmi eux figurent les facteurs locaux de commercialité, qui dépendent, notamment, de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé et du lieu de son implantation (C. com., R. 145-6).

La question posée à la Cour de cassation portait donc sur l'application du critère de modification notable des facteurs locaux de commercialité. Faut-il que cette modification ait une incidence réelle sur l'activité du locataire pour pouvoir déplafonner le loyer ?

La haute juridiction y répond par la négative et rejette le pourvoi formé par la locataire en affirmant que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplafonnement du prix du bail renouvelé si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux.

Cette solution, qui allège la charge de la preuve du bailleur, peut fragiliser la protection du locataire : le loyer peut augmenter même sans amélioration effective de son chiffre d'affaires. Cependant, même dans une telle situation, le statut des baux commerciaux conserve le mécanisme protecteur du lissage des loyers (C. com., L. 145-34, in fine) qui limite la hausse du loyer à 10 % par an.

Droit des sociétés : Ordonnance n°2025-229 du 12 mars 2025 portant réforme du régime des nullités en droit des sociétés, applicable à partir du 1^{er} octobre 2025

Cette ordonnance aligne le droit français sur les standards européens en introduisant un régime des nullités plus strict et plus protecteur. Les dispositions du code de commerce sont abrogées pour permettre un droit commun des nullités des sociétés entièrement codifié dans le code civil. Ce régime entre en vigueur à partir du 1^{er} octobre 2025. Les principaux points de la réforme sont :

Les causes de nullité (C. civ., art. 1844-10)

Nullité de la société. Désormais, « la nullité de la société ne peut résulter que de l'incapacité de tous les fondateurs ou de la violation des dispositions fixant un nombre minimal de deux associés ». Anciennement, la nullité de la société pouvait également résulter de la violation des dispositions des articles 1832, 1832-1 et 1833, al. 1^{er} du code civil, ainsi que de la violation des conditions de formation des contrats en général.

Clause statutaire illégale. Désormais, toute clause statutaire contraire à une disposition impérative du droit des sociétés dont la violation n'est pas sanctionnée par la nullité de la société, est réputée non écrite.

Nullité des décisions sociales. Désormais, « la nullité des décisions sociales ne peut résulter que de la violation d'une disposition impérative de droit des sociétés ou de l'une des causes de nullité des contrats en général ». Une exception est posée pour le dernier alinéa de l'article 1833 du code civil disposant que « La société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. » La décision ne pourra pas être annulée pour cette unique raison. L'actuelle version vise « les actes ou délibérations ». Le champ d'application est ainsi volontairement réduit pour s'appliquer exclusivement aux actes décisionnels internes de la société.

Les conditions de nullité des décisions sociales (C. civ., art. 1844-12-1)

L'ordonnance cherche à repousser l'automatisme du prononcé de la nullité d'une délibération sociale par le juge en soumettant à ce dernier à la méthode d'analyse dite du « triple test ».

Le juge sera ainsi tenu de vérifier si :

- Le demandeur justifie d'un grief résultant d'une atteinte à l'intérêt protégé par la règle dont la violation est invoquée
- L'irrégularité a eu une influence sur le sens de la décision
- Les conséquences de la nullité pour l'intérêt social ne sont pas excessives, au jour de la décision la prononçant, au regard de l'atteinte à l'intérêt dont la protection est invoquée.

Le délai de prescription des actions en nullité (C. civ., art. 1844-14)

A compter du 1^{er} octobre 2025, le délai de prescription de l'action en nullité de la société sera de deux ans (et non plus trois ans). Il court toujours du jour où la nullité est encourue. Ce délai est édicté sous réserve de la prescription propre aux modifications de capital, aux fusions et aux scissions.

La violation des statuts (C. civ., art. 1844-10)

Un principe d'exclusion est posé qui réserve la possibilité de dispositions dérogatoires. Ainsi, l'article dispose désormais que la violation des statuts ne constitue pas, sauf si la loi en dispose autrement, une cause de nullité.

Les effets de la nullité (C. civ., art. 1844-15-1 et 1844-15-2)

L'ordonnance du 12 mars 2025 introduit deux nouveaux articles afin d'éviter les risques de nullité « en cascade ». L'article 1844-15-1 dispose que les irrégularités de désignation ou de composition d'un organe social n'entraînent pas, par elles-mêmes, la nullité de leurs décisions. Le nouvel article 1844-15-2, quant à lui, autorise le juge à différer dans le temps les effets de la nullité d'une décision sociale lorsque la rétroactivité qui lui est normalement attachée est de nature à produire des effets manifestement excessifs pour l'intérêt social.

Droit de la vente : présomption irréfragable de connaissance des vices cachés pour l'acquéreur professionnel

Par cet arrêt du 3 septembre 2025, la première chambre civile de la Cour de cassation précise les conditions de la garantie des vices cachés due en matière de ventes successives, lorsque l'acquéreur intermédiaire est un professionnel.

Dans cette affaire, un véhicule avait fait l'objet d'une première vente entre deux sociétés spécialisées dans le domaine automobile. Par la suite, la société acquéreur avait revendu ce véhicule à des particuliers, qui y ont décelé un vice caché à l'occasion d'une réparation. Ils ont alors assigné le vendeur originaire en indemnisation sur le fondement de la garantie des vices cachés (C. civ., art. 1641).

La cour d'appel fait droit à la demande des acquéreurs en considérant que, non professionnels, ils ne pouvaient pas avoir décelé le vice affectant le véhicule. Elle condamne le vendeur originaire au versement de diverses sommes à titre de réparation. Ce dernier forme alors un pourvoi devant la Cour de cassation.

Il invoque, qu'en cas de ventes successives, le vice doit être apprécié dans la relation contractuelle entre le vendeur originaire et le vendeur intermédiaire, et non pas entre ce dernier et les sous-acquéreurs. Le caractère caché du vice doit alors être estimé en la personne du vendeur intermédiaire, en tenant compte de sa qualité de professionnel ou non.

La Haute Juridiction reprend d'abord la solution qu'avait récemment retenu sa chambre commerciale en relevant qu'en cas de transmission de l'action en garantie des vices cachés à titre accessoire de la propriété de la chose vendue, la connaissance éventuelle du vice s'apprécie dans la personne du premier acquéreur dans la chaîne et non dans celle de l'acquéreur final (Cass. com. 16 oct. 2024, n° 23-13.318, Bull. civ. I, n° 502). Elle ajoute ensuite que s'il est professionnel, le premier acquéreur est alors présumé connaître ce vice, cette présomption étant irréfragable.

La qualité de professionnel de l'acquéreur était déjà prise en compte par les juges du fond pour apprécier le caractère caché du vice affectant la chose vendue, mais sans position claire de la Cour de cassation. Notamment, dans un contrat avec des particuliers, l'acquéreur professionnel, qui pratique par exemple l'achat-revente des marchandises en cause, pouvait être réputé avoir eu connaissance du vice.

Par comparaison, le régime du vendeur professionnel, s'agissant de la garantie des vices cachés, suit une jurisprudence constante depuis 1954, selon laquelle le vendeur professionnel est assimilé à un vendeur de mauvaise foi, et fait l'objet d'une présomption irréfragable de connaissance des vices affectant la chose vendue, qui l'oblige à réparer l'intégralité des dommages afférents.

Par cet arrêt, la Cour de cassation structure donc davantage le régime de l'acquéreur professionnel en matière de garantie des vices cachés, en l'alignant sur celui du vendeur professionnel : la partie professionnelle au contrat de vente est présumée avoir connaissance des vices affectant la chose, qu'elle soit vendeur ou acquéreur.

In fine, les sous-acquéreurs particuliers, bien qu'ignorant légitimement le vice lors de l'achat du véhicule, ne pourront pas bénéficier de la garantie des vices cachés du premier vendeur, puisque l'appréciation se fait en la personne du vendeur intermédiaire, lequel est irréfragablement présumé connaître le vice par sa qualité professionnelle.

Cette analyse est malgré tout justifiée par la place du premier acquéreur qui est également un vendeur intermédiaire vis-à-vis des sous-acquéreurs. En tant que professionnel il est présumé connaître les vices affectant la chose, ce qui signifie aussi qu'il a la qualité de vendeur de mauvaise foi vis-à-vis des sous-acquéreurs.

Droit fiscal : exonération temporaire des droits de mutation pour les dons familiaux servant à l'achat ou à la rénovation de la résidence principale

La loi de finance pour 2025 a consacré une exonération temporaire des droits de mutation pour les dons familiaux, avec un objectif assumé de favoriser l'acquisition d'immeubles neufs et d'inciter les propriétaires à rendre leurs logements moins énergivores. (CGI, art. 790 A bis ; L. fin. 2025, n° 2025-127, art. 71).

En septembre dernier, l'administration fiscale est venue préciser les contours de cette exonération des droits de mutation, applicable aux dons effectués entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026. (BOI-ENR-DMTG-20-20-20, 04/09/2025).

Un périmètre familial restreint

Cette mesure ne concerne que les dons de sommes d'argent effectués au profit des enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants.

Cependant, l'administration fiscale a ajouté qu'en l'absence de descendants directs, les neveux et nièces pouvaient bénéficier de cette exonération.

Attention toutefois, les neveux et nièces sont entendus strictement par l'administration, comme les enfants des frères et sœurs du donateur et non ceux de son conjoint.

Précisions sur l'affectation des sommes pour bénéficier de l'exonération

Les sommes d'argent versées par le donateur doivent impérativement avoir une destination précise qui est d'acquérir ou de financer les travaux de rénovation énergétique d'une résidence principale à l'état neuf. Il faut ici noter que la notion d'« état neuf » est à relativiser, l'administration fiscale ayant rappelé qu'un immeuble est considéré comme neuf, lorsque celui-ci est achevé depuis moins de cinq ans.

Par ailleurs, l'administration fiscale retient une conception extensive de la « résidence principale » ; il n'est pas exigé que le propriétaire réside dans le bien, il peut s'agir d'un appartement, occupé par son enfant, à condition que celui-ci soit étudiant, célibataire et toujours rattaché à son foyer fiscal. Le propriétaire peut également louer le bien, à condition qu'il s'agisse de la résidence principale du locataire.

Enfin, les sommes affectées à la réalisation de travaux énergétiques bénéficient de l'exonération, si l'opération est éligible à « MaPrimeRénov' », si elle est réalisée par des professionnels et si elle porte sur la résidence principale du bénéficiaire, pour les cinq années à venir.

Plafonds et conséquences d'une mauvaise affectation des sommes données

Afin de bénéficier de l'exonération des droits de mutation, un même donateur ne peut donner plus de 100 000 euros à un même donataire, qui ne peut lui-même recevoir plus de 300 000 euros de la part de plusieurs donateurs.

À noter qu'en cas de non-respect des conditions d'affectation des sommes et de conservation du bien, l'administration fiscale a rappelé que le donataire devra s'acquitter des droits de donations, auxquels des intérêts de retard pourront s'ajouter.

II. VIE DU DIPLÔME

Les étudiants du DJCE ont eu l'opportunité d'être reçus par le cabinet luxembourgeois ATOZ, l'un de nos précieux partenaires et acteur majeur dans le domaine du conseil juridique et fiscal.

La visite a débuté par un accueil chaleureux autour d'un petit-déjeuner convivial, propice aux premiers échanges. Nous avons ensuite assisté à une présentation captivante du cabinet, de ses valeurs, de sa méthode de recrutement ainsi que d'un focus détaillé sur les fonds d'investissement, domaine d'expertise au cœur de leur activité.



Ce moment nous a permis de mieux comprendre la philosophie d'ATOZ, notamment l'importance accordée au travail en équipe et à la collaboration entre les différents pôles, toujours dans l'objectif de placer les intérêts du client au centre de chaque démarche.

La matinée s'est poursuivie dans une atmosphère conviviale avec un déjeuner offert par le cabinet, nous permettant de prolonger les discussions dans un cadre plus informel et d'approfondir nos échanges avec les professionnels présents.

Le DJCE tient à exprimer sa reconnaissance au cabinet ATOZ pour son accueil exceptionnel, la qualité des échanges et l'enrichissement professionnel que cette visite nous a apportés.

DINER AVEC LOYENS & LOEFF



Le 8 octobre 2025, les étudiants du DJCE de Nancy ont eu le plaisir de partager un dîner avec le cabinet international Loyens & Loeff, situé au Luxembourg. Ce moment privilégié a permis d'échanger avec plusieurs collaborateurs issus notamment des départements fiscal, fonds d'investissement, corporate M&A et finance.

Les discussions, à la fois conviviales et instructives, ont permis aux étudiants de découvrir le fonctionnement du cabinet ainsi que le rôle de chaque département, notamment en matière de finance et de fonds d'investissement. Les collaborateurs ont également partagé leurs parcours et leur quotidien professionnel, offrant un aperçu concret du travail en cabinet international.

Ce dîner a été un moment d'échanges riches, mêlant conseils pratiques, retours d'expérience et ouverture sur le monde professionnel.