

# LE RECAP

INLO  
AVOCATS

## DROIT IMMOBILIER

### DROIT DES BAUX

- L'insertion dans un bail emphytéotique d'une clause de résolution de plein droit confère à la jouissance du locataire une précarité incompatible avec un droit réel immobilier, ce qui suffit à exclure le caractère emphytéotique du bail (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 novembre 2025, n°23-11.581 et n°23-11.823).

- Les obligations continues du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible 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 une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 décembre 2025, n°23-23.357).

- Pas de résiliation de plein droit du bail commercial par le juge commissaire pour les loyers postérieurs, s'ils sont payés au jour où le juge statue (Cass. Com., 10 décembre 2025, n°24-20.714).

- La clause du bail commercial qui permet au bailleur de conserver le dépôt de garantie en cas d'acquisition de la clause résolutoire est une clause pénale soumise au pouvoir réducteur du juge, notamment si le bailleur ne démontre pas son préjudice (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 novembre 2025, n°24-16.763).

- Le lissage du déplafonnement ne s'applique pas aux baux commerciaux de neuf ans qui se sont poursuivis au-delà de douze ans par l'effet de la tacite prolongation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 octobre 2025, n°23-23.834).

### DROIT DE LA CONSTRUCTION

Pour prouver l'imputabilité des désordres, il suffit au maître de l'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché. Lorsque l'imputabilité est établie, la présomption de responsabilité décennale ne peut être écartée au motif que la cause des désordres demeure incertaine ou inconnue, le constructeur ne pouvant alors s'exonérer qu'en démontrant qu'ils sont dus à une cause étrangère (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 septembre 2025, n°24-10.139).

### PROCÉDURE CIVILE

- Si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d'une partie, il en va différemment lorsque l'expertise a été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 janvier 2026, n°23-22.803).

- L'assignation en référé-expertise interrompt la prescription biennale du Code des assurances (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 octobre 2025, n°23-20.446).

## IP/IT

### AFFAIRES AIRBNB – RESPONSABILITÉ DES PLATEFORMES

Par deux arrêts du 7 janvier 2026, la Cour de cassation met fin aux divergences jurisprudentielles et juge qu'Airbnb ne peut pas être qualifiée de simple hébergeur de contenus. En raison de son rôle actif dans la présentation, l'encadrement et la mise en ligne des annonces, la plateforme ne bénéficie pas du régime de responsabilité limitée des hébergeurs. Sa responsabilité peut donc être engagée en cas de diffusion d'annonces de sous-location illicite.

Com. 7 janv. 2026, n° 23-22.723 et n° 24-13.163

### SANCTION CNIL :

- FREE ET FREE MOBILE – AMENDE DE 42 MILLIONS € (13 JANVIER 2026) FUITE DE DONNÉES**

La CNIL a sanctionné Free (15 M€) et Free Mobile (27 M€) pour un total de 42 millions d'euros à la suite d'une fuite massive de données personnelles touchant 24 millions d'abonnés, incluant des IBAN. Les manquements concernent la sécurité insuffisante, la communication incomplète aux abonnés et, pour Free Mobile, la conservation excessive de données. La CNIL impose également des mesures correctives pour renforcer la sécurité et mieux gérer les données personnelles.

- MOBIUS SOLUTIONS – AMENDE DE 1 MILLION € (11 DÉCEMBRE 2025) NON-RESPECT DES RÈGLES DE SOUS-TRAITANCE**

La CNIL a sanctionné la société Mobius Solutions Ltd, ancien sous-traitant de Deezer, à une amende d'1 million, pour une violation de données personnelles suite à une fuite massive d'informations des utilisateurs. La sanction a été prononcée car l'entreprise a conservé des données de plus de 46 millions d'utilisateurs après la fin du contrat, les a utilisées sans instruction du responsable de traitement, et n'a pas tenu de registre des activités de traitement.

## DROIT SOCIAL

### LA LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE POUR 2026 AUGMENTE LE TAUX DE LA CONTRIBUTION PATRONALE SPÉCIFIQUE SUR LES INDEMNITÉS DE RUPTURE CONVENTIONNELLE INDIVIDUELLE ET DE MISE À LA RETRAITE

Depuis le 1er janvier 2026, la part des indemnités de rupture conventionnelle individuelle et de mise à la retraite, exclue de l'assiette des cotisations sociales, est soumise à une hausse de la contribution patronale dont le taux est passé à 40%, au lieu de 30 % auparavant.

### LE NOUVEAU CONGÉ SUPPLÉMENTAIRE DE NAISSANCE POURRA ÊTRE PRIS À COMPTER DU 1ER JUILLET 2026

La LFSS 2026 institue un congé supplémentaire de naissance au bénéfice de chacun des deux parents, d'une durée d'un ou deux mois. Son entrée en vigueur effective est subordonnée à la publication d'un décret d'application, attendue d'ici la fin du premier semestre 2026, de sorte qu'il pourra être pris à compter du 1er juillet 2026.

#### **Durée :**

La durée du congé est, au choix du parent, d'un mois ou de deux mois, avec possibilité de fractionnement en deux périodes, d'un mois chacune. Les modalités de fractionnement seront définies par décret. Chaque parent peut prendre le congé simultanément ou en alternance avec l'autre.

#### **Délai :**

Le délai dans lequel les jours de congé doivent être pris sera fixé par décret. Selon le communiqué du ministre de la santé, ce délai sera de 9 mois à compter de la naissance ou l'adoption de l'enfant.

#### **Montant :**

Le montant de cette indemnité sera déterminé par décret : il devrait être de 70% du salaire net antérieur le premier mois et de 60% le deuxième mois. L'indemnité versée pendant le congé de naissance suit le même régime social que les indemnités journalières de maladie, soit des prélèvements de 0,50 % au titre de la CRDS et de 6,20 % au titre de la CSG. En tant que revenu de remplacement, elle est soumise à l'impôt sur le revenu.

#### **LE TÉLÉTRAVAIL PRÉCONISÉ PAR LE MÉDECIN DU TRAVAIL NE PEUT ÊTRE REFUSÉ AU SEUL MOTIF QUE LE SALARIÉ S'OPPOSE À L'ACCÈS À SON DOMICILE**

L'employeur ne peut pas subordonner la mise en place du télétravail préconisé par le médecin du travail à l'accès au domicile du salarié même si cette visite est destinée à vérifier que celui-ci est conforme aux règles de sécurité et aux conditions de travail.

La seule possibilité pour l'employeur de s'opposer à l'exécution de la préconisation du médecin du travail est de contester celle-ci devant le conseil de prud'hommes selon la procédure accélérée au fond dans un délai de 15 jours.

*Cass. soc., 13 nov. 2025, n°24-14.322*

#### **L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ CONCURRENCE PAR UN SALARIÉ SOUS STATUT D'AUTO-ENTREPRENEUR EST CONSTITUTIF D'UNE FAUTE GRAVE**

Le fait pour le salarié de créer et d'exercer, sous le statut d'auto-entrepreneur, une activité directement concurrente de l'une des activités de la Société, et constitutif d'une faute grave. Il importe peu que cette activité ait été résiduelle et qu'elle ait été réalisée en dehors des heures de travail et sans utilisation du matériel de l'entreprise.

*Cass. soc., 14 janv. 2026, n°24-20.799*

## **DROIT PUBLIC**

#### **DEUX DÉCRETS RELATIFS À LA COMMANDE PUBLIQUE ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JOURNAL OFFICIEL DU 30 DÉCEMBRE 2025.**

##### **1. Décret n° 2025-1386 modifiant certains seuils relatifs aux marchés publics :**

- Relèvement des seuils de dispense de publicité et de mise en concurrence : Fournitures et services : 60 000 € HT (à compter du 1er avril 2026) et Travaux : 100 000 € HT (à compter du 1er janvier 2026).
- Adaptation corrélative des règles de mise à disposition des documents de consultation.

##### **2. Décret n° 2025-1383 portant diverses mesures de simplification du droit de la commande publique :**

- Abaissement du plafond du chiffre d'affaires exigible des candidats : le chiffre d'affaires minimal exigé ne peut être

- supérieur à une fois et demie le montant estimé du marché ou du lot » (article R.2141-7 du Code de la commande publique), contre deux avant la parution du décret.

- Possibilité de contracter avec le soumissionnaire classé second en cas de défaillance de l'attributaire : Le décret crée un nouvel article R2181-7 du Code de la commande publique. Si l'attributaire se trouve, après la décision d'attribution mais avant la notification du marché, dans l'impossibilité d'exécuter le contrat par suite d'un cas fortuit ou de force majeure, l'acheteur peut solliciter le soumissionnaire classé immédiatement après. Le cas fortuit est un événement imprévisible mais rattaché au fonctionnement de l'entreprise (par exemple l'explosion d'une chaudière), tandis que la force majeure constitue un phénomène extérieur et insurmontable (par exemple un tremblement de terre, une inondation).

#### **COMMANDE PUBLIQUE : NOUVEAUX SEUILS DE PROCÉDURE FORMALISÉE**

Les nouveaux seuils de procédure formalisée applicables aux marchés publics et aux contrats de concession ont été publiés au Journal officiel du 26 décembre 2025.

##### **1. Pouvoirs adjudicateurs :**

- Fournitures & services :  
Autorités publiques centrales : 140 000 € HT  
Autres pouvoirs adjudicateurs : 216 000 € HT
- Travaux : 5 404 000 € HT

##### **2. Entités adjudicatrices :**

- Fournitures & services : 432 000 € HT
- Travaux : 5 404 000 € HT

##### **3. Contrat de concessions : 5 404 000 € HT**

#### **DÉLAI DE RECOURS : LE CONSEIL D'ÉTAT ABANDONNE LA RÈGLE « TESTA »**

Un administré fait face à une décision implicite de rejet qui aurait dû être motivée et demande la communication des motifs dans le délai de recours, sans obtenir de réponse. Pendant 40 ans, la jurisprudence Testa permettait un recours sans limite de temps tant que les motifs n'étaient pas communiqués. En 2025, le Conseil d'État met fin à cette solution en combinant l'article L. 232-4 du CRPA avec le délai raisonnable d'un an issu de la jurisprudence Czabaj. Désormais, si l'administration ne répond pas à la demande de motifs, la décision ne peut être contestée que pendant un an à compter de cette demande. Cette évolution renforce la sécurité juridique en mettant fin à la contestabilité indéfinie des décisions implicites (*CE, avis, 2ème - 7ème chambres réunies, 2 octobre 2025, n° 504677 - Publié au recueil Lebon*).

#### **CONTRATS PASSÉS PAR UNE SPL : LEURS CONTRATS RELÈVENT EN PRINCIPE DU JUGE JUDICIAIRE, SAUF MANDAT OU TRAVAUX PUBLICS.**

Une SPL concessionnaire de ports conclut un accord-cadre de logiciel à l'issue d'une consultation, qu'un candidat évincé conteste devant le juge administratif. Si le TA de Rennes annule le contrat, la CAA de Nantes censure cette décision pour incompétence. La cour rappelle qu'une SPL est une personne morale de droit privé et que ses contrats, conclus avec d'autres personnes privées, relèvent en principe du juge judiciaire. En l'absence de mandat de la collectivité concédante, la SPL agissant à ses risques et périls, l'accord-cadre ne peut être qualifié de contrat administratif. Cette décision invite les praticiens à une vigilance accrue sur la compétence juridictionnelle applicable aux contrats des SPL et entités assimilées (*CAA Nantes, 9 janv. 2026, SPL Eskale d'Armor*).

# DROIT DES SOCIÉTÉS

## NOUVELLE MENTION SUR LES KBIS : L'EUID

Depuis décembre 2025, les extraits Kbis affichent l'identifiant unique européen (EUID), composé du code pays, du code du registre et du numéro SIREN. Cette mention vise à faciliter l'identification des sociétés dans l'UE, sécuriser les opérations transfrontalières et simplifier les démarches de conformité (KYC, BRIS, etc.).

*Communiqué des greffiers des tribunaux de commerce et d'Infogreffe du (01/12/2025)*

## CLAUSE DE NON-CONCURRENCE : NÉCESSITÉ D'UNE RÉELLE CONTREPARTIE FINANCIÈRE POUR L'ASSOCIÉ SALARIÉ

La Cour de cassation rappelle qu'une clause de non-concurrence signée lors d'une cession de droits sociaux n'est valable pour un associé salarié que si une contrepartie financière réelle existe. Le prix de cession ne suffit pas à prouver cette contrepartie : les juges doivent vérifier qu'elle est bien effective. Le prix de cession demeure seulement la contrepartie du transfert de propriété des droits sociaux.

*Cass. com. 5-11-2025 no 23-16.431 F-D, X c/ Sté Archery strategy consulting*

## IMPOSSIBILITÉ DE SUSPENDRE L'EXERCICE DES BSPCE SI LE PLAN NE LE PRÉVOIT PAS

L'ANSA considère que, depuis la réforme du 16 février 2025, les BSPCE ne peuvent plus être assimilés aux valeurs mobilières donnant accès au capital. Dès lors, l'article L.225-149-1 du Code de commerce, qui permet de suspendre temporairement l'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital (VMDAC) ou des stock-options lors d'opérations sur le capital, ne

s'applique plus aux BSPCE. La suspension n'est donc possible que si le règlement du plan la prévoit expressément, ou via une clause renvoyant au droit applicable lors de l'attribution. À défaut, aucune suspension légale ne peut être imposée, y compris pour les BSPCE attribués avant 2025.

*Comité Juridique de l'ANSA - Réunion du 3 décembre 2025, n° 25-058*

## PRISE D'EFFETS DE LA RÉOLUTION JUDICIAIRE D'UNE CESSIION D'ACTIONS

Le principe est que le transfert de propriété des actions intervient lors de leur inscription aux registres de la société, conformément aux articles L. 228-1, R. 228-8 et R. 228-9 du Code de commerce. Toutefois, en cas de résolution judiciaire, l'article 1229 du Code civil prévoit que ses effets remontent au jour de l'assignation, rétablissant automatiquement le cédant dans ses droits d'actionnaire, indépendamment de la réinscription des titres à son nom aux registres. La Cour de cassation confirme ainsi qu'une société ne peut neutraliser ce rétablissement en retardant l'inscription et que le cédant peut contester les décisions sociales prises après l'assignation puisqu'il était déjà redevenu actionnaire.

*Cass. com., 17 décembre 2025, n° 24-12.019, F-B*

# VOS CONTACTS

## *Droit des sociétés et droit fiscal*

**Damien Basson, avocat associé**

damien.basson@inlo.fr

**Chris Hanneltel, avocat associé**

chris.hanneltel@inlo.fr

**Philippe Balaÿ, avocat associé**

philippe.balay@inlo.fr

**Édouard Vieille, avocat associé**

edouard.vieille@inlo.fr

**Manon Pourailly, avocate**

manon.pourailly@inlo.fr

**Matilde Carlos, avocate**

matilde.carlos@inlo.fr

**Océane Boiché, avocate**

oceane.boiche@inlo.fr

**Hector Lucien-Brun, avocat**

hector.lucien-brun@inlo.fr

## *Droit social*

**Anne-Claire Chambas, avocate associée**

anne-claire.chambas@inlo.fr

**Elise Guilcher, avocate**

elise.guilcher@inlo.fr

## *Droit public*

**Audrey Maurel, avocate associée**

audrey.maurel@inlo.fr

**Rodolphe Gérard, avocat**

rodolphe.gerard@inlo.fr

## *Droit immobilier*

**Simon Estival, avocat associé**

simon.estival@inlo.fr

## *IP/IT*

**Thomas Livenais, avocat associé**

thomas.livenais@inlo.fr

**Clara Soriano, avocate**

clara.soriano@inlo.fr