ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

DÉCEMBRE 2025

EDITO

Notre newsletter fait le point ce mois-ci dans «A la une» sur la Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui vient alléger certaines procédures pour favoriser la construction de logements et de stationnements. Les principales mesures adoptées ainsi que celles qui ont été censurées y sont détaillées et analysées.

Dans le « Coin du praticien », notre équipe vous présente les bonnes pratiques à adopter lors de la rédaction de baux commerciaux destinés aux activités dites « professionnelles ».

Ensuite comme toujours, ce numéro vous détaille les jurisprudences récentes et les actualités de l'équipe.

Bonne lecture !

L'équipe immobilier et baux commerciaux d'ADVANT Altana.

À LA UNE

LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT DU 26 NOVEMBRE 2025 :

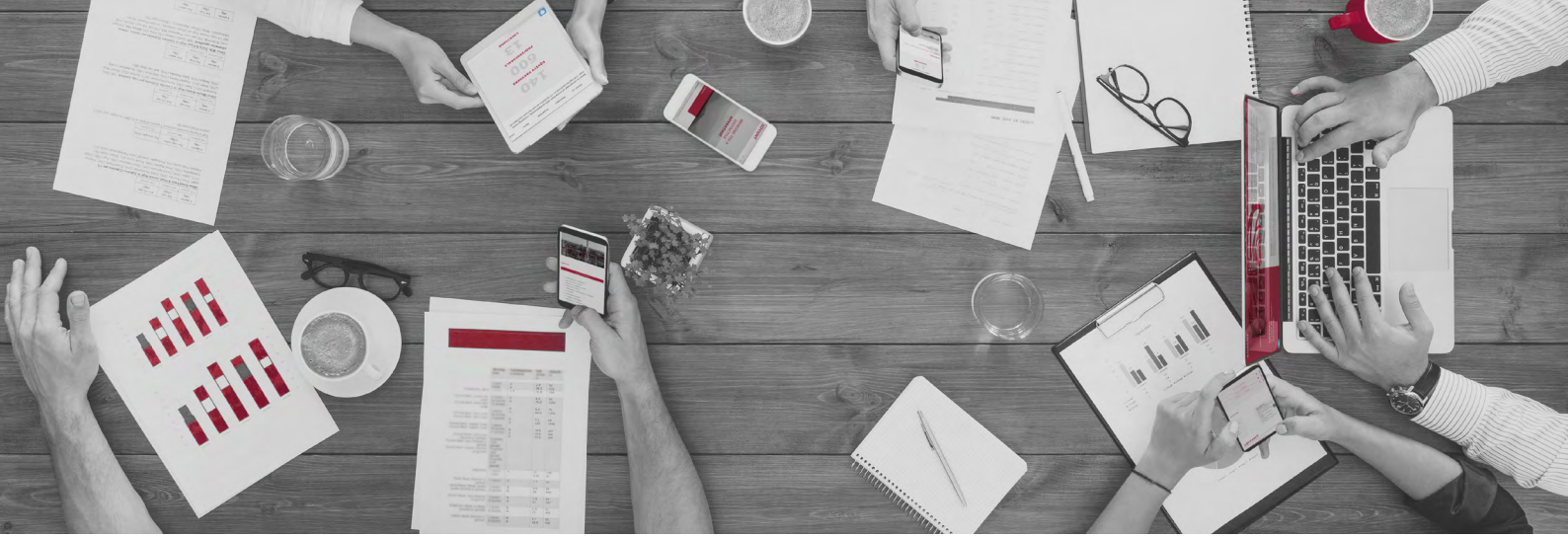
Ce qu'il faut retenir après la décision de censure du Conseil constitutionnel du 20 novembre 2025

Face aux procédures complexes freinant les opérations de construction et d'aménagement, la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement est venue alléger certaines procédures d'évolution des documents d'urbanisme, afin de favoriser la construction, notamment de logements, de solarisation et de stationnement. Cette loi comporte également des points de réforme du contentieux qu'il est impératif de connaître.

Elle s'inscrit dans un ensemble législatif cohérent visant à répondre à la crise du logement, aux côtés de la loi du 16 juin 2025 sur la transformation des bureaux en logements et de la loi APER du 10 mars 2023 sur les énergies renouvelables.

Le 21 octobre 2025, cette loi a été déférée au Conseil constitutionnel par plus de 60 députés. Dans sa décision n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025, le Conseil constitutionnel a validé les dispositions phares de la loi tout en censurant le fait de subordonner la recevabilité d'un recours contre un document d'urbanisme à la participation préalable à l'enquête publique et en écartant de nombreux cavaliers législatifs.

Expurgée des articles inconstitutionnels, la loi a été promulguée



le 26 novembre 2025. Des décrets d'application sont attendus pour la mise en œuvre effective de plusieurs mesures.

Il convient de revenir sur les principales mesures de cette loi de simplification de l'urbanisme qui ont été adoptées (I) avant d'examiner les dispositions qui ont fait l'objet d'une censure par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 20 novembre 2025 (II).

I. Les principales mesures de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

- La simplification des procédures d'urbanisme et nouveaux outils d'aménagement

Couvrant souvent les mêmes territoires, il est désormais admis la fusion du SCoT et du PLUi en un document unique lorsque leurs périmètres coïncident, permettant une simplification très attendue.

De surcroît, pour l'évolution de ces documents d'urbanisme, la loi réduit de quatre à deux les procédures d'évolution des documents d'urbanisme : la modification devient la procédure de droit commun, la révision étant réservée à l'évolution des orientations. Malgré l'objectif de simplification, nous pouvons relever la disparition de la procédure simplifiée au profit de mécanismes allégés de participation du public. Ces nouvelles procédures d'évolution des documents d'urbanisme entreront en vigueur six mois après la promulgation (soit le 26 mai 2026) et ne s'appliqueront pas aux procédures déjà engagées.

Pour accélérer les procédures, la loi généralise la possibilité de recourir à la participation du public par voie électronique (PPVE) en substitution à l'enquête publique même pour l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales).

Un nouvel article L. 104-3 du Code de l'urbanisme élargit les dispenses à l'évaluation environnementale en cas d'erreur matérielle ou de réduction de surface urbaine.

Par ailleurs, la loi (i) crée l'opération de transformation urbaine (OTU) à l'article L. 315-1 du Code de l'urbanisme pour intervenir dans les zones pavillonnaires et commerciales, offrant aux collectivités un nouvel outil pour optimiser la densité urbaine et (ii) généralise le permis d'aménager multi-sites (PAMS) pour les projets complexes sur des parcelles non contiguës, permettant une vision globale par le service instructeur et une meilleure cohérence des opérations d'aménagement.

Des modifications sont également apportées s'agissant du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense.

- Facilitation de la production de logements et plus généralement des constructions

Plusieurs mesures visent à accélérer la construction :

- les dérogations au PLU sont élargies pour surélever des constructions comportant des logements (article L. 152-6), réaliser des logements dans les zones d'activité économique, des logements étudiants dans les zones urbaines et à urbaniser, ou encore pour permettre le changement de destination de bâtiments agricoles ou forestiers ; pour ces nouvelles dérogations, l'accord du maire devient obligatoire lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente en matière d'urbanisme (article L. 152-6-10 du Code de l'urbanisme).

  Force est de relever qu'il a été choisi d'évoquer uniquement les logements, ce qui laisse entendre que la destination « habitation » n'est pas prise en compte dans sa globalité, écartant ainsi ces dispositions pour la sous-destination « hébergement » (qui vise les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs…) ;

Plus généralement, il est inscrit, à l'article L. 111-35, une dérogation à la jurisprudence Sekler[1] en matière d'emprise au sol, d'implantation et d'aspect extérieur, annihilant le frein tacite fixé par cette jurisprudence pour les surélévations ;

- la cristallisation des règles d'urbanisme qui offre une sécurité juridique accrue : les nouveaux articles L. 431-6 et L. 441-5 du Code de l'urbanisme garantissent que, pendant trois ans à compter de la délivrance du permis de construire ou d'aménager initial, un permis modificatif ne peut être refusé sur la base de règles nouvelles (sauf impératifs de sécurité ou de salubrité), à condition que les travaux ne soient pas achevés ;
- la transformation des résidences hôtelières à vocation sociale est facilitée, pour une durée de dix ans, pour répondre plus efficacement aux tensions du marché du logement.

- L'assouplissement des règles de solarisation des parkings et des obligations de stationnement

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) avait imposé la solarisation des parkings extérieurs de plus de 1 500 m² sur au moins la moitié de leur superficie, selon un calendrier progressif. **La loi de simplification de l'urbanisme assouplit désormais cette obligation en autorisant la combinaison d'ombrières photovoltaïques (couvrant au moins 35% de la moitié de la superficie) et de dispositifs végétalisés,** ainsi que le mix de plusieurs sources d'énergies renouvelables. Le calendrier d'échéances est également adapté pour le rendre compatible avec un approvisionnement résilient : les parkings de 1 500 à 10 000 m² pourront bénéficier d'un report pour s'équiper avant le 1er janvier 2030 en panneaux résilients, sous conditions contractuelles.

Les obligations de stationnement sont également assouplies de manière significative. La réduction possible est portée à 30% (contre 15% auparavant) lorsque des véhicules en autopartage sont disponibles à proximité. Le rayon de dérogation autour des gares passe de 500 à 800 mètres. Les petites opérations jusqu'à dix logements peuvent désormais recourir à une aire de stationnement mutualisée. De nouveaux cas d'exonération et des plafonds actualisés complètent ces assouplissements.

- Réforme du contentieux de l'urbanisme et renforcement des sanctions en cas de constructions illégales

Limitation de l'invocation par voie d'exception des vices de forme et de procédure : l'article L. 600-1 du Code de l'urbanisme est abrogé, mettant fin à l'impossibilité d'invoquer par voie d'exception les vices de forme et de procédure dans un délai de 6 mois à compter de la prise d'effet du document en cause. Cette mesure aligne le droit de l'urbanisme sur le droit administratif commun et la jurisprudence issue de l'arrêt CE, ass., 18 mai 2018, pourvoi n° 414583. Concrètement, les vices de forme et de procédure pourront être invoqués dans les mêmes conditions que les autres moyens.

Limitation de la substitution de motifs : lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation dirigé contre une décision refusant l'occupation ou l'utilisation du sol, l'administration ne peut invoquer de nouveaux motifs de refus que dans les deux mois suivant l'enregistrement du recours (modification de l'article L. 600-2 du Code de l'urbanisme).

1. « la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions » (CE, 27 mai 1988, pourvoi n° 79350).

Extension de la présomption d'urgence en référé-suspension : le nouvel article L. 600-3-1 du Code de l'urbanisme étend la présomption d'urgence du référé-suspension aux recours formés contre un refus de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, alors qu'elle ne s'appliquait auparavant qu'aux autorisations.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou hiérarchique est réduit à un mois (nouvel article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme, auparavant deux mois). **De surcroît, le délai de recours contentieux n'est plus prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique**. Il faut noter en complément que le délai d'instruction d'un recours gracieux ou hiérarchique demeure fixé à deux mois. Concrètement, **il sera désormais impératif d'introduire un recours contentieux dans les deux mois suivant la décision administrative litigieuse, même si un recours gracieux a été formé, sous peine d'irrecevabilité**.

Enfin, l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme est modifié pour alourdir **les sanctions en cas de constructions illégales : amende jusqu'à 30 000 euros et astreinte journalière de 1 000 euros (plafond de 100 000 euros)**. Les conditions de démolition sont étendues aux constructions irrégulières situées en dehors d'une zone urbaine, sauf motifs légitimes.

II. Les dispositions censurées par le Conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel a essentiellement censuré l'alinéa 4 ajouté à l'article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme qui subordonnait la recevabilité d'un recours contre un document d'urbanisme à la participation préalable à l'enquête publique ou à la participation du public, pour atteinte disproportionnée au droit à un recours juridictionnel effectif garanti par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

Le Conseil a également identifié 12 cavaliers législatifs sans lien avec l'objet de la loi : l'identifiant unique attribué à chaque bâtiment, la transmission à certains services de l'État par l'administration fiscale des données relatives aux logements vacants, les dérogations pour constructions agricoles près du rivage, la suppression de l'étude d'optimisation de densité des constructions soumises à évaluation environnementale, la soumission à déclaration préalable des changements de sous-destinations, la modification des conventions d'utilité sociale, l'inclusion de locaux commerciaux par les offices publics de l'habitat dans leurs projets immobiliers, la suppression des dérogations à certaines règles de construction en matière de surélévation de bâtiments pour la fibre optique, l'autorisation d'échanges d'informations entre l'administration fiscale et les bailleurs sociaux, la suppression de l'autorisation préfectorale pour certaines ventes HLM, et la réduction du délai de 30 à 15 ans au terme duquel les immeubles d'une succession peuvent être considérés comme des biens sans maître.

Il convient de préciser que ces dispositions n'ont pas été jugées non conformes à la constitution sur le fond, mais censurées uniquement en raison de l'absence de lien avec l'objet de la loi ; elles pourraient donc être réintroduites dans un prochain texte législatif.

LE COIN DU PRATICIEN

LA SOUMISSION DES ACTIVITÉS DITES « PROFESSIONNELLES » AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX : ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Conformément au premier alinéa de l'article L. 145-1 du code de commerce, le statut des baux commerciaux s'applique aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce.

Aussi et à défaut d'exploitation d'un fonds de commerce, si l'activité est dite « professionnelle », il est possible pour les parties au bail, au titre des extensions conventionnelles permises par l'article L. 145-2, I-7° du code de commerce (tel que modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, dite « loi LME ») de prévoir, en dérogeant à l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, de se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux. Pour mémoire, avant l'entrée en vigueur de la loi LME, l'extension conventionnelle décidée par les parties ne pouvait avoir pour effet d'écarter les dispositions plus favorables de l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 (civ. 3, 7 nov. 2001, n°99-20.976), étant précisé que le « micro-statut » du bail professionnel prévoit que le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans, le preneur pouvant délivrer congé à tout moment en respectant un préavis de 6 mois, ce dernier ne bénéficiant cependant pas du droit au renouvellement de son bail et partant pas de l'indemnité d'éviction.

Afin que la soumission d'une activité professionnelle au statut des baux commerciaux puisse être valable, la condition est double puisqu'il est requis à la fois une renonciation expresse à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 et une soumission conventionnelle non équivoque au statut des baux commerciaux, ce que la jurisprudence n'a pas manqué de rappeler (Civ. 3, 26 janv. 2017 n°15-28.165).

Rappelons enfin que cette soumission conventionnelle au statut des baux commerciaux emportera nécessairement l'application de l'intégralité de ses dispositions impératives, la jurisprudence ayant jugé à cet égard que toute stipulation contraire devait être réputée non écrite (AP. 17 mai 2002, n°00-11.664).

À défaut de dispositions expresses en ce sens prévues au bail, l'enjeu est important pour les praticiens : puisqu'en cas de requalification du bail commercial en bail professionnel, le preneur pourrait partir à tout moment sous réserve d'un préavis de 6 mois et que de son côté, le bailleur pourrait aussi trouver un intérêt à une telle requalification, lui permettant de s'affranchir du paiement d'une indemnité d'éviction.

Ce faisant, une interrogation persiste sur le point de savoir ce que recouvre la notion d'activité « professionnelle ». Il est d'usage qu'elle comprenne les professions libérales (avocats, notaires, médecins, comptables etc.) mais la jurisprudence a ainsi pu aussi considérer qu'un bail donné en location à une mutuelle d'assurance relevait du régime des baux professionnels (civ. 3, 20 oct. 2016, n°15-20.285) et même pour une association (civ. 3, 10 déc. 2002, n°99-21.858).

En pratique, il n'est donc pas toujours aisé d'identifier si l'activité est « professionnelle » pour relever dudit statut et il convient d'être particulièrement vigilant lors de la rédaction.

JURISPRUDENCES

- **Cass. Civ. 3e, 16 octobre 2025, n°24-11.424 – Responsabilité du locataire des préjudices qu'il commet** : Le preneur à bail commercial doit indemniser son bailleur de l'ensemble des préjudices qui découlent des dégradations qu'il a commises. Outre le cout de la remise en état, le bailleur peut obtenir l'indemnisation des préjudices économiques (perte de loyers, taxes, assurance) dès lors qu'un lien de causalité direct avec les dégradations imputables au preneur est démontré.

- **Cass. Civ. 3e, 16 octobre 2025, n°24-13.058 – Meublés de tourisme et la présomption d'habitation** : Pour rappel, l'obligation de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation pour exploiter un meublé de tourisme n'est applicable que si le local était affecté à l'habitation au 1er janvier 1970. Dans cet arrêt, la Cour de cassation juge que la qualification d'usage d'habitation s'apprécie au regard de l'affectation effective du local à cette date, sans que puisse être opposé le non-respect des normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur.

- **Cass. Civ. 3e, 23 octobre 2025, n°23-18.771 – Garantie décennale pour défaut d'isolation :** En matière de performance énergétique, pour caractériser l'impropriété à destination au sens de l'article 1792 du code civil et engager la garantie décennale, il ne suffit pas de démontrer une surconsommation d'énergie entraînant des frais excessifs, la simple gêne au quotidien ou la perte de jouissance de certaines pièces en période hivernale n'est pas suffisant. Il convient d'établir que les défauts d'isolation ne permettent l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant, c'est-à-dire manifestement déraisonnable.

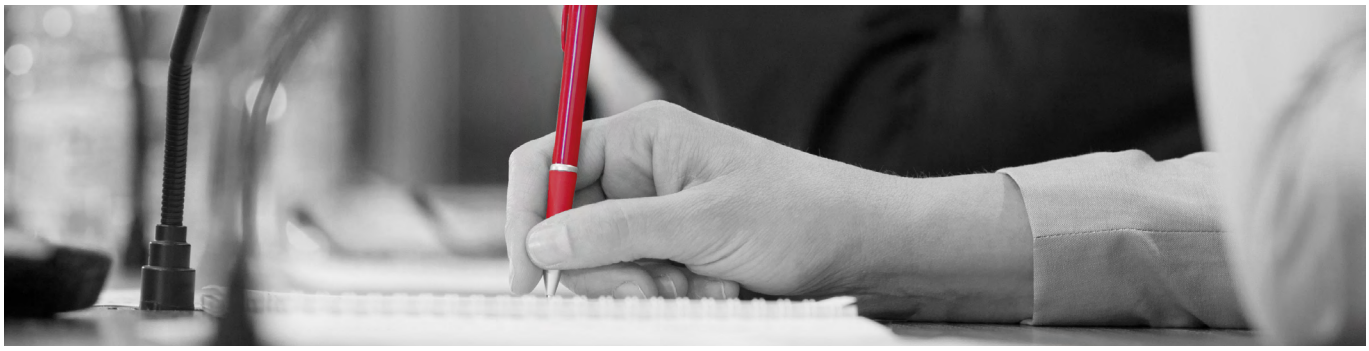
- **Cass. com. 6 novembre 2025, n°23-21.454 - Clause résolutoire** : La clause résolutoire d'un bail commercial prévoyant un délai inférieur à un mois après délivrance d'un commandement resté infructueux est réputée non écrite dans son intégralité. Une telle clause fait échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du code de commerce qui impose un délai minimal d'un mois, et doit donc être réputée non écrite en application de l'article L. 145-15 du même code. Le bailleur ne peut alors plus obtenir la résiliation automatique du bail et doit engager, le cas échéant une action en résiliation judiciaire du bail pour faute.

- **Cass. com. 6 novembre 2025, n°23-21.442 - Droit de préférence :** Pour rappel, le droit de préférence du locataire commercial prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce est exclu en cas de (i) cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux et (ii) cession unique de locaux commerciaux distincts. La Cour de cassation précise dans cet arrêt les contours de ces exceptions : (i) le locataire ne peut exercer son droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si l'autre lot non pris à bail est de faible importance ; (ii) ne constitue pas une «cession unique de locaux commerciaux distincts» au sens de l'exception la vente par un acte unique de locaux appartenant à des propriétaires différents.

- **Cass. Civ. 3e, 20 novembre 2025, n°24-16.763 - Clause pénale et dépôt de garantie** : Lorsqu'une clause contractuelle prévoit que le dépôt de garantie reste acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial, cette stipulation s'analyse en une clause pénale susceptible de modération judiciaire. La Cour de cassation confirme que les juges du fond peuvent réduire le montant d'une telle clause pénale dès lors qu'ils

constatent son caractère manifestement excessif au regard du préjudice subi.

- **CA Aix-en-Provence, 2 octobre 2025, nº21/14682 - Ravalement de façade prescrit par l'administration** : le ravalement de façade d'un immeuble lorsqu'il est prescrit par l'autorité administrative est en principe à la charge du bailleur, cette obligation étant inhérente à son obligation de délivrance. Le preneur à bail commercial ne peut être tenu de financer de tels travaux qu'à la condition qu'une clause claire, précise et non équivoque du bail le prévoie expressément. En l'espèce, la cour d'appel a jugé qu'une clause mettant à la charge du preneur « *tous les frais de ravalement de façade* » et une autre qui énonce que « *tous les travaux ordonnés par l'autorité administrative visant à adapter les normes en vigueur* » ne suffisent pas à imputer au locataire le coût d'un ravalement prescrit par un arrêté municipal au motif que ces stipulations ne visent que la mise aux normes des locaux loués alors qu'en l'espèce l'objet de l'arrêté municipal est la préservation du patrimoine et de l'attractivité urbaine.
- **TJ Paris, 3 octobre 2025, n°24/05674 – clause attributive de compétence entre commerçants** : Les parties au bail commercial ayant tous deux la qualité de commerçant peuvent prévoir dans un bail commercial, dans le cadre d'une clause expresse et non ambiguë, de déroger l'article R. 145-23 du code de commerce selon lequel, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble.



EN BREF

- **Décret n° 2025-1052 du 3 novembre 2025 – Indemnisation en cas de refus du concours de la force publique** : Applicable depuis le 7 novembre 2025, ce décret fixe les modalités d'indemnisation des propriétaires lorsque l'État refuse de fournir le concours de la force publique pour exécuter une expulsion. La demande est à adresser au préfet (un silence pendant plus de deux mois vaut refus). Un nouveau chapitre IV intitulé « *Procédure d'indemnisation en cas de refus de la force publique* » est créé dans la partie règlementaire du CPCE, les dommages indemnisables incluent la perte de loyers, la dépréciation du bien, les frais engagés pour la remise en état du bien ou encore le trouble dans les conditions d'existence.
- **Adoption par le Sénat le 5 novembre 2025 de la proposition de loi n°2062 de sécurisation juridique des structures économiques face aux risques de blanchiment :** Cette proposition de loi vise à renforcer la traçabilité des structures, responsabiliser les acteurs économiques et améliorer les outils à disposition des autorités de contrôle. Cette proposition (i) renforce les pouvoirs des greffiers des tribunaux de commerce qui pourront effectuer des déclarations de soupçon lors de l'immatriculation des sociétés présentant des caractéristiques d'entreprises éphémères et accéder aux données cadastrales relatives aux immeubles détenus par la personne morale, (ii) impose aux sociétés de déclarer leurs comptes bancaires à l'étranger à l'administration fiscale, (iii) souhaite créer un fichier national des identités fictives et des prête-noms impliqués dans des affaires de blanchiment, et (iv) impose un audit externe annuel des établissements de crédit ou prestataire de services de paiement agréé dont l'activité est exercée exclusivement en ligne sans point de contact physique (dit les néobanques).
- **Projet décret RIVAGE (Rationalisation des Instances en Voie d'Appel pour en Garantir l'Effectivité) – réforme de l'appel - Entrée en vigueur prévue au 1er juin 2026 :** Relèvement du seuil d'appel de 5 000 € à 10 000 €. En matière de baux commerciaux : irrecevabilité de l'appel lorsque le loyer annuel en cause est inférieur à 15 000 €. Aussi, une instauration d'une tentative préalable de règlement amiable obligatoire pour les litiges inférieurs à 10 000 €.

- **Arrêté du 13 novembre 2025 – Révision des plafonds d'honoraires des professionnels de l'immobilier** : Modification de l'arrêté du 17 juillet 2025 qui prévoit la révision des plafonds d'honoraires des professionnels de l'immobilier. Auparavant, la rédaction de ce texte ne permettait qu'une révision à la hausse des plafonds, à compter du 1er janvier 2026, les plafonds sont révisables à la baisse comme à la hausse en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

AGENDA ET ACTUALITÉS DE L'ÉQUIPE

Journée du droit OHADA

Le cabinet est partenaire de cet évènement, organisé par l'ADIJO, avec des interventions de Cyril Grimaldi et Frédéric Manin sur le «droit de la concurrence dans l'espace OHADA».

Les échanges s'articuleront autour de deux grandes thématiques :

- le cadre juridique applicable aux fusions-acquisitions, qui encadre les concentrations ;
- les pratiques anticoncurrentielles et les contrats commerciaux.

le mardi 16 décembre 2025 de 14h à 19h30

Maison du Barreau, 2 rue de Harlay, 75001 Paris

Inscriptions ici : **https://lnkd.in/e77pEbBT**

ADVANT Altana
Avocats à la Cour
45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France
Tél : + 33 1 79 97 93 00
www.advant-altana.com