ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

SEPTEMBRE 2025

EDITO

Notre newsletter revient ce mois-ci sur la réforme majeure issue du décret du 18 juillet 2025 relatif à l'instruction conventionnelle et aux modes amiables de règlement des différends, entré en vigueur le 1er septembre.

Nous vous proposons un décryptage des principaux apports de ce texte, qui redessine le rôle du juge et place les parties au cœur du processus.

Le Coin du praticien s'intéresse quant à lui aux évolutions récentes du diagnostic de performance énergétique (DPE), ses critiques et les réformes en cours pour restaurer la crédibilité du dispositif.

Enfin, vous retrouverez les dernières jurisprudences et actualités législatives et règlementaires, ainsi que l'agenda de l'équipe.

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

À LA UNE

CONTENTIEUX ET RÉSOLUTION AMIABLE DES LITIGES :

les changements majeurs instaurés par le décret du 18 juillet 2025 n°2025-660 portant réforme de l'instruction conventionnelle et recodification des modes amiables de résolution des différends : entrée en vigueur au 1er septembre 2025

Le décret n°2025-660 du 18 juillet 2025 portant réforme de l'instruction conventionnelle et des modes amiables des règlements des différends, publié au Journal Officiel du 19 juillet 2025, et sa circulaire du 19 juillet 2025, innovent, clarifient et restructurent les dispositions relatives à l'instruction conventionnelle et aux modes amiables de règlement des différends (dits « MARD »). Outre certains outils facilitateurs pour les praticiens, ce décret apporte son lot de nouveautés. Décryptage.

Ce dispositif, entré en vigueur le 1er septembre 2025, est applicable aux instances en cours (à l'exception des dispositions relatives aux conventions de mise en état, qui ne seront applicables qu'aux seules instances introduites à compter du 1er septembre 2025). Il propose aux justiciables une nouvelle approche du contentieux.

(i) Renforcement de la voie amiable pour la résolution des litiges : incitation et sanction

Le nouvel article 21 du code de procédure civile consacre un **principe de coopération entre le juge et les parties**, destiné à renforcer le recours aux modes amiables.

La nouvelle rédaction de l'article précité prévoit :

« Il entre dans la mission du juge de concilier les parties et de déterminer avec elles le mode de résolution du litige le plus adapté. Les parties peuvent à tout moment convenir de résoudre à l'amiable tout ou partie du litige ».

Le juge devient l'allié des parties pour les guider vers le choix le plus opportun entre l'amiable ou la voie contentieuse. L'office conciliatoire du juge est ainsi corroboré par un nouvel attribut, celui du conseil aux parties.

Autre nouveauté notable, le juge pourra, à tout moment de l'instance, **délivrer aux parties une injonction de rencontrer un médiateur ou un conciliateur de justice** (article 1533 du code de procédure civile). Cette rencontre aura pour objectif d'informer les parties sur l'objet et le déroulement de la conciliation ou de la médiation. A noter que le décret innove en mettant en place une sanction en cas de non-respect de cette injonction, pouvant aller jusqu'à **10.000 €**. Cette sanction ne trouvera à s'appliquer qu'en cas de refus d'une des parties de participer à cette réunion, et ce à défaut de motif légitime. La question se pose de savoir ce que recouvrira cette notion de « motif légitime ».

Egalement, le juge peut désormais désigner un conciliateur de justice (il s'agissait-là d'une pratique prétorienne déjà en place dans certains tribunaux) :

« À moins qu'il n'en soit disposé autrement, le juge saisi du litige peut, même en référé, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner un conciliateur de justice ou ordonner une médiation. » (article 1534, alinéa 1er du code de procédure civile).

(ii) L'instruction conventionnelle devient la règle : les parties au cœur de la structuration de la mise en état

Dans un objectif de replacer le justiciable au cœur de son procès, **le décret innove et érige l'instruction conventionnelle des affaires civiles en principe** (non applicable aux prud'hommes). La mise en état judiciaire devient l'exception. En effet, il est prévu au nouvel article 127 du code de procédure civile (alinéa 1er) que :

« Dans le respect des principes directeurs du procès, les affaires sont instruites conventionnellement par les parties. À défaut, elles le sont judiciairement. »

L'instruction conventionnelle permet aux parties de mettre leur affaire en état par convention.

L'article 128 du code de procédure civile liste les principaux éléments sur lesquels les parties peuvent s'accorder dans le cadre d'une instruction conventionnelle, à savoir :

- L'objet du litige
- Les prétentions respectives
- Le recours ou non à un technicien
- Les modalités et délais de communication des conclusions et pièces

Une autre nouveauté réside dans la possibilité pour les parties de faire appel à un « **juge d'appui** » dans le cadre de l'instruction conventionnelle (article 131-3 du code de procédure civile). En cas de blocage quelconque, le juge d'appui pourra venir en soutien des parties et débloquer la situation.

Le décret se veut incitatif : tout un ensemble de mesures sont pensées pour **rendre l'instruction conventionnelle attractive**. On relèvera à ce titre :

- les affaires instruites conventionnellement feront l'objet d'un audiencement prioritaire (article 127, alinéa 2 du code de procédure civile) ;
- la conclusion de la convention interrompt le délai de péremption de l'instance (article 129-3 du code de procédure civile) ;
- l'article 131-8 du code de procédure civile encourage le recours conventionnel à un technicien (expert) : lorsque la convention, qui met en place la mission de l'expert, est conclue entre avocats, le rapport d'expertise qui sera établi aura la même valeur qu'un rapport d'expertise judiciaire.

Plusieurs mesures « *garde-fou* » sont à relever :

- en matière d'instruction conventionnelle :
  - l'article 129 du code de procédure civile met en place un principe de transparence obligatoire. En effet, les parties devront informer le juge saisi et lui indiquer les modalités de mise en œuvre de la convention. Cela permettra au juge d'exercer son contrôle : s'il constate un déséquilibre ou bien une atteinte à la contradiction, ce dernier pourra ordonner une reprise judiciaire immédiate ;
  - mesure anti-dilatoire : le juge pourra décider de rétablir le délai de péremption en présence de convention fictive ou inefficace.
- la confidentialité est expressément prévue : l'article 1528-3 alinéa 1er du code de procédure civile prévoit que *« sauf accord contraire des parties, tout ce qui est dit, écrit ou fait au cours de l'audience de règlement amiable, de la conciliation confiée à un conciliateur de justice ou de la médiation est confidentiel »* - la règle de la confidentialité est aujourd'hui expressément prévue s'agissant des pièces communiquées en cours de médiation et de conciliation.

(iii) Champ de compétence élargi pour les experts

Une autre innovation notable réside dans l'abrogation de l'article 240 du code de procédure civile qui lève l'interdiction pour le technicien de concilier les parties.

Les experts pourront dès lors se saisir de cette nouvelle mission de conciliation qui pourra leur être confiée (voir à ce titre les articles 1530-3 et 1541-1 du code de procédure civile).

(iv) Extension du domaine de l'ARA, « l'audience de règlement amiable »

Pour mémoire, l'ARA a été instaurée par le décret n°2023-686 du 29 juillet 2023 portant mesures favorisant le règlement amiable des litiges devant le tribunal judiciaire. Il s'agit d'un mode amiable de résolution des différends qui peut être mis en place au cours de certaines procédures judiciaires depuis le 1er novembre 2023.

Prévue aux articles 774-1 et suivants du code de procédure civile, elle était initialement réservée au tribunal judiciaire en procédure écrite ordinaire et au juge des référés (président du TJ et juge des contentieux de la protection).

Lorsque le juge est saisi d'un litige portant sur des droits dont les parties ont la libre disposition, il peut, soit d'office, soit à la demande de l'une des parties, décider de les convoquer à une ARA, où un autre juge, qui n'appartient pas à la formation de jugement, cherchera à concilier les parties. Si l'ARA échoue, le juge, initialement saisi, reprendra la main pour statuer sur le fond du litige.

Le nouvel article 1532 du code de procédure civile étend le champ d'application de l'audience de règlement amiable à toutes les juridictions (or prud'hommes). L'ARA n'est donc plus circonscrit à certaines procédures devant le tribunal judiciaire ou le tribunal de commerce. Le juge de toute juridiction sera en mesure d'organiser une audience amiable.

***

Outil majeur au service d'une politique nationale de l'amiable menée en France, ce décret va amener les avocats à conseiller leurs clients sur de nouvelles façons d'appréhender un litige et nous nous en réjouissons. Reste à voir et à espérer que les juridictions seront dotées des moyens humains et matériels pour pouvoir mettre en œuvre au mieux ces nouvelles mesures. A suivre !

LE COIN DU PRATICIEN

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), outil ayant vocation à accélérer la transition énergétique du parc immobilier français, est devenu un instrument clé de la politique environnementale. Rappelons que la réalisation d'un DPE et son annexion aux actes est obligatoire à l'occasion de la vente ou de la signature d'un contrat de location d'un bien, sauf exceptions prévues à l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitation et que depuis le 1er juillet 2021, il est devenu opposable au bailleur et au vendeur - et non plus simplement informatif. Mais son déploiement suscite critiques et inquiétudes. Face aux tensions du marché et aux défaillances du dispositif, de nouvelles réformes visent à rendre le DPE encore plus fiable, plus contrôlé et plus utile.

L'interdiction de location des passoires thermiques et son impact sur le marché

Depuis le 1er janvier 2025, **les logements classés G sont interdits à la location,** en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (n° 2021-1104) ayant réformé le DPE. Cette mesure qui figure à l'article L. 173-2 du Code de la construction et de l'habitation et concerne uniquement les nouveaux baux à l'exception des logements déjà loués à cette date, complète l'interdiction déjà en vigueur depuis 2023 pour les logements au-delà de G (ceux consommant plus de 450 kWh/m²/an). L'objectif affiché : éradiquer les « passoires thermiques » du parc locatif pour favoriser la rénovation énergétique. Mais l'impact sur le marché ne s'est pas fait attendre. Entre mi-2021 et mi-2023, le stock de logements classés F et G disponibles à la location a chuté de 33 %. Beaucoup de propriétaires, particulièrement les bailleurs particuliers, ont préféré vendre leurs biens plutôt que de se lancer dans des travaux de rénovation coûteux et complexes. Cette pression réglementaire crée un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande locative, avec à la clé, une hausse des loyers dans certaines zones, une raréfaction des logements abordables, et une fracture entre les logements « rénovés » attractifs et ceux désormais non conformes à la location.

Le DPE critiqué

Dans ce contexte de mutation, si le DPE s'impose comme un instrument déterminant pour qualifier la performance énergétique d'un logement, il fait l'objet de nombreux reproches. Dans un rapport publié le 3 juin 2025, la Cour des comptes formule ainsi des critiques sévères à l'encontre du dispositif déjà réformé en 2021.

Parmi celles-ci figure la fiabilité encore insuffisante des diagnostics : environ **70 % des contrôles DGCCRF révèlent des anomalies en 2023**, souvent dues à une méconnaissance des règles par des diagnostiqueurs récemment formés. Malgré la standardisation du calcul instaurée en 2021, de nombreux DPE sont encore entachés d'aléas contextuels : temps limité accordé au diagnostic, documents absents ou imprécis, pressions des propriétaires sur les diagnostiqueurs, etc. La Cour note ainsi des écarts importants entre les DPE réalisés sur un même logement par différents prestataires, révélateurs d'un manque de régularité et de robustesse du dispositif. Le contrôle de la profession est également critiqué pour être insuffisant, la Cour pointant notamment des conflits d'intérêts potentiels entre organismes de formation et de certification (privés) des diagnostiqueurs, et préconise un encadrement renforcé par le contrôle de l'Etat de la profession. Par ailleurs, les recommandations de travaux figurant dans les DPE sont jugées trop sommaires : absence

de description précise, de coûts associés ou d'informations sur les aides disponibles.

Une série de réformes pour restaurer la confiance et renforcer l'efficacité

Face à ce constat, le gouvernement a présenté courant 2025 un plan d'action complet pour restaurer la crédibilité du dispositif et mieux encadrer ses effets sur le marché. Ce plan d'action est en cours de mise en œuvre par l'introduction de plusieurs textes :

✔ Rendre le DPE plus fiable et cohérent :

- Alors que l'électricité était jusqu'alors désavantagée dans le DPE par rapport au gaz ou au fioul, parmi les mesures phares figure la réduction du **coefficient d'énergie primaire** dans le calcul du DPE ; coefficient qui indique l'énergie primaire nécessaire pour produire l'énergie finale consommée. En vertu d'un arrêté du **13 août 2025**, ce coefficient passe de 2,3 à **1,9** pour l'électricité au **1er janvier 2026**. Cette réforme a pour objectif de revaloriser environ 850 000 logements aujourd'hui classés F ou G.

- Autre innovation : la mise en place suivant un premier **arrêté du 16 juin 2025**, d'un QR code sécurisé sur les DPE dès l'automne 2025, permettant de vérifier leur validité, l'identité du diagnostiqueur et l'état de sa certification.

✔ Encadrer la profession de diagnostiqueur :

Le plan prévoit également un renforcement des contrôles professionnels :

- audit annuel obligatoire des diagnostiqueurs certifiés ;

- contrôles aléatoires accrus des organismes de certification et mise en place auprès de l'Ademe d'un outil d'alerte des comportements suspects : tels sont les nouveautés introduites par un **second arrêté du 16 juin 2025** ;

- formation renforcée avant toute certification ;

- liste noire publique des professionnels sanctionnés ;

- limiter la quantité de DPE réalisés par un même diagnostiqueur afin de préserver leur qualité : l'arrêté du **28 juillet 2025** fixe un seuil maximum de 1 000 diagnostics par an.

✔ Mieux articuler les dispositifs :

À partir de 2026, un DPE collectif sera exigé pour les copropriétés afin d'éviter les incohérences entre les diagnostics individuels. Par ailleurs, les règles d'urbanisme seront harmonisées avec les exigences du DPE pour faciliter les projets de rénovation.

Un DPE enrichi est également annoncé : il proposera des scénarios de rénovation chiffrés, accompagnés des aides disponibles (MaPrimeRénov', éco-PTZ). Objectif : rendre le DPE plus utile pour enclencher des travaux concrets sans passer systématiquement par un audit énergétique coûteux. Enfin, un observatoire public du DPE sera mis en place pour suivre les effets du dispositif sur le marché locatif, le secteur du bâtiment, et la capacité des parties à répondre aux nouvelles obligations.

Et le DPE tertiaire ?

Les bâtiments tertiaires d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² suivent un régime parallèle au DPE, issu du Décret tertiaire qui impose des réductions de consommation progressives : 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, 60 % d'ici 2050. A noter à ce titre que depuis le début de 2025, une notation « Éco Énergie Tertiaire », attribuée via OPERAT, permet de suivre la progression des bâtiments vers les objectifs :

Cette notation figure sur les attestations annuelles qu'il est désormais, depuis fin juillet 2025, possible de récupérer sur OPERAT.

Le DPE va prochainement faire l'objet de textes complémentaires modifiant son régime conformément au plan d'actions annoncé et que nous ne manquerons pas de partager dans nos prochaines newsletters. À terme, l'efficacité du DPE dépendra de sa capacité à devenir non seulement un instrument de contrôle, mais surtout un levier opérationnel de rénovation, apte à favoriser un parc immobilier plus sobre, plus durable et accessible.

JURISPRUDENCES

- **Com. 12 juin 2025, n°23-22.076** : bail commercial, procédures collectives et condition de résiliation : en cas de successions de procédures collectives à l'encontre du preneur, seule une résiliation du bail ayant acquis force de chose jugée avant l'ouverture de la nouvelle procédure est opposable. A défaut, le bail demeure applicable et peut donc être intégré dans un plan de cession, et ce, même si des loyers restent impayés ;
- **Civ. 3ème, 19 juin 2025, n°23-18.853** : la Cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il pouvait être fait abstraction du seul membre de phrase « *uniquement à la hausse* » *contenue dans la clause d'indexation, en laissant subsister la clause générale à la hausse ou à la baisse, et que l'obligation de ne faire varier le loyer que dans le seul sens de l'augmentation était divisible et dissociable de la simple obligation de faire varier le loyer dans un sens ou dans l'autre, et ce d'autant que la clause d'indexation exclusivement à la hausse n'avait pas été mise en œuvre par les parties, la bailleresse ayant appliqué une indexation à la baisse lors des variations à la baisse de l'indice. Ayant ainsi caractérisé la divisibilité de la clause d'indexation, elle en a exactement déduit que celle-ci n'était pas réputée non écrite en son entier, et, à bon droit, a rejeté la demande de la locataire en restitution des loyers ;*
- **Montpellier, 5e ch. civ., 1er juillet 2025, n°18/03668** : s'il est acquis qu'une mise en demeure et un congé pour refus de renouvellement peuvent figurer dans un même acte, encore faut-il que l'acte, pour constituer une mise en demeure valable au sens de l'article 1344 du code civil, contienne l'injonction faite au preneur d'avoir à cesser l'infraction et vise le délai d'un mois prévu par ce texte, sous peine d'inefficacité. A défaut, l'irrégularité de la mise en demeure, laisse subsister le congé, mais ouvre droit au preneur au paiement d'une indemnité d'éviction ;
- **Civ. 3ème, 10 juillet 2025, n°23-20.491** : les obligations de délivrance et de jouissance paisible du bailleur sont continues et 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 l'action en résiliation du bail. La Cour de cassation en déduit qu'aucune prescription ne peut être opposée à l'action en résiliation de bail si le manquement du bailleur persiste, comme cela était le cas en l'espèce ;
- **Conseil d'Etat, 15 juill. 2025, nº 499230, B** : travaux luxueux et taxe sur logements vacants – seuls les travaux essentiels à l'habitabilité d'un logement peuvent justifier l'absence d'assujettissement à la taxe sur les logements vacants. Les travaux à visée luxueuse sont exclus de cette appréciation.

EN BREF

- **Introduction d'un nouvel article 1254 du code civil :** « *Lorsqu'une personne est reconnue responsable d'un manquement aux obligations légales ou contractuelles afférentes à son activité professionnelle, le juge peut, à la demande du ministère public, devant les juridictions de l'ordre judiciaire, ou du Gouvernement, devant les juridictions de l'ordre administratif, et par une décision spécialement motivée, la condamner au paiement d'une sanction civile, dont le produit est affecté à un fonds consacré au financement des actions de groupe. La condamnation au paiement de la sanction civile ne peut intervenir que si les conditions suivantes sont remplies :*

  1° L'auteur du dommage a délibérément commis une faute en vue d'obtenir un gain ou une économie indu ;

  2° Le manquement constaté a causé un ou plusieurs dommages à plusieurs personnes physiques ou morales placées dans une situation similaire.

  Le montant de la sanction est proportionné à la gravité de la faute commise et au profit que l'auteur de la faute en a retiré. Si celui-ci est une personne physique, ce montant ne peut être supérieur au double du profit réalisé. Si l'auteur est une personne morale, ce montant ne peut être supérieur au quintuple du montant du profit réalisé. Lorsqu'une sanction civile est susceptible d'être cumulée avec une amende administrative ou pénale infligée en raison des mêmes faits à l'auteur du manquement, le montant global des amendes prononcées ne dépasse pas le maximum légal le plus élevé. Le risque d'une condamnation à la sanction civile n'est pas assurable. ».

  Ce nouvel article sanctionne les gains illicites et prévoit que nul ne peut légalement s'enrichir par un comportement fautif.

- **Décret n°2025-619 du 8 juillet 2025 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile (dit « Magicobus 2 ») :** s'agissant de la compétence territoriale en matière de mesures d'instruction (article 145 du code de procédure civile) et plus particulièrement pour les expertises immobilières, le décret instaure une compétence territoriale exclusive du juge du lieu de l'immeuble. Cette dérogation ne souffre d'exception que pour les parties commerçantes qui peuvent, uniquement entre elles, convenir d'une dérogation contractuelle (en vertu de l'article 48 du code de procédure civile) ;

- **Arrêté du 17 juillet 2025 portant révision des plafonds des honoraires liés à la mise en location d'un logement imputables aux locataires :** à compter du 1er janvier 2026, les plafonds sont révisés par application, si elle est positive, de la variation de l'indice de référence des loyers, constatée entre le troisième trimestre 2024 et le troisième trimestre 2025.

- **Décret n°2025-660 du 18 juillet 2025 portant réforme de l'instruction conventionnelle et des modes amiables des règlements des différends :** publié au Journal Officiel du 19 juillet 2025, et sa circulaire du 19 juillet 2025 viennent clarifier et restructurer les dispositions relatives à l'instruction conventionnelle et aux modes amiables de règlement des différends (dits « MARD ») ;

- **Arrêté du 28 juillet 2025 définissant les anomalies révélant un exercice manifestement irréalisable de l'activité de diagnostiqueur :** à partir du 1er octobre 2025, tout diagnostiqueur réalisant plus de 1 000 DPE de maisons individuelles ou d'appartements sur une période glissante de 12 mois fera l'objet d'une suspension, sauf justification recevable. Les DPE collectifs et ceux générés automatiquement à partir d'un diagnostic de bâtiment ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

- **Décret n°2025-791 du 8 août 2025 relatif à l'exercice en société de la profession de commissaires aux comptes :** le décret complète et modifie les dispositions réglementaires figurant au sein du code de commerce s'agissant des sociétés de commissaires aux comptes pour intégrer les dispositions de l'ordonnance n°2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions réglementées.

- **Décret n°2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs :** un nouvel outil pour prévenir les effondrements liés à l'habitat dégradé. Le décret détermine les modalités de réalisation du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs prévu par l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation, en particulier le contenu du diagnostic, les compétences exigées des professionnels chargés de leur établissement et les modalités de délimitation des secteurs concernés par l'obligation.

AGENDA ET ACTUALITÉS DE L'ÉQUIPE

- Le classement DECIDEURS 2025 des meilleurs cabinets d'avocats spécialisés en Promotion immobilière et en Droit des baux, classe ADVANT Altana dans la catégorie «Excellent» !

- ADVANT LIVE : les cabinets de l'alliance ADVANT, France, Allemagne et Italie, se réunissent les 26 et 27 septembre prochains à Paris pour un moment d'échanges autour des pratiques respectives de chacun, de l'état du marché et des projets pour l'avenir !

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