

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION IMMOBILIER D'ENTREPRISE DU 18 juin 2025**

**Participants :**

Jean-François TRABLY - Emmanuelle BENHAMOU - Patrice PETIT

Jean LABANT - Franck LEFALHER - Muriel TRICHASSON – Agnès TATARD

**ORDRE DU JOUR :**

I-	ORGANISATION DE LA COMMISSION .....	2
II-	PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX : POINT D'ETAPE .....	2
I-	FORMATIONS UN+ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE .....	5
II-	LA FACTURATION ELECTRONIQUE .....	5
III-	REVUE DE JURISPRUDENCE .....	7
IV-	CLAUSE PERMETTANT LA TRANSFORMATION D'UN BAIL COMMERCIAL SOUS SEING PRIVE EN BAIL AUTHENTIQUE .....	7

## I- ORGANISATION DE LA COMMISSION

---

- **Accueil de deux nouveaux membres**

Xavier BELVAUX – WE INVEST

Franck LEFALHER – MAESTRO SYNDIC – groupe Griboire

- **Reconnaissance de l'Immobilier d'Entreprise, en tant que métier dans les statuts de l'UNIS**

Cela sera validé lors de la prochaine Assemblée générale de l'UNIS.

## II- PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX : POINT D'ETAPE

---

### HISTORIQUE DU PROJET DE LOI :

- **AN 17 juin 2025** : [Projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, de simplification de la vie économique le 17 juin 2025, T.A. n° 144](#)
- **Sénat 27 mars 2025** : [Texte de la commission sur le projet de loi, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, de simplification de la vie économique \(n°481 rectifié\), n° 1191-A0, déposé le jeudi 27 mars 2025.](#)
- **Dépôt du projet de loi le 23 octobre 2024** : [Projet de loi, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, de simplification de la vie économique, n° 481 rectifié, déposé le mercredi 23 octobre 2024.](#)

***Consulter le dossier législatif : [cliquez ici](#)***

***Consulter le tableau récapitulatif des textes selon les différentes lectures : [cliquez ici](#)***

- **Vendredi 13 juin, en séance publique**, les articles du projet de loi de simplification de la vie économique relatifs aux baux commerciaux étaient débattus à l'Assemblée nationale.

❖ **Par rapport au texte adopté par le Sénat puis par la Commission, plusieurs revirements notables ont été votés :**

- **La taxe foncière** sera définitivement à la charge du Bailleur sans refacturation possible ;
- **Abandon de l'article 24 A** qui devait définir les locaux commerciaux et artisanaux pour clarifier le champ du droit de préemption ;
- **Suppression de la condition d'être à jour** de ses règlements pour bénéficier de la **mensualisation des loyers** ;
- Validation d'un maximum de **3 mois de dépôt de garantie (et pour toutes garanties confondues !!!!!!! : GAPD, caution personnelle ou de maison mère, etc...)**
- Fin de l'obligation pour le liquidateur judiciaire de restituer les locaux dans un délai de 2 mois
- Autorisation pour le bailleur de déduire du dépôt de garantie les sommes dues pour des désordres constatés en fin de location (sur présentation de devis) (une évidence, était-il besoin de le préciser ? !
- Retour des conditions supplémentaires de l'article L 145-41 pour bénéficier de délais sur les clauses résolutoires (capacité du preneur à régler la dette locative + reprise du paiement du loyer avant la première audience)

❖ **Vote solennel AN 17 juin 2025**

- L'Assemblée nationale a définitivement adopté, contre la consigne du gouvernement, le projet de loi de simplification impactant les baux commerciaux en ses articles 24A, 24 et 24 bis, selon la version issue de la séance du 13 juin 2025.

Les députés ont adopté le texte par 275 voix pour et 252 voix contre. Mobilisation LFI +++

➤ **Suite – Commission Mixte Paritaire (CMP) – à désigner**

**Prochaine étape** : les textes votés au Sénat et à l'Assemblée étant différents, une **commission mixte paritaire (CMP)** composée de 7 sénateurs et 7 députés devrait en principe se réunir fin **septembre** afin de trouver à l'unanimité un éventuel accord sur un texte définitif.

- **Il reste donc encore une marge d'action dans le cadre cette CMP.**

## \*\*\*\*\*Observations Commission

La version adoptée par l'AN in fine (17/06/2025) au-delà de l'accord initial bailleurs/locataires.

Il faut reconnaître le gros travail de mobilisation de LFI et s'en servir comme leçon pour de faire de même auprès des députés et sénateurs tant qu'il en est encore temps.

Il est capital de réfléchir à une bonne stratégie. La Commission compte sur l'organisme Séance Publique et prend les devants sur le contact avec la FACT.(Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires)

Les Commissions « métier » de l'UNIS, Gestion Locative et Immobilier d'Entreprise se sont rapprochées pour travailler de concert sur ce chantier.

Préparer un argumentaire, et se rapprocher des membres de la CMP

## \*\*\*\*\* RDV organisés :

- **Rdv avec Maître NEU-JANICKI le 4 juillet 2025 – Pour consulter l'argumentaire établi : [cliquez ici](#)**
- **Rdv avec la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) : le 7 juillet 2025**

Notre contact : Maître Jacquin qui est au conseil de l'association FACT <https://www.lesacteursducommerce.com/qui-sommes-nous/le-conseil-dadministration/>.

Ils sont également vent debout sur notre sujet de la loi de simplification de la vie économique.

Ils ont déjà regroupé l'UNPI et bien d'autres acteurs de nos métiers. Il serait bon de raisonner de concert et de partager avec notre chambre les liens politiques que nous avons.

Un courrier commun a été élaboré et qui va être envoyé aux députés et sénateurs dans le cadre de la CMP : [Lire le courrier commun](#)

A la suite du vote solennel du projet de loi de simplification de la vie économique à l'Assemblée nationale et dans la perspective de la réunion de la Commission Mixte Paritaire en septembre prochain, les sept fédérations signataires du courrier joint, représentant un très grand nombre d'acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans toute sa diversité, alertent sur plusieurs sujets majeurs contenus dans ce texte.

De nombreuses dispositions du projet de loi, que la CMP va être amenée à examiner, concernent directement l'immobilier et particulièrement toutes les classes d'actifs du secteur tertiaire (commerce, bureaux, logistique, résidences gérées, hôtellerie, etc.).

Comme vous pourrez le lire dans ce courrier, et les annexes l'accompagnant, l'équilibre du bail commercial, utilisé dans l'ensemble du tertiaire, serait totalement rompu si des dispositions,

telles que l'impossibilité de refacturer la taxe foncière, étaient maintenues en l'état. Une telle mesure conduirait à remettre en cause la totalité du modèle et viendrait affecter l'ensemble des investisseurs, du particulier-épargnant aux investisseurs institutionnels, que nos sept fédérations représentent.

L'objectif est de pouvoir échanger avec un maximum de députés et de sénateurs, afin de leur exposer plus précisément les enjeux majeurs évoqués.

## **I- FORMATIONS UN+ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

---

L'Immobilier d'Entreprise est un métier à part entière.

Il est important de couvrir le spectre d'intervention : gestion locative – transaction – syndic, en proposant des formations qualitatives et variées.

Une bonne offre de formation est un bon argument pour attirer de nouveaux adhérents.

Il est capital également de bien préciser les pré-requis pour que la formation soit fructueuse.

Réflexions sur de nouveaux programmes : établir un « *parcours de formation multicartes et options* »

## **II- LA FACTURATION ELECTRONIQUE**

---

Une consultation demandée à Maître Elodie PHELIPPOT, une réunion va être organisée en septembre.

### **RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE :**

**\*\*\*\* A lire : Ordonnance n° 2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique qui prévoit la généralisation de la transmission des factures des fournisseurs aux personnes publiques sous forme dématérialisée.**

**\*\*\* Résumé du contexte : L'obligation pour les entreprises établies en France d'émettre et de recevoir des factures électroniques s'appliquera progressivement à partir du **1<sup>er</sup> septembre 2026.****

#### **\*\*\*\*\* Calendrier de déploiement de la réforme**

Type d'entreprise	1er septembre 2026	1er septembre 2027
Micro-entreprises, TPE et PME	Obligation de recevoir les factures électroniques	Obligation d'émettre les factures électroniques Obligation d'e-reporting
ETI (comptant entre 250 et 4 999 salariés)	Obligation d'émettre et de recevoir les factures électroniques Obligation d'e-reporting	—
Grandes entreprises (de plus de 5 000 salariés)	Obligation d'émettre et de recevoir les factures électroniques Obligation d'e-reporting	

**Dans le cadre de cette réglementation plusieurs questions se posent pour les Administrateurs de biens, notamment sur le périmètre de l'obligation.**

**Voici des questions de SEITRA transmises à Olivier SAFAR :**

*« Dans le cadre de la réglementation sur la facturation électronique, nous aurions besoin de votre expertise quant au périmètre à définir lors l'émission des factures par un mandant non assujetti.*

*Je pense par exemple au cas de la copropriété qui, sauf dans le cas de la présence d'un employé d'immeuble, n'a pas de SIRET.*

*Or, la structure de l'annuaire central mis en place permettant à une PDP de reconnaître ce qui doit être transmis à l'ancien PPF ne gère que les personnes morales à minima avec un SIREN.*

*Si le cas des appels de provisions semble hors scope, qu'en est-il des arrêtés de charges adressés à des copropriétaires assujettis : e\_reporting ou non ?*

*Plus, d'autres cas en gérance, dans le cadre des régularisations de charges par exemple.*

*Afin d'éclaircir, ces différents points, pourrions-nous vous proposer de programmer un entretien d'une petite heure aux dates qui vous conviennent ? »*

**A consulter :**

- [Facturation - numérique -Généralisation de la facturation électronique au 1er septembre 2026 | Entreprendre.Service-Public.fr](#)

- [La facturation électronique entre entreprises | Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie et Ministère chargé du Budget et des Comptes publics](#)
- [Guide pratique pour anticiper l'obligation de facturation électronique](#)

**\*\*\*\*\* Observations de la Commission :**

Les éditeurs de logiciel sont sur le coup.

### **III- REVUE DE JURISPRUDENCE**

---

Pour lire la revue de jurisprudence : [cliquez ici](#)

**\*\*\*\*\* Observations de la Commission**

Ces arrêts sont importants. Il faut faire une diffusion via la newsletter juridique aux adhérents.

### **IV- CLAUSE PERMETTANT LA TRANSFORMATION D'UN BAIL COMMERCIAL SOUS SEING PRIVE EN BAIL AUTHENTIQUE**

---

Jean-LABANT rappelle le point que nous avons évoqué lors de notre dernière réunion du 25 avril 2025 avec Maître NEU-JANICKI, au sujet de son idée de proposer une clause permettant de transformer un bail sous seing privé en bail authentique sans la participation du locataire, en collaboration avec une étude notariale.

La Commission souhaite mettre en œuvre ce dispositif, il faut travailler cette clause et compléter les modèles UNIS. La clause sera soumise pour validation lors de la prochaine réunion au plus tard.

Il s'agit d'une clause permettant l'enregistrement auprès d'un notaire partenaire du rédacteur privé, afin de lui donner la formule exécutoire.

En parler au congrès.