



# ADVANT Altana

## NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

JANVIER 2022

### EDITO



L'année 2021 a été très dense tant pour notre équipe que pour le cabinet. Nous nous sommes enrichies de plusieurs nouveaux talents et en septembre dernier, Altana a cocréé Advant avec nos confrères allemands de Beiten et italiens de Nctm.

Les questions relatives à l'immobilier, aux baux commerciaux font l'objet de nombreuses actualités. Nous avons l'occasion d'échanger avec vous lors des webinars que nous vous proposons au long de l'année. À travers cette newsletter que nous vous adresserons désormais à la fin de chaque mois, nous vous proposons notre éclairage sur différents sujets et notamment l'actualité jurisprudentielle.

La « Une » de ce premier numéro est consacrée à l'actualité des baux commerciaux. Dans notre rubrique intitulée, « le coin du praticien », nous vous proposons un éclairage sur le diagnostic de performance énergétique.

Bonne lecture,

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

### À LA UNE

#### FOCUS SUR L'ACTUALITE EN MATIERE DE BAUX COMMERCIAUX

Le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulations particulières du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre (Civ. 3<sup>e</sup>, 15 décembre 2021, n°20-14.423).



- Dans un arrêt en date du 15 décembre 2021 (n°20-14.423), publié au Bulletin, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation a réaffirmé le principe selon lequel à défaut de clause expresse contenue dans le bail commercial, le bailleur n'est tenu à aucune obligation d'assurer la commercialité du centre commercial auprès de son locataire.

En l'espèce, le bailleur d'un centre commercial (le Millénaire à Aubervilliers) a consenti en 2010 à une enseigne de prêt-à-porter un bail commercial portant sur une cellule du 1<sup>er</sup> étage.

Courant 2014, le preneur se plaignant de la commercialité du centre à raison de l'implantation d'enseignes discounts et de magasins de type « outlet » alors que le centre se positionnait pour des produits dits « haut de gamme », assigne le bailleur en responsabilité pour manquement à son obligation de délivrance, laquelle inclurait selon lui une obligation de commercialité, outre un changement de nature du centre.

- La Cour d'appel de Paris a jugé qu'à défaut de stipulations particulières dans le bail, le bailleur n'était pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre. Toutefois, la Cour a condamné le bailleur pour avoir manqué à son obligation de délivrer un local dans un centre haut de gamme présentant une décoration soignée.

C'est dans ce contexte que devant la Cour de cassation :

- Le preneur soutenait que même en l'absence de stipulation spéciale dans le bail, le bailleur est toutefois tenu d'assurer la commercialité du centre au titre de son obligation légale de délivrance telle que prévue à l'article 1719 du Code civil et notamment de mettre en œuvre les diligences raisonnables pour assurer un environnement commercial permettant au preneur d'exercer son activité dans des conditions normales.
- Le bailleur soutenait quant à lui qu'il n'était tenu à aucune obligation quant à la nature ou aux caractéristiques du

centre commercial, et notamment quant au respect d'un certain niveau qualitatif dès lors que le bail ne comportait aucune stipulation particulière à cet égard et ce en vertu de l'article 1134 du Code civil ancien.

- La Cour de cassation censure finalement partiellement l'arrêt d'appel : elle confirme l'analyse de la Cour d'appel en ce qu'elle « **a exactement retenu que le**

**baillieur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulations particulières du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre** » et en outre elle retient qu'aucune obligation particulière n'avait été mise à la charge du bailleur de délivrer un local dans un centre haut de gamme présentant une décoration soignée.

- La Cour de cassation maintient donc sa jurisprudence qui demeure donc constante et établie en matière de commercialité : le principe ayant été réaffirmé à de multiples reprises auparavant (*Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2012, n°11-23.541* ; *Civ. 3<sup>e</sup>, 14 février 2012, n° 11-13.393* ; *Civ. 3<sup>e</sup>, 11 avril 2019, n°18-12.076* ; *Civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 2020, n°18-19.051*).

## LE COIN DU PRATICIEN

### FOCUS SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE



Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, les informations figurant dans le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **sont opposables, en cas de vente ou de location, au vendeur ou au bailleur.**

Les dispositions des anciens articles L. 134-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation qui sont transférées sous **les articles L. 126-26 et suivants du même code**, sont modifiées pour ne plus prévoir que les informations du DPE sont fournies « à des fins d'information ».

L'acquéreur ou le preneur pourra ainsi désormais se prévaloir **des informations** qu'il contient à l'égard de son cocontractant, lesquelles informations acquièrent la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (diagnostic amiante

notamment). Le preneur ou le vendeur ne peut en revanche pas se prévaloir **des recommandations** de travaux figurant dans le DPE.

Pour que ces changements soient effectifs le plus rapidement possible, le législateur a également raccourci la durée de validité des DPE existants :

→ Les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne seront valides que **jusqu'au 31 décembre 2022**

→ Les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne seront valides que **jusqu'au 31 décembre 2024**

→ Les DPE réalisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 seront de nouveau valables pendant **10 ans**.



# JURISPRUDENCES

- Les stipulations selon lesquelles la clause d'indexation est essentielle et déterminante ne caractérisent pas l'indivisibilité qui permettrait de réputer non écrite en son entier la clause d'indexation dont certaines stipulations limitent ses effets à la hausse (**Civ. 3<sup>e</sup> 12 janv. 2022, n°21-11.169**) – à rapprocher de l'arrêt du 30 juin 2021 (n°19-23.038), l'arrêt

du 6 février 2020 (n°18-24.599) et de l'arrêt du 29 novembre 2018 (n°17-23.058)

- L'action en requalification d'un contrat en bail commercial est soumise à la condition d'immatriculation du preneur à la date de sa demande (**Civ. 3<sup>e</sup>, 24 nov. 2021, n°19-25.251**) – à rapprocher de l'arrêt

du 22 janvier 2014 (n°12.26.179)

- Les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative (**Civ. 3<sup>e</sup> 24 nov. 2021, n°20-21.570**) – à rapprocher de l'arrêt du 8 avril 2021 (n°19-23.183)



## EN BREF

- Décret n° 2021-1664 du 16 décembre 2021 - Dispositif « Covid19 » d'aide pour les coûts fixes pour les fermetures entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 août 2021
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- L'ILC du 3<sup>e</sup> trimestre 2021 (119,70) en nette hausse + 3,46 – paru au J.O. le 23/12/2021

## AGENDA

- Amélie Pinçon et Eléa Legrain ont publié un article pour le numéro 57 de la Lettre du Cercle de l'IFEI à propos de l'impact du dispositif « éco énergie tertiaire » sur les baux commerciaux et les valeurs locatives
- Les départements immobilier et urbanisme ont organisé un Webinar le 23 novembre 2021 consacré aux impacts de la loi « *Climat et Résilience* » en matière immobilière.
- Advant Altana lance « Advant Altana For Women » lors d'une visite privée du Jeu de Paume le 8 février 2022.

3/3

# ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

