



# ADVANT Altana

## NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

FÉVRIER 2022

### EDITO

Les questions relatives à l'immobilier et aux baux commerciaux font l'objet de nombreuses actualités.

Dans ce numéro de Février, notre « Une » est consacrée aux « enjeux de la restitution des locaux entre clause d'accession et clause de nivellement ». Pour cela, nous vous proposons une analyse de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 20 octobre 2021 (Pôle 5, ch.3, n°19/21668).

Comme le mois dernier, vous retrouverez notre « coin du praticien » dans lequel nous vous proposons les dernières actualités relatives au dispositif Éco-énergie tertiaire. Dans notre rubrique « En bref » vous retrouverez d'autres actualités du secteur de l'immobilier.

Bonne lecture,

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

### À LA UNE

#### LES ENJEUX DE LA RESTITUTION DES LOCAUX ENTRE CLAUSE D'ACCESSION ET CLAUSE DE NIVELLEMENT : focus sur l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 20 octobre 2021 (Pôle 5, Ch. 3, n°19/21668)



- Dans un arrêt rendu le 20 octobre 2021, la Cour d'appel de Paris a considéré que les travaux réalisés par le preneur au cours du bail initial avait fait accession au bailleur en fin de bail, lors de sa résiliation. Ce dernier étant devenu ainsi propriétaire des aménagements, il n'était donc plus fondé à réclamer la condamnation du preneur au paiement du coût des travaux de remise en état des locaux et se voit donc obligé de restituer au preneur l'intégralité de son dépôt de garantie.

En l'espèce, un bail commercial avait été consenti le 16 février 1999, à effet du 1<sup>er</sup> mars 1999, lequel stipulait notamment en son article 7.10 une clause selon laquelle le bailleur accédait en fin de bail à la propriété de tous les aménagements réalisés par le preneur, sans indemnité d'aucune sorte, à moins que le bailleur n'exige la remise en état du local dans son état initial.

En outre, dans son article 12 relatif à la restitution des locaux, le bail imposait au preneur de rendre le local conformément aux dispositions de

l'article 7.10 du bail et en bon état de toutes réparations à sa charge et, à défaut, payer au bailleur le coût des travaux nécessaires pour effectuer les réparations.

Enfin, l'article 16 du bail relatif à la fin du bail commercial prévoyait qu'il ne sera dû au preneur aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou fait réaliser, ni, plus généralement, pour les dépenses qu'il aurait effectuées pour les aménagements, l'entretien et l'exploitation de son fonds. Les aménagements effectués par le preneur en cours de bail feront accession au bailleur en fin de bail que ce dernier soit ou non renouvelé.

- Suivant accord entre les parties, le bail fût résilié amiablement et de manière anticipée à effet du 31 décembre 2010. Les parties ont parallèlement conclu en outre un nouveau bail portant sur les mêmes locaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour une durée de neuf ans, étant précisé que ce nouveau bail reprenait la clause d'accession et la clause de nivellement stipulées dans le bail initial.

Au cours de l'exécution de ce nouveau bail, le preneur a fait délivrer un congé pour le 31 décembre 2016 afin de quitter les locaux.

- Toutefois suivant son départ, le preneur n'a pas obtenu le remboursement de son dépôt de garantie et décide donc d'assigner son bailleur en restitution.

Le bailleur considérait de son côté que le preneur était redevable de travaux de remise en état des locaux et donc il appliquait, sur le montant du dépôt de garantie qu'il détenait, la déduction de leur coût.

- Or, les juges du fond, suivant la lecture des clauses contenues dans le bail, qu'ils considéraient comme claires et non équivoques, retiennent que l'intention des parties était de poser le principe d'une accession au bailleur sans indemnité à la fin de chaque bail, et non en fin de jouissance, que le bail soit ou non renouvelé.

En l'espèce, les aménagements ont été réalisés par le preneur antérieurement au 31 décembre 2010, soit au cours du bail initial, qui a été ensuite résilié.

Dès lors, il est jugé que le bailleur en est devenu propriétaire et que le droit selon lequel il pourrait demander la remise en état des lieux conformes à leur état d'origine ne peut s'appliquer qu'aux agencements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

En conséquence, le preneur est fondé à demander le remboursement de l'intégralité du dépôt de garantie, sans qu'il n'y ait lieu de déduire un quelconque montant correspondant à des travaux de réparation.

- En pratique les enjeux de la rédaction des clauses d'accession et de nivellement dans le bail peuvent être considérables pour le bailleur. Ainsi, par exemple en matière de

renouvellement, la Cour de cassation a considéré qu'en présence d'une clause d'accession en fin de bail et d'une clause de nivellement, l'accession ne peut jouer en réalité qu'en fin de relations contractuelles et ne permet donc pas au bailleur de se prévaloir des aménagements réalisés par le preneur afin de dé plafonner le loyer de renouvellement. La Haute Cour retient en effet que dès lors que l'option est laissée au bailleur entre l'accession ou la remise en état primitif en fin de bail, celle-ci ne peut en réalité s'appliquer qu'en fin de jouissance puisqu'en cas de renouvellement le bailleur ne peut, en toute logique, pas solliciter une remise en état des locaux à l'état primitif (*Civ. 3<sup>e</sup>, 17 sept. 2020, n°19-21.713 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 17 nov. 2021, n°20-16.802*).

## LE COIN DU PRATICIEN

### ACTUALITÉS DU DISPOSITIF ECO ENERGIE TERTIAIRE

La consultation publique du projet d'arrêté dit « Valeurs Absolues II », qui doit venir compléter le Dispositif Eco Energie Tertiaire désormais bien connu des professionnels de l'immobilier, s'est achevée le 12 février dernier. Le texte devrait prochainement être publié au Journal Officiel.

Sur le fond, et contrairement à ce qui avait été annoncé par le Ministère de la Transition Ecologique, de nombreuses valeurs absolues sont encore manquantes du projet d'arrêté soumis à consultation publique, pour des catégories de bâtiment qui concernent pourtant bon nombre d'assujettis : commerces, hôtels, restaurants, hôpitaux, gares ou encore aéroports. Figurent en revanche dans cet arrêté les valeurs absolues pour les crèches, les espaces de coworking, les centres d'appel, ou encore, plus anecdotique, pour les salles de marché.

L'arrêté fournit par ailleurs des précisions sur des points essentiels du Dispositif Eco Energie Tertiaire, notamment sur la méthodologie de calcul de la consommation énergétique de référence pour les bâtiments neufs, dont on sait qu'ils ont été intégrés au champ d'application du Dispositif. Pour ces bâtiments, la consommation énergétique de référence sera ainsi établie sur la base de la première année pleine d'exploitation, et pourra ensuite être corrigée à l'issue de la phase de mise en service et de réglage des systèmes techniques du bâtiment.



L'arrêté modifie également la notion d'entité fonctionnelle, et précise qu'il convient d'intégrer à la surface assujettie « la part de surfaces des espaces communs qui lui est attribuée selon la clé de répartition des charges des consommations de ces espaces », à l'exception toutefois des centres commerciaux et galeries commerciales, pour lesquels ces espaces communs seront considérés comme une entité fonctionnelle à part entière.

Autant d'éléments utiles pour tous les professionnels du secteur tertiaire amenés à mettre en œuvre le Dispositif Eco Energie Tertiaire à l'échelle de leur patrimoine.

L'arrêté dit « Valeurs Absolues III », qui détaillera notamment les valeurs absolues pour l'outre-mer, sera quant à lui ouvert à la consultation publique au début du second semestre 2022.



## JURISPRUDENCES

- A défaut de clause contraire expresse dans le bail relevant du droit local, le locataire ne répond des dégradations ou des pertes consécutives à un incendie que si le bailleur prouve qu'il a commis une faute à l'origine de celui-ci (**Civ. 3e, 26 janv. 2022, n°20-17.715**).
- Le bailleur ne peut plus valablement exercer son droit de repentir dès lors que le preneur était dans un processus irréversible de départ des lieux loués (**Civ. 3e, 15 déc. 2022, n°21-11.634**) – à rapprocher de l'arrêt d'appel du 15 janvier 2014 (**Paris, Pôle 5, 3e ch., 15 janv. 2014, n°12/00549**) et de l'arrêt du 10 mars 2010 (**Civ. 3e 10 mars 2010, n°09-10.793**).
- Les données comptables impactées par la crise sanitaire ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de l'indemnité d'éviction, celle-ci devant être fonction des caractéristiques propres du fonds dans le cadre de la poursuite d'une activité normale (**TJ Paris, 18e Chambre – 1ère Section, 23 nov. 2021, n°17/05904**).

## EN BREF

- 
- Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.
  - Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière.
  - Règlement municipal de la ville de Paris du 15 décembre 2021 modifiant le régime du changement d'usage à Paris.

## AGENDA

- Le 8 février 2022 Advant Altana a lancé avec succès « Advant Altana For Women » sur son volet Cultur'Elles afin de créer et réunir un cénacle de femmes influentes dans les plus hauts lieux de la culture.
- Nous avons le plaisir d'annoncer la naissance de Raphaël. On félicite Gowthamy et le papa pour cette joyeuse nouvelle.

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

