



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MARS 2022

EDITO



Élaborée en partant du terrain, la loi ELAN a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle a été définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre 2018. La RE 2020 : la réglementation environnementale 2020 va plus loin que la RT 2012, se fixant pour objectif le passage à des bâtiments à énergie positive, qui exploitent au moins une source d'énergie renouvelable. Notre « Une » est consacrée à ce sujet qui est malheureusement particulièrement d'actualité.

Notre rubrique « le coin du praticien » porte sur la modification du calcul de l'ILC. Vous retrouverez comme nos newsletters précédentes, les récentes jurisprudences et l'actualité législative du secteur de l'immobilier, sans oublier l'agenda de notre équipe.

Bonne lecture,

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

À LA UNE

FOCUS SUR LA RE 2020 (décret n° 2022-305 du 1^{er} mars 2022)



La RE 2020, annoncée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, est une nouvelle réglementation environnementale applicable à tous les bâtiments neufs, dont l'objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions (notamment en termes de fraîcheur pendant les épisodes caniculaires), tout en limitant leur impact en termes d'émission de carbone. La RE 2020 tant attendue et qui vient remplacer la RT 2012, a fait l'objet d'une opération de concertation de grande ampleur auprès des acteurs du bâtiment. Son entrée en vigueur, initialement prévue en 2020, a été repoussée à 2022 à raison notamment de la survenance de l'épidémie de Covid-19.

La RE 2020 a connu une dernière évolution en date, suite à la publication, au Journal Officiel du 3 mars 2022, du décret relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale pour la construction de bâtiments de bureaux et d'enseignement (primaire et secondaire) en France métropolitaine.

La RE 2020 détermine les niveaux d'exigences applicables pour qu'un

bâtiment puisse être considéré comme énergétiquement et environnementalement performant au sens de l'article L. 171-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour la détermination des résultats minimaux, pour chaque catégorie de bâtiment, de performance énergétique, de limitation de l'impact sur le changement climatique, et de performance environnementale.

Un premier décret du **29 juillet 2021** et un **arrêté du 4 août 2021** (codifiés aux **articles R. 172-1 à R. 172-9 du Code de la construction et de l'habitation**) avaient fixé les exigences concernant les caractéristiques et la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs à usage d'habitation, et de bureaux et d'enseignement primaire ou secondaire. Le décret a fixé l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux bâtiments à usage d'habitation aux demandes de permis de construire ou déclaration préalable déposées à compter du 1^{er} janvier 2022 et les dispositions relatives aux bureaux et établissements d'enseignement primaire ou secondaire (demandes de permis de construire ou déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} juillet 2022).

Le décret du 29 juillet 2021 avait en outre déjà posé les cinq domaines dans lesquels la construction du bâtiment neuf devait atteindre des résultats minimaux, portant respectivement sur :

1. l'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendam-

ment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;

2. la limitation de la consommation d'énergie primaire (énergie directement disponible dans la nature et exploitable après son extraction, sans besoin de transformation, par exemple le gaz naturel) ;

3. la limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;

4. la limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;

5. la limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en

période estivale.

Les indicateurs des résultats minimaux à atteindre n'étaient toutefois fixés que pour les maisons individuelles et logements collectifs, et non pour les bureaux ni pour les établissements d'enseignement.

Le décret du 1^{er} mars 2022 détermine ces indicateurs pour les bureaux et établissements d'enseignement primaire et secondaire. Ce décret ajoute en outre des exigences sur la quantité d'émissions de gaz à effet de serre sur le cycle de vie des constructions, en vue d'atteindre d'ici 2031 une réduction de l'im-

pect carbone de l'ordre de 35%.

Les professionnels du secteur avaient émis des réserves sur la date d'entrée en vigueur de ce nouveau décret, laquelle est donc fixée **au 1er juillet 2022**, alors que les professionnels militaient pour une entrée en vigueur 18 mois après la publication des textes, le temps d'adapter leurs pratiques.

Les textes relatifs aux secteurs dits « tertiaires spécifiques » (commerces, hôpitaux, gymnases, hôtels, etc.) n'ont par ailleurs toujours pas été publiés à date, et ne devraient pas entrer en vigueur avant 2023.

LE COIN DU PRATICIEN

MODIFICATION DE LA FORMULE DE CALCUL DE L'ILC

Le **décret n°2022-357 du 14 mars 2022** modifie la formule de calcul de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Cette nouvelle formule de calcul sera applicable immédiatement après la publication de ce décret, et pour la première fois pour l'indice du 4^{ème} trimestre 2021, récemment publié au Journal Officiel du 25 mars 2022.

Pour rappel, les loyers de baux commerciaux peuvent être révisés et renouvelés selon des indices de référence visés par l'article L. 145-38 du code de commerce, lesquels sont au nombre de deux : l'indice des loyers commerciaux (ILC) relatif aux activités commerciales et artisanales et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) relatif aux activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales.

L'ILC, créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie et défini par le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008, était constitué à l'origine par l'addition pondérée des moyennes sur une année de trois indices publiés par l'INSEE : l'ICC à hauteur de 25%, l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL) à hauteur de 50 % et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail (ICAVaCD) à hauteur de 25%.

La nouvelle formule de l'ILC issue du décret du 14 mars 2022 ne prend plus en compte l'ICAVaCD et est désormais calculé en ne prenant en compte que



l'ICC à hauteur de 25 % et l'IPCL à hauteur de 75 %.

Les récentes fortes augmentations de l'ILC sont notamment dues à l'augmentation très importante du chiffre d'affaires du commerce en ligne en raison des nouvelles pratiques d'achat à raison des mesures de confinement et de couvre-feux prises pendant la crise sanitaire.

Selon le Ministère de l'Economie et des Finances, la nouvelle formule de calcul de l'ILC « va permettre de diviser par deux la revalorisation des loyers indexés sur l'ILC de mars 2022 et devrait modérer considérablement les revalorisations fondées sur les publications trimestrielles suivantes en 2022 et 2023 ».

La baisse de l'indice peut déjà être constatée, l'indice est fixé à 118,59 au 4^e trimestre 2021 contre 119,70 au 3^e trimestre 2021 (soit un recul de 0,93 % par rapport au trimestre précédent).

JURISPRUDENCES

• **Civ. 3^{ème}, 19 janvier 2022, n° 20-13.951** : la personne qui se porte acquéreur d'un immeuble loué ne peut pas dissimuler, lors de l'échange des consentements avec le vendeur, la conclusion préalable d'un accord de résiliation amiable du bail avec le locataire ; la dissimulation de la libération des lieux par l'occupant constitue un dol ouvrant droit à dommages-intérêts pour le vendeur

• **Com., 2 février 2022 n°20-15.290** : sauf clause expresse contraire, la vente d'un fonds de commerce n'emporte pas de plein

droit la transmission à l'acquéreur du passif des obligations dont le vendeur est tenu en vertu d'engagements souscrits avant la vente

• **Paris, 2 février 2022, n° 20/01017** : il ne doit pas être tenu compte, pour le calcul de l'indemnité d'éviction, du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année 2020, laquelle n'est pas représentative compte tenu de l'impact sur l'activité des mesures sanitaires prises pour lutter contre le coronavirus (à rapprocher de la décision du

TJ Paris, 23 novembre 2021, n° 17/05904)

• **Civ. 3^{ème}, 9 mars 2022, n° 20-19.188** : la Cour de cassation réaffirme sa jurisprudence constante selon laquelle ne peuvent être pris en considération, pour le calcul du prix du bail renouvelé, que les éléments existants à la date du renouvellement ; ne peut donc être prise en compte la rénovation et l'extension de la galerie marchande intervenues postérieurement à la date d'effet du renouvellement

EN BREF

• Loi n° 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante : à compter du 15 mai 2022, l'article L. 145-16 du Code de commerce est modifié pour prévoir que les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel sont réputées non écrites, étant rappelé que les dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce sont d'ordre public

• Loi dite « 3DS » du 22 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale : modification du droit de préemption urbain et du droit de préemption « commercial » spécifique à la préservation du commerce et de l'artisanat de proximité

• Décrets d'application de la Loi Climat & Résilience sur l'objectif «zéro artificialisation nette»: mise en consultation publique des projets de décret du 4 au 25 mars 2022



AGENDA

- Amélie Pinçon et Eléa Legrain ont enregistré le 6e épisode de la série Fil Rouge à propos du Dispositif Eco Energie Tertiaire
- Amélie Pinçon mise à l'honneur par CFNEWS dans l'article du 8 mars 2022 consacré aux avocates associées de l'immobilier
- Amélie Pinçon interviendra lors de la 14ème édition des Assises de l'Immobilier de l'IFEI le 28 juin 2022 sur les impacts environnementaux dans l'immobilier

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

