



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

JUIN 2022

EDITO



Nous venons de participer à Berlin à la première édition d'« Advant Live », le séminaire de tous les avocats d'Advant. Nous sommes rentrées pleinement conscientes de la formidable opportunité qu'Advant constitue pour nos trois cabinets afin de vous offrir chers clients le meilleur des services et être votre « european advantage ». Les conférences, avec les grands témoins qui nous ont honorés de

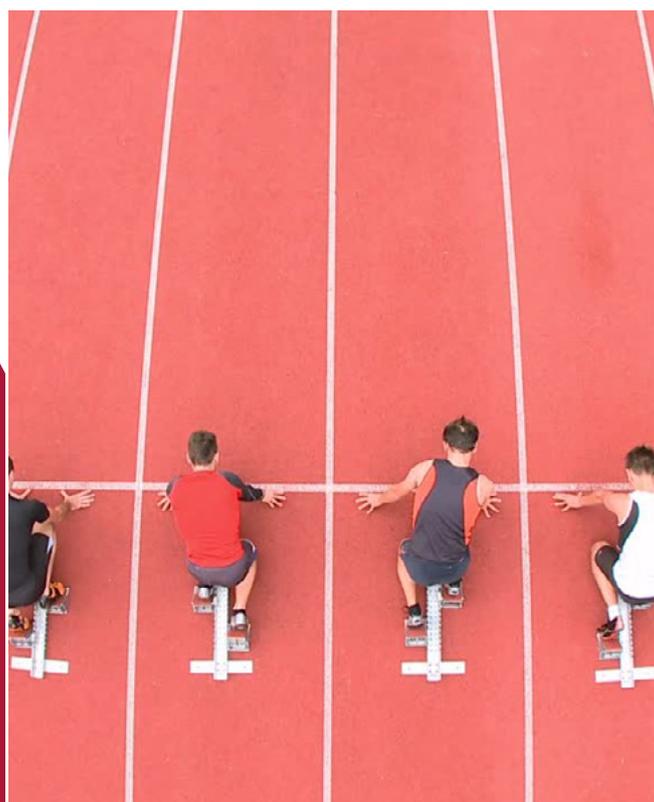
leur présence, dont le Président Nicolas Sarkozy, ont rappelé les enjeux géopolitiques et économiques cruciaux auxquels l'Europe est confrontée et le rôle primordial qu'elle peut et doit continuer à jouer dans les années à venir. Advant en tant qu'alliance continentale européenne s'inscrit clairement dans cette dynamique.

Dans cette newsletter « d'été » un peu spéciale, nous sommes heureuses de vous partager un éclairage sur le Dispositif Eco Energie Tertiaire. Dans notre rubrique dédiée à la jurisprudence, nous vous proposons une analyse des très attendus arrêts de la Cour de cassation relatifs à l'exigibilité des loyers commerciaux échus pendant la première période de confinement qui viennent d'être publiés.

Bonne lecture !

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

À LA UNE



ADVANT Altana

**Le Dispositif Eco
Energie Tertiaire :
Top départ !**

“

Le Dispositif Eco Energie Tertiaire :

On embarque tout le monde !



Enjeux du dispositif « Eco Energie Tertiaire »

- Le secteur du bâtiment représente environ **45%** des consommations énergétiques françaises et environ **25%** de CO²
- Le dispositif concerne **83%** du parc immobilier tertiaire

Présentation du dispositif « Eco Energie Tertiaire »



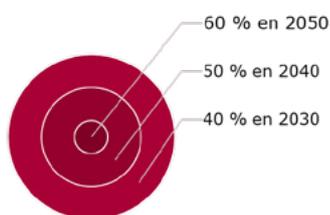
Calendrier de déploiement du dispositif « Eco Energie Tertiaire » et de la plateforme OPERAT



Rappel des règles & principes du dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Objectifs de réduction du niveau de consommation d'énergie

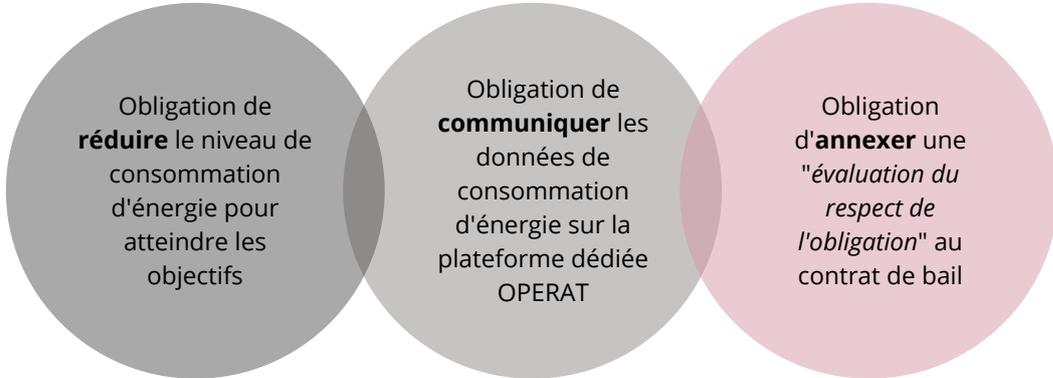
1. Soit objectif de réduction exprimée en valeur relative:



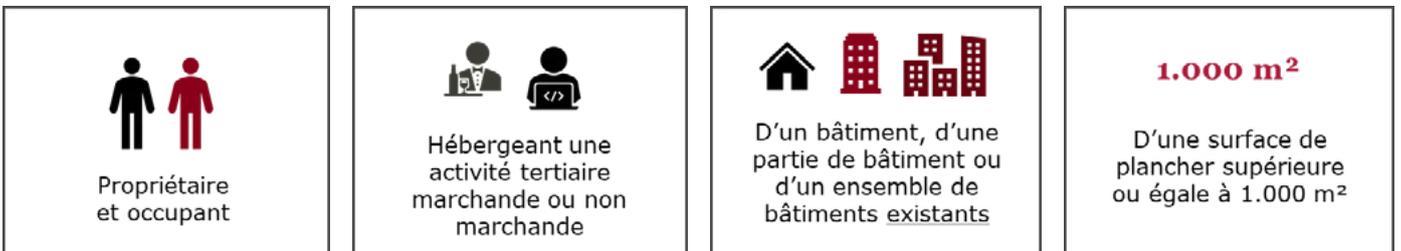
Pourcentage de réduction du niveau de consommation d'énergie par rapport à une année de référence choisie par le déclarant, qui ne peut être antérieure à 2010

2. Soit objectif de réduction exprimée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux dans leur catégorie, fixé par catégorie d'activité.

Trois principales obligations



Champ d'application



Depuis la loi Climat et Résilience, sont concernés tous les bâtiments "existants", et non seulement les bâtiments existants au jour de la publication de la loi ELAN (24 novembre 2018)



Faculté de modulation de ces objectifs :



En cas de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés (risque de pathologie du bâti, monuments historiques ou inscrits ou classés, sécurité des biens et des personnes, etc.)



En cas de modification de l'activité exercée dans les bâtiments ou du volume de cette activité



Si les travaux engendrent des coûts en disproportion manifeste par rapport aux avantages attendus en termes d'économie d'énergie finale



En fonction des variations climatiques

Mutualisation des objectifs à l'échelle du patrimoine

La plateforme numérique procèdera automatiquement au calcul de l'écart entre le niveau cible de consommation d'énergie à atteindre et le niveau réellement atteint à l'issue de chacune des échéances :

- Si l'objectif est atteint pour l'un des bâtiments, l'écart de consommation le plus significatif pourra être réaffecté à un ou plusieurs autres bâtiments qui n'auront pas respecté l'objectif.

L'assujetti pourra modifier la répartition théorique en fonction de ses choix de gestion.

Bâtiment A

- 50 % de consommation d'énergie entre 2010 et 2030, soit 10 points au-dessus de l'objectif fixé (40%)



Bâtiment B

- 30 % de consommation d'énergie entre 2010 et 2030, soit 10 points au-dessus de l'objectif fixé



Réaffectation des 10 points supplémentaires

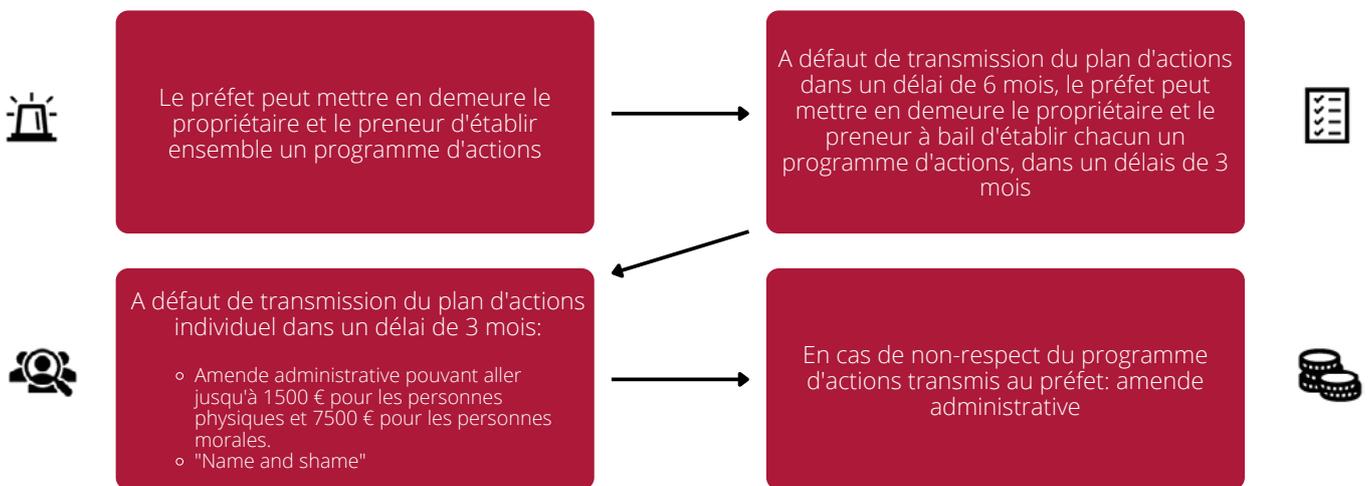


L'objectif est respecté à l'échelle du patrimoine

Sanctions du défaut de transmission des données sur la plateforme



Sanctions en cas de non-respect des objectifs



Première vérification du respect de l'objectif : 2031

Deuxième vérification du respect de l'objectif : 2041

Troisième vérification du respect de l'objectif : 2051

Comment réduire la consommation énergétique de ses bâtiments tertiaires ?

- réaliser des travaux sur l'enveloppe du bâti pour améliorer la performance énergétique globale;
- installer des équipements plus performants, notamment pour le chauffage, l'éclairage, le refroidissement ou la ventilation;
- optimiser l'exploitation des équipements existants;
- sensibiliser les collaborateurs sur l'utilisation des ressources pour qu'ils adoptent un comportement écoresponsable

Une nouvelle annexe au bail commercial

- **L'article L. 174-1 II du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'une « évaluation du respect de l'obligation » est annexée « à titre d'information »**
- **Aucune sanction légale n'est prévue pour le moment mais l'information sur la consommation énergétique du bâtiment pourrait être considérée comme déterminante pour le consentement du preneur, justifiant une sanction sur le fondement des articles 1112-1 et 1137 du Code civil (réticence dolosive)**
- **Cette annexe devra être articulée avec l'annexe environnementale si les locaux ont une surface supérieure à 2.000 m², l'état prévisionnel des travaux du bailleur et le diagnostic de performance énergétique**

Une nouvelle annexe

Modèle

ATTESTATION NUMÉRIQUE ANNUELLE
Modèle d'attestation numérique annuelle (Modèle VII-1)

 MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Acteurs du Tertiaire Attestation numérique annuelle de suivi des consommations d'énergie 2025			 OPERAT
	Notation Eco Énergie Tertiaire			
Entité	Société Lambda		Catégorie Activité principale	Bureaux
Adresse	N° Rue Code	Ville	Région climatique	Île de France
Bâtiment(s)	Bâtiment en entier		CPartie de bâtiment	CEnsemble de bâtiments
Consommation énergétique de référence				
Consommation de référence Chef ajustée:		280 kWh/m ² /an	Année de référence: 2012	
OBJECTIFS				
Objectifs en valeur relative				
Cvlet 2026 théorique:	188 kWh/m ² /an	Objectif modéré	kWh/m ² /an	
Cvlet 2040 théorique:	140 kWh/m ² /an	Objectif modéré	kWh/m ² /an	
Cvlet 2050 théorique:	112 kWh/m ² /an	Objectif modéré	kWh/m ² /an	
Objectif en valeur absolue				
Cvlet 2030	107 kWh/m ² /an	Objectif modéré	kWh/m ² /an	
SUIVI DES CONSOMMATIONS ajustées en fonction des variations climatiques				
Années	Référence 2012	2023	2024	2025
Consommation EF	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an	kWh/m ² /an
Évaluation Émission CO ₂	kg CO ₂			
Diagramme exploitation fichier Excel				
Évaluation à l'échelle du Patrimoine Année 2025			Identification du groupe	Notation Eco Énergie Ter. Bure

“

**Le bail commercial :
les 7 règles d'or en
matière de transition
énergétique**



Les 7 règles d'or des baux commerciaux en matière de transition énergétique



L'information tu délivreras ou tu solliciteras



Les modalités d'utilisation de l'immeuble tu encadreras



Un programme d'actions de l'immeuble tu envisageras



La clé de répartition actions / charges / travaux / mise en conformité tu définirás



Les impacts en termes d'accession tu anticiperas



L'optimisation de la valeur locative tu rechercheras



Le renouvellement du bail tu maîtriseras

POUR TOUTE QUESTION, N'HÉSITÉZ PAS À NOUS SOLLICITER !



JURISPRUDENCES

Les très attendus arrêts de la Cour de cassation sur l'exigibilité des loyers commerciaux échus pendant la première période de confinement viennent d'être publiés. Sur la trentaine de pourvois reçus, trois d'entre eux ont été examinés en priorité afin de répondre aux questions de principe que soulève cette situation. La solution retenue est favorable aux bailleurs, la Cour jugeant que :

• **Cass., civ. 3e, 30 juin 2022, n° 21-20.127 :**

« L'interdiction de recevoir du public, sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets précités, **résulte du caractère non indispensable à la vie de la Nation et à l'absence de première nécessité des biens ou des services fournis.**

Par suite, cette interdiction a été décidée, selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique.

L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local

loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

Ayant relevé que les restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire n'étaient pas imputables au bailleur et n'emportaient pas perte de la chose, la cour d'appel, saisie en référé d'une demande en paiement d'une provision, n'a pu qu'en déduire que **l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable** ».

• **Cass., civ3e, 30 juin 2022, n° 21-20.190 :**

« Edictée pour limiter la propagation du virus par une restriction des rapports interpersonnels, l'interdiction de recevoir du public, sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets précités, résulte du caractère non indispensable à la vie de la Nation et

à l'absence de première nécessité des biens ou des services fournis.

Par suite, cette interdiction a été décidée, selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique.

L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut donc être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil (...).

Ayant relevé que **les locaux loués avaient été mis à disposition de la locataire, qui admettait que l'impossibilité d'exploiter, qu'elle alléguait, était le seul fait du législateur**, la cour d'appel en a exactement déduit que **la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'était pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance** ».

Au regard de ces arrêts de principe, les preneurs qui souhaitent obtenir une annulation ou un aménagement de leurs échéances de loyer ont donc intérêt à privilégier la voie amiable.

