



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

SEPTEMBRE 2022

EDITO



L'équipe immobilier et baux commerciaux d'ADVANT Altana espère que vous avez passé une bonne rentrée !

La loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a été publiée cet été. L'une de ces mesures concerne l'indexation des loyers des baux commerciaux : nous y consacrons notre « Une ».

Dans « le coin du patricien », nous vous proposons de faire un point sur l'article 159 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, venant interdire l'augmentation des loyers des baux d'habitation portant sur des immeubles situés en métropole dont le DPE est classé F ou G, disposition entrée en vigueur tout récemment, le 24 août 2022.

Vous retrouverez également les actualités juridiques du droit immobilier et des baux commerciaux.

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

À LA UNE

LOI N°2022-1158 DU 16 AOÛT 2022 PORTANT MESURES D'URGENCE POUR LA PROTECTION DU POUVOIR D'ACHAT : INSTAURATION D'UN PLAFONNEMENT DE L'INDEXATION DU LOYER DES BAUX COMMERCIAUX



La loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a été publiée. Son article 14 intéresse directement le mécanisme de la révision des loyers commerciaux soumis aux variations de l'ILC, disposant que :

« La variation annuelle de l'**indice des loyers commerciaux**, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la **révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises** ne peut excéder **3,5 %** pour les trimestres compris entre le **deuxième trimestre 2022** et le **premier trimestre 2023**. Le plafonnement de la variation annuelle est **définitivement acquis** et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supé-

rieure à 3,5 % sur cette même période.

Les **petites et moyennes entreprises** mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. »

Ce texte prohibe toute diminution ou augmentation de loyer résultant d'une variation de l'ILC supérieure à 3,5 % entre le 2T2022 et le 1T2023 et précise que ce plafonnement est « définitivement acquis ». Il interdit ainsi aux bailleurs qui seraient tentés de le faire de rattraper les variations de loyers pouvant résulter des variations de l'ILC supérieures à 3,5 % l'année prochaine ou les suivantes, que ce soit également par le mécanisme de la révision triennale légale.

Cette loi trouvera pleinement à s'appliquer puisque pour la première fois, l'indice ILC pour le 2ème trimestre (paru le 23 septembre dernier) affiche une variation annuelle supérieure à 3,5 % pour atteindre **4,43 %** sur un an.

Cette disposition ne figurait pas dans le projet de loi initial qui avait été soumis au Parlement pour avoir été intégrée par un amendement des sénateurs le 22 juillet dernier. L'analyse de cet amendement révèle que l'intention du législateur est de « *protéger les commerçants contre toute augmentation brutale des loyers* » ainsi que le **consommateur** et le **pouvoir d'achat des ménages** des répercussions de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières et de coûts de livraison.

Elle relève en outre qu'au départ, seuls les « **commerces de proximité** » étaient visés par le dispositif mais que cette notion, ne renvoyant à aucune définition juridique, a finalement été remplacée par celle de « **petites et moyennes entreprises** », lesquelles sont définies par renvoi à l'annexe I du règlement européen n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

Il s'agit **des entreprises employant moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros.**

Le législateur semble avoir omis que tous les loyers des baux commerciaux ne visent pas nécessairement l'ILC, mais peuvent être soumis l'ICC ou encore à l'ILAT. Bonne nouvelle pour les uns, mauvaise pour les autres...



LE COIN DU PRATICIEN

FOCUS SUR L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'INTERDICTION D'AUGMENTER LES LOYERS DES BAUX D'HABITATION PORTANT SUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN MÉTROPOLÉ DONT LE DPE EST CLASSÉ F OU G

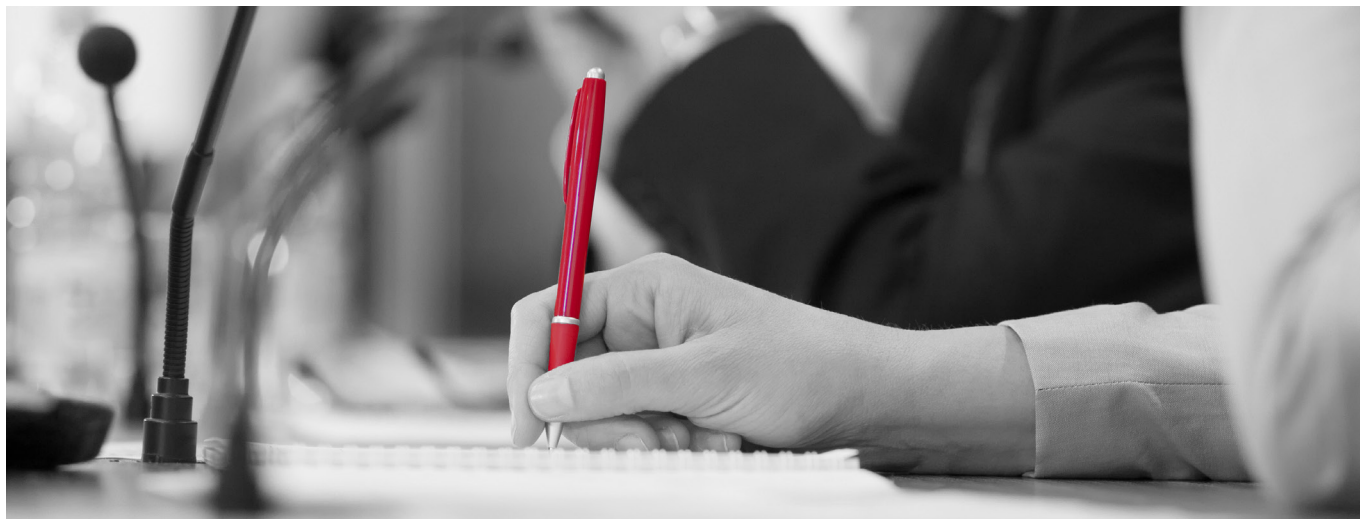
Les dispositions de l'article 159 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, publiée au Journal Officiel du 24 août 2021, a ajouté un nouvel alinéa à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoyant que « *La révision et la majoration de loyer prévus aux I et II du*

présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation » et a modifié l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique pour intégrer cette mesure, sont entrées en vigueur.

Le législateur a prévu que

cette interdiction ne s'appliquerait pour l'heure qu'aux loyers des baux portant sur des logements situés en métropole et dont le niveau de performance énergétique est compris entre F ou G qui sont conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de ladite loi, soit à compter du **24 août 2022**.

Pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique,



en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions ne sont pas encore applicables, la date d'entrée en vigueur étant fixée au 1^{er} juillet 2024.

Avant d'augmenter le loyer d'un bail d'habitation, la pratique recommande de faire vérifier le niveau de performance énergétique du bien

et, au besoin, de faire réaliser les travaux de rénovation énergétique nécessaires afin d'obtenir un DPE dont la note est comprise entre A et E.

JURISPRUDENCES



Paris, 6 juillet 2022, n°20/12266 : en matière de destination contractuelle, les juges esquissent pour la première fois une définition de la notion de « petite restauration », dont le principal critère réside « dans la simplicité des plats et la rapidité de leur préparation et du service, ce qui exclut la préparation de plats cuisinés réalisés à partir des matières premières transformées en cuisine, ou de plats très élaborés ».

Civ. 3e, 22 juin 2022, n°21-13.153 : sauf à rap-

porter « la preuve que le locataire ne se réinstallerait pas dans un autre fonds », le bailleur d'un local commercial « est tenu d'indemniser le preneur évincé des frais de recherche d'un nouveau droit au bail, de réinstallation et de mutation à exposer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur ».

Civ. 3e, 29 juin 2022, n°21-16.452 : constatant que la vente porte notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, les juges décident que peu important

que ces locaux soient situés dans le même immeuble et que la vente porte également sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, aucun des preneurs commerciaux ne peut se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Civ. 3e, 1^{er} juin 2022, n°21-11.602 : manque à son obligation de délivrance le bailleur louant un local commercial pour lequel il ne détient pas de permis de construire.



EN BREF

- **Article 14 la Loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat** : la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux ne pourra excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.
- **Article 159 de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à certains de ses effets** : en matière de baux d'habitation, il est prévu que les loyers ne pourront pas être réévalués lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G.
- **Article 17-1 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986** : dans les cas où les parties conviennent de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat pourra fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.
- **Article 140 de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** : un dispositif d'encadrement des loyers peut être mis en place dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, un complément de loyer pouvant toutefois être appliqué pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant.

AGENDA

- Amélie Pinçon est intervenue lors de la 14^{ème} édition des Assises de l'Immobilier de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) le 28 juin dernier sur le thème « l'année de tous les CAPEX ».
- Francis Lefebvre Formation (Lefebvre Dalloz) a renouvelé sa formation dédiée à l'actualité des baux commerciaux pour une 21^{ème} édition. Les 12 et 13 septembre, Amélie Pinçon a eu l'occasion de présenter le statut des baux commerciaux et leurs conditions financières, l'identification du processus de contractualisation et la gestion de la fin du bail.
- Les 24, 25 et 26 juin derniers, ADVANT Altana a participé à la première édition d'« ADVANT Live » à Berlin, un séminaire regroupant l'ensemble des avocats d'ADVANT venant de France, d'Italie et d'Allemagne. Un week-end riche en ateliers, conférences et rencontres qui ont renforcé nos liens avec nos consœurs et confrères à travers l'Europe !

