



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

OCTOBRE 2022

EDITO



L'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux a été soumis à consultation publique en juillet 2022. Cette consultation publique prendra fin le 18 novembre prochain. Dans notre « Une », nous vous proposons de faire le point sur quelques-unes des propositions de cet avant-projet de réforme relatives au contrat de bail qui pourraient impacter les baux commerciaux.

Le « Coin du Praticien » porte sur la récente mise à jour du dispositif d'information des acquéreurs et des locataires sur l'état des risques, préalablement à la vente ou la location d'un bien immobilier.

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

Bonne lecture !

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

À LA UNE

ETUDE DE L'AVANT-PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX ET DE SON IMPACT SUR LES BAUX COMMERCIAUX



En 2020, la Direction des affaires civiles et du Sceau a mis en place une commission présidée par le Professeur Philippe Stoffel-Munck, chargée d'élaborer un avant-projet de textes visant à moderniser le droit des contrats spéciaux.

Dans notre newsletter de mai, nous vous proposons un éclairage sur cet avant-projet au regard du contrat de vente.

Il est ici question de faire le point sur quelques-unes des propositions de l'avant-projet de réforme relatives au contrat de location – qui comprennent une quarantaine d'articles – qui pourraient impacter les baux commerciaux. On notera toutefois l'éventualité d'une répercussion amoindrie par la législation spécifique à laquelle les baux commerciaux sont soumis en vertu des articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

L'avant-projet de réforme se propose de **moderniser la matière** en revisitant la notion de bail et en précisant ce qu'il convient d'entendre par la « mise à disposition d'une chose ». A ce titre, la Commission a souhai-

té prévoir l'hypothèse d'un bail portant sur une chose incorporelle (art. 1712), ouvrant ainsi la définition de la « chose » aux créances ou à tout droit qu'une personne pourrait détenir sur un bien, par exemple.

D'autres dispositions **réaffirment quant à elles des principes établis**. C'est le cas notamment du caractère consensuel du contrat de location (art. 1713). La Commission entérine par là même la survivance du bail verbal, tout en supprimant les règles particulières de preuve applicables aux baux conclus à l'oral. On constatera que les difficultés probatoires posées par le bail verbal rendront très certainement son application difficile en pratique. Les articles relatifs aux obligations du preneur (arts. 1730 à 1735) réaffirment également des règles désormais bien connues : obligation de payer le loyer, de jouir du bien en personne raisonnable et obligation d'entretien. Il en est de même pour les articles portant sur la fin du bail, qui survient tant par l'arrivée du terme, la délivrance d'un congé ou la perte de la chose louée.

Les articles dédiés aux obligations du bailleur se proposent quant à eux de **préciser certaines notions**. A ce titre, concernant l'obligation de délivrance du bailleur, il est précisé que celle-ci devra s'accomplir dans un délai qualifié de « *raisonnable* » (art. 1723) dans les cas où le bail ne comporterait pas de délai prévu préalablement entre les parties. Si cette proposition a le mérite de pallier le silence du contrat, il reviendra au juge de définir les contours de cette notion qui, à n'en pas douter, fera l'objet de nombreux contentieux. On constate également une modification du régime applicable en cas de **travaux urgents** devant être effectués en cours de location. La Commission a entendu supprimer le délai de vingt-et-un jours qui permettait au preneur de demander une diminution du prix du bail à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aurait été privé. La nouvelle formulation, qui a été pensée comme s'adaptant plus facilement au cas par cas, se veut plus large et prévoit que le preneur peut « *réduire le loyer à due proportion* » et « *résilier unilatéralement le contrat* » en cas de travaux le privant « *durablement de l'usage de la chose* » (art. 1725-3).

Certaines propositions **dérogent au droit commun**. C'est le cas en matière de cession du contrat de bail,

pour laquelle la Commission prévoit une exception notable en dérogeant à l'article 1216-1 du code civil issu de la réforme de 2016, qui ne libère le preneur pour l'avenir que si le bailleur y a expressément consenti (art. 1738). Cette nouvelle dérogation entend s'aligner avec la pratique et n'oblige plus le preneur à obtenir une décharge expresse de la part du bailleur.

Enfin, on notera une **conception divergente** du régime de la sous-location (art. 1737). Une première proposition prévoit que le bailleur dispose d'une action directe en paiement contre le sous-locataire. La seconde proposition, plus large, prévoit que le bailleur puisse exercer contre le sous-locataire « *toute action née du contrat de sous-location* », et réciproquement. A ce jour, le débat reste en suspens.

Si l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux précise que « *les dispositions propres aux locations d'immeubles ont vocation à s'appliquer, à défaut de précision, à tous les baux immobiliers* », il conviendra nécessairement d'articuler ces dispositions avec les règles propres au statut des baux commerciaux. En effet, les nouveaux textes régiront tous les baux immobiliers, sous réserve des dispositions particulières propres aux biens en cause.



LE COIN DU PRATICIEN

FOCUS SUR LA MISE À JOUR DU DISPOSITIF D'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES SUR L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques, publié au Journal Officiel du 5 octobre 2022, complète les articles L.125-5 et L.125-6 du code de l'environnement.

Ce décret vient renforcer l'obligation d'information due par le vendeur ou le bailleur, et ce dès la publication de l'annonce ainsi qu'à chaque étape de la location ou de la vente d'un bien immobilier situé sur des zones à risque telles que définies à l'article R.125-23 du

code de l'environnement, à savoir les zones couvertes par : un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques miniers, une zone de sismicité, une zone à haut potentiel radon, une zone exposée au recul du trait de côte ou une zone concernée par un secteur d'information sur les sols lié à des risques de pollution.

Entrant en vigueur dès le **1^{er} janvier 2023**, les dispositions dudit décret pris en application de

l'article 236 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et résilience » **actualise la procédure d'élaboration et de transmission de l'état des risques et des secteurs d'information sur les sols**.

Les mentions qui devront figurer dans l'état des risques pour en assurer la pleine effectivité sont également détaillées. Pour être valable, l'état des risques devra mentionner la date de son élaboration, le numéro des parcelles et la zone sur laquelle se trouve le bien. L'article L.125-5 du code de l'environnement

fait état des mentions obligatoires qui devront être renseignées. Par ailleurs, il conviendra de respecter les prescriptions de l'article R.125-24 du code de l'environnement spécifiques à chacune des zones à risque précitées. Enfin, l'état des risques devra **être établi moins de 6 mois avant le jour de la première visite de l'immeuble**. Si l'état des risques ou le document d'information en matière de pollutions devant être annexé est incomplet à la date de l'établissement du diagnostic technique, de la signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de VEFA, de l'acte authentique de vente ou du contrat bail, il reviendra au promettant, au réservant, au vendeur ou au bailleur de l'actualiser.

La loi Climat et résilience a en outre étendu les obligations évoquées ci-dessus aux zones concernées par le recul **du trait de côte** définies

en application des articles L.121-22-2 et suivants du code de l'urbanisme.

L'obligation d'information qui incombe aux bailleurs et aux vendeurs de biens immobiliers situés dans les zones à risque se trouve renforcée au stade même de l'annonce de mise en vente ou en location dudit bien. En effet, le décret dispose que la mention suivante devra être intégralement retranscrite sur l'annonce en question : « *les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques* ».

En cas de transmission d'un état des risques incomplet, les délais de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne commenceront à courir qu'à compter du lendemain de la communication du document à l'acquéreur ou au locataire.

Le défaut de transmission ou la transmission volontaire de fausses informations ayant pour but d'induire l'acquéreur ou le locataire en erreur dans l'annonce immobilière peut conduire le propriétaire à voir sa responsabilité civile (annulation du bail ou réduction du loyer) ainsi que sa responsabilité pénale (amendes infligées par le service des fraudes à hauteur de 300 000 euros, peine de 2 ans d'emprisonnement) engagées. Le décret n'a pas remis en cause ces sanctions.

Enfin, le décret apporte des précisions sur les obligations de publication concernant les terrains situés sur un secteur d'information des sols défini par l'Etat au regard de son caractère pollué ainsi qu'à l'obligation pour le vendeur ou le bailleur d'annexer l'état des risques aux contrats préliminaires, aux contrats de vente ou de location.

JURISPRUDENCES

● **Civ. 3^e, 7 septembre 2022, n°21-17.628** : les juges réaffirment le principe selon lequel si les parties à la promesse synallagmatique de vente ont fait de la « réitération de la vente » devant un notaire une condition essentielle de leur consentement, la promesse ne vaut pas vente et devient caduque si cette formalité n'est pas réalisée dans le délai prévu contractuellement.

● **Civ. 2^e, 15 septembre 2022, n°19-26.249** : l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire au titre de sa responsabilité lorsqu'il est établi que l'accident subi par l'occupant résulte du défaut d'entretien de l'immeuble.

● **Metz, 1^{er} septembre 2022, n°21/00675** : un preneur ayant cessé de payer ses loyers en période de crise sanitaire ne peut échapper à la résiliation du bail en se prévalant de l'imprévision dès lors qu'il ne justifie d'aucune demande de renégociation et qu'il n'a pas continué à exécuter ses obligations.

● **Civ. 2^e, 8 septembre 2022,**



n°21-12.030 : les juges rappellent le régime des nullités d'un rapport d'expertise judiciaire qui rend nécessaire la preuve d'un grief. En effet, « les irrégularités affectant le déroulement des opérations d'expertise » ne sont sanctionnées « par la nullité qu'à charge de prouver un grief. »

● **Civ. 3^e, 7 septembre 2022, n°21-16.613** : l'arrêt revient sur le débat entourant la qualification des travaux du preneur, qu'il s'agisse de « modifications notables » (dès lors le bailleur pourra demander le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé) ou d'« améliorations », qui, dans le cas d'une clause d'accession ayant joué, ne pourront être invoquées par le bailleur qu'au second renouvellement qui les suit. Les juges re-

tiennent que les travaux du preneur, même ayant modifié notablement les lieux, devaient être qualifiés d'améliorations significatives et ainsi donner lieu à déplaçonnement au second renouvellement qui les suivait, ce régime devant prévaloir sur celui des modifications.

● **Civ. 3^e, 12 octobre 2022, n°21-20.970** : le preneur qui met fin à son activité polluante ne peut s'exonérer de ses obligations de remise en état environnementales par le fait que le bailleur entende ensuite reprendre une autre activité industrielle. Ainsi, le preneur qui ne satisfait pas aux exigences de dépollution pourra se voir condamner à payer une indemnité d'occupation.



EN BREF

- **Décret n°2022-1217 du 7 septembre 2022 modifiant le décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel** : à compter du 1^{er} juillet 2022, les loyers peuvent être augmentés au maximum de 2,48 % pour les locaux des catégories III A et III B, pour les locaux des catégories II B et II C et pour les locaux de la catégorie II A restant soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.
- **Décret n°2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques**
- **Décret n°2022-1295 du 5 octobre 2022 relatif à l'obligation de fermeture des ouvrants des bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire, chauffés ou refroidis** : lorsqu'un ou plusieurs systèmes de chauffage ou de climatisation fonctionnent, il est fait obligation aux magasins de maintenir les ouvertures fermées, y compris pendant les heures d'ouverture aux usagers, sous peine d'une amende administrative de 750 euros maximum.
- **Décret n°2022-1294 du 5 octobre 2022 portant modification de certaines dispositions du code de l'environnement relatives aux règles d'extinction des publicités lumineuses et aux enseignes lumineuses**

AGENDA

- La rentrée fut festive pour les équipes d'ADVANT Altana qui se sont retrouvées dans un endroit désormais bien connu du cabinet, le Bar à Bulles du Moulin Rouge, pour célébrer cette nouvelle rentrée



- Le 27 septembre 2022, des représentants des trois cabinets membres d'ADVANT se sont rendus à Londres pour assister aux « 2022 Legal Business Awards », qui ont récompensé ADVANT en lui décernant le titre « International Firm of the Year ». Ce prix prestigieux fait la joie de tous les membres d'ADVANT qui en sont très honorés !
- Salle comble pour la projection privée en avant-première du film « Simone, le voyage du siècle » ! Un moment fort partagé par l'ensemble des participants à l'événement de rentrée d'ADVANT Altana for Women – Cultur'elles



- Amélie Pinçon présentera les 7 et 8 novembre 2022 une nouvelle session de formation organisée par Francis Lefebvre Formation (Lefebvre Dalloz) ayant pour thématique la pratique juridique et fiscale des baux commerciaux

4/4

ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

