



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

JANVIER 2023

EDITO

La nuit dernière, le Sénat a débuté l'examen de la proposition de loi sur la lutte contre l'occupation illicite des logements, plus communément appelée « loi anti-squat ». Le texte vise à mieux protéger les propriétaires contre les squatteurs et les loyers impayés.

La « Une » de cette newsletter est un éclairage sur les éléments de contexte et les principales dispositions de ce texte socialement délicat qui fait débat.

En ce premier jour de février, de nombreuses hausses de prix entrent en vigueur, la rubrique le « coin du praticien » porte sur la révision du prix du loyer en matière de baux commerciaux. Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et législations en la matière.

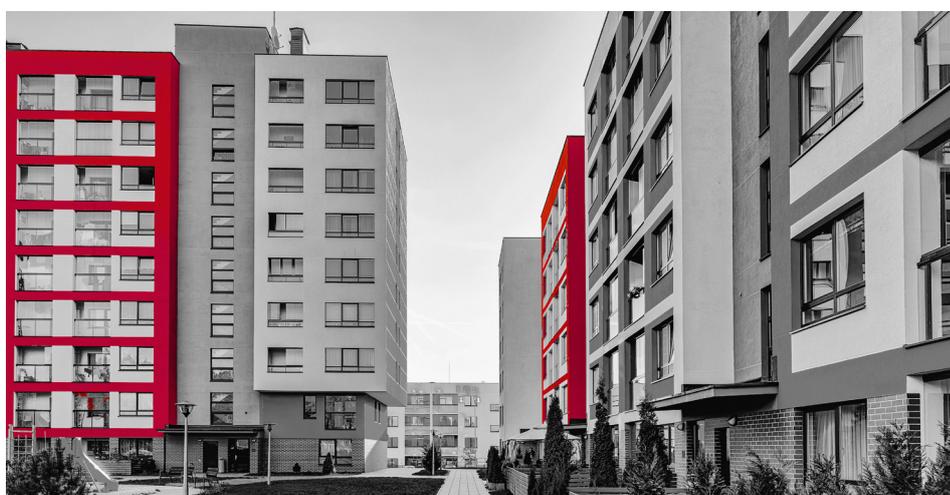
Nous profitons également de cette première édition de l'année pour vous présenter dans notre agenda : une photo de l'équipe, vous partager un article d'Amélie sur le décret tertiaire et son portrait publié dans la revue du Master 2 Droit de l'immobilier et de la construction de l'Université Paris II Panthéon Assas.

Bonne lecture,

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

À LA UNE

LOI ANTI-SQUAT : OÙ EN SOMMES-NOUS ?



Contexte

Le législateur a récemment pris l'initiative de proposer un projet de loi afin de garantir le droit de propriété, « droit inviolable et sacré » selon les termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et rendre plus efficace un régime déjà en place mais dont les principaux concernés dénoncent régulièrement les failles. L'occupation illicite des logements, redoutée et éprouvée par les bailleurs, n'est pas sans concerner les locataires, notamment à Paris où ils représentent 25 % des victimes de ce qui est appelé dans le langage courant le « squat ».

Cette proposition de loi intervient dans un climat de durcissement de la jurisprudence à l'égard des bailleurs – en témoigne l'arrêt du 15 septembre 2022 rendu par la Cour de cassation (n° 19-26.249) qui avait retenu que l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par un locataire objet d'une procédure d'expulsion, qui chute du premier étage du

logement à cause d'un garde-corps non entretenu, n'est pas de nature à exonérer le propriétaire de son obligation d'entretien de l'immeuble, sur le fondement de l'article 1244 du code civil.

Focus sur les principales dispositions

L'Assemblée nationale a adopté, le 2 décembre dernier, en première lecture une « proposition de loi n° 174 (2022-2023) visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ». Le texte, qui avait été déposé le 18 octobre 2022 par le député Guillaume Kasbarian, a été amendé par la commission des lois du Sénat mercredi 25 janvier 2023 qui, à date, a adopté 28 amendements.

Les sénateurs ont souhaité modifier la proposition de loi afin « d'assurer un équilibre entre la nécessité de lutter plus fermement contre les squats et l'indispensable sécurisation des rapports locatifs ». Un point d'honneur a donc été mis sur la distinction

à opérer entre (i) les squatteurs s'introduisant illégalement dans les lieux et (ii) les locataires faisant face à des difficultés pour payer leur loyer et qui, une fois l'expulsion prononcée, se maintiennent dans le logement. Trois mesures retiennent l'attention.

Premièrement, les sénateurs ont adopté deux amendements instituant un « délit de squat » d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel, lorsque ce local ne constitue pas un domicile, en veillant à ce que la rédaction retenue ne puisse s'appliquer à un locataire. La peine en cas de squat est portée à trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende, contre six mois d'emprisonnement et 7 500 euros d'amende pour les locataires en difficulté – des mesures « au cas par cas » mais qui témoignent à n'en pas douter d'un durcissement de la pénalisation en la matière. Sans surprise, les squatteurs font l'objet des sanctions les plus sévères. Le délit sera par ailleurs élargi aux résidences secondaires, aux logements inoccupés contenant des meubles ainsi qu'aux logements économiques, venant ainsi couvrir le plus de cas de figure possible.

Deuxièmement, si les impayés de loyer relèvent actuellement d'un contentieux long et complexe, le délai légal minimal entre le commandement de payer et l'assignation en justice a été porté d'un mois à

six semaines, et ce afin de favoriser le traitement amiable des litiges. Concernant les délais d'expulsion, la possibilité pour le juge d'accorder des délais à un squatteur faisant l'objet d'une décision d'expulsion a été supprimée, tandis que les locataires en difficulté bénéficieront d'un délai d'un an maximum (contre trois actuellement).

Enfin, et troisièmement, le texte se propose de mettre en place une procédure d'expulsion accélérée. La proposition de loi tend à généraliser l'introduction d'une « clause de résiliation de plein droit » dans les baux qui permettrait au propriétaire de ne pas avoir à engager d'action en justice. Aujourd'hui, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire est soumise à une décision du juge des contentieux de la protection. L'article 4 de la proposition de loi rend ainsi obligatoires les clauses résolutoires et conditionne la faculté du juge de suspendre les effets de ces clauses à une demande expresse du locataire et à la reprise du paiement du loyer avant la date de l'audience.

Calendrier législatif

La proposition de loi, telle qu'amendée par la commission des lois, a été examinée en séance publique mardi 31 janvier au Sénat. Une prochaine date sera prochainement fixée pour une deuxième lecture à l'Assemblée nationale. Affaire à suivre donc.



LE COIN DU PRATICIEN

BAUX COMMERCIAUX : FOCUS SUR LA RÉVISION DU PRIX DU LOYER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.145-39 DU CODE DE COMMERCE

Afin d'éviter que les circonstances économiques n'entraînent une variation trop importante du loyer à raison de la clause d'échelle mobile et qui serait sans rapport avec l'évolution de la valeur locative elle-même, l'article L.145-39 du code de commerce prévoit d'en limiter les effets, à savoir que « si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué **de plus d'un quart** par

rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Cet article connaît à nouveau, après les années 2007 et 2008, une nouvelle jeunesse sous l'effet conjugué de la très forte augmentation de l'indice du coût de la construction (ICC) et d'une

baisse conjoncturelle des valeurs locatives pour certains usages (bureaux notamment).

Le seuil fatidique de 25 % de l'article L.145-39 du code de commerce vient d'être déclenché notamment pour les baux commerciaux soumis à l'ICC et utilisant comme indice de référence le 3^{ème} trimestre 2022.

Quels sont les impacts sur les baux commerciaux en cours ?

Lorsque qu'en application de la clause d'indexation contractuelle

le loyer a augmenté ou diminué de plus de 25 % par rapport au prix contractuellement ou judiciairement fixé précédemment, la révision peut être demandée. La partie la plus diligente pourra donc solliciter la fixation du loyer à la valeur locative, à la hausse ou à la baisse. Néanmoins, depuis l'introduction d'un étalement de 10 % par la loi PINEL du 18 juin 2014, le nouveau prix de loyer s'il est révisé à la hausse fera l'objet dudit étalement de 10 % / an ; cette disposition étant favorable aux preneurs.

Cette révision judiciaire du loyer indexé est encadrée.

En pratique, la demande de révision peut être faite par l'une ou l'autre partie et ce dès lors qu'une évolution de plus de 25 % a eu lieu depuis la dernière fixation judiciaire ou conventionnelle ; elle doit être faite dans les formes imposées pour la révision triennale prévue par l'article 26 du décret du 30 septembre 1953 (lettre recommandée ou acte extrajudiciaire). La procédure de fixation judiciaire se fait suivant la procédure sur mémoire.

L'initiative d'appliquer l'article L. 145-39 du code de commerce a souvent été prise par les preneurs dans les hypothèses où le loyer indexé était supérieur à la valeur locative. La mise en œuvre de ce dispositif correcteur a ainsi pu permettre de ramener les loyers vers les valeurs locatives de marché. La poursuite de la révision triennale est une question d'opportunité. Les dispositions de ce mécanisme de révision étant d'ordre public, les parties ne peuvent y renoncer.

JURISPRUDENCES



• **Cass., Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2023, n° 22-10.648** : l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et qui interdit, pour les locataires éligibles, la mise en œuvre de toutes sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers ou charges locatives, s'applique également à la garantie à première demande, sûreté personnelle régie par l'article 2321 du code civil.

• **Cass., Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2023, n° 21-21.943** : les juges rappellent que l'impôt foncier à la charge du preneur constitue un facteur de minoration de la valeur locative et retiennent, pour la première fois, que le mécanisme de lissage de la loi « Pinel » n'affecte

pas la fixation du loyer à la valeur locative. En outre, il ne relève pas de l'office du juge des loyers de statuer l'application de l'étalement de 10%.

• **Cass., Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2023, n° 21-19.089** : viole les dispositions du code de commerce la cour d'appel qui, pour refuser d'indemniser le locataire à bail commercial des gains qu'il aurait obtenus s'il était resté en possession du fonds, retient qu'il a été indemnisé de la perte de son fonds de commerce, intervenue à la date de son expulsion, alors que la privation de la possibilité de poursuivre, dans les locaux, une activité commerciale jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du

locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer.

• **Cass., Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2023, n° 21-20.009** : la notification du mémoire préalable nécessaire à la procédure devant le juge des loyers commerciaux n'interrompt la prescription que lorsque la contestation relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé est portée devant celui-ci.

• **Versailles, 14 décembre 2022, n° 20/03644** : les diagnostiqueurs doivent tant considérer l'état de conservation de l'amiante, qui tient compte de la dégradation ou non du matériau, que son environnement immédiat.



EN BREF

- **Décret n°2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués** - définit les types d'usages futurs auxquels un terrain, ayant fait l'objet d'une réhabilitation, au sens de l'article 223 de la loi « Climat et résilience », est susceptible de faire face.
- **Décret n° 2022-1653 du 23 décembre 2022 portant application de l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme relatif aux dérogations aux règles du plan local d'urbanisme accordée pour l'installation de dispositifs de végétalisation** - par la création de l'article R.152-5-1 du code de l'urbanisme, le décret encadre la possibilité de déroger aux règles des PLU relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions en vue d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zone U et AU.
- **Décret n° 2022-1673 du 27 décembre 2022 portant diverses dispositions de l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des indices des projets sur l'environnement** - revient sur l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et les mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement. Il rappelle, d'une part, que les mesures doivent être mises en œuvre en priorité sur le site endommagé sauf exceptions et, d'autre part, pour celles devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, l'étude d'impact doit intégrer les conclusions d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

AGENDA

Amélie Pinçon a publié un article intitulé « **Le décret tertiaire et ses impacts en matière de bail commercial** » au sein de la Revue de Droit Immobilier (RDI) mensuelle du mois de janvier 2023. Consultez l'article « Ici »

Amélie Pinçon a donné une interview au Master 2 Droit de l'immobilier et de la construction de l'Université Paris II Panthéon-Assas en exposant les **multiples facettes du métier d'avocat et de la pratique du droit immobilier**. Consultez l'article « Ici »

Save the date : webinar sur l'actualité des baux commerciaux le jeudi 9 mars de 9h à 10h30



Photo de la « Dream Team » !

De gauche à droite, en haut : Ségolène Fouché, Elise Kosman, Gowthamy Vivekananthan, Lisa Toubas, Sarah Hajam – en bas : Emmanuelle Reeves, Amélie Pinçon, Emmanuelle Cohen-Lascar

