



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MARS 2023

EDITO



A travers un panorama de l'actualité jurisprudentielle, législative et réglementaire de l'année 2022, nous vous proposons de revenir sur les actualités juridiques ayant marqué la période : de la saga du Covid-19 en passant par celle de l'indexation et notamment la refacturation des charges et des travaux.

Vous retrouverez également les actualités de l'équipe immobilier et baux commerciaux d'ADVANT Altana.

Bonne lecture !

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

À LA UNE

PANORAMA DE L'ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE DE 2022

Indexation

Indexation

(Cass. Civ. 3e, 12 janvier 2022, n° 21-11.169)

Cass. Civ. 3e, 28 septembre 2022, n° 21-25.507)

Pour rappel, l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, disposition d'ordre public, prohibe l'organisation contractuelle d'une distorsion entre période de variation de l'indice et durée s'écoulant entre deux indexations du loyer. Toute clause contraire est ainsi réputée non-écrite. Dans les différents arrêts qui suivent, la Cour de cassation a eu à répondre à la question suivante : le réputé non écrit s'applique-t-il à l'entièreté de la clause, autrement dit au principe de la clause d'indexation du bail commercial, ou seulement à la modalité d'application de la clause qui rend son jeu illégal ?

Dans ces deux premières espèces, la Cour de cassation a retenu à propos de clauses d'indexation variant uniquement à la hausse, **que seule la stipulation prohibée prévoyant que l'indexation ne s'appliquera qu'en cas de variation de l'indice à la hausse, devait être réputée non écrite** et non la clause d'indexation en son entier.

Indexation

(Cass. Civ. 3e, 17 février 2022, n° 20-20.463)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation retient également que seule la stipulation de la clause qui crée



la distorsion prohibée est réputée non écrite. La clause prévoyait ici une indexation au 1er janvier entraînant une distorsion lors de la première indexation car le bail prenait effet au 15 février de l'année précédente.

Indexation

(Cass. Civ. 3e, 23 novembre 2022, n° 21-18.921)

Également à propos d'une clause prévoyant un « réajustement uniquement à la hausse » la Cour de cassation retient, alors même que les parties au contrat avaient expressément prévu que la clause d'indexation était une condition essentielle et déterminante, **que cela ne suffit pas à caractériser le caractère indivisible de la clause**. Il était ainsi possible dans cette espèce de dissocier le principe de l'indexation du montant du loyer, d'une part, et les modalités de mise en œuvre de l'indexation, d'autre part.

Indexation

(Cass. Civ. 3e, 4 janvier 2023, n° 21-23.412)

Dans cet arrêt rendu au tout début de l'année 2023, la Cour de cassation retient en revanche que **la clause doit être réputée non écrite en son entier**. Les parties avaient renouvelé le bail, en ce compris sa clause d'indexation annuelle se référant à un indice de base fixe, et avaient ensuite augmenté le loyer de 5 % du fait d'une extension de la surface louée, la clause d'indexation annuelle étant appliquée à cette augmentation de loyer : « *Ayant retenu que la reproduction dans le bail renouvelé du 30 août 2005 de la clause d'indexation initiale appliquant un indice de référence du premier trimestre 1997 engendrait une distorsion qui s'est poursuivie après le 1er septembre 2005, la cour d'appel a ainsi fait ressortir que la stipulation prohibée par l'article L.112-1 du code monétaire et financier ne pouvait être retranchée de la clause d'indexation sans porter atteinte à la cohérence de celle-ci et lui était indivisible. Elle en a exactement déduit que la clause du bail renouvelé était réputée non écrite en son entier* ». La Cour de cassation a ainsi considéré dans cette espèce que sauf à réécrire la clause, il n'était matériellement pas possible d'en extraire seulement l'élément illicite.

Refacturation des travaux et des charges

Travaux de mise aux normes
(Cass. Civ. 3e, 29 juin 2022 – n°21-14.482)

La clause du bail commercial qui impose au locataire de se conformer aux prescriptions administratives nécessitées par son activité et de veiller à n'apporter aucune nuisance au voisinage décharge expressément le bailleur du coût des travaux de mise en conformité des locaux loués.

La Cour de cassation approuve les juges du fonds ayant retenu que la clause litigieuse pouvait tout à fait par dérogation aux obligations normalement mises

à la charge du bailleur, transférer au preneur le coût des travaux de mise en conformité.

Travaux de mise aux normes
(Cass. Civ. 3e, 28 septembre 2022 – n°21-20.879)

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, et qui plus est, de la délivrer en bon état de réparations de toute espèce en y faisant, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives. En retenant que la société bailleuse ne peut s'abriter derrière les clauses du bail transférant au preneur toutes les réparations, remises en état et mises en conformité, ainsi que l'entretien de la climatisation alors que, sans manquer à son obligation de délivrance, le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge des travaux autres que ceux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble et que l'article du bail stipulait que le locataire entretiendrait régulièrement l'installation de climatisation, la Cour de cassation a retenu la violation par la cour d'appel des textes susvisés.

Travaux de l'article 606 du Code civil

(Cass. Civ. 3e, 21 avril 2022 – n°21-14.036)

« *Vu les articles 606 et 1134 du code civil, ce dernier dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 (...). Pour accueillir la demande, l'arrêt retient, d'une part, que, lorsqu'une clause du contrat met à la charge du bailleur les grosses réparations édictées par l'article 606 du code civil, celui-ci doit supporter toutes les réparations d'entretien utiles au maintien permanent de l'immeuble et non uniquement celles strictement énoncées par l'article précité*

et, d'autre part, que le remplacement des fenêtres constitue une grosse réparation. En statuant ainsi, sans relever que les travaux en litige intéressaient l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

La Cour de cassation réaffirme le principe suivant lequel la notion de « grosses réparations » de l'article 606 du Code civil ne se limite à la liste des travaux énoncés par ledit article mais s'étend à toutes celles qui intéressent la structure ou la solidité générale de l'immeuble (Cass. Civ. 3e, 13 juillet 2005, n°04-13.764).

Obligation de délivrance

(Cass. Civ. 3e, 1er juin 2022, n°21-11.602)

« *Vu l'article 1719 du Code civil (...) le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée* ».

La Cour de cassation censure une cour d'appel pour avoir retenu que l'absence de régularité de la situation administrative du local n'avait pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce et ne pouvait légitimer le non-paiement des loyers. Elle rappelle que le bailleur manque à l'obligation de délivrance en donnant à bail commercial un local construit sans permis de construire, l'obligation de délivrance du bailleur n'étant pas seulement matérielle mais portant également sur les attributs juridiques de la chose louée.

Prescription de l'action en garantie entre constructeurs

(Cass. Civ. 3e, 14 décembre 2022, n° 21-21.305)

« *Le constructeur ne pouvant agir en garantie avant d'être lui-même assigné aux fins de paiement ou d'exécution de l'obligation en nature, il ne peut*



être considéré comme inactif, pour l'application de la prescription extinctive, avant l'introduction de ces demandes principales. Dès lors, l'assignation, si elle n'est pas accompagnée d'une demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision, ne peut faire courir la prescription de l'action du constructeur tendant à être garanti de condamnations en nature ou par équivalent ou à obtenir le remboursement de sommes mises à sa charge en vertu de condamnations ultérieures ».

La Cour de cassation effectue un important revirement de jurisprudence s'agissant du point de départ du délai de prescription quinquennal applicable aux recours entre constructeurs, qui court désormais à compter du jour de la demande au fond aux fins d'indemnisation ou d'exécution de l'obligation en nature que délivre le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur au constructeur. Toutefois, cette solution ne s'applique que si l'assignation en référé-expertise ne comporte aucune demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision.

La saga du Covid-19

Covid et loyer de baux commerciaux

(Cass. Civ. 3e, 30 juin 2022 – n°21-20.127)

La Cour de cassation considère que l'interdiction de recevoir du public, sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, est une mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué. Elle ne peut dès lors 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, assimilée à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du Code civil.

Covid et loyers de baux commerciaux

(Cass. Civ. 3e, 30 juin 2022 – n°21-20.190)

La Cour de cassation a relevé que l'impossibilité d'exploiter, que la locataire alléguait, était le seul fait du législateur, ce qui ne pouvait être constitutif d'une inexécution de l'obligation de délivrance.

La Cour de cassation a également indiqué qu'il résultait de l'article 1218 du Code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure. Dès lors, la Cour de cassation a considéré que la cour d'appel avait exactement retenu que la locataire, débitrice des loyers, n'était pas fondée à invoquer à son profit la force majeure.

Covid et loyer de baux commerciaux

(Cass. Civ. 3e, 23 novembre 2022 – n°21-21.867)

La Cour de cassation a confirmé ses arrêts rendus le 30 juin 2022 en considérant que la cour d'appel avait retenu à bon droit que les mesures d'interdiction d'exploitation, qui ne sont ni du fait ni de la faute du bailleur, ne constituent pas une circonstance affectant le bien, emportant perte de la chose louée.

Par ailleurs, selon la Cour de

cassation, les juges du fond ont pu constater, sans interpréter le contrat, que la clause de suspension du loyer prévue au bail ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible par le fait ou la faute du bailleur ou en raison d'un désordre ou d'une circonstance exceptionnelle affectant le bien loué et que la condition de suspension, clairement exigée, de couverture des loyers par les assureurs, n'était pas remplie. Dès lors, l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable.

Procédure

Prescription biennale de l'action en requalification

(Cass. Civ. 3e, 7 décembre 2022 – n°21-23.103)

L'article L. 145-15 du Code de commerce dispose : « Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ».

Selon la Cour de cassation, l'article L. 145-15 du Code de commerce, réputant non écrites certaines clauses d'un bail commercial, n'est pas applicable à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial, rappelant ainsi que l'action en requalification est soumise au délai de prescription de deux ans commençant à courir à compter de la conclusion du contrat.

PANORAMA DE L'ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE DE 2022

- **Loi n°2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante** : modification de l'article L.145-16 du code de commerce qui prévoit désormais que toute convention interdisant de céder le droit au bail au bénéficiaire du transfert universel du patrimoine professionnel devrait être réputée non-écrite.
- **Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS »** : modification du droit de préemption urbain et du droit de préemption « commercial » spécifique à la préservation du commerce et de l'artisanat de proximité.
- **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 peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.
- **Décret n°2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des**



locataires sur les risques : renforcement de l'obligation d'information due par le vendeur ou le bailleur en cas de location ou de 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.

- **Décrets n°2022-1295 et n°2022-1294** du 5 octobre 2022 relatif à l'obligation de fermeture des ouvrants des bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire, chauffés ou refroidis, et portant modification de certaines dispositions du code de l'environnement relatives aux règles d'extinction des publicités lumineuses et aux enseignes lumineuses : introduction de nouvelles obligations incombant aux acteurs de l'immobilier tertiaire pour favoriser la sobriété énergétique.

AGENDA

Les représentants des pôles « droit immobilier » de l'alliance **ADVANT – ALTANA (France), BEITEN (Allemagne) et NCTM (Italie)** – étaient présents au **MIPIM à Cannes** qui s'est tenu du **14 au 17 mars**.



La prochaine édition d'**ADVANT Altana For Women** aura lieu le **11 avril 2023**.

ADVANT Altana

Dans le cadre d'**ADVANT Altana for Women - Cultur'Elles**, les associées d'**ADVANT Altana** ont le plaisir de vous convier

à une conférence - débat sur le thème :
" ART ET GÉOPOLITIQUE "

Laurence des Cars, Présidente - Directrice du Musée du Louvre
&
Nathalie Obadia, galeriste et auteur
modérée par
Guy Boyer, directeur de la rédaction de Connaissance des Arts

le mardi 11 avril au Cinéma Elysées Biarritz
accès à 17h30
conférence de 18h00 à 19h00
cocktail de 19h00 à 20h30

Réponse souhaitée avant le 31 mars 2023
à evenement@advant-altana.com

Cinéma Elysées Biarritz, 22-24 rue Quentin Bauchart 75008 Paris.
Métro George V (L1), Charles de Gaulle - Étoile (L1, 2 & 6 - RER A), Franklin D. Roosevelt (L1 & 9)

ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

