

ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

ÉTÉ 2023

EDITO

Depuis des mois, nous entendons la même rengaine : **les permis de construire dans le logement** poursuivent leur décrue. Cette tendance a été confirmée de nouveau par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, le 28 avril dernier. En effet, en un an, les permis sont en chute de 11,5 % fin mars, avec 441 400 **logements autorisés**, soit 57 700 en moins qu'au cours des 12 mois précédents. Ils régressent également de 4,1 % par rapport au niveau des douze mois cumulés précédant la crise sanitaire, entre mars 2019 et février 2020. Le **déclin est-il le même pour le logement collectif et en résidence ?** Dans notre « Une », nous revenons sur l'actualité récente du **PLU Bioclimatique, décret tertiaire et la crise du logement**. Comme dans l'ensemble des newsletters de l'année écoulée, vous retrouverez les dernières actualités législatives et jurisprudentielles en matière d'immobilier et de baux commerciaux. Mi-juin, nous avons eu la joie de retrouver nos confrères allemands et italiens des cabinets membres d'ADVANT pour un séminaire à Rome. Ce fut l'occasion de partager nos « bonnes pratiques » et de mieux appréhender les tendances de nos marchés respectifs et plus globalement d'avoir un panorama européen du secteur. Vous découvrirez, notre « carte postale romaine » en conclusion de cette édition.

Nous profitons de cet édito pour vous souhaiter un bel été, de bonnes vacances si vous avez la possibilité d'en prendre. Notre équipe reste mobilisée en juillet et en août, n'hésitez à nous solliciter en cas de besoin !

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

À LA UNE

PLU BIOCLIMATIQUE, DÉCRET TERTIAIRE ET CRISE DU LOGEMENT : RETOUR SUR L'ACTUALITÉ DE CES DERNIÈRES SEMAINES



Profitant de nos longues journées d'été, nous avons réalisé un panorama des derniers développements intervenus en matière immobilière au mois de juin. Une nouvelle occasion de conserver le lien avec l'actualité à l'approche de la trêve estivale !

L'adoption du « PLU Bioclimatique » de la Ville de Paris

Le Conseil de Paris a adopté le 5 juin dernier la version initiale de son futur plan local d'urbanisme ("PLU"), qui sera par la suite examiné par l'Etat avant son adoption définitive fin 2024 / début 2025. Ce PLU traduit la volonté d'adapter la ville de Paris au changement climatique tout en limitant l'augmentation des prix de l'immobilier et l'exode de sa population vers la province.

Toutefois, de nombreuses voix s'élèvent contre les incohérences de ce nouveau PLU dit "Bioclimatique" et notamment à l'encontre du pastillage des immeubles de bureaux. Ce dispositif qualifié d'inédit par la municipalité

contraint tout nouvel immeuble de bureaux ou restructuré de plus de 5000 m² situé dans l'ouest parisien de consacrer 10 % de sa surface à la création de logements : on parle de "servitude de mixité fonctionnelle".

Les contraintes ne s'arrêtent pas là : la commune de Paris impose également un quota de 30 % de logements sociaux, voire 35 % en zone de déficit et 50 % dans une zone nouvellement créée et qualifiée d'hyper déficit de logement social. Ce pastillage concerne principalement les 8^e, 9^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris. Avec l'aide des maires d'arrondissement, plus de 1000 adresses ont été identifiées dont 400 concernent des immeubles de bureaux afin d'y créer des logements sociaux. Le PLU Bioclimatique accorde toutefois une faveur à certains propriétaires : afin de trouver un compromis entre création de nouveaux logements et conserver l'existence de bureaux, les propriétaires se verront offrir un bonus de surélévation des

immeubles uniquement pour de l'habitation avec un étage complémentaire et au-delà des règles normales de gabarit, sur les voies de plus de 12 mètres de large. A noter toutefois que le nouveau PLU limite la hauteur des bâtiments pouvant être construits à 37 mètres.

Les mesures de ce nouveau PLU posent de nombreuses questions en matière d'atteinte au droit de propriété. Les contradicteurs du PLU Bioclimatique espèrent désormais une réponse de l'Etat, des associations de propriétaires et des habitants de la Ville de Paris à l'heure où les enquêtes publiques se multiplient.

A date, le nouveau PLU se trouve être résolument en faveur du logement, ce qui ne manquera pas d'entraîner des répercussions sur le secteur tertiaire.

Le nouvel arrêté « Valeurs absolues III »

Pour mémoire, le décret dit « tertiaire » du 23 juillet 2019 contraint les propriétaires et les exploitants de bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² de surface de plancher à réduire la consommation d'énergie finale de leur parc de 40 % d'ici à 2030, de 50 % d'ici à 2040 et de 60 % d'ici à 2050.

Afin d'atteindre ces objectifs, les propriétaires peuvent soit choisir la méthode dite « valeur relative » et s'en référer à une année de référence choisie entre 2010 et 2019, soit décider de répondre à un niveau de performance exprimé en « valeur absolue » (kWh/m/an) en fonction des caractéristiques du bâtiment et du secteur d'activité. Ces calculs s'effectuent selon les catégories d'activités recensées et de l'ensemble des usages énergétiques.

Deux arrêtés sont d'ores et déjà intervenus pour préciser les objectifs et les indicateurs d'intensité : pour les immeubles à usage de bureaux, les services

publics, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de logistique de froid d'une part, et pour les sous-catégories d'activités associées telles que les bureaux standards, les open space, les flex office, les bâtiments d'accueil de la petite enfance d'enseignement supérieur, d'autre part.

Le pouvoir réglementaire n'avait pas précisé les valeurs à atteindre pour toute une partie d'actifs. Le projet d'arrêté « Valeurs absolues III » dont la publication est attendue pour l'été, précisera les objectifs exprimés en valeur absolue pour de nouvelles activités du secteur tertiaire tels que les commerce, l'hôtellerie, les locations touristiques, la restauration et les datas centers. Les critères pris en compte varient en fonction du type d'actif et concernent par exemple les horaires d'ouverture, le type de restauration (rapide, gastronomique, etc.) ou encore la surface qu'ils occupent.

Trois arrêtés supplémentaires sont en cours de préparation afin de définir les valeurs absolues de nouvelles catégories de bâtiments tels que la justice, les blanchisseries, le sport et la santé. Ces derniers arrêtés modificatifs devraient venir compléter le cadre réglementaire du dispositif éco-énergie tertiaire à compter du mois d'octobre 2023.

Crise du logement

La crise du Covid et le conflit Ukrainien ont exacerbé les difficultés du secteur du logement avec, d'une part, l'augmentation du coût des matériaux et, d'autre part, des taux d'intérêts. Ces deux effets combinés ont conduit à une crise du logement qui semble depuis ces dernières semaines atteindre son paroxysme.

En réponse, le gouvernement a annoncé le 5 juin dernier un nouveau plan pour répondre à cette crise. La première mi-

nistre Elisabeth Borne a présenté les premières mesures retenues par le gouvernement à l'issue du Conseil national de la refondation (CNR) consacré au logement. Retour sur les mesures clés :

• Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro sera prolongé jusqu'en 2027 et élargi à un nombre de ménages plus large. Le nouveau prêt à taux zéro sera dorénavant étendu à l'acquisition de logements neufs en zone tendue et/ou pour l'acquisition d'un logement ancien en zone détendue sous condition de réalisation de travaux de rénovation.

• L'extension du bail réel solidaire

Le bail réel solidaire a occupé notre « A la Une » du mois de février pour le secteur tertiaire. Ce dispositif, qui permet d'accéder à la propriété par le biais de prix 30 % à 50 % plus faibles que sur le marché devrait, en principe, être étendu en matière d'habitation.

• La fin du dispositif Pinel

Le dispositif Pinel est une mesure fiscale que le gouvernement n'a pas souhaité prolonger. Jugé inefficace, celui-ci prendra fin en 2024. La politique du logement s'orientera davantage sur les logements dits « intermédiaires » ne bénéficiant pas de loyers plafonnés, et inférieurs aux prix du marché.

• Rachat de logements par la Caisse des Dépôts et Action Logement

Afin de relancer la production de logements neufs, le gouvernement a annoncé la mise en place d'un plan de rachat de plus de 47 000 logements par la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement, destiné à l'augmentation du parc immobilier des bailleurs sociaux.

Un ensemble de mesures qui, à n'en pas douter, occuperont les praticiens dès la rentrée.



LE COIN DU PRATICIEN

FOCUS SUR L'ARRÊT N°22-11.593 DU 8 JUIN 2023 RENDU PAR LA 3^{ÈME} CHAMBRE CIVILE DE LA COUR DE CASSATION

Clause d'accession et remise en état : attention aux effets lors de la succession de contrats de baux commerciaux.

Par un arrêt du 8 juin 2023, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation s'est prononcée sur l'articulation entre les clauses d'accession en fin de bail et celles prévoyant la remise en état du local dans son état initial.

Cette décision, qui confirme un arrêt plus ancien rendu par la cour d'appel de Paris le 20 octobre 2021, appelle à la vigilance, tant ses conséquences sont importantes sur le sort du dépôt de garantie.

Il convient, au préalable et pour mieux apprécier cette décision, de revenir sur les données factuelles du litige.

Le 16 février 1999, une SCI donnait à bail commercial à une société commerciale un ensemble immobilier pour une durée de 9 ans afin qu'elle y exerce une activité de « *dépôt et enlèvement de marchandises, atelier-réparation* ».

Après de nombreux échanges et tentatives, les parties convenaient de le résilier, sans indemnité de part et d'autre, en fin d'année 2010. Un nouveau bail était conclu le 10 décembre 2010, avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2011 et à nouveau pour une durée de 9 ans. Par un acte extrajudiciaire du 29 juin 2016, le preneur faisait délivrer un congé pour le 31 décembre 2016. Un état des lieux de sortie était évidemment dressé au préalable.

S'en sont alors suivies des discussions sur la restitution du dépôt de garantie. En synthèse, le preneur souhaitait obtenir la restitution intégrale de celui-ci, tandis que le bailleur opposait la réalisation de travaux de remise en état à l'état initial.

Ce litige a été porté devant le tribunal judiciaire de Paris qui reprenait à son compte l'argumenta-

tion du bailleur et ne le condamnait qu'à restituer le montant du dépôt de garantie, minoré des dépenses occasionnées par lui.

Cette décision était toutefois infirmée en cause d'appel. Interprétant par le menu les stipulations des baux liant les parties, la cour relevait, dans un premier temps, que les parties étaient convenues du principe d'une accession au bailleur sans indemnité des aménagements à la fin du bail, et non en fin de jouissance, que le bail soit ou non renouvelé. La rédaction de cette clause, générale, l'incitait à considérer que la clause imposant au preneur de rendre les locaux loués en bon état n'avait pas pour effet de déroger à la règle de l'accession en fin de chaque bail. Elle en concluait dès lors que la possibilité d'exiger la remise en état des locaux, lors de la sortie du locataire, existait bien, mais seulement pour les aménagements réalisés au cours du dernier bail expiré.

Replaçant ce raisonnement dans le contexte, elle estimait que le bailleur était devenu propriétaire des agencements réalisés par le preneur à l'issue du premier bail résilié à la fin de l'année 2010 et que son droit d'exiger la remise en état des lieux conformes à leur état d'origine, ne pouvait s'appliquer qu'aux agencements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 (soit pour le nouveau contrat de bail).

De manière corollaire, elle condamnait le bailleur à restituer l'intégralité du dépôt de garantie au preneur. L'affaire est alors portée par le bailleur devant la Cour de cassation. L'analyse réalisée par la cour d'appel de Paris est confirmée.

Les praticiens doivent donc être particulièrement vigilants lorsqu'ils rédigent des successions de contrats de baux commerciaux impliquant ou non la résiliation du contrat précédent et traiter le sort de l'accession des travaux versus les conditions de restitution.



JURISPRUDENCES

• **Civ. 3^{ème}, 25 mai 2023, n° 22-15.946** : les actions en requalification d'un contrat en bail commercial sont soumises à prescription biennale. S'agissant d'une succession de contrats distincts mais renouvelés dans les mêmes conditions, la Cour de cassation juge que ledit délai de prescription commence à courir à compter de la date de conclusion du contrat dont la requalification est recherchée.

• **Civ. 3^{ème}, 25 mai 2023, n° 21-23.007** : en revanche, la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L.145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à prescription.

• **Paris, 10 mai 2023, n°20/00007** : la clause stipulant qu'en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit, le montant du dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre d'indemnité devait s'analyser en une clause pénale au sens

de l'article 1152 du code civil et doit être minorée dès lors qu'elle est jugée excessive.

• **Civ. 3^{ème}, 15 juin 2023, n°21-10119** : le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure. Dès lors, l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus covid-19 ne peut exonérer un locataire à bail commercial du paiement des loyers ;

• **Civ. 3^{ème}, 11 mai 2023, n°22-11.287** : une lettre d'intention d'acheter, stipulant qu'en cas d'acceptation de l'offre, un acte sous seing privé serait établi pour préciser toutes les modalités de la vente et l'ensemble des conditions suspensives particulières, ne constitue pas un contrat de vente parfait mais relève des pourparlers contractuels ;

• **Civ. 3^{ème}, 11 mai 2023, n°22-14.749** : le défaut de souscription d'une assurance

de responsabilité décennale constitue une faute engageant la responsabilité du constructeur, qui ne peut s'exonérer qu'en apportant la preuve qu'il avait mis en garde le maître d'ouvrage sur les risques encourus ;

• **Civ. 3^{ème}, 1^{er} mars 2023, n°21-22.073** : le locataire qui exerce son droit de préemption n'est pas tenu du paiement de la commission de l'agent immobilier ; dès lors, le locataire ayant payé ladite commission peut en demander le remboursement à l'agent immobilier après la vente ;

• **Civ. 3^{ème}, 29 juin 2023, n°22-16.034** : le droit de préemption du locataire instauré par la loi Pinel du 18 juin 2014 ne s'applique pas aux locaux à usage industriel, l'activité étant qualifiée d'industrielle par les juges si celle-ci concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant.



EN BREF

- **Projet d'arrêté « Valeurs absolues III »** : précisera les objectifs en « valeur absolue » pour de nouvelles catégories d'activités telles que les commerces, l'hôtellerie, les hébergements touristiques assujettis, la restauration et les datas centers ;
- **Décret n°2023-744 du 7 juin 2023 relatif aux systèmes de régulation de la température de systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid** : renforcement du dispositif d'obligation de travaux d'amélioration énergétique sur les bâtiments. Il a pour objectif, d'une part, d'équiper tous les systèmes de chauffage et de refroidissement des bâtiments, résidentiels, non-résidentiels, existants et neufs de systèmes de régulation de la température et, d'autre part, de calorifuger les réseaux de distribution de chaud, servant au chauffage ou à l'eau chaude sanitaire et traversant des locaux non chauffés et les réseaux de distribution de froid traversant les locaux non refroidis dans les bâtiments tertiaires et résidentiels collectifs ;
- **Décret n° 2023-422 du 31 mai 2023 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiants et complétant certaines dispositions de ce code** : actualise pour l'année en cours la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement ;
- **Adoption définitive par le Parlement le 28 juin 2023 d'un nouveau plafonnement de la hausse des loyers** : la hausse de l'indice de référence des loyers est plafonnée à 3,5% jusqu'au premier trimestre 2024 ;
- **L'Indice des Loyers Commerciaux fait des bonds** : au premier trimestre 2023, l'ILC s'inscrit à 128,68, soit + 6,69 % sur un an ;
- **Evolution de l'Indice du Coût de la Construction et application de l'article L.145-39 du code de commerce** : avec la publication de l'ICC du 1^{er} trimestre 2023, le loyer du bail commercial ayant évolué de plus de 25 %, il peut être fixé sur simple demande par LRAR à la valeur locative.

5/5

AGENDA

- Amélie Pinçon, avocat associé, et Elise Kosman, avocat conseil, sont intervenues le 2 juin dernier auprès de la Fédération représentative du commerce spécialisée « PROCOS », sur les impacts juridiques immobiliers en lien avec l'installation des bornes de recharges électriques sur les parcs de stationnement dans le tertiaire ;
- Le cabinet ADVANT Altana et ses partenaires ADVANT Beiten et Nctm se sont réunis à Rome du 16 au 18 juin 2023 – l'occasion pour l'ensemble des avocats de l'alliance de renforcer les liens.



C'est l'été ! Nous vous souhaitons un bel été et de bonnes vacances si vous en prenez et vous donnons rendez-vous à la rentrée.



ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

