



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

SEPTEMBRE 2023

EDITO



Le 30 septembre dernier, le décret de 53 qui a établi les bases et les principes du bail commercial a fêté ses 70 ans. Droits au renouvellement, modalités de celui-ci, plafonnement du loyer en absence de modification substantielle des conditions locales d'exercice de l'activité du commerçant... Ses grands principes restent-ils d'actualité ? Notre « Une » est consacrée à ce sujet.

Qui dit rentrée, dit impôts... la rubrique le « coin du praticien » porte sur l'impact de la taxe foncière dans les baux commerciaux. Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et actualités législatives en matière de baux commerciaux et l'agenda de l'équipe.

Bonne lecture !

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

À LA UNE

BAUX COMMERCIAUX : LE STATUT FÊTE SES 70 ANS ! UN STATUT QUI FONCTIONNE OU UNE DÉRÉGULATION SOUHAITABLE ?



Ce mois de septembre est l'occasion de célébrer les 70 ans du statut des baux commerciaux que l'on doit au décret du 30 septembre 1953, aujourd'hui codifié aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Jusqu'au premier quart du XXe siècle, les locations de locaux à usage commercial n'ont pas été soumises à d'autres dispositions que celles du code civil. Des règles qui se sont révélées insuffisantes et inadaptées aux évolutions du commerce qui ont marqué les XIXe et XXe siècles, notamment avec le développement d'une forme nouvelle de propriété, incorporelle et professionnelle, le fonds de commerce. Pensé comme un outil favorisant la viabilité et la pérennité des commerces et protecteur des locataires, le statut des baux commerciaux a ainsi intégré dans notre droit français la notion de « propriété commerciale », distincte de la propriété matérielle et immobilière, et qui désigne aujourd'hui le droit au bénéfice du statut des baux commerciaux. Longtemps remise en

cause par les bailleurs car considérée comme trop attentatoire au droit de propriété, cette « propriété commerciale » conférée au preneur constitue aujourd'hui l'essence-même de ce statut : droit au renouvellement du bail et, à défaut, droit au versement d'une indemnité d'éviction. Jusqu'à une loi du 30 juin 1926 dont les dispositions ont été reprises et complétées par le décret du 30 septembre 1953, aucune règle n'imposait au bailleur de renouveler le bail à son expiration. Le statut des baux commerciaux a ainsi été l'occasion de mettre en place un régime protecteur du locataire.

Le décret du 30 septembre 1953 a ensuite fait l'objet de nombreuses modifications dont la plupart se sont avérées en faveur du locataire. La loi n°2014-626 dite « loi Pinel » du 18 juin 2014, qui fêtera au printemps prochain ses 10 ans, ainsi que son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014, sont venus modifier notamment les droits et obligations des parties au bail commercial en ma-

tière de charges locatives (obligation d'établir un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes liés au bail ; impossibilité de répercuter certaines charges sur le locataire en raison de leur nature). Une première depuis le décret du 30 septembre 1953, qui laissait aux parties le soin de répartir conventionnellement les charges imputables à chacun.

Le statut des baux commerciaux, en 70 ans, a donc évolué : par le biais des réformes législatives, mais aussi par la jurisprudence. L'influence des décisions de justice est notable en la matière, en témoignent les nombreuses règles qui ont été déclarées comme étant d'ordre public par la jurisprudence de la Cour de cassation (la limitation de la garantie solidaire du preneur vis-à-vis du bailleur à 3 ans à compter de la cession du bail, le droit de préemption du locataire), venant ainsi élargir les dispositions applicables au bail commercial considérées comme impératives.

A l'aune de la célébration des 70 ans du décret du 30 septembre 1953, plusieurs débats émergent sur l'efficacité du statut aussi à raison de son application dans des secteurs d'activités hétérogènes (commerce, bureaux, entrepôts, hôtellerie etc.). Les aléas politiques et conjoncturels ne cessent de bouleverser l'équilibre entre les parties, la question se posant ainsi de savoir

qui du bailleur ou du preneur doit en supporter les conséquences, notamment financières : hausse régulière depuis plusieurs trimestres de l'indice des loyers commerciaux, en décalage par rapport à l'activité de la plupart des exploitants ; multiplication des normes environnementales ; augmentation de la taxe foncière ; augmentation du coût de l'immobilier (centres commerciaux, centres-villes), etc. Les règles statutaires sont-elles suffisantes pour assurer l'équilibre dans les relations contractuelles et la répartition des obligations bailleur – preneur, peut-on souhaiter plus de régulation pour par exemple s'adapter aux usages spécifiques ou envisager de déréguler et laisser place à la liberté contractuelle ?

Cette date anniversaire est toutefois l'occasion de rappeler l'importance d'un tel statut, en ce qu'il a le mérite d'exister et d'avoir résisté aux dernières évolutions.

Un vœu toutefois au moment de souffler les bougies : celui d'une plus grande efficacité dans le traitement judiciaire des procédures (le temps judiciaire nous semble bien long notamment en matière de fixation des loyers de renouvellement) et d'une clarification du dispositif juridique en vigueur (champ d'application du droit de préemption du preneur).



LE COIN DU PRATICIEN

L'IMPACT DE L'AUGMENTATION DE LA TAXE FONCIÈRE DANS LES BAUX COMMERCIAUX

Après la suppression de la taxe d'habitation, la taxe foncière a été mise sur le devant de la scène avec une augmentation importante de cette dernière pour l'année 2023 dans la plupart des communes. Une telle augmentation touche certes les ménages et leur pouvoir d'achat mais aussi les acteurs de l'immobilier commercial.

On rappellera que la taxe foncière est imposée pour toutes les propriétés bâties, est établie

pour l'année entière et d'après la situation des biens au 1er janvier de l'année d'imposition. Le mode de calcul de l'impôt associe les taux d'imposition votés par les collectivités territoriales et la valeur locative cadastrale.

S'agissant de la valeur locative, son coefficient d'indexation depuis 2018 est égal à l'inflation entre l'indice des prix à la consommation de novembre N-1 et celui de novembre N-2. Pour 2023, en raison de la reva-

loration forfaitaire de la valeur locative, la taxe foncière affiche un taux minimum de 7,1 %, quel que soit le taux d'imposition voté par chaque collectivité territoriale.

Certaines grandes villes ont décidé d'augmenter également le taux d'imposition, ayant pour conséquence une augmentation significative de la taxe foncière, comme à Paris où elle augmente de plus de 50%.

Cette taxe étant une charge financière de plus en plus conséquente, elle s'impose au sein des négociations des baux commerciaux entre bailleur et preneur.

Selon l'article 1400 du Code général des impôts, le redevable légal de la taxe foncière est le propriétaire actuel. Toutefois, en pratique dans les baux commerciaux, il est d'usage que la taxe foncière soit refacturée par le bailleur au preneur en sus du loyer. Cette refacturation doit néanmoins être stipulée expressément dans le contrat de bail. Cette pratique se constate notamment, de manière fréquente, dans le secteur du retail et des bureaux.

D'ailleurs, la loi dite PINEL du 18 juin 2014 et ses décrets d'application, ayant pour objectif de limiter les charges refacturables au preneur, n'ont pas pour autant intégré la taxe foncière au titre des charges ne pouvant pas être imputées au locataire (listées à l'article R. 145-35 du Code de commerce).

Malgré cet usage et les textes

autorisant le bailleur à la refacturer au preneur, la Cour de cassation a tenu depuis quelques années à considérer ce transfert d'obligation comme une clause exorbitante de droit commun et à minorer la valeur locative des loyers du montant de la taxe foncière, lors des renouvellements (Cass. Civ. 3ème, 23 mai 2019, n° 18-14.917; Cass. Civ. 3ème, 8 avril 2021, n° 19-23.183 et encore plus récemment Cass. Civ. 3e, 25 janvier 2023, n° 21-21.943 ; Paris, Pôle 5 - Chambre 3, 7 juin 2023, n° 20/04094).

Cette jurisprudence se fonde sur les dispositions de l'article R145-8 du Code de commerce qui dispose que « les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative ». La Cour de cassation précise d'ailleurs que, nonobstant le fait que les baux ayant servi de référence pour la détermination de la valeur locative mettent à la charge du pre-

neur les charges exorbitantes, celles-ci constituent un facteur de diminution de la valeur locative (Cass. Civ. 3e, 24 novembre 2021, n°20-21.570).

Cette diminution de la valeur locative à hauteur du montant de la taxe foncière par les juridictions participe aujourd'hui largement à la différence entre les valeurs locatives dites de « marché » et les valeurs judiciaires.

Dans les négociations des baux commerciaux, les preneurs pourraient s'interroger sur l'équilibre à trouver pour limiter cette refacturation mais au risque de voir les montants de loyers augmenter d'autant. Quant aux bailleurs, s'ils ont peu à se soucier du transfert de la taxe foncière à leurs preneurs lors de la prise d'effet des baux, ils doivent s'interroger sur ce qu'il en sera de l'impact de cette taxe lors des renouvellements de leurs baux et si les contrats en question ne doivent pas être adaptés en fonction des accords qui pourraient être pris avec leur locataire.

JURISPRUDENCES



- **Com., 5 juillet 2023, n° 22-11.621** : pèse sur le vendeur professionnel une présomption de mauvaise foi lorsqu'une chose vendue se révèle par la suite viciée. Les juges viennent préciser à ce titre que la présomption irréfragable de mauvaise foi du vendeur n'est pas contraire à ses droits à un procès équitable.

- **Civ. 3ème, 7 septembre 2023, n° 21-14.279** : si la résiliation triennale du preneur dans les baux spécifiques des résidences de tourisme est interdite par le code de commerce, la Cour de

cassation précise que cette disposition ne s'applique pas aux baux renouvelés. L'exploitant de résidences de tourisme locataire recouvre donc, lors du renouvellement de son bail, sa faculté de résiliation triennale dans les conditions de l'article L.145-4 du code de commerce.

- **Civ. 3ème, 14 septembre 2023, n° 22-15.427** : lorsque le locataire commercial assigne son bailleur en nullité de la vente consentie en violation de son droit de préemption issu de l'article L.145-46-1 du code de commerce, la destruction de

l'immeuble intervenue en cours de procédure ne le prive pas de la possibilité de faire annuler la vente et d'obtenir l'indemnisation de son préjudice.

- **Civ. 3ème, 21 septembre 2023, n° 22-15.850** : la Cour de cassation confirme que la résiliation du bail, sanction édictée au profit du preneur par les dispositions légales rendant l'annexe de l'Etat des Risques obligatoire, n'est pas automatique et n'est possible que si ce manquement du bailleur est d'une «gravité suffisante».



EN BREF

- **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale** : dès janvier 2025, l'interdiction de location s'appliquera à tous les logements classés G dans le DPE en France. En janvier 2028, cela concernera les logements classés F considérés comme inadéquats, et à partir de janvier 2034, les logements classés E.
- **Décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023 portant mesures favorisant le règlement amiable des litiges devant le tribunal judiciaire** : introduit au sein du code de procédure civile deux mécanismes facultatifs de nature à favoriser le règlement amiable des litiges après la saisine du tribunal judiciaire : l'audience de règlement amiable et la césure du procès civil.
- **Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés** : fixe des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans la partie réglementaire du code de la santé publique. Il précise la définition des situations d'insalubrité et les critères fondant la qualification de locaux par nature impropres à l'habitation.
- **Evolution de l'Indice des Loyers Commerciaux** : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour le 2^e trimestre 2023 est paru, et est en hausse de 6,60 % sur un an.
- **Parution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) pour le 2^e trimestre 2023** : 130,64, soit une augmentation de 6,51 % en un an.

ACTUALITÉS ET AGENDA :

- L'équipe Immobilier/ Baux commerciaux du cabinet ADVANT Altana a été classée dans la catégorie « Excellent » en Droit des Baux au sein du classement réalisé par Décideurs Juridiques.
- Le cabinet ADVANT Altana figure à la 52^{ème} place des 100 premiers cabinets d'affaires en France !

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

