



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

JANVIER 2024

EDITO



Vers la fin définitive de l'ère des combustibles fossiles ? Si l'enjeu aujourd'hui est de décarboner le secteur du bâtiment, qui représente actuellement 21% des émissions de gaz à effet de serre (« GES ») et 37% des émissions énergétiques à l'échelle mondiale, il convient de s'interroger sur l'impact de la transition énergétique sur l'immobilier et les baux commerciaux, directement impactés par le développement de plus en plus accru de normes environnementales. Ce sujet d'actualité fait l'objet de notre Une.

Le Coin du Praticien propose un rappel pratique en ce début d'année des règles applicables à la sous-location dans les baux commerciaux, interdite par principe sauf clause contraire et accord des parties à ce titre.

Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et actualités législatives et réglementaires.

Bonne lecture !

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

À LA UNE

LA COP 28, L'IMMOBILIER ET L'ENVIRONNEMENT



Le 13 décembre 2023 à Dubaï, 200 pays se sont accordés sur un texte considéré comme « historique » puisqu'appelant pour la première fois à une « transition hors des énergies fossiles » en triplant les capacités d'énergies renouvelables et en accélérant le développement des technologie « zéro et bas carbone » afin de maintenir la limite dehaussement de température de 1,5° C « à portée de main » selon l'ONU.

Les Etats signataires ont ainsi réaffirmé l'objectif de limitation du réchauffement climatique à + 1,5°C par rapport aux températures de l'ère préindustrielle et se sont engagés vers une « transition » (mais pas une « sortie ») des énergies fossiles pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 via l'intensification de leurs efforts pour réduire progressivement l'utilisation du charbon, tout en renforçant le développement des énergies renouvelables et des technologies dont les émissions de carbone sont faibles ou nulles.

Dans son communiqué, l'ONU sou-

tient que l'accord marque le « début de la fin » de l'ère des combustibles fossiles « en jetant les bases d'une transition rapide, juste et équitable, étayée par de fortes réductions des émissions et un financement accru ».

Concernant le secteur du bâtiment spécifiquement, en parallèle de ces négociations, le Buildings Breakthrough a été officiellement lancé par la France et le Maroc avec l'appui de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction (GlobalABC). Cette initiative vise à renforcer la coopération intergouvernementale pour décarboner le secteur du bâtiment, qui représente actuellement 21% des émissions de gaz à effet de serre (« GES ») et 37% des émissions énergétiques à l'échelle mondiale, en fixant l'objectif de zéro émission de GES d'ici 2030.

Selon le ministère de la Transition énergétique, l'objectif de cette initiative est « de faire des bâtiments à quasi zéro émission de GES la norme pour les bâtiments neufs et ceux rénovés en profondeur d'ici à

2030 ». Pour y parvenir, trois axes d'amélioration ont été identifiés, à savoir : le renforcement de l'efficacité énergétique et des sources décarbonées, le développement de l'emploi de matériaux biosourcés ou décarbonés, et l'accroissement de la résilience climatique des bâtiments. 27 pays ont déjà rejoint l'initiative qui ont d'ores et déjà prévu de se retrouver au Forum mondial Bâtiments et Climat qui se tiendra à Paris les 7 et 8 mars 2024.

La France semble ainsi vouloir se positionner comme l'un des principaux acteurs voire un leader de la transition énergétique mondiale, notamment en raison de l'opinion publique qui est de plus en plus sensible à ces questions dont les tribunaux commencent à être saisis. Rappelons à titre d'exemple l'action initiée par plusieurs ONG devant le Tribunal administratif de Paris en 2021 (« l'Affaire du siècle ») qui a abouti au jugement du 14/10/2021 ayant condamné l'Etat Français pour inaction climatique et enjoignant au Gouvernement de prendre toutes les mesures utiles de nature à réparer le préjudice écologique et à prévenir l'aggravation des dommages à hauteur de la part non compensée de GES émis lors du premier budget carbone (2015-2018) estimée à 15 millions de tonnes équivalent CO².

L'affaire a connu un nouveau rebondissement en cette fin d'année 2023 puisque les ONG à l'origine du recours ont de nouveau saisi le tribunal en sollicitant la condamnation de l'Etat à exécuter ledit jugement par le prononcé d'une astreinte de 1,1 milliard d'euros à l'issue du premier trimestre 2023 et de 122,5 millions d'euros pour chaque semestre de retard d'exécution du jugement à venir.

Le juge de l'exécution saisi de cette demande a

néanmoins rejeté la demande, estimant que la réparation du préjudice écologique est en cours bien qu'incomplète, relevant que plusieurs mesures ont été déployées par l'Etat pour faire baisser les émissions de GES dans divers secteurs.

Dans le secteur du bâtiment spécifiquement, la transition énergétique se traduit par la multiplication des normes en matière de construction durable, de recyclage des matériaux de construction, et de mesures incitant les principaux acteurs de la filière à mettre en place des systèmes permettant de diminuer, contrôler et piloter les consommations énergétiques des immeubles qu'ils exploitent (dispositif Eco Energie Tertiaire, plateforme OPERAT, DPE, BACS, GTB et installation des bornes de recharges électriques, etc.).

A ce titre, le bail commercial apparaît comme l'un des outils juridiques les plus concernés par cette multiplication des normes. Les enjeux ne doivent donc pas être négligés lors des négociations, notamment en ce qui concerne la répartition des charges et des travaux entre le preneur et le bailleur, qu'il s'agisse de travaux à horizon proche ou plus lointain.

De nombreuses discussions sont en cours et à venir sur la performance environnementale et énergétique dans le secteur de l'immobilier, le tout ayant un impact *in fine* pour les propriétaires sur la valeur vénale de leurs biens, entre ceux qui seront conformes et résilients et ceux qui seront devenus trop obsolètes pour être rénovés.

A l'aune des accords intervenus lors de la COP 28, la réflexion stratégique immobilière est toujours et de plus fort impactée par les sujets environnementaux.



LE COIN DU PRATICIEN

LA SOUS-LOCATION DANS LES BAUX COMMERCIAUX

Organisation propre au groupe, rentabilité des locaux loués, complémentarité d'activités (bornes automatiques de retrait de colis), ... nombreux sont les motifs qui peuvent mener un preneur à bail commercial à envisager de mettre à la disposition d'une société tierce - le « sous-locataire » - tout ou partie des locaux qu'il

loue lui-même auprès du propriétaire suivant un bail commercial, pour un certain temps et moyennant un certain prix.

La sous-location dans les baux commerciaux est soumise à de nombreuses règles, parfois méconnues des parties et dont il nous a semblé utile de faire un rappel pratique en ce début d'année.

A défaut de clause contraire, la sous-location commerciale est par principe interdite (article L 145-31 du code de commerce) et doit donc, pour être régulière, **i)** soit faire l'objet d'une **stipulation contraire dans le bail** si les parties sont d'ores et déjà d'accord sur le principe de la sous-location au stade de la

négociation du bail, **ii**) soit être expressément autorisée par le bailleur **par acte séparé**.

En outre, à moins d'y avoir renoncé, le propriétaire doit obligatoirement être **appelé à concourir** à l'acte de sous-location, c'est-à-dire qu'il doit être invité, au moment de sa régularisation, à le signer.

L'absence de respect de ces deux conditions n'est pas sans conséquence car **à défaut, le propriétaire pourrait invoquer la résiliation du bail principal ou refuser son renouvellement**.

Le bailleur aussi est contraint et il ne peut imposer à son locataire commercial de devenir en cours de bail un sous-locataire ainsi qu'un arrêt récent l'a rappelé (Cass. civ. 3^{ème}, 21 septembre 2023, n° 22-12.031 : un bail emphytéotique conclu entre un propriétaire et un emphytéote postérieurement à la conclusion d'un bail commercial consenti antérieurement entre ce même propriétaire et un locataire, n'est pas opposable au locataire devenu alors sous-locataire).

Si la sous-location est elle-même un contrat de bail commercial lorsque les conditions du statut sont remplies, **sa durée pourra en revanche être plus courte** car elle cessera automatiquement par l'effet de la cessation du bail principal.

Toutefois, à la fin du bail principal et quelle qu'en soit la cause (par exemple la rupture du bail principal à l'issue de la première période triennale), le sous-locataire disposera **du droit direct au renouvellement** de son contrat à l'égard du propriétaire, dès lors que ce dernier aura autorisé la sous-location (article L 145-32 du code de commerce).

Les parties pourront toutefois faire échec à ce principe en cas de sous-location partielle des locaux loués, en prévoyant que les locaux (locaux principaux et locaux sous-loués) constituent un « **tout indivisible** ».

L'attention des parties devra également se porter sur le **loyer de la sous-location**, car à défaut de dérogation conventionnelle et en application de l'article L. 145-31,

alinéa 3, du code de commerce, le propriétaire pourra réclamer au locataire principal une majoration de loyer fondée sur l'existence d'une sous-location **si le prix de cette dernière est supérieur à celui du bail principal (au prorata de l'occupation le cas échéant en cas de sous-location partielle)**.

Les parties devront également anticiper lors de la négociation du bail que l'autorisation de sous-louer peut avoir des conséquences **sur le montant du loyer du bail renouvelé** puisque cet avantage pourrait entraîner une **majoration de la valeur locative** ou encore être considéré comme un motif entraînant un **déplafonnement du loyer**.

Enfin, le **sujet assurantiel** devra aussi être arrêté entre les parties en fonction des accords pris par les assureurs respectifs notamment du point de savoir s'il convient ou non de prévoir des **renoncements à recours réciproques entre les parties (bailleur, locataire principal et sous-locataire) et leurs assureurs respectifs**.

JURISPRUDENCES

● **Paris, 30 novembre 2023, n°21/11061** : le bail stipulant que la quote-part des charges communes imputables au preneur était calculée « au prorata de la surface, éventuellement pondérée tel que prévu dans les conditions particulières ci-dessus ou dans le règlement intérieur figurant en annexe du présent bail, des locaux, objet des présentes, par rapport à la surface globale des locaux privatifs loués ou non dont le bailleur est propriétaire dans le Centre commercial », le bailleur n'est pas fondé à effectuer une régularisation des charges sur la base des tantièmes tels que prévus dans la grille de répartition des charges de l'ASL et de la copropriété, en contradiction avec la clé de répartition contractuellement prévue.



● **Civ. 3^{ème}, 26 novembre 2020, n°19-14.601** : l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit la nullité pour toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, si elle n'est pas constatée par un acte authentique, ne peut être invoqué que par le promettant : les dispositions de ce texte ont pour objet la seule protection du promettant qui immobilise son bien pendant une longue durée, de sorte que la nullité encourue en raison de leur non-respect est relative.

● **Cons. Const., DC, 16 novembre 2023, n°2023-855** : juge contraire à la Constitution l'article 49 de la loi d'orientation et de programmation de la justice qui visait à protéger la confidentialité des consultations des juristes d'entreprise dans le cadre de diverses procédures.

● **Paris, 10 novembre 2023, n°21/09570** : rappelle le principe selon lequel hormis les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise amiable et donc non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci.



EN BREF

- **Décret n°2023-796 du 18 août 2023, publié au JORF du 20 août 2023** : modifie le décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats de location à usage de résidence principale vide ou meublée en ce qu'il ajoute un alinéa prévoyant l'obligation de mentionner le numéro d'identifiant fiscal du logement à compter du 1er janvier 2024. Cette nouvelle obligation ne s'appliquera qu'aux nouveaux baux conclus à partir du 1er janvier 2024.
- **Arrêté du 21 décembre 2023 modifiant les arrêtés pris en application des articles R.122-22 à R.122-25 du code de la construction et de l'habitation** : prévoit à compter du 1er janvier 2024 la mise en place de nouveaux modèles d'attestation du respect des exigences de performance énergétique et environnementale à joindre aux dossiers de demandes de permis de construire et à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
- **Proposition de loi n°2003 du 15 décembre 2023** : vise à simplifier le droit pour faciliter les opérations de transformation de bureaux en logements et ce afin, notamment, de favoriser la création de logements. La proposition de loi prévoit notamment la création d'une taxe d'aménagement et d'une nouvelle dérogation aux règles du plan local d'urbanisme.
- **Arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire** : cet arrêté vient préciser quelles sont les valeurs absolues à atteindre pour les restaurants, hôtels, résidences de tourisme et data-centers. Le texte précise également que les syndicats de copropriété n'ont rien à déclarer sur la plateforme OPERAT, mais devront informer les copropriétaires tertiaires concernés pour les immeubles assujettis.
- **Circulaire n°JUSD2331904C du 23 novembre 2023** : présente les dispositions de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les locaux commerciaux, agricoles et professionnels contre l'occupation illicite.
- **Parution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) du troisième trimestre 2023** : d'une valeur de 133,66, l'indice marque une augmentation sur un an de 5,97 %.

Toute l'équipe vous souhaite une excellente année 2024 !

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

