



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

FÉVRIER 2024

EDITO



La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu de nombreux arrêts en 2023, l'occasion pour les praticiens d'obtenir des réponses à certaines questions encore en suspens ou de prendre acte de revirements de jurisprudence. Nous consacrons notre Une à une dizaine d'arrêts clés sélectionnés par nos soins parmi ceux rendus en 2023.

Notre Coin du Praticien fait le point sur un arrêt rendu le 11 janvier 2024 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation nous donnant l'occasion de rappeler les bonnes pratiques en matière de rédaction des congés avec offre de renouvellement.

Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et actualités législatives et réglementaires et l'agenda de l'équipe.

Bonne lecture !

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

À LA UNE

BAUX COMMERCIAUX : L'ANNÉE 2023 EN 10 JURISPRUDENCES MARQUANTES



Les pièges à éviter au stade de la comparution

En ce qui concerne la **formation et la rédaction du contrat**, il était de jurisprudence constante : pour que les actes passés durant la période de formation d'une société puissent être repris une fois celle-ci immatriculée, soit apposée dans l'acte la mention selon laquelle les engagements étaient expressément souscrits « *au nom* » ou « *pour le compte* » de ladite société en formation. On relève trois arrêts de revirement rendus en matière de société en formation par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 29 novembre 2023 (n°22-12.865, n°22-18.295, n°22-21.623), qui viennent poser le principe selon lequel le juge du fond peut souverainement rechercher quelle était l'intention des parties sans avoir à s'attacher à la rédaction littérale du contrat. Dès lors, il revient au juge d'apprécier si la commune intention des parties était que l'acte soit conclu au nom ou pour le compte de la société en formation.

Actions en requalification du contrat : des délais pour agir au cas par cas

Les actions en **requalification** d'un contrat de bail en bail commercial se heurtent à des délais de prescription. A ce titre, deux arrêts du 25 mai 2023 rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n°22-15.946 et n°21-23.007) ont posé les principes selon lesquels :

(i) le délai de prescription biennale qui s'applique en matière d'action en requalification d'un contrat en bail commercial, ne court qu'à compter de la conclusion du contrat objet de la demande, et ce quand bien même plusieurs contrats de baux dérogatoires au statut se seraient succédés ;

(ii) en cas de maintien dans les lieux par le preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, la demande tendant à requalifier ce contrat en bail commercial soumis au statut des baux commerciaux n'est pas soumise à prescription.



Les annexes au bail et le devoir d'information du bailleur

Le bailleur doit être particulièrement vigilant pour ce qui concerne les documents à annexer au bail commercial : diagnostic de performance énergétique, diagnostic amiante, état des risques... informer le preneur de l'état du local s'avère nécessaire dans le cadre de la négociation d'un bail commercial.

L'état des risques a fait l'objet d'un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui, en la matière, a fini par trancher la question de la sanction du défaut d'annexion de l'état des risques ou de l'annexion d'un état des risques qui ne serait plus valable (pour mémoire, les états des risques ont une durée de validité de six mois). L'absence de cadre précis pour l'application de la sanction visée dans les textes (résolution du bail ou diminution du prix) vient d'être définitivement comblée par l'arrêt du 21 septembre 2023 (Civ. 3e, **21 septembre 2023**, n°22-15.850) : le défaut d'annexion ne pourra entraîner la résolution du bail que dans le cas où ce manquement, imputable au bailleur, serait d'une gravité suffisante.

Indexation

Dans un arrêt du 25 janvier 2023 (Civ. 3e, **25 janvier 2023**, n°20-20.514), la Cour de cassation précise l'importance de caractériser des motifs propres à caractériser l'indivisibilité de la clause d'indexation afin de pouvoir réputer non écrite l'ensemble de la clause et non pas seulement la disposition prohibée. A noter également qu'un arrêt du 4 janvier 2023 (Civ. 3e, **4 janvier 2023**, n°21-23.412) a précisé que dans la mesure où la stipulation prohibée participait à la cohérence de la clause d'indexation, l'indivisibilité devait être caractérisée et la stipulation en cause ne pouvait être retranchée de la clause d'indexation.

Charges et impôts

En matière de charges et plus particulièrement d'impôt foncier, la Cour de cassation (Civ. 3e, **25 janvier 2023**, n°21-21.943) a rappelé un principe admis en jurisprudence selon lequel l'impôt foncier mis à la charge du preneur constitue une charge exorbitante qui peut justifier une diminution de la valeur locative.

En cours de bail : le droit de préemption légal du preneur

L'article L.145-46-1 du code de commerce pose le principe du droit de préemption du preneur dans le cas où le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisagerait de vendre celui-ci.

Pour la première fois, la Cour de cassation (Civ. 3e, **29 juin 2023**, n°22-16.034) vient définir ce qu'il

faut entendre par « locaux industriels », non-expressément cités dans le code de commerce. Elle reprend à ce titre la définition qui avait d'ores et déjà été donnée par le Conseil d'Etat, qui a défini l'activité industrielle comme « celle qui concourt directement à la fabrication ou à la transformation de biens corporels mobiliers pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels ou outillages mis en œuvre est prépondérant » pour exclure l'application du droit de préemption dans ce cas. Une précision attendue à l'heure où les catégories d'activités sont mises au défi à l'aune du développement de nouvelles pratiques.

Résidences de tourisme

Le preneur comme le bailleur ont la faculté, en cours de bail, de faire délivrer un **congé** à l'autre partie et ce dans le respect des conditions prévues par le code de commerce et à l'expiration de chaque période triennale sauf disposition contractuelle contraire. Certains locaux font l'objet d'une réglementation spécifique : il en va ainsi des **résidences de tourisme**, qui en vertu de l'article L.145-7-1 du code de commerce ont une durée minimale de neuf ans, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. La question se posait de savoir si cette impossibilité s'appliquait également au bail renouvelé. Dans cinq arrêts en date du 7 septembre 2023 (Civ. 3e, **7 septembre 2023**, n°21-14.279 à n°21-14.283), la Cour de cassation précise que cette interdiction ne s'applique qu'au premier des baux consenti pour l'exploitation d'une résidence de tourisme et non pas aux baux renouvelés. Le preneur retrouvait alors pleinement sa faculté de donner congé à l'issue de chaque période triennale dans le cadre du bail renouvelé.

Prescription et le réputé non écrit

Le droit au renouvellement fonde ce qu'on appelle communément la « propriété commerciale » du preneur. Le statut des baux commerciaux est particulièrement protecteur de ce droit dont il n'est pas possible de se départir par une disposition du bail.

A ce titre, la Cour de cassation a jugé que l'action tendant à voir réputée non écrite une clause ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, introduite après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 (dite « loi Pinel ») et relative à un bail en cours à cette date, est recevable quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette même clause aurait été acquise au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle (Civ. 3e, **16 novembre 2023**, n°22-14.091). Par un arrêt du même jour, la Cour de cassation a précisé que cette règle ne trouverait à s'appliquer qu'à l'égard des baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi Pinel (n°22-14.089).



LE COIN DU PRATICIEN

UNE PIQUE DE RAPPEL SUR LES BONNES PRATIQUES EN MATIÈRE DE CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT

L'arrêt rendu le 11 janvier 2024 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n°22-20.872) est l'occasion de rappeler à quel point le contenu d'un congé avec offre de renouvellement est important.

En l'espèce, un local à usage de restaurant est donné à bail commercial. Par acte extrajudiciaire du 29 avril 2016 le bailleur a fait délivrer un congé avec offre de renouvellement qu'il subordonne notamment à la modification de la contenance des lieux loués et à certaines obligations nouvelles pour le preneur (prise en charge de travaux).

Le preneur restitue les locaux loués courant octobre 2017 et assigne son bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction.

Les juges de première instance ont jugé que le congé délivré par

le bailleur s'analysait en un refus de renouvellement (TGI Angoulême, 24 octobre 2019) au motif qu'il était conditionné.

La cour d'appel de Bordeaux (CA Bordeaux, 21 juin 2022, n°19/06161), saisie par le bailleur, a infirmé le jugement rendu en première instance et a rejeté le droit du preneur d'obtenir une indemnité d'éviction au motif que le congé était irrégulier car conditionné et qu'il était de ce fait frappé de nullité.

C'est au visa des articles 1103 du code civil et L. 145-8 et 145-9 du code de commerce que la Cour de cassation a rappelé le principe selon lequel le renouvellement du bail commercial s'opérait aux clauses et conditions du bail expiré, sauf pour le montant du loyer renouvelé, et qu'un congé est un acte unilatéral qui met fin au bail

par la seule volonté de son auteur. Une fois ce rappel effectué, la Haute juridiction casse et annule l'arrêt d'appel et juge que le congé délivré, qui ne prévoit pas le renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail initial, vaut refus de renouvellement et ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur.

La Cour se réfère au contenu du congé avec offre de renouvellement qui était en l'espèce conditionné pour le requalifier en un refus de renouvellement. En pratique et afin de ne pas prendre de risque lors de la délivrance d'un congé, il convient de proposer le renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail antérieur sauf pour le loyer de renouvellement que le bailleur peut librement proposer. Les parties restent libres ensuite de s'accorder sur de nouvelles conditions.

JURISPRUDENCES



● **Cass. Civ. 3^{ème}, 23 novembre 2023, n.22-17.475** : Un gérant d'une SCI n'a pas nécessairement le pouvoir de vendre un immeuble si sa mission n'est que de le gérer. Il en résulte que si la vente d'immeubles n'est pas prévue dans les statuts, elle ne peut être réalisée qu'à la suite d'un vote unanime des associés pour l'autoriser. Le gérant engage donc sa responsabilité en outrepassant ses pouvoirs en passant seul la vente.

● **Cass. Civ. 2^{ème}, 21 déc. 2023, n.21-23.816** : La Cour de cassation précise la nature des dili-

gences de nature à interrompre la péremption d'instance. Pour ce faire, le juge a considéré que la diligence, au sens de l'article 386 du code de procédure civile, susceptible d'interrompre le délai de péremption est celle qui ne se contente pas de manifester la volonté d'une partie de poursuivre l'instance mais qui est de nature à faire progresser l'affaire, les actes neutres quant à l'avancement de la procédure n'interrompant pas la péremption. Or le juge a consi-

déré que des conclusions de réinscription au rôle constituaient un tel « acte neutre ».

● **Cass. Civ. 3^{ème}, 6 juillet 2023, n.22-13.179** : Le vendeur doit indemniser en vertu de l'article 1638 du code civil l'acquéreur de la découverte de la présence d'une servitude de canalisation.

● **Cass. Civ. 3^{ème}, 7 décembre 2023, n.22-22.418** : Le diagnostiqueur amiante n'est pas tenu de vérifier les canalisations



enterrées du jardin, qui ne sont pas visibles et qui ne peuvent pas être inspectées sans travaux destructifs, tels que la démolition partielle d'une jardinière et du plancher d'une terrasse.

● **Cass. Civ. 3^{ème}, 14 décembre 2023, n.22-15871** : Le seul paiement par le preneur du montant du loyer révisé selon l'indice du coût de la construction ne vaut ni renonciation à la disposition contractuelle, ni acceptation tacite de cette révision.

● **Cass. Civ. 3^{ème}, 11 janvier 2024, n.22-20.872** : Premier arrêt de l'année rendu en matière de baux commerciaux. Un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction (cf. notre commentaire dans le Coin du praticien).

● **Cass. Civ. 3^{ème}, 11 janvier 2024, n.22-16.974** : Pas d'obligation de délivrance légale de l'article 1719 du code civil pour le propriétaire à l'égard de l'occupant d'une convention d'occupation précaire. Pour engager la responsabilité du propriétaire dans la survenance d'un dégât des eaux ayant causé à l'occupant un préjudice, ce dernier doit donc démontrer que le propriétaire a manqué à son obligation de délivrance si celle-ci est prévue par la convention d'occupation précaire.

EN BREF

● **Nouvelle obligation en matière de location à compter du 1^{er} janvier 2024** : Le décret n° 2023-796 du 18 août 2023, publié au JORF du 20 août 2023 a modifié le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats de location à usage de résidence principale vide ou meublée en ajoutant un alinéa obligeant à mentionner le numéro d'identifiant fiscal du logement à compter du 1^{er} janvier 2024. L'identifiant fiscal du local figure sur le site des impôts www.impots.gouv.fr à l'onglet «biens immobiliers». Pour les logements en copropriété avec plusieurs lots (appartement, cave, parking), il y a autant d'identifiants que de lots de copropriété. Seul celui de l'appartement doit figurer sur le bail.

● **Décision du HCSF du 18 décembre 2023 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers** : Depuis le 1^{er} janvier 2024, il est possible de dépasser la durée d'endettement maximale de 25 à 27 ans si le crédit immobilier lié à l'acquisition dans l'ancien donne lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 10 % de l'opération (contre 25 % en 2023).

● **Prorogation du PTZ et de l'éco-PTZ** : Le prêt à taux zéro (PTZ), destiné à soutenir les primo-accédants à la propriété, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 alors qu'il devait prendre fin en décembre 2023. Le dispositif est par ailleurs recentré sur l'acquisition de logements neufs en zone tendue ou de logements anciens avec travaux en zone détendue. Une nouvelle grille de revenus est opérationnelle depuis janvier 2024 et ouvre l'accès à cette aide à 29 millions de foyers fiscaux.

● **MaPrimeAdapt' devient la nouvelle aide unique pour les travaux d'adaptation des logements le 1^{er} janvier 2024** aux personnes âgées, en situation de handicap ou en perte d'autonomie, qui souhaitent aménager leur domicile selon leurs besoins. Elle concerne les propriétaires occupants et locataires du parc privé en perte d'autonomie précoce, en situation de handicap et ceux âgés de 70 ans et plus (sous conditions de ressources). Cette aide sera distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à compter du 1^{er} janvier 2024 et permettra la prise en charge de 50 ou 70 % du montant des travaux, avec un plafond à 22 000 euros.

● **Nouvelle version du Label ISR** : Le label investissement socialement responsable (ISR) renforce ses exigences en matière de lutte contre le changement climatique en adoptant un nouveau référentiel excluant les énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz). Celui-ci entrera en vigueur le 1^{er} mars 2024 ;

● **Décret n°2023-1391 du 29 décembre 2023** : le décret simplifie et clarifie les dispositions relatives à l'appel et à la procédure d'appel et notamment, celles relatives à la procédure d'appel ordinaire avec représentation obligatoire. Ces nouvelles mesures seront applicables aux instances d'appel et aux instances consécutives à un renvoi après cassation introduites à compter du 1^{er} septembre 2024.



AGENDA :

- Le cabinet a le plaisir d'accueillir le Professeur Cyril Grimaldi en qualité de consultant. Nous lui souhaitons la bienvenue au sein du cabinet !
- Le 25 janvier, l'équipe a eu l'occasion d'assister au colloque organisé par l'AFDCI dédié à « *l'Actualité de la vente d'immeubles à construire* » - une matinée riche en échanges.
- Le 27 février prochain, les équipes immobilières d'ADVANT organisent à Londres un événement « **Real Estate Market : UK and Europe Overview** » : Luigi Croce, du cabinet NCTM (Italie), Klaus Beine, du cabinet Beiten (Allemagne) et Amélie Pinçon du cabinet ALTANA (France) présenteront, à Londres, en partenariat avec CBRE, une analyse complète de la situation actuelle du marché de l'immobilier au Royaume-Uni et dans les principales juridictions européennes. Pour vous inscrire : segolene.fouche@advant-altana.

5/5

ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

