



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MARS 2024

EDITO



En consultation publique jusqu'au 13 mars 2024, un projet d'arrêté vise à modifier les règles du diagnostic de performance énergétique pour les petites surfaces de logement dont la superficie est inférieure à 40 m². De quoi permettre à de nombreux logements de sortir de la catégorie des passoires énergétiques – de quoi soulager certains bailleurs qui, sans cela, n'auraient plus été en mesure de louer leurs logements. Dans notre Une, nous revenons sur les principes clés de ce diagnostic désormais incontournable dans tout contrat de vente ou de location.

Le Coin du Praticien évoque le cas de l'inexécution contractuelle et de l'application de l'article 1226 du code civil pour la première fois par la Cour de cassation en matière de baux commerciaux : si l'article conditionne son application à l'accomplissement de certaines formalités, les circonstances peuvent parfois permettre de s'en exonérer.

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – NOUVELLES ET DERNIERES EVOLUTIONS



Pour mémoire, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été introduit par le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, sous l'impulsion du droit européen, notamment de la directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002 et se trouve consacré aux articles L126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ce document a pour ambition de renseigner les acquéreurs et les locataires sur la performance énergétique d'un bien immobilier en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Depuis le 1^{er} novembre 2006, le DPE est obligatoire pour toute vente, et depuis le 1^{er} juillet 2007 pour certaines locations. Ne sont pas soumis à l'obligation de produire un DPE : les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans ; les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ; les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel,

autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a imposé un seuil de performance énergétique minimal comme un des critères de décence de logement. Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement est qualifié de décent lorsque sa consommation d'énergie exprimée en énergie finale est inférieure à 450 kWhEF/m²/an. Ne pourront plus être proposés à la location :

- à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements de classe G du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2028, les logements de classe F du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2034, les logements de classe E du DPE.

En consultation publique jusqu'au 13 mars 2024, un projet d'arrêté vise à modifier les règles du dia-



gnostic de performance énergétique pour les petites surfaces de logement dont la superficie est inférieure à 40 m².

Il tend à ajuster le calcul du DPE pour les logements de moins de 40 m² en fixant des seuils des DPE plus équitables à raison du nombre très important de passoires énergétiques (étiquettes F ou G) dans ces petites surfaces. Cette évolution entrerait en vigueur au 1^{er} juillet 2024 et impactera 11 % du parc immobilier métropolitain. Cette réforme aura pour conséquence de sortir 140 000 logements de la catégorie des passoires thermiques. Pour les logements de 30 m², la réforme fait évoluer le seuil de performance entre

les étiquettes E et F du DPE, de 330 kWh/m²/an à 349 kWh/m²/an. Pour chaque logement touché par cette réforme, il sera possible de générer une attestation de nouvelle étiquette DPE, téléchargeable sur l'Observatoire DPE - Audit de l'Ademe. En attendant la génération de celle-ci, l'Ademe met à disposition un simulateur permettant de disposer d'une évaluation de cette future étiquette.

C'est une bonne nouvelle pour les propriétaires qui auront plus de temps pour réaliser les rénovations énergétiques et pour les locataires et ce, face à une crise du logement grandissante. C'est une moins bonne nouvelle pour la transition énergétique.



LE COIN DU PRATICIEN

APPLICATION DE L'ARTICLE 1226 DU CODE CIVIL AUX BAUX COMMERCIAUX : LA RÉSILIATION UNILATÉRALE DE DROIT COMMUN OUVERTE AU BAIL COMMERCIAL EN CAS D'INEXÉCUTION SUFFISAMMENT GRAVE

Suivant un arrêt du 25 janvier 2024, pourvoi n.22-16.583, la troisième chambre civile de la Cour de cassation admet pour la première fois l'application de l'article 1226 du Code civil au bail commercial. En application de l'article 1224 du Code civil, la résolution résulte, soit de l'application d'une clause résolutoire, soit en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. L'article 1226 du Code civil prévoit qu'en cas d'inexécution contractuelle, une partie peut, à ses risques et périls, demander la résolution unilatérale du contrat par voie de notification. Cet article précise que le créancier doit mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire

à son engagement dans un délai raisonnable, sauf cas d'urgence. La résiliation unilatérale par la notification est consacrée à l'article 1226 du Code civil issu de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats. C'est la consécration législative de la résiliation aux risques et périls autrefois admise en jurisprudence (arrêt Tocqueville du 13 octobre 1998, n.96-21.485). Avant la réforme, quelques juridictions du fond avaient en effet déjà jugé que ce mécanisme d'origine prétorienne était applicable au bail commercial (TGI de Lille du 15.05.2014, RG 12/03280).

Les circonstances de l'espèce concernaient un gérant de la société bailleuse qui avait visiblement adopté un comportement

déplacé à l'égard des salariées du locataire à l'occasion de ses visites journalières dans les lieux loués. Le bailleur a ainsi manqué à son obligation de jouissance paisible. La Cour de cassation a déduit que le comportement du bailleur était d'une gravité telle qu'il avait rendu manifestement impossible la poursuite des relations contractuelles. Ainsi, les circonstances de l'espèce étaient de nature à dispenser le preneur de la mise en demeure préalable, dont il est admis qu'elle aurait été vaine.

La décision se réfère à un arrêt, rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation du 18 octobre 2023 (pourvoi n.20-21.579), qui précisait déjà qu' : « une telle mise en demeure n'a pas à être délivrée lorsqu'il ré-

sulte des circonstances qu'elle est vaine. » En l'espèce, les relations étaient devenues très tendues et conflictuelles du fait de l'attitude inacceptable du dirigeant de la société ayant commandé les travaux. La Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel qui avait considéré que le contexte d'extrême pression

et de rupture relationnelle, ainsi que le comportement de la société cliente, étaient d'une telle gravité que cela rendait manifestement impossible la poursuite des relations contractuelles. Ainsi, la mise en demeure n'a pas lieu d'être présentée si elle est inutile et que l'inexécution est irrémédiable.

Si l'article 1226 du code civil est donc bien applicable aux baux commerciaux, son maniement reste néanmoins difficile à appréhender et très risqué pour celui qui souhaite prétendre à la résiliation unilatérale en se dispensant de l'envoi d'une mise en demeure.

JURISPRUDENCES



• **CA Paris, pôle 5 ch. 3, 7 décembre 2023, n.21/15328** : est jugée illicite la clause qui exclut la réciprocité de la variation, sa mise en œuvre ayant pour conséquence que le loyer ne pouvait être révisé qu'à la hausse. Or, les juges rappellent que le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse le loyer. La clause qui écarte toute réciprocité de variation fausse ainsi le jeu normal de l'indexation.

• **CE, 19 janvier 2024, n.469266** : le voisin immédiat ne bénéficie pas d'une présomption d'intérêt à agir contre une autorisation d'urbanisme. Il doit faire état d'éléments relatifs à l'atteinte que le projet porterait concrètement sur son bien.

• **CA Paris, pôle 5 ch. 3, 25 janv. 2024, n° 21/15897** : il résulte des articles combinés L. 145-28 et L. 145-46-1 du code de commerce que le preneur évincé à la suite d'un refus de renouvellement du bail avec offre d'éviction, ayant perdu de ce fait la qualité de locataire titulaire du bail en cours (locataire qui, en l'espèce, n'a pas contesté ce congé) ne peut se prévaloir à défaut de droit de préférence conventionnel, inexistant au cas présent, du droit de préemption prévu en cas de cession des locaux loués.

• **CA Nîmes, 4e ch. com., 26 janv. 2024, n° 23/01643** : un bail commercial peut ne pas prévoir le versement d'un dépôt de garantie ou, à l'inverse, stipuler une somme correspondant à plusieurs termes de loyer. Dans le cas où le preneur a versé, d'avance, plus de deux termes de loyer, la cour d'appel de Nîmes a jugé que la somme excédentaire « doit porter intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France depuis son versement ».

• **Civ. 3e, 25 janvier 2024, n° 22-21.455** : la location meublée de tourisme n'est pas nécessairement une activité commerciale. La Cour de cassation rappelle le principe selon lequel en l'absence de prestations de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, l'activité de location meublée n'est pas de nature commerciale.

• **Cass. 3e civ., 25 janvier 2024 n°22-21-006** : La Cour de cassation rappelle que l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité doit être appréciée au cours du bail à renouveler et jusqu'à la date d'effet du nouveau bail et ne permet d'écarter la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé

et de le fixer à la valeur locative que si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée dans les locaux loués.

• **Civ. 3e, 25 janvier 2024, n.22-21.455** : la nature commerciale d'une location saisonnière est déterminée par la présence de services supplémentaires revêtant le caractère d'un service para-hôtelier.

• **Civ. 3e, 25 janvier 2024, RG 17-31.538** : la mise en demeure visée à l'article L.145-17 du Code de commerce peut être délivrée concomitamment au congé avec refus de renouvellement sans versement d'indemnité.

• **Civ. 3e, 1er février 2024, n.22-13.446** : en principe, dans une opération d'investissement immobilier locatif avec défiscalisation, le point de départ de l'action en responsabilité engagée par l'acquéreur contre des professionnels pour manquement à leurs obligations respectives d'information, de conseil ou de mise en garde, est le jour où le risque s'est réalisé, soit celui où l'acquéreur a appris qu'il serait dans l'impossibilité de revendre le bien à un prix lui permettant de rembourser le capital emprunté.



EN BREF

- **Arrêté du 8 janvier 2024** modifiant plusieurs arrêtés ministériels relatifs aux installations de gestion de déchets soumises à déclaration : modification des prescriptions générales contenues dans plusieurs arrêtés relatifs à la prévention du risque d'incendie.
- **Publication de l'avis de la Commission de régulation de l'énergie (CRE)** sur le projet de loi relatif à la souveraineté énergétique par une délibération en date du 1^{er} janvier 2024 : accueil favorable du nouveau dispositif et salue les garde-fous prévus par le projet de loi visant à garantir un fonctionnement efficace du marché sur lequel EDF est un acteur intégré détenant une position dominante.
- **Décret n.2024-82 du 5 février 2024** relatif aux conditions d'indemnisation des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : fixation des conditions d'indemnisation des maisons implantées sur des sols argileux et fissurés par la sécheresse.
- **Projet d'arrêté du 20 février au 13 mars 2024** visant à modifier les règles du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les petites surfaces dont la superficie est inférieure à 40 m².

AGENDA

L'équipe vous donne rendez-vous à Cannes du 11 au 15 mars au MIPIM (le « marché international des professionnels de l'immobilier ») organisé comme chaque année au Palais des Festivals.

**Au plaisir de vous
y retrouver !**

