



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

JUIN 2024

EDITO



Focus dans notre « Une » sur la loi parue au journal officiel le 10 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « habitat dégradé », qui vient mettre en place une réglementation plus stricte afin de permettre des interventions en amont sur les immeubles dont l'état est critique.

Le « Coin du Praticien » fait le point sur l'instauration temporaire d'un « Tribunal des activités économiques » et son impact en pratique sur les litiges relatifs aux baux commerciaux.

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

LES APPORTS DE LA LOI « HABITAT DEGRADE » : LES DISPOSITIONS IMPACTANT LES LOCAUX PROFESSIONNELS OU COMMERCIAUX



Parue au journal officiel le 10 avril 2024, la loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « habitat dégradé », s'insère dans le bilan de mi-parcours du Plan Initiative Copropriété initié en 2018 par l'Agence nationale de l'habitat qui a mis en exergue la nécessité d'améliorer les dispositifs existants.

La loi a pour objectif de :

- prévenir la dégradation des immeubles en facilitant l'intervention des acteurs adéquats en amont de la dégradation potentielle et en accélérant les opérations d'aménagement stratégiques ;
- lutter contre l'habitat dégradé en réformant les outils d'intervention.

Dans ces perspectives, le législateur a tenté en premier lieu d'améliorer

liorer le fonctionnement des copropriétés et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation avec notamment l'instauration d'un prêt global collectif que les syndicats de copropriétaires pourront souscrire afin de financer les travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'immeubles.

Le législateur prévoit également que le projet de résolution d'une assemblée générale qui a pour objet la réalisation de travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre et qui n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires peut être remis au vote lors d'une nouvelle assemblée générale convoquée dans un délai de trois mois pour statuer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



La loi facilite également le recouvrement d'une créance auprès d'un copropriétaire en supprimant la nécessité d'obtenir une autorisation préalable d'un juge pour le recouvrement des sommes dus au titre du budget prévisionnel exigibles de la copropriété ou rendues exigibles en raison du défaut de versement d'une seule provision à sa date d'exigibilité.

Afin de prévenir la dégradation des immeubles, la loi ajoute également des obligations aux opérateurs privés, dont des obligations d'information :

- le syndic doit informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations ;
- l'obligation d'un diagnostic structurel décennal pour les immeubles d'habitat collectif situés dans des secteurs à risque définis par la commune.

La loi dispose également un droit de relogement à la charge d'opérateurs privés : en cas d'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité évincés à titre temporaire depuis plus de trois ans, les propriétaires doivent garantir le droit au relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. La protection des occupants s'étend également aux occupants de locaux à usage professionnel ou commercial.

Les sanctions pénales contre les marchands de sommeil sont aussi durcies (jusqu'à sept ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende).

L'objectif poursuivi par cette loi étant de rénover plutôt que de devoir démolir, la loi prévoit la création d'une nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles indignes à titre réparable lorsque les logements sont frappés par au moins deux arrêtés de péril ou d'insalubrité au cours des dix dernières années dont les prescriptions n'ont pas été totalement exécutées.

Par ailleurs, la loi élargit la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable (dite procédure « Vivien ») aux locaux commerciaux et professionnels. Ce régime s'applique pour des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou à titre exceptionnel, pour des immeubles ou des terrains qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine.

La loi étend aussi l'utilisation du droit de préemption de la collectivité territoriale ou de l'établissement public en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, d'un plan de sauvegarde ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (CCH art. L 741-1).

La loi impose donc une réglementation plus stricte afin de permettre des interventions en amont, sur les immeubles dont l'état est critique, mais qui peuvent encore être sauvés.



LE COIN DU PRATICIEN

L'INSTAURATION TEMPORAIRE D'UN « TRIBUNAL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES » : QU'EN EST-IL POUR LES LITIGES RELATIFS AUX BAUX COMMERCIAUX ?

L'article 26 de la loi n° 2023-1059 du 20 novembre 2023 d'orientation et de programmation du ministère de la Justice qui a été adoptée dans le but **de rendre la justice plus rapide, plus efficace, plus protectrice et plus proche des justiciables et de désengorger les tribunaux**, prévoit la mise en place d'un « *tribunal des activités économiques* » (TAE) à titre expérimental au sein de certains tribunaux de commerce. Cette expérimentation concernera entre 9 et 12 tribunaux de commerce désignés par arrêté du ministre de la Justice, pendant une durée de quatre ans à compter du début de l'année 2025.

La loi du 20 novembre 2023 institue ainsi un transfert du contentieux du bail de l'entreprise en difficultés (à l'exception des professions libérales) à une juridiction nouvelle spécialisée, le TAE. La loi précise, dans une forme sibylline déjà soulignée par la doctrine avisée, la compétence du TAE pour « *les contestations relatives aux baux commerciaux qui sont nées de la procédure [collective] et qui présentent avec celle-ci des liens de connexité suffisants* ».

Autrement dit, si le tribunal judiciaire conserve sa compétence de principe pour le contentieux général des baux commerciaux, il devra néanmoins transférer

sa compétence au profit du TAE saisi de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur ou du bailleur en difficulté.

Ce transfert de compétence fait déjà couler beaucoup d'encre tant sur son principe que sur ses modalités. Quelles sont les « contestations » qui justifieront la compétence du TAE ? Comment interpréter et mettre en œuvre le double critère de rattachement de compétence au TAE tenant à l'existence d'une créance « née de la procédure » et présentant avec celle-ci « des liens de connexité suffisants » ?

Certaines situations ne poseront pas de difficulté et, notamment, lorsque la contestation en cause concernera par essence la procédure collective du preneur : tel sera le cas de l'action en paiement des loyers et charges impayés nés postérieurement à l'ouverture de la procédure collective ou de l'action en résolution pour non-paiement des loyers postérieurs.

Cependant, pour d'autres actions non directement afférentes au paiement des loyers et charges, la délimitation de compétence est moins aisée : par exemple, des doutes subsistent lorsqu'une action en résiliation du bail est intentée pour manquement à une obligation de faire ou de ne pas faire, postérieur à l'ouverture de la procédure collective du

preneur. Dans ce cas, faut-il saisir le juge des référés du tribunal judiciaire ou le TAE ?

De même, quel sort sera réservé au contentieux complexe et récurrent de la fixation du loyer ? La question pourra se poser de déterminer si la fixation du loyer présente ou non un lien de connexité avec la procédure collective en cours.

Mais aussi d'autres difficultés : *quid* alors du juge-commissaire, organe essentiel des procédures collectives et dont l'office est strictement délimité ? A cet égard, les dispositions de la loi demeurent énigmatiques et prévoient que le transfert de la compétence du TAE en matière de bail commercial et de procédures collectives interviendra « *sans préjudice des pouvoirs attribués en premier ressort au juge-commissaire* », qui, on le rappellera, est compétent pour connaître de la résiliation du bail commercial en cas d'impayés.

La démarche législative de concentrer toutes les difficultés afférentes aux baux commerciaux ainsi qu'aux procédures collectives entre les mains d'une juridiction unique et spécialisée est heureuse. Toutefois, elle suscite des craintes et de nouvelles difficultés.

Laissons désormais l'expérimentation nous apporter les premières réponses.



JURISPRUDENCES

● **Paris, pôle 5, ch. 3, 4 avril 2024, n.22/15510** : le preneur qui n'est pas immatriculé à la date du congé n'a pas droit au renouvellement de son bail ni droit au paiement de l'indemnité d'éviction, et est occupant sans droit ni titre à compter de la date d'effet du congé, et ce même s'il s'est immatriculé postérieurement. En l'absence d'éléments permettant de considérer celle-ci comme excessive, il doit payer l'indemnité d'occupation égale à 2 fois le montant du loyer principal majoré des charges outre les accessoires.

● **Cass. Com., 24 avril 2024, n.22-15.958** : le défaut d'accord du cédé n'emporte pas la nullité de la cession du contrat, mais son inopposabilité au cédé. La Cour de cassation apporte une réponse claire à l'hésitation née après la réforme de 2016 sur la sanction applicable en cas de défaut.

● **Paris, 25 avril 2024, pôle 5, ch. 3, n.21/14916** : validité d'une clause intitulée « de révision » prévoyant une évolution forfaitaire du loyer selon un pourcentage déterminé conve-

nu par les parties. En l'espèce, le bail stipulait que le loyer sera augmenté de « 2% chaque année à la date d'anniversaire du présent bail. En accord avec les parties, tous les trois ans une révision du loyer pourra être effectuée ».

● **Cass. Civ. 3^e, 25 avril 2024, n.22-20174** : nullité des résolutions de l'AG d'une ASL en cas de non-respect des règles statutaires de vote. La décision de mettre à jour lesdits statuts doit faire l'objet d'une adoption régulière de l'assemblée générale des propriétaires membres de l'ASL (quorum et majorité). A défaut de disposition spécifique contenue dans les statuts, le parallélisme des formes impose logiquement que la modification des statuts soit soumise à l'accord unanime de ses membres.

● **Cass. Civ. 3^e, 2 mai 2024, n.22-24-503** : la Cour affirme que si les statuts ne prévoient pas expressément la faculté de mettre un immeuble de la SCI à la disposition gratuite des associés, cette opération ne peut être décidée par le gérant seul et doit être autorisée par l'assemblée

générale des associés, statuant dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

● **Cass. Civ. 3^e, 16 mai 2024, n.22-19.830** : une transaction entre bailleur et locataire emportant résiliation et signature d'un nouveau bail, et «portant accord global et ayant vocation à régler tous les litiges nés de l'exécution du bail initial» rend irrecevable une demande ultérieure du locataire tendant à contester la clause d'indexation du bail initial, et ce sur le fondement de l'autorité de la chose jugée. L'ordre public de «direction» et le réputé non écrit de l'article L 112-1 du Code monétaire et financier n'interdisent donc pas, comme le prétendait le pourvoi, de transiger.

● **Cass. Civ. 3^e, 16 mai 2024, n.22-19.922** : le locataire peut agir en répétition de l'indu de charges et loyers contre l'ancien propriétaire de l'immeuble, qui ne peut pas lui opposer la clause de subrogation de l'acquéreur dans tous les litiges relatifs au bail, clause qui ne concerne que les rapports vendeur/acquéreur et non le bail.



EN BREF

- **Rép. min. n° 06822, JO Sénat 30 novembre 2023** : l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme dispose que les résidences principales déclarées comme meublés de tourisme ne peuvent être louées au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile. La ministre déléguée auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme, apporte des précisions sur le calcul de ce seuil de 120 jours.
- **Autre apport de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024** : les organismes HLM peuvent désormais devenir opérateurs d'un Bail Réel Solidaire (BRS) d'activité. Ils peuvent également conclure ce type de bail en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et réaliser des prestations de service se rapportant à ce bail pour le compte d'OFS.
- **Autre apport de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024** : nouvelles responsabilités pour les vendeurs immobiliers, notamment en matière de diagnostic technique qui doit inclure, s'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Cette obligation, inscrite à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, concerne toutes les ventes d'immeubles bâtis, qu'il s'agisse de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente. En cas d'absence de ces arrêtés lors de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur dispose du droit de demander la résolution du contrat ou une diminution du prix de vente.
- **Arrêté du 25 mars 2024 publié au Journal Officiel le 20 avril 2024** : est modifié le calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les petits logements ayant une surface inférieure à 40m². Pour le DPE établi entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024, à compter du 1^{er} juillet 2024, ces propriétaires pourront, si le classement a évolué favorablement, télécharger une attestation de changement de classe de DPE sur le site de l'Ademe.
- **Directive UE n.2024/1275 du 24 avril 2024** : de nouvelles exigences minimales relatives à la performance énergétique des bâtiments sont prévues. S'agissant des bâtiments neufs, la directive demande aux États membres de veiller à ce qu'ils soient des « bâtiments à émissions nulles » (art. 11) : à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les bâtiments neufs appartenant à des organismes publics ; à partir du 1^{er} janvier 2030 pour tous les bâtiments neufs. Dans le cadre de la rénovation énergétiques, les États membres sont tenus de mettre en place un plan national de rénovation des bâtiments et un système de passeports de rénovation. La directive prévoit aussi l'accélération de la mise en place d'installations d'énergie solaire appropriée ou encore la mise en place d'infrastructures pour une mobilité durable (points de recharge pour des véhicules électriques).
- **Projet de Loi de la simplification de la vie économique déposé au Sénat le 24 avril 2024** : l'article 24 prévoit un paiement mensuel du loyer réservé aux activités de commerce de détail ou de gros et aux prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi qu'un dépôt de garantie ne pouvant excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. L'article 11 du projet vise à habiliter le Gouvernement à réformer par ordonnance le droit des contrats spéciaux, et ce dans un délai de deux ans. Cette habilitation porte sur les principaux contrats régis par le code civil : la vente, l'échange, le louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise, le bail ou contrat de location, le prêt, le dépôt et le séquestre, les contrats aléatoires et le mandat. Le Gouvernement entend également réformer, par voie d'ordonnance, les règles relatives au contrat afin d'améliorer leur articulation avec le droit des contrats spéciaux réformé.
- **Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables déposé au Sénat le 6 mai 2024** : l'exercice d'un recours gracieux par un tiers à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme ne prorogerait plus le délai de recours contentieux. Le délai pour exercer un recours gracieux serait quoiqu'il en soit réduit à 1 mois au lieu de 2 aujourd'hui et le délai dont bénéficie l'administration pour répondre à un recours gracieux serait réduit à 1 mois au lieu de 2.

EN BREF



- **Proposition de loi visant à faciliter la transformation de bureaux en logement adoptée par le Sénat le 15 mai 2024** : extension pour inclure tous les bâtiments non résidentiels, faciliter les opérations de transformation pour produire du logement étudiant et le financement de nouveaux équipements en lien avec les opérations de reconversion.
- **Consultation publique sur l'arrêté modifiant l'arrêté Valeurs Absolues 5 (dispositif Eco-énergie tertiaire)** : à paraître après le 11 juin 2024. Le nouveau projet d'arrêté concerne notamment les transports, la culture, les loisirs, les parcs d'exposition et palais des congrès, ainsi que les établissements de vente et services de véhicules, les laboratoires, l'imprimerie ou encore l'audiovisuel, la santé libérale et les tribunaux.

AGENDA



- Le cabinet ADVANT Altana a le plaisir d'accueillir, en qualité d'associé, **Pierre-Marie Ouchet**. Spécialisé dans le transactionnel, l'investissement et le financement immobilier, Pierre-Marie Ouchet rejoint l'équipe immobilier aux côtés d'Amélie Pinçon. Avant de nous rejoindre, il exerçait en tant qu'associé au sein de Baker McKenzie. Nous lui souhaitons la bienvenue dans notre équipe !
- Amélie Pinçon interviendra et vous attend nombreux le 11 juin prochain au colloque organisé par l'Université Panthéon-Assas, amphithéâtre Liard, de 14h30 à 17h30, intitulé « Baux commerciaux : la loi « Pinel » fête ses dix ans ! Bilan et perspectives ». Au programme : le pouvoir des volontés privées : négocier les baux après la loi « Pinel », et le renouvellement de l'ordre public : quelles contraintes ? Quelles sanctions ? Inscription gratuite à l'adresse suivante : cercol@u-paris2.fr

