



# ADVANT Altana

## NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

AVRIL 2023

### EDITO



Les dark stores sont sous la lumière du Conseil d'État ! Le 23 mars 2023, le Conseil d'État a donné raison à la mairie de Paris en estimant qu'elle avait le droit de demander aux sociétés de livraison rapide une autorisation pour transformer des locaux commerciaux en entrepôts. Le gouvernement a confirmé cela dans un arrêté publié le 24 mars 2023 au journal officiel. Cécile Ferouelle, associé Droit de l'urbanisme d'ADVANT Altana nous apporte son éclairage sur les conséquences de ces positions dans la « UNE ». La rubrique le coin du praticien, est dédiée aux conséquences de la contrainte de la sobriété énergétique sur l'immobilier.

Très bonne lecture ! N'hésitez pas à nous solliciter si vous avez la moindre question. Nous nous ferons une joie d'y répondre.

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

### À LA UNE

#### LES DARK STORES AU CENTRE DE LA VERSION 2.0. DES DESTINATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME

PAR CÉCILE FERUELLE, AVOCAT ASSOCIÉ



Les Dark stores ont initié un **mouvement à la fois jurisprudentiel et réglementaire de prise en compte des nouveaux usages des sols résultant de l'usage d'Internet dans le cadre des destinations en matière d'urbanisme.**

En effet, outre l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat le 23 mars dernier (CE, 23 mars 2023, pourvoi n° 468360), le Gouvernement a publié, en parallèle le 24 mars 2023, un Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### Principes dégagés par l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat le 23 mars 2023

En premier lieu, et si ce point n'est pas au cœur du sujet, il faut souligner que cet arrêt consacre une application positive de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, dispositions récentes qui permettent

à l'autorité compétente, indépendamment des poursuites pénales, de prononcer une mise en demeure, assortie le cas échéant d'une astreinte, en cas de méconnaissance de disposition ou de prescriptions d'urbanisme, en vue d'obtenir la régularisation des infractions.

En second lieu, le Conseil d'Etat a dû apporter des précisions sur la définition des destinations à prendre en compte pour déterminer si une autorisation d'urbanisme est nécessaire lorsqu'un règlement de PLU comporte une définition des destinations différente de celles prévues dans le code de l'urbanisme (c'est-à-dire par les articles R. 151-27 et suivants du code de l'urbanisme et par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu pris pour l'application de la loi ALUR de 2014).



Cet arrêt a expressément précisé qu'il y a lieu de s'appuyer sur les définitions données pour les destinations des constructions par le code de l'urbanisme pour apprécier les autorisations nécessaires à la réalisation de travaux, quand bien même les définitions données pour les destinations dans le règlement d'un PLU (pour les PLU non mis à jour s'agissant des destinations) ne conduiraient pas à regarder ces travaux comme entraînant un changement de destination.

Pour le dire autrement, si les opérateurs des Dark stores se sont appuyés sur la définition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (« CINASPIC »), intégrant les espaces de logistique urbaine, donnée dans le règlement du PLU de Paris, pour considérer que leur activité n'entraînait pas de changement de destination, il y avait lieu de s'appuyer sur les destinations prévues dans le code de l'urbanisme pour apprécier si les travaux étaient soumis à autorisation. Le Conseil d'Etat a ainsi considéré que la création d'un Dark store dans un ancien commerce accueillant du public entraînait une transformation d'un commerce en entrepôt soumis *a minima* à déclaration préalable (art. R. 421-17 du code de l'urbanisme).

Enfin, s'agissant de l'appréciation de la conformité de la transformation au PLU de Paris, le Conseil d'Etat a précisé que **l'activité entrainait dans la définition de la destination d'entrepôt** et non dans celle de CINASPIC (malgré l'intégration des espaces de logistique urbaine à cette destination).

### **Modernisation des destinations du 22 mars 2023**

Le débat sur les Dark stores a plus globalement provoqué une réflexion sur les nouveaux usages des bâtiments résultant de l'usage d'Internet.

Cette réflexion a conduit le Gouvernement à préciser, dans l'arrêté du 22 mars 2023, la notion de **destination de construction « commerce et activité de service »** (défini par l'arrêté du 10 novembre 2016) à l'aune de la manière dont sont retirés les produits commandés par voie télématique.

Ainsi désormais, la sous-destination d'« artisanat et commerce de détail » recouvre « les constructions destinées aux activités artisanales

*de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ».* **La définition de la sous-destination « commerce de détail » repose donc sur l'accueil de la clientèle, que cette dernière vienne pour acheter ou simplement retirer la marchandise.**

Il en est de même pour la sous-destination « restauration » qui vise les « constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ».

En parallèle, la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (incluant notamment les entrepôts) a également été profondément réformée pour intégrer ces activités sans accueil de la clientèle.

La sous-destination d'entrepôts a ainsi été précisée afin d'intégrer expressément les Dark stores : « les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, **les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données** ». Nous pouvons également relever les précisions apportées sur les **data center**.

Enfin, une sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » a été créée et définie de la manière suivante en ce qu'elle recouvre les « constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place ». Il faut ici souligner que, pour les **Dark kitchens**, ce n'est plus l'accueil de la clientèle qui est au centre de la définition mais le mode de commande.

L'actualisation des destinations à l'aune des nouveaux usages générés par Internet était attendue depuis longtemps par les praticiens et va ainsi permettre, même si elle est source de contrainte, de limiter la prise de risque des opérateurs se lançant dans de telles activités.





# LE COIN DU PRATICIEN

## L'IMMOBILIER SOUS LA CONTRAINTE DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE : FOCUS SUR LE DÉCRET « BACS » DU 7 AVRIL 2023

Le parc immobilier commercial se retrouve au cœur de la transition vers la sobriété énergétique. Les bailleurs comme les preneurs à bail commercial sont concernés par les mesures visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments du secteur tertiaire.

Trois ans après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire » ayant créé des obligations de réduction de consommation d'énergie à la charge des propriétaires et des preneurs à bail de locaux à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup>, le pouvoir réglementaire poursuit sa marche vers la décarbonation du parc immobilier à l'horizon 2050 avec la mise en œuvre des décrets « BACS ».

Le décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020, dit décret « BACS » (Building Automation & Control Systems), prévoit d'équiper les bâtiments tertiaires non résidentiels, neufs et existants, équipés de système de chauffage ou refroidissement, dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW, d'un système d'automatisation et de contrôle, d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ces mesures concernaient la plupart des bureaux et autres bâtiments non résidentiels de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, comme nous l'évoquions dans notre newsletter du mois de novembre 2022, un projet d'un nouveau décret prévoyait d'élargir son champ d'application. C'est désormais chose faite.

En effet, par décret n° 2023-259 du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation des bâtiments tertiaires, le champ d'application du décret BACS de 2020 a été étendu.

Ce nouveau décret BACS a abaissé le seuil de l'obligation d'équipement des bâtiments en incluant les systèmes de puissance nominale supérieure à 70 kW. Un pilotage intelligent de ces systèmes s'imposera dans les bâtiments neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 8 avril 2024. Les bâtiments existants devront être mis aux normes au moment du renouvellement du système de chauffage ou de climatisation au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2027 (contre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les installations de plus de 290 kW).

Par un arrêté du même jour, le ministre de la transition écologique et de la cohésion du territoire ainsi que son ministre délégué chargé de la ville et du logement ont précisé les obligations mises en place par le nouveau décret BACS, en limitant la clause dérogation pour motif économique qui permet de s'exonérer de la réglementation. Le temps de retour sur investissement (dit « TRI ») pendant lequel les équipements feront l'objet d'un remboursement est passé de 6 à 10 ans.

L'obligation d'entretien des systèmes techniques « BACS » est également renforcée, par l'ajout de l'article R.175-5-1 du Code de la construction et de l'habitation qui impose aux propriétaires, à leur initiative, de faire inspecter périodiquement les parties accessibles des éléments de ces systèmes. La première inspection doit avoir lieu au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les dispositifs existants au 8 avril 2023. En principe, elles seront effectuées tous les 5 ans au maximum. En réalité, elle sera réalisée dans les 2 ans de l'installation ou du rem-

placement du BACS lui-même ou de l'un des systèmes techniques reliés à celui-ci.

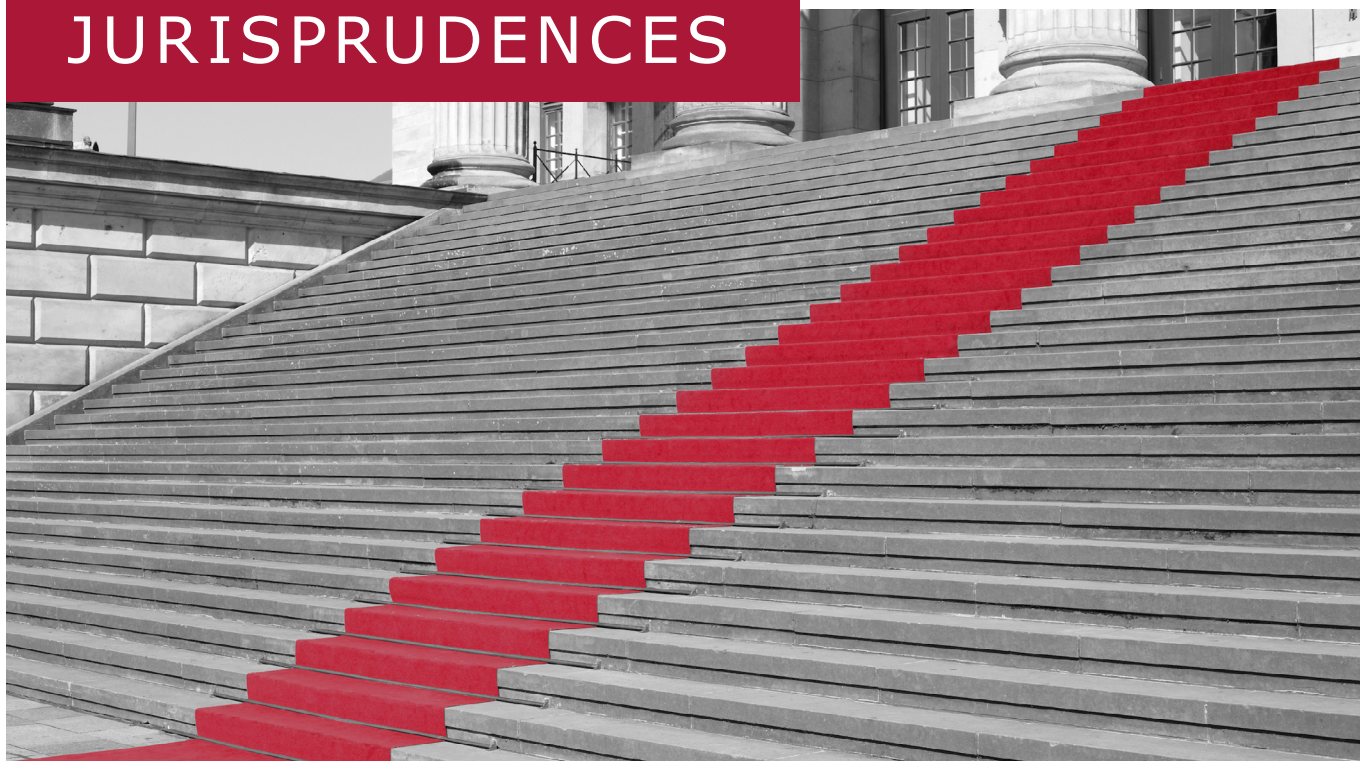
Les décrets BACS du 20 juillet 2020 et du 7 avril 2023 ainsi que son décret d'application s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés par le décret tertiaire du 23 juillet 2019, en termes d'économies d'énergie, et visent, en réalité, à équiper tout bâtiment tertiaire, neuf ou existant, d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB) – ce qui, dans le langage anglo-saxon équivaut à des « smart building ».

A travers ces systèmes de GTB, les bâtiments sont ainsi voués à devenir de plus en plus intelligents par le biais d'installations techniques poussées. La réduction des consommations énergétiques des bâtiments dépend de la bonne gestion des fonctions techniques, de l'ensemble des équipements, de l'alimentation électrique, etc. En réalité, la gestion même des bâtiments est susceptible d'influer directement sur leur performance énergétique et sur le confort des occupants.

Les GTB ont vocation à superviser et contrôler les services comme le chauffage, la ventilation, la commande de l'éclairage et le conditionnement de l'air, en s'assurant qu'ils fonctionnent de la façon la plus efficace et la plus économique possible. Par exemple, la mise en place de capteurs de présence permettant d'allumer et éteindre l'éclairage constitue un système assimilé à de la GTB.

Les enjeux environnementaux sont de plus en plus nombreux et n'ont pas fini d'ajouter de nouveaux défis auxquels les acteurs de l'immobilier d'aujourd'hui et de demain devront répondre.

# JURISPRUDENCES



• **Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 mars 2023, n° 21-25.106** : la Cour de cassation invite les juges à interpréter restrictivement une clause, même claire et précise, qui met à la charge du preneur à bail commercial les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. Dans cette affaire, la clause du bail qui mettait à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du Code civil mais ne mentionnait pas spécifiquement « la réfection de la toiture », ne suffit pas à transférer la charge de tels travaux au preneur.

• **Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 avril 2023, n° 22-12.937** : confirmation du principe selon lequel le bailleur peut procéder à la dénégation

du droit au renouvellement du locataire non immatriculé pendant toute la durée de la procédure de fixation de loyer ou d'indemnité d'éviction (et échapper ainsi à toute indemnité), même s'il était informé du défaut d'immatriculation à la date du congé, sans que le preneur ne puisse opposer la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce.

• **Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 avril 2023, n° 22-10.487** : en vertu de l'article 555 du Code civil, les constructions édifiées par l'usufruitier ne font accession au nu-propiétaire qu'à la fin de l'usufruit. Aucune action fondée sur la garantie décen-

nale ne peut donc être exercée par le nu-propiétaire le temps de l'usufruit. Cette solution est transposable sauf clause contraire aux rapports entre un bailleur et un preneur.

• **Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 mars 2023, n° 20-20.141** : en cas de restitution des locaux loués, les travaux relevant de la vétusté sont à la charge du preneur uniquement si une clause expresse du bail le prévoit. Le preneur doit toutefois indemniser le bailleur au titre de son préjudice d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables en raison des dégradations affectant ce bien loué consécutivement à l'inexécution par le preneur de ses obligations.



## EN BREF

---

- **Décret n° 2023-259 du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires** : renforcement de l'obligation d'installation des systèmes de pilotage du chauffage, ventilation et refroidissement dans les bâtiments neufs et existants ;
- **Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu** : les Dark stores sont juridiquement qualifiés d'entrepôts ;
- **Proposition de loi visant à « Mieux indemniser les dégâts sur les biens immobiliers causés par le retrait-gonflement de l'argile »** : déposée le 7 avril 2023 et actuellement à l'étude devant la Commission des finances ;
- **Réponse ministérielle du 21 mars 2023, n° 3255** : le Gouvernement n'envisage pas de modifier l'article L.145-46-1 du Code de commerce et ainsi contraindre le locataire qui exerce son droit de préemption à maintenir son activité commerciale pendant une certaine durée ou à lui interdire de revendre le bien libre de toute occupation.
- **Remise du rapport et des consultations sur l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux.**

## AGENDA

---

- ADVANT Altana a participé à la 3<sup>ème</sup> édition du FOOD CAMP sur le thème « *Rebondir, comment les crises accélèrent la transition alimentaire* »
- Amélie Pinçon, avocat associé et Sarah Hajam, avocat collaborateur, sont intervenues auprès des étudiants du Master 2 de Droit Immobilier et de la Construction au sein de l'Université Panthéon Assas, le 5 avril 2023 sur la thématique « *Pratique des baux commerciaux dans le retail* »

