



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

AVRIL 2024

EDITO



Un nouvel arrêté vient compléter le panel de dispositions relatives au dispositif éco-énergie-tertiaire qui n'en finit pas de mouvementer les discussions entre les bailleurs et les preneurs au moment de la négociation de leur bail commercial : la « Une » de ce mois-ci reprend l'essentiel des nouveautés en la matière suivant le nouvel arrêté du 20 février 2024 dit « valeurs absolues IV » paru le 14 mars 2024.

Focus dans le « Coin du praticien » sur une série d'arrêtés rendus par la Cour de cassation le 7 mars 2024 en matière de procédure civile : la haute juridiction opère un revirement de jurisprudence sur la péremption d'instance qui intéressera l'ensemble des praticiens de la procédure.

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

PARUTION DE L'ARRÊTÉ DU 20 FÉVRIER 2024 DIT « VALEURS ABSOLUES IV » LE 14 MARS 2024 VENANT COMPLÉTER LE PANEL DE DISPOSITIONS RELATIVES AU DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE-TERtiaIRE



Paru au journal officiel le 14 mars 2024 et entré en vigueur le 15 mars 2024, ce nouvel arrêté en date du 20 février 2024 apporte des modifications à l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire mais aussi plus généralement au dispositif éco-énergie tertiaire.

Pour mémoire, le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 « relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire », dit « **décret tertiaire** », a créé des obligations à la charge des propriétaires et des preneurs à bail de locaux à usage tertiaire de plus de 1000 m² ou se trouvant dans un ensemble pour ce même usage dont la surface excède 1000m². L'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation impose aux assujettis :

- soit de réduire leur consom-

mation d'énergie de 40 % pour 2030, 50 % pour 2040 et 60 % pour 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 (**il s'agit de valeurs « relatives »**) ;

- soit d'atteindre un seuil d'énergie finale, exprimé en valeurs à ne pas dépasser (**il s'agit des « valeurs absolues »**).

Très attendu, l'arrêté du 28 novembre 2023, dit « arrêté valeurs absolues III » était le dernier arrêté pris en la matière, définissant les objectifs exprimés en « valeurs absolues » pour plusieurs catégories d'activités dont : l'hôtellerie, les résidences de tourisme et villages ou clubs de vacances, la restauration, les salles serveurs et les centres d'exploitation informatique.

Le dernier arrêté, en date du 20 février 2024, dit « arrêté valeurs absolues IV », vient définir les objectifs de

consommation d'énergie finale en valeurs absolues, à respecter en 2030, pour l'application du décret tertiaire pour les centres hospitaliers, établissements médico-sociaux, établissements pénitentiaires, de protection judiciaire de la jeunesse, en sports, pour les blanchisseries « industrielles » et les entrepôts de logistique à température ambiante. Sur le modèle des autres arrêtés « valeurs absolues », les objectifs à atteindre par les entreprises concernées sont exprimés en kWh/m²/an. Pour établir ces valeurs, il a été pris pour référence les données des bâtiments performants dans leur catégorie d'activité. Pour chaque catégorie d'activité, on retrouve deux sous-ensembles de valeurs : (i) des valeurs « CVC » (consommations de chauffage, ventilation, climatisation) et (ii) des valeurs « USE » (intensité d'usage du bâtiment).

Mais les modifications apportées par ce nouvel arrêté ne se cantonnent pas aux valeurs absolues. **L'arrêté du 20 février 2024 vient également compléter le dispositif éco-énergie-tertiaire sur des points essentiels qui vont concerner tous les assujettis, et notamment :**

- Report de l'échéance au 30 septembre 2027 permettant aux assujettis de renseigner sur la plateforme OPERAT l'année de référence choisie – à défaut, la consommation de référence correspondra à la consommation de la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT ;
- L'année 2022 peut dorénavant être choisie comme année de référence (pour mémoire

l'année de référence permet, par comparaison, de déterminer si les valeurs « relatives » sont atteintes) ;

- Les assujettis pourront bénéficier de l'année de référence d'un précédent exploitant, sous réserve de respecter certaines modalités ;
- Les consommations, qu'elles soient fixes ou relatives, seront désormais déterminées en incluant les consommations des « réserves, locaux techniques et parkings intérieurs ».

Ce nouvel arrêté témoigne donc des nombreuses transformations qui touchent le dispositif éco-énergie-tertiaire, qui n'a pas fini de voir son corpus de règles évoluer. L'exemple des bureaux est notamment marquant, quand on sait que les valeurs définies par le décret du 24 novembre 2020 pour cette catégorie d'activité **sont déjà en cours de révision par la parution d'un nouvel arrêté.** La parution de ces arrêtés « valeurs absolues » est d'ailleurs toujours l'opportunité pour le pouvoir exécutif de mettre en place des consultations publiques. A cette occasion, il a été soulevé la question de la mise en œuvre **en pratique de l'obligation des preneurs de communiquer leurs données de consommation à leurs bailleurs (un tel échange d'informations étant rendu obligatoire par l'article R.174-28 du Code de la construction et de l'habitation) – un sujet que les praticiens des baux commerciaux connaissent bien. Des réflexions sur ce sujet sont attendues courant cette année, afin de faciliter le respect de cette obligation.**

Affaire à suivre.



LE COIN DU PRATICIEN

UN REVIREMENT BIENVENU EN MATIÈRE DE PÉREMPTION D'INSTANCE EN PROCÉDURE D'APPEL

La Cour de cassation a rendu quatre arrêts, ce 7 mars 2024 (pourvois n. 21-19.475 ; 21-19.761 ; 21-20.719 ; 21-23.230), opérant un revirement de jurisprudence sur la péremption d'instance devant la Cour d'appel.

La péremption d'instance consacré à l'article 386 du Code de procédure civile est un mode d'extinction de l'instance venant sanctionner l'inertie

procédurale des parties pendant un délai de deux ans. Aux termes de l'article 2 du même texte, les parties conduisent l'instance sous les charges qui leur incombent. Il leur appartient d'accomplir les actes de la procédure dans les formes et délais requis.

Toutefois, en matière de procédure d'appel, les parties peuvent être en état de plaider alors que la cour d'appel saisie

se retrouve souvent dans l'impossibilité, en raison du nombre des affaires à traiter et du peu de moyens dont les juges disposent, de fixer l'affaire dans un délai inférieur à deux ans.

Jusqu'à présent, en matière de procédure d'appel avec représentation obligatoire, il était imposé aux parties de faire avancer l'instance ou de solliciter la fixation de la date des débats auprès du conseiller de la mise

en état de fixation car à défaut la péremption de l'instance était encourue (2e Civ., 16 décembre 2016, pourvoi n° 15-27.917, Bull. 2016, II, n° 281).

Par les quatre arrêts en question, la Cour de cassation a considéré qu'il y a lieu de reconsidérer cette jurisprudence antérieure applicable en matière de péremption d'instance devant la Cour d'appel. La Cour de cassation reconnaît ainsi au regard des auditions réalisées sur le fondement de l'article 1015-2 du Code de procédure civile que la demande de fixation d'audience est vaine lorsque que la Cour d'appel se

trouve dans l'impossibilité, en raison de rôles d'audience d'ores et déjà complets, de fixer l'affaire dans un délai inférieur à deux ans.

Désormais, en procédure d'appel, lorsque les parties ont accompli toutes les diligences procédurales leur incombant, la péremption ne court plus à leur égard. Cependant, la Cour de cassation pose une nuance. Si le conseiller de la mise en état fixe un calendrier ou leur enjoint d'accomplir une diligence particulière, la péremption continue de produire ses effets. La Haute juridiction fonde sa décision en combinaison des

textes du Code de procédure civile en la matière, interprétés à la lumière de l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

La Cour de cassation précise que ce revirement de jurisprudence est immédiatement applicable en ce qu'il assouplit les conditions de l'accès au juge.

Cette décision est ainsi accueillie par les praticiens dès lors qu'elle tend à mettre fin à l'engorgement sans précédent des juridictions d'appels de demande fixation de l'affaire à une audience de plaidoirie.

JURISPRUDENCES



• **Civ. 3^e, 8 février 2024, n° 22-24 268** : la Cour de cassation confirme à nouveau que le fait que la charge de l'impôt foncier soit transférée sur le preneur constitue un facteur de minoration de la valeur locative de l'article L145-33 du Code de commerce, et ce même dans le cas où les références utilisées pour la détermination de celle-ci concernent des locataires supportant eux aussi la taxe foncière ;

• **Civ. 3^e, 15 février 2024, n° 22-16.460** : la prescription de l'action en démolition d'une construction irrégulière ne permet pas à l'exproprié de prétendre à une indemnité au titre de sa dépossession ;

• **Civ. 3^e, 30 novembre 2023, n° 21-23.173 F-D, Sté Magnum immobilière c/ Sté Sirius** : la clause d'un bail commercial exigeant du locataire une restitution des lieux en leur

état primitif ne lui impose pas de prendre en charge les dégradations dues à la vétusté ;

• **CA Paris, ch. 4-1, 9 février 2024, n° 22/08780** : est abusive la clause contractuelle conclue entre les parties en ce qu'elle prévoit une quinzaine de causes de suspension légitime de report de la date de délivrance et le report d'un mois en cas de survenance d'un tel évènement ;

• **Civ. 2^e, 15 février 2024, n° 22-17.435** : l'assureur de l'immeuble est privé de la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil qui « ne joue qu'entre le preneur et le bailleur » ;

• **Civ 3^e, 29 février 2024, n° 22-24.381** : le droit de préemption du preneur à bail commercial, instauré par la loi Pinel n'était pas applicable à un compromis de vente signé le 7 décembre 2014, même

si les conditions suspensives n'étaient pas encore levées au 18 décembre 2014, date d'entrée en vigueur de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, et quand bien même le notaire avait notifié au preneur l'existence de ce droit ;

• **CA Versailles, ch. civ. 16, 7 mars 2024, n° 22/05759** : est réputée non-écrite une clause prévoyant le remboursement de charges locatives sans que cet acte locatif comporte un inventaire des dites charges ;

• **Civ. 3^e, 14 mars 2024, n° 22-24.222** : il appartient au juge judiciaire saisi d'une exception d'incompétence de déterminer, indépendamment du fondement juridique invoqué, si les demandes ne tendent pas à la réparation de dommages causés par des travaux public relevant de la compétence de la juridiction administrative.



EN BREF

- **Arrêté du 5 mars 2024 portant application du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme révisant les parcs de stationnement** : cet arrêté a pour objet la fixation des seuils permettant d'exonérer le propriétaire d'un parc de stationnement de l'application des obligations de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme, lorsque les obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. Il précise également les modalités de calcul de la rentabilité et les exigences de qualité de l'opérateur pouvant justifier de cette rentabilité et de l'évaluation des revenus des installations photovoltaïques ;
- **Réunion plénière du 5 mars 2024** : sur la base de propositions du Conseil national du commerce, Madame Olivia Grégoire, ministre déléguée chargée des Entreprises, du Tourisme et de la Consommation, a présenté les premières mesures de simplification qui devraient être adoptées dans les prochaines semaines, et notamment une proposition de **mensualisation du paiement des loyers commerciaux** (plutôt que par trimestre), pour soutenir la trésorerie des entreprises ;
- **Un projet de décret portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement** est soumis à la consultation du public jusqu'au 6 avril 2024 ;
- **Le projet de loi pour l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé** a été adopté en commission mixte paritaire le 14 mars 2024. Le Sénat examinera en séance publique les conclusions de la commission mixte paritaire le mercredi 27 mars 2024 ;
- **Vote du Parlement européen de la législation dite du « Pacte vert » portant sur la rénovation des logements et des immeubles zéro émission.**

AGENDA

Les événements « *ADVANT Altana for Women – Cultures-Elles* » se poursuivent et investiront pour le prochain rendez-vous de ce début de printemps l'Hôtel de la Marine (Paris -8^e) pour une visite privée, suivi d'un petit déjeuner networking, le **jeudi 4 avril 2024** de 8h30 à 10h30.

Mesdames,
inscrivez-vous ! :
evenement@advant-altana.com

