



100 ANS
DE VISION
ÉCLAIRÉE

JEANTET

NEWSLETTER

- AVRIL 2024 -

- IMMOBILIER
- CONSTRUCTION
- ENERGIES

JURISPRUDENCES

Bail commercial	2
Bail d'habitation	4
Construction - urbanisme	5

À NE PAS MANQUER

Baux commerciaux	6
Urbanisme - Énergies	8



JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL



RÉPUTÉ NON ÉCRIT EN CAS D'ABSENCE D'INVENTAIRE DES CATÉGORIES DES CHARGES

L'article L 145-40-2 du Code de commerce exige un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

La Cour d'appel de Versailles a adopté une position particulièrement stricte en jugeant que les stipulations du bail mettant à la charge du Preneur diverses charges ou

taxes doivent être réputées non écrites en l'absence d'un inventaire limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances.

Le Bailleur est alors tenu de rembourser l'intégralité des charges et taxes perçues.

Cour d'appel, Versailles, Chambre Civile 1-6, 7 mars 2024 n° 22/05759

EXCLUSIVITE COMMERCIALE

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée pendant toute la durée du bail.

Toutefois, le bailleur n'a pas l'obligation d'assurer à son preneur une exclusivité commerciale, d'autant plus lorsque le bail précise qu'il « ne saurait lui conférer un droit d'exclusivité pour l'exercice d'un commerce de cette nature

dans les immeubles ou groupes d'immeubles du bailleur, et, notamment, dans l'immeuble objet du présent ».

Ainsi, le bailleur peut louer à d'autres commerces similaires : un locataire ne dispose pas d'un droit juridiquement protégé à ne pas subir de concurrence au sein de la galerie marchande.

Cour d'appel, Bordeaux, 4^e chambre commerciale, 5 mars 2024 n°22/00735

PERTE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT EN L'ABSENCE D'IMMATRICULATION

La société locataire non immatriculée au registre du commerce et des sociétés pour l'activité exercée dans les lieux loués au moment de la date de délivrance du congé ne

peut revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux et, en conséquence, le droit au renouvellement du bail.

Cour d'appel, Caen, 2^e chambre civile, 7 mars 2024 n°22/01884

JURISPRUDENCES

BAIL COMMERCIAL

APPRECIATION DE LA GRAVITE DE LA FAUTE EN MATIERE DE RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

L'article L 145-28 du Code de Commerce dispose que le locataire a droit, jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

Il est de jurisprudence constante que le bailleur ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur d'une infraction commise après le refus du renouvellement et faire valoir la perte

du droit à indemnité d'éviction par le preneur (Civ. 3e, 29 juin 2005, n° 04-11.397; Civ. 3e, 17 octobre 2012, n° 11-22.920).

En l'espèce, après avoir refusé le renouvellement du bail et offert une indemnité d'éviction, le bailleur a constaté que le preneur ne respectait pas la destination contractuelle.

La Cour d'appel a considéré que les activités critiquées étant marginales

et représentant une part dérisoire du chiffre d'affaires réalisé par le preneur, les manquements n'étaient pas suffisamment graves pour entraîner la résiliation du bail commercial et la perte du droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

Le preneur conserve en conséquence son droit à une indemnité d'éviction.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 25 janvier 2024, n°22-16.583



ESPACES DE COWORKING ET TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX EN ILE DE FRANCE

La Cour administrative d'appel de Paris juge que les espaces de coworking doivent être qualifiés de locaux de bureaux pour les besoins de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France, peu important que la société

de coworking offre également des prestations de services additionnelles (notamment conciergerie, standard, réception du courrier, cours de yoga).

Cour administrative d'appel de Paris, 15 mars 2024 n° 23PA00132

DOMMAGES DE TRAVAUX PUBLICS ET BAIL COMMERCIAL

Si la juridiction judiciaire est compétente pour connaître d'une action en indemnisation formée par le preneur d'un local donné à bail commercial par une personne publique, la Cour de cassation précise que la juridiction administrative est seule compétente pour connaître de l'action en indemnisation de

dommages de travaux publics, alors même qu'il existe un bail commercial entre la personne publique pour le compte de laquelle sont effectués les travaux et la victime de ces dommages.

En conséquence, il appartient au juge judiciaire saisi d'une exception d'incompétence de déterminer,

indépendamment du fondement juridique invoqué, si les demandes indemnitaires qui lui sont soumises tendent à la réparation de dommages causés par des travaux publics ou se rattachent à un fait générateur distinct de ces travaux publics.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 14 mars 2024, n° 22-24,222

JURISPRUDENCES

BAIL D'HABITATION

RÉSILIATION DU BAIL EN CAS DE SOUS-LOCATION AIRBNB D'UN LOGEMENT SOCIAL

Un contrat de location d'un logement social comportait la clause suivante :

«*Ce contrat de location est consenti au Preneur à l'exclusion de toutes autres personnes. Il en résulte qu'il ne pourra, sous peine de résiliation du contrat, sous-louer, céder, échanger ou transférer son droit au présent contrat*».

Le preneur ayant mis à plusieurs reprises ledit logement en sous-location au moyen du site Airbnb, la Cour d'appel juge qu'il s'agit d'une violation de l'interdiction contractuelle,, d'autant plus que le bail de logement social octroie un montant de loyer préférentiel.

Le bail d'habitation doit donc être résilié aux torts du preneur qui est également condamné à reverser au bailleur les loyers perçus des sous-locations.

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 4, 5 mars 2024 n° 21/19241

CONSTRUCTION - URBANISME

GARANTIE DECENNALE : REVIREMENT JURISPRUDENTIEL

Depuis 2017, la Cour de cassation considérait que les désordres affectant des éléments d'équipement, qu'ils soient dissociables ou non, et qu'ils soient d'origine ou ajoutés à l'existant, relevaient du régime de la responsabilité décennale lorsque les dommages rendaient l'ouvrage impropre à sa destination (Civ. 3e, 15 juin. 2017, n° 16-19.640 ; 14 sept.

2017, n° 16-17.323).

Par un arrêt du 21 mars 2024, la Cour de cassation revient sur sa jurisprudence.

Ainsi, les éléments d'équipements installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la

garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 21 mars 2024, n° 22-18.694



ACTION RÉCURSOIRE CONTRE L'ASSUREUR : PRESCRIPTION

L'action récursoire d'un responsable contre l'assureur de responsabilité d'un coresponsable se prescrit selon les mêmes règles que celles applicables à l'action récursoire contre cet autre responsable.

En conséquence, l'action récursoire de l'assureur d'un constructeur, subrogé dans les droits de son assuré, contre l'assureur d'un autre constructeur

n'est pas prescrite tant que le délai prévu à l'article 2224 du Code civil n'est pas expiré, peu important que l'assureur ainsi recherché ne soit plus exposé au recours de son assuré, en raison de l'expiration de la prescription biennale de l'article L. 114-1 du code des assurances.

Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 mars 2024, n° 22-20.555

JURISPRUDENCES

CONSTRUCTION - URBANISME



ENCADREMENT DES POUVOIRS DU JUGE ADMINISTRATIF POUR APPRÉCIER LES DÉROGATIONS AUX ESPÈCES PROTÉGÉES

Le Conseil d'Etat précise les pouvoirs du juge lorsqu'il est appelé à statuer sur la régularisation d'une autorisation environnementale. En l'espèce, la Cour administrative d'appel avait annulé un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter un parc éolien qui ne comportait pas de dérogation aux espèces protégées. La Cour sursoit également à statuer afin de permettre à la société pétitionnaire de régulariser la situation.

La Haute juridiction rappelle, dans un premier temps, les conditions fixées par l'article L. 411-2 du code de l'environnement qui permettent de déroger aux espèces protégées à savoir, l'absence de solution alternative suffisante et l'absence de « nuisance au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ».

Dans un deuxième temps, elle rappelle que, conformément à l'article L. 181-18 du Code de l'environnement, le juge de l'autorisation environnementale peut de manière alternative, surseoir à statuer ou limiter la portée ou les effets de l'annulation qu'il prononce. Ainsi, la Cour administrative d'appel ne pouvait annuler l'arrêté et surseoir à statuer.

CE, 8 mars 2024, M. A c/ Sté Engie Green Doussay, n° 463249

L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EST SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS TANT QUE CELA NE BOULEVERSE PAS LA NATURE DU PROJET

Une demande de permis de construire avait été déposée pour la rénovation d'une maison d'habitation et la création à proximité d'une piscine, d'un vestiaire et d'un débarras pour accueillir des enfants. Un syndicat de copropriétaires avait attaqué ledit permis de construire, au motif qu'il méconnaissait des règles

relatives à la superficie des espaces aménagés en espaces plantés et notamment l'implantation de places de stationnement.

Le Conseil d'Etat, rappelle qu'un vice n'affectant qu'une partie d'un projet peut être régularisé. Ce faisant, les juges considèrent que les règles

d'urbanisme, modifiées depuis la demande de permis de construire permettaient d'aménager des places de stationnement en dehors de son terrain d'assiette, laissant la possibilité au pétitionnaire de régulariser son projet, sans en bouleverser la nature.

CE, 11 mars 2024, Commune de Nouméa, n°463413

UN PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU PAR FRAUDE NE PEUT PAS ÊTRE RÉGULARISÉ

Par sa décision n°464257 rendue le 11 mars 2024, le Conseil d'Etat a précisé que le juge administratif ne

peut pas engager, sur le fondement des articles L.600-5 et L.600-5-1 du code de l'urbanisme, la régularisation

d'une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude.

CE, 11 mars 2024, n°464257

À NE PAS MANQUER

BAUX COMMERCIAUX

PROJET DE LOI SIMPLIFICATION : MENSUALISATION DES LOYERS DANS LES BAUX COMMERCIAUX ET DU PLAFONNEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Madame Olivia Grégoire, ministre déléguée chargée des Entreprises, du Tourisme et de la Consommation, a annoncé son intention de mettre en place une mensualisation des loyers pour les commerces.

Cette mesure, qui représente actuellement 2 milliards d'euros de trésorerie, a été inscrite dans le projet de loi simplification.

Outre la mensualisation des loyers, le projet de loi prévoit un plafonnement des dépôts de garantie à l'équivalent de trois mois de loyer.

Ces mesures pourront s'appliquer aux baux commerciaux en cours, permettant ainsi à un commerçant de demander le paiement des loyers par mois.

Les bailleurs demandent des contreparties

à cette perte de trésorerie importante, notamment la faculté de mettre en œuvre une saisie-attribution sans autorisation judiciaire en cas de défaillance du preneur. La discussion est ouverte.

<https://www.lsa-conso.fr/commerces-la-mensualisation-des-loyers-incluse-dans-le-projet-de-loi-simplification-exclusif-lsa,455195>



ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

L'INSEE a publié le 29 mars 2024 l'indice des loyers commerciaux (ILC) du quatrième trimestre 2023, qui s'élève désormais à 132,63 soit une augmentation de 5,22 % par rapport à

l'indice du quatrième trimestre de l'année précédente (en 2022 : 126,05).

Rappelons que, s'agissant des baux commerciaux de PME de moins de

250 salariés dont la révision dépend de l'ILC, la variation annuelle de l'ILC est plafonnée à 3,5 % jusqu'au 31 mars 2024 conformément à l'article 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022.

POINT IMMOBILIER 2023 EN ÎLE-DE-FRANCE

Le 29 février 2024 s'est tenue la conférence de presse des notaires du Grand Paris présentant les chiffres du marché immobilier résidentiel ancien en Ile-de-France.

Deux tendances se dessinent : une baisse des ventes et une baisse des prix.

La montée des taux de crédit a eu pour incidence de freiner le marché : une baisse de 25 % du nombre de ventes de

logements anciens en Ile-de France est à noter notamment avec en corrélation une baisse des prix dans la région, avec un prix moyen passant de 368 500 € fin 2022 à 343 400 € fin 2023.

À NE PAS MANQUER

BAUX COMMERCIAUX



REPORT DE CERTAINES OBLIGATIONS RELATIVES A LA PRIME DE TRANSITION ENERGETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2025 (« MAPRIMERENOV' »)

Le Gouvernement a publié le décret n° 2024-249 du 21 mars 2024 et l'arrêté du 21 mars 2024 relatifs à la prime de transition énergétique. Ces deux textes assouplissent les conditions d'éligibilité à ladite prime en reportant certaines obligations instaurées par le décret et l'arrêté du 29 décembre 2023, au 1er janvier 2025.

Le décret du 29 décembre 2023 avait attribué la prime de transition énergétique aux logements situés en France métropolitaine et classés en diagnostic de performance énergétique (DPE) A à E avant travaux, ce nouveau critère devant s'appliquer aux demandes de prime déposées à compter du 1er juillet 2024.

L'article 1 du décret du 21 mars

2024 prévoit que ce nouveau critère d'éligibilité de la prime est reporté et s'appliquera aux demandes de prime déposées à compter du 1er janvier 2025. Les logements classés F ou G pourront dès lors bénéficier du dispositif MaPrimeRénov' jusqu'au 31 décembre 2024.

L'article 2 du décret prévoit de reporter au 1er janvier 2025 l'obligation de réaliser un geste chauffage éligible à la prime de transition énergétique pour bénéficier de la prime s'agissant des dépenses éligibles mentionnées au 6 et du 9 au 12 de l'annexe 1 du décret du 14 janvier 2020 (dépose d'une cuve de fioul ou geste isolation).

Aux termes de l'article 3 du décret du 21 mars 2024, la décision d'octroi de

la prime ou de rejet de la demande de prime est désormais prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Il est également précisé que la décision d'octroi de la prime est prise dans la limite des autorisations d'engagement annuelles inscrites au budget de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

L'obligation de joindre un diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement au dossier de demande de prime de transition énergétique est reportée au 1er janvier 2025.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 15 mai 2024 et s'appliqueront aux demandes de prime déposées à compter de cette date.

À NE PAS MANQUER

URBANISME - ENERGIES

ARRÊTÉ VALEURS ABSOLUES IV : LES NOUVELLES OBLIGATIONS DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE DANS LES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE

L'Arrêté du 20 février 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, a été publié au Journal Officiel le 14 mars 2024.

Cet arrêté d'application du décret tertiaire définit les valeurs absolues pour 2030 selon les sous-catégories des activités concernées et l'ensemble des usages

énergétiques pour les bâtiments tertiaires de plus de 1.000 m².

Il s'applique aux activités suivantes :

- la logistique de température ambiante,
- la blanchisserie industrielle,
- les centres hospitaliers à savoir l'imagerie médicale, les blocs opératoires,
- les établissements médico-sociaux,

et notamment les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),

- les établissements pénitentiaires,
- la protection de judiciaire de la jeunesse et des sports et,
- les parcs de stationnement, notamment situés en sous-sol, les stations-services et les aires de lavage.

SOLARISATION DES PARCS DE STATIONNEMENT : FIXATION DES SEUILS D'EXONÉRATION

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 régissant les parcs de stationnement.

Cet arrêté, pris dans la continuité du décret du 18 décembre 2023, fixe notamment les conditions économiquement acceptables dans lesquelles un dispositif d'ombrage et un dispositif de gestion des eaux pluviales doivent être installés dans les parcs de stationnements ; les cas d'exonération sont également précisés. Il précise par ailleurs 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.

En ce sens, il :

- Précise les conditions économiquement acceptables dans lesquelles un dispositif d'ombrage et un dispositif de gestion des eaux pluviales doivent être installés ;

- Définit, pour les parcs construits ou faisant l'objet d'une rénovation lourde, les coûts à prendre en compte entre le coût total de l'installation du dispositif et le coût total travaux de création ou de rénovation ;

- Fixe comme non-acceptable économiquement l'installation d'un dispositif d'ombrage ou de gestion des eaux lorsque ce rapport est supérieur à 15 %, pour les parcs construits ou faisant l'objet d'une rénovation lourde. Pour les parcs existants, faisant l'objet de la conclusion ou d'un renouvellement de contrat ou de bail, ce rapport est fixé à 10 % ;

- Précise les modalités de calcul de la rentabilité de l'installation, ainsi que les autorités compétentes pour justifier des calculs.

Ce texte s'applique à compter du 1er janvier 2024 aux projets dont les autorisations d'urbanisme ont été déposées après cette date, ainsi qu'aux parcs de stationnement faisant l'objet d'un renouvellement ou de la conclusion d'un contrat (service public, prestations de service ou bail commercial).

À NE PAS MANQUER

URBANISME - ENERGIES

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DES ECO ORGANISMES DE LA FILIERE A RESPONSABILITE ELARGIE DU PRODUCTEUR DES PRODUITS ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION DU SECTEUR DU BATIMENT ANNEXE A L'ARRETE MINISTERIEL DU 10 JUN 2022



L'arrêté du 20 février 2024 modifiant le cahier des charges apporte trois modifications au cahier des charges. L'arrêté ajoute un article 2.1.3. relatif à un taux d'abattement de la contribution financière prévue pour les produits et matériaux constitués majoritairement en masse de bois (cf. 1° de l'annexe), prévoit une expérimentation relative à la reprise sans frais sur chantier portant sur 2 000 chantiers (cf. 2° de

l'annexe) et reporte au 1er janvier 2025 la généralisation de la prise en charge des coûts de collecte et de transport des déchets de PMCB dans le cadre de leur reprise sans frais sur les chantiers (cf. 3° de l'annexe).

Ces modifications du cahier des charges sont entrées en vigueur le 1er avril 2024.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049120875>

CONTACTS



CATHERINE SAINT GENIEST
Associée

+33 (0)1 45 05 81 00
csaintgeniest@jeantet.fr



HÉLÈNE GELAS
Associée

+33 (0)1 45 05 80 76
hgelas@jeantet.fr



ADRIEN FOURMON
Associé

+33 (0)1 45 05 81 02
afourmon@jeantet.fr

11 rue Galilée
75116 Paris
+33 (0)1 45 05 80 08
info@jeantet.fr
www.jeantet.fr
in Jeantet-avocats