

L'arrêté Valeur absolue IV

En 2018, la loi Elan a inscrit dans le Code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Le décret du 23 juillet 2019 relatif aux obligations de réduction de la consommation finale dans des bâtiments à usage tertiaire (le « **Décret Tertiaire** ») fixe les conditions d'application de cette mesure.

Le Décret Tertiaire définit donc le champ d'application de l'obligation, les conditions de détermination et de modulation des objectifs de réduction. Il précise également les modalités de recueil et de suivi des consommations d'énergie via la plateforme OPERAT et fixe les sanctions en cas de non-respect de ces obligations.

Plusieurs arrêtés viennent préciser les conditions de mise en œuvre de cette réglementation et notamment l'arrêté du 20 février 2024 qui complète et modifie l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (l'« **Arrêté Valeur Absolue IV** »).

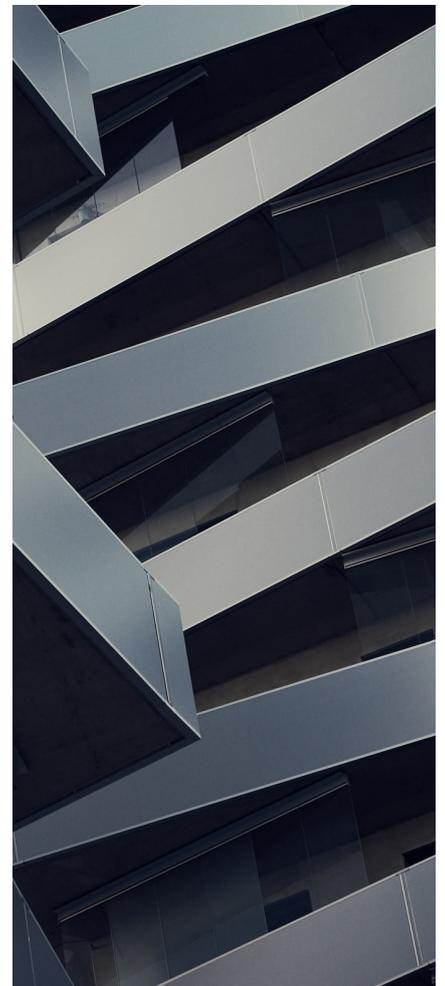
L'objet principal de cet arrêté est de procéder à la définition des objectifs exprimés en valeurs absolues pour la première décennie (horizon 2030) de plusieurs catégories d'activités (logistique de température ambiante, blanchisserie dite « industrielle », centres hospitaliers, établissement pénitentiaires, établissements médico-sociaux, protection judiciaire de la jeunesse, sports).

Plus particulièrement, l'Arrêté Valeur Absolue IV précise :

- la définition des éléments suivants : année de référence, surface de consommations énergétiques, consommation énergétique de référence, le niveau de consommation exprimé en valeur relative, consommation exprimé en valeur absolue, le dossier technique, le plateforme de recueil et de suivi, Etalon ;
- le mode de fonctionnement de la plateforme OPERAT ;
- les déclarations à effectuer afin de pouvoir bénéficier de la prise en compte des consommations de l'année de référence lors d'un changement d'assujetti (nouveau contrat de bail, acquisition) ;
- qu'« à défaut de renseignement portant sur l'année de référence avant le 30 septembre 2027, la consommation de référence correspond à la consommation de la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT.

L'année de référence est comprise entre 2010 et 2022, ou correspond à la première année pleine d'exploitation dont les consommations énergétiques sont remontées sur la plateforme OPERAT ».

Ainsi, progressivement les objectifs établis par le décret tertiaire se précisent pour toutes les activités du secteur tertiaire soulignant notamment l'importance d'un suivi énergétique rigoureux. A ce jour, les valeurs absolues pour les commerces ne sont pas encore définies et devraient faire l'objet d'un arrêté spécifique.



Pastillage dans le PLU de Paris

Le plan local d'urbanisme (le « **PLU** ») de Paris est un document d'urbanisme qui à l'échelle de la commune de Paris traduit un projet d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

En application des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et de culture.



Ainsi, le pastillage désigne des immeubles où le PLU de Paris définit des emplacements réservés pour accueillir un certain pourcentage de logements ainsi qu'un pourcentage par type de logements (social, abordable, en bail réel solidaire). Les propriétaires de ces parcelles seront tenus de se conformer à ces réserves en cas de restructuration lourde de leurs biens ou de changement de destination.

A ce titre, l'article UG.2.2.3 du PLU de Paris prévoit que :

« 1. dans la zone de déficit en logement social délimitée aux documents graphiques du règlement, tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable portant sur la création de surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 30 % de la surface de plancher relevant de la destination habitation, créée, transformée ou objet du changement de destination.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- *si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 800 m² ; dans les emplacements réservés définis par le § 2ci-après ou l'article UG.2.2.4 §2. Du PLU de Paris.*

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération. En cas de division d'un terrain, l'obligation s'applique globalement audit terrain.

2. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux sont indiqués aux documents graphiques du règlement sous la légende LS suivie de deux nombres fixant les obligations que doit respecter tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination (que l'opération relève du permis de construire ou de la déclaration préalable) réalisé dans l'emprise réservée :

le premier nombre indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme ;

le second indique, en pourcentage, le ratio minimal de logement social que doit comporter la surface de plancher soumise à obligation de programme.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux de construction, de réhabilitation, de restructuration ou d'extension des biens appartenant à l'Etat ou à l'un de ses établissements publics lorsqu'ils demeurent affectés à une mission de service public ».



Ainsi, il convient aux propriétaires de vérifier si dans le document graphique du PLU au 1/2000ème, leur bien immobilier est grevé d'une des mentions suivantes :

LS x-y marquant l'obligation de réaliser en logement x% de la surface de plancher et d'affecter au logement social y% de la surface de plancher dans les conditions de l'article UG. 2.2.3 du PLU de Paris.

LS x-y marquant l'obligation de réaliser en logement social x m² de surface de plancher dans les conditions de l'article UG. 2.2.3 du PLU de Paris.

A noter cependant, que les propriétaires peuvent bénéficier du droit au délaissement. Cette procédure administrative permet au propriétaire d'un bien immobilier concerné par une opération ou un projet d'urbanisme de forcer l'expropriant à acquérir le bien concerné.

La collectivité ou le service public dispose d'un délai d'un an après la réception d'une mise en demeure pour se prononcer sur l'achat du bien. En cas d'accord, le prix doit être versé dans les deux ans suivant la réception de la mise en demeure. A défaut d'accord, le juge de l'expropriation doit être saisi, il se prononcera sur le transfert de propriété du bien et sur le prix d'acquisition.

Taxe foncière et diminution de la valeur locative

Dans un arrêt du 8 février 2024, la Cour de cassation a indiqué que sauf disposition expresse, en matière de bail commercial, le transfert du paiement de la taxe foncière au preneur constitue un facteur de diminution de la valeur locative à prendre en compte dans la fixation du loyer du bail renouvelé.

Dans cette affaire, le preneur a sollicité le renouvellement de son bail commercial lequel a été accepté par le bailleur. Il a ensuite saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé.

Lors de la fixation du loyer renouvelé, la cour d'appel de Montpellier, a refusé d'appliquer un abattement en considération de la charge pour le preneur de la taxe foncière aux motifs que « les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux avec taxe foncière à la charge du preneur et que ce transfert de charge était couramment pratiqué dans le secteur ».

La Cour de cassation casse et annule cet arrêt en considérant :

- *qu'aux termes des articles L. 145-33 et R. 145-8 du Code de commerce, « le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative déterminée, notamment au regard des obligations respectives des parties » et « les obligations incombant au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative » ; et*
- *qu'ainsi, « sauf disposition expresse, le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur et les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative ».*

De façon concrète, il conviendra aux rédacteurs d'acte d'avoir une vigilance particulière lors de la rédaction des clauses relatives au loyer de renouvellement. S'il est classique, notamment pour les baux institutionnels, de prévoir que la taxe foncière sera refacturée au preneur, les parties devront déterminer si cette prise en charge doit être prise en compte pour permettre, au moment du renouvellement, de diminuer la valeur locative du bien en question.

Changement de destination et abus de confiance

Les preneurs doivent noter l'arrêt récent de la Cour de cassation du 13 mars 2024 (Crim., 13 mars 2024, n°00228) qui a retenu la qualification pénale d'abus de confiance pour sanctionner un preneur qui avait exploité un terrain pour des activités non autorisées par les accords contractuels.

Classiquement, la jurisprudence considérait que l'abus de confiance ne pouvait porter sur un bien immobilier, nonobstant la rédaction très large de l'article 314-1 du Code pénal qui prévoit que :

« l'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé ».

Dans son dernier arrêt, la Cour de cassation reconnaît l'existence d'une jurisprudence établie et d'une controverse doctrinale mais décide cependant, en se fondant non seulement sur les travaux parlementaires mais également sur l'interprétation de la Cour de cassation qui a étendu la notion d'abus de confiance à tout bien, y compris les biens incorporels et les biens immatériels. Les juges souverains soulignent également que le délit d'escroquerie peut porter sur un bien immobilier.

Or, puisqu'il est courant que l'acte de détournement, élément constitutif essentiel du délit d'abus de confiance, peut résulter d'une utilisation du bien à des fins étrangères à celles qui avaient été convenues (Crim., 13 février 1984, n°82-94.484), la Cour de cassation a considéré que la société qui avait exploité un terrain en dehors du cadre contractuel (en l'espèce, la société avait procédé à plus d'enfouissement de déchets que ne le permettait le marché afférent à son activité) s'était comportée comme le propriétaire du terrain et de ses aménagements et avait en conséquence détourné le bien qui lui avait été remis.

On note que le détournement en question était d'une particulière gravité puisque l'activité d'enfouissement illicite de déchets a pour conséquence d'entraîner la saturation du site et son abandon « pendant des décennies » et on pourrait en conclure que tout détournement d'un bien ne pourra conduire à la qualification d'abus de confiance. Cependant, les juges souverains soulignent que le préjudice de la victime n'est pas un élément constitutif de l'infraction et la menace d'une qualification pénale pourrait donc planer sur tout usage d'un bien immobilier qui serait contraire à la destination convenue entre les parties.



CONTRIBUTEURS



Julien WŁODARCZYK
Associé
Droit Immobilier
+33 1 44 05 21 05
julien.wlodarczyk@pdgb.com



Zénaïde BACHELIER
Collaboratrice
Droit Immobilier
+33 1 44 05 21 21
zenaïde.bachelier@pdgb.com

NOTRE CABINET

PDGB est un cabinet d'avocats d'affaires pluridisciplinaire avec plus de 38 ans d'expérience en France et à l'étranger.

Nous plaçons la relation client au cœur de notre activité. C'est pourquoi notre priorité est d'anticiper et de comprendre les évolutions de la société, afin d'imaginer et de créer de nouvelles solutions juridiques adaptées à vos besoins. Notre priorité est d'anticiper et de comprendre les évolutions de la société actuelle, afin d'imaginer et de créer de nouvelles solutions juridiques adaptées à vos besoins.

La loyauté, l'engagement et la créativité sont au cœur des relations durables que nous développons avec vous, nos collaborateurs et nos partenaires. Nos conseils s'inscrivent dans une perspective à long terme et une approche juridique responsable.

Notre connaissance approfondie du marché, combinée à notre vision globale de la société et de son évolution, nous permet de vous offrir un accompagnement sur mesure pour vos projets stratégiques.

Notre accréditation en tant qu'organisme de formation est également un atout qui nous permet de mieux connaître nos clients et d'identifier leurs besoins en matière de conseil juridique.

Solide et agile, mature et visionnaire, stable et en mouvement, PDGB s'engage dans vos projets sur le long terme.

+38 ANNEES
D'EXPERIENCE

70 AVOCATS

13 EXPERTISES



<https://pdgb.com/fr/>