

Absence d'inventaire des charges dans le bail commercial (CA Versailles, 7 mars 2024, n°22/05759)

Par une décision rendue le 7 mars 2024, la Cour d'appel de Versailles a estimé qu'étaient réputées non écrites les dispositions d'un bail commercial mettant à la charge du preneur des charges ou des taxes en l'absence d'inventaire des catégories de charges.

A ce titre, la Cour d'appel de Versailles a rappelé que :

« l'article L.145-40-2 du Code de commerce dans ses dispositions issues de la loi du 18 juin 2014 applicables au bail en cause compte tenu de sa date de conclusion, 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.

L'inventaire prévu par les dispositions susvisées a un caractère limitatif et il constitue la seule façon d'imputer des charges au locataire, puisqu'elles doivent nécessairement y être récapitulées, de telle sorte que toute catégorie de charges non mentionnées à cet inventaire ne pourra être récupérée par le bailleur ».

Dans cette affaire, les parties s'étaient accordées quant à l'absence d'inventaire annexé au bail mais avaient prévu une clause prévoyant le remboursement de certaines charges par le preneur au bailleur.

Mais la Cour d'appel de Versailles a considéré à propos de cette clause que :

« cette stipulation contourne l'exigence d'inventaire des charges édictée par l'article L.145-40-2 du Code de commerce, d'ordre public précédemment énoncé, et a donc pour effet d'y faire échec au sens de l'article L.145-15 du même code. Cette clause sera par conséquent réputée non écrite ».

Cette décision constitue donc un rappel clair aux dispositions d'ordre public en matière de charges recouvrables et doit obliger les rédacteurs d'acte (ainsi que les parties !) à s'atteler précautionneusement à la préparation de cet inventaire dont l'oubli pourrait avoir des conséquences financières désastreuses pour le bailleur.

Objet social des sociétés civiles immobilières (Cass. Civ., 2 mai 2024, n°22-24.503)

Par une décision rendu le 2 mai 2024, la Cour de cassation s'est prononcée sur la portée de l'absence de mention expresse dans l'objet social d'une SCI de la faculté de mise à disposition gratuite des associés de l'immeuble dont elle est propriétaire.

Dans cette affaire, en 2001 une SCI a été constituée entre deux associés : l'un titulaire de quatre-vingt-dix-neuf parts et l'autre, le gérant, titulaire d'une part. En 2013, la SCI, représentée par le gérant, a consenti à ce dernier un prêt à usage portant sur le premier et le deuxième étage de l'immeuble.



En 2014, une assemblée générale extraordinaire est convoquée par un mandataire désigné judiciairement. Le gérant est révoqué et l'autre associé est nommé gérant. Le gérant révoqué décide donc d'assigner la SCI en remboursement de son compte courant d'associé et celle-ci forme des demandes reconventionnelles notamment aux fins d'annulation de la convention de prêt à usage conclu en 2013.

Bien que l'article 1848 du Code civil prévoit que dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, la Cour de cassation rappelle que :

« la cour d'appel a énoncé à bon droit que, lorsque les statuts d'une SCI n'indiquent pas dans l'objet social la faculté de mettre un immeuble dont elle est propriétaire à la disposition gratuite des associés, cette mise à disposition 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 ».



Au même titre, la Cour de cassation avait déjà déclaré invalides des cessions effectuées par le gérant d'une SCI car « il ne pouvait être déduit de la formule générale des statuts de la SCI le pouvoir du gérant d'aliéner les biens de celle-ci, dès lors que l'objet social ne prévoyait que la propriété, la gestion, l'exploitation par bail location ou autrement d'immeubles ou étangs » (Cass. Civ., 31 mars 1999, n°22-24.503).

Même si certains associés ou gérants de SCI considèrent que ce type de sociétés permet de s'affranchir des règles élémentaires du droit de société, cet arrêt de la Cour de cassation met en lumière l'importance de la rédaction de l'objet social et ainsi de l'activité concrète qui sera poursuivie par la société : cette rédaction permet d'encadrer les pouvoirs du gérant et ainsi les contre-pouvoirs des associés, au travers de l'assemblée générale.

Permis de construire modificatif et régularisation de travaux irréguliers (CE, 30 avril 2024, n°472746B)

Selon une jurisprudence classique dite *Thalamy*, lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, le propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux doit présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis primitif.

Dans cette affaire, un permis de construire a été délivré à un particulier en vue de la surélévation et de l'extension d'une maison. En raison d'un procès-verbal ayant constaté l'existence d'infractions dans l'exécution du permis de construire, le maire a ordonné l'interruption des travaux. Le bénéficiaire du permis de construire a ensuite obtenu un permis de construire modificatif répondant aux infractions relevées dans le procès-verbal.

Dans un premier temps, le Conseil d'Etat rappelle que « l'autorité compétente peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même ».

S'agissant ensuite de la faculté pour l'autorité compétente d'exiger du pétitionnaire la régularisation de travaux irréguliers à l'occasion d'un permis de construire modificatif portant sur d'autres travaux, le Conseil d'Etat précise que :



- en cours d'exécution de travaux, l'autorité administrative dispose de la faculté de contrôler le respect du permis de construire délivré, « à défaut de la mise en œuvre de ces pouvoirs de contrôle ou s'ils ont été mis en œuvre, du constat d'une irrégularité, le pétitionnaire doit être considéré comme réalisant les travaux en se conformant à l'autorisation délivrée. L'autorité compétente » ;
- à l'achèvement des travaux, l'administration dispose du pouvoir de contrôler la conformité et d'imposer à ce stade une mise en conformité ;
- l'autorité compétente « ne peut pas exiger du pétitionnaire qui envisage de modifier son projet en cours d'exécution, que sa demande de permis modificatif porte également sur d'autres travaux, au motif que ceux-ci auraient été ou seraient réalisés sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ».

Ainsi, l'autorité administrative ne peut imposer au pétitionnaire de solliciter une nouvelle autorisation d'urbanisme afin de régulariser les travaux irréguliers entrepris alors même que l'exécution de l'autorisation d'urbanisme est encore en cours. L'autorité administrative sera uniquement en mesure de conduire une procédure administrative ou judiciaire pour assurer la conformité des constructions au droit de l'urbanisme.

Sanction en cas de non-respect des conditions du prêt à taux zéro (Cass. Civ., 14 mars 2024, n°21-25.798)

Dans cette affaire, un propriétaire bailleur a intenté une procédure en acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail à l'encontre de son locataire en raison d'un impayé de loyer.

Pour sa défense, le locataire argue de la violation par son bailleur de ses obligations inhérentes à sa qualité d'emprunteur à taux zéro. Selon lui, « le bailleur ne peut se prévaloir de stipulations d'un bail conclu en violation des dispositions légales lui interdisant de louer le bien lui appartenant ou limitant à tout moins le montant du loyer exigible ».

L'article L.31-10-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit en effet que sauf exceptions, le bénéficiaire d'un prêt à taux zéro doit occuper le logement à titre de résidence principale au moins pendant six ans après le versement du prêt. Durant cette période, le bien ne peut donc pas être proposé à la location.

La Cour de cassation, dans sa décision du 14 mars 2024, rejette le pourvoi du locataire et estime que :

- « il résulte des articles L.31-10-6 et R. 31-10-6 du Code de la construction et de l'habitation que le maintien du prêt à taux zéro, en cas de location d'un logement acquis au moyen de ce prêt, est soumis au respect de certaines conditions dont la méconnaissance peut avoir pour effet [...] de rendre exigible le remboursement du capital restant dû » ;
- « la seule sanction prévue en cas de non-respect des conditions de maintien d'un tel prêt est l'obligation de rembourser l'intégralité de ce prêt, [...] le locataire ne pouvait s'en prévaloir pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location ».

Il semblerait donc que seul un défaut intrinsèque au local loué semble être de nature à permettre au locataire de cesser de régler le prix du bail.

Ainsi, la seule sanction prévue en cas de non-respect des conditions de maintien d'un prêt à taux zéro étant l'obligation de rembourser l'intégralité de ce prêt, le locataire ne peut s'en prévaloir pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location.

Diagnostic de performance énergétique et petites surfaces

L'arrêté du 25 mars 2024, entrant en vigueur le 1er juillet 2024, modifie l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique (le « DPE ») pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine et l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant.

Ainsi, cet arrêté modifie :

- la définition de surface de référence, laquelle est désormais définie comme étant « *la surface habitable du logement au sens du R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres. Conventionnellement, toute la surface de référence du logement ou du bâtiment est considéré chauffée en permanence pendant la période de chauffe* » ;
- les seuils de performance, pour les logements de moins de 40 m² de surface de référence, les seuils de valeur de consommation d'énergie primaire et d'émission de gaz à effet de serre à atteindre pour chaque catégorie de classement du DPE ont été augmentés ;
- les attestations de changement d'étiquette, pour les DPE réalisés entre le 1er juillet 2021 et le 1er juillet 2024 portant sur des logements dont la surface de référence est inférieure ou égale à 40 m² « *peuvent faire l'objet d'un document attestant de la nouvelle étiquette du diagnostic de performance énergétique [...]. Elle se borne à tirer les conséquences de la modification des valeurs seuils des étiquettes [...]. Cette attestation est générée sous forme dématérialisée exclusivement par l'ADME* » ;
- les tarifs annuels de l'énergie, lesquels sont mis à jour pour l'estimation des dépenses annuelles de consommation nécessaires pour l'évaluation du DPE (fioul domestique, chauffage urbain, propane butane, charbon, bois).

L'ancienne méthodologie du DPE avait tendance à majorer les étiquettes énergétiques des logements de petite surface. Ces différences s'expliquaient notamment par la consommation d'eau chaude sanitaire ramenée au m² plus élevée pour les petits logements. Cet arrêté a donc pour objectif de corriger ces effets.





Zoom business

<p style="text-align: center;">Marché de l'immobilier commercial</p> <p>Le marché de l'immobilier commercial en France a entamé l'année 2024 sur une note de prudence avec un volume total d'investissement s'élevant à 2,8 milliards d'euros. Cette valeur représente une diminution significative par rapport au T1 2023 où les investissements avaient atteint 4,5 milliards d'euros marquant ainsi une baisse de 38%¹.</p>	<p style="text-align: center;">Le co-working en France</p> <p>En Ile-de-France, l'activité de co-working est en recul depuis le début de 2023 avec 34.220 m² placés lors des neuf premiers mois soit une chute de 58% par rapport à la même période en 2022².</p> <p>Une procédure de conciliation a permis à WeWork d'entrer en discussion avec ses créanciers (principalement des bailleurs). A l'issue de ces discussions, WeWork a trouvé un accord pour fermer huit sites parmi les vingt exploités en France. Il s'agit de l'une des plus importantes restructurations opérées au sein du secteur immobilier cette année.</p>
<p style="text-align: center;">Indexation des loyers commerciaux</p> <p>La majorité des loyers commerciaux sont indexés sur l'ICC ou l'ILC. L'ICC a connu une envolée en 2022, porté notamment par l'augmentation des prix des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine. L'ICC a cependant commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver une croissance plus modérée en 2024.</p> <p>Concernant l'ILC, l'inflation en 2021 et 2022 a poussé le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5% pour les PME à partir du deuxième trimestre 2022. Ce bouclier de loyer a été prolongé jusqu'au premier trimestre 2024¹.</p>	<p style="text-align: center;">Marché de l'immobilier commercial</p> <p>L'activité sur le marché des bureaux franciliens résiste sur ce début d'année 2024 avec 451.700 m² placés (correspondant à +1% sur an et -14% comparé à la moyenne décennale)³.</p>

1 Selon une étude réalisée par BNP Paris Real Estate

2 Selon une étude réalisée par Knight Frank

3 Selon une étude réalisée par CBRE

Mise à jour de la doctrine administrative en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

On sait que la loi de finances pour 2024 a modifié de manière substantielle les règles de détermination de la valeur imposable de parts ou actions de sociétés détenant des actifs immobiliers imposables à l'IFI.

En pratique, il convient désormais de calculer la valeur imposable en trois « étapes ». La première étape consiste à calculer une « valeur théorique » des parts, égale à la valeur vénale réelle de l'actif social diminué des seules dettes immobilières déductibles, c'est-à-dire celles afférentes à des actifs imposables et non concernées par certaines règles anti-abus. La seconde « étape » consiste à appliquer à cette valeur théorique un coefficient immobilier correspondant à la proportion d'actifs immobiliers taxables présents à l'actif brut de la société concernée afin de déterminer une valeur imposable avant plafonnement. Enfin, cette « valeur imposable » doit être plafonnée à (i) la valeur vénale des parts ou actions concernées ou, si elle est plus faible (ii) « la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées » (article 973 IV du CGI modifié).

Selon l'administration fiscale, il est admis « d'appliquer la plus faible des [deux] limites précitées pour déterminer la valeur imposable des parts ou actions même en l'absence de dettes non afférentes à un actif imposable, sans préjudice des II et III de l'article 973 du CGI » (§280 [BOI-PAT-IFI-20-30-30](#) en date du 05 juin 2024).

Elle précise plus loin (au § n° 310) que deux cas de figure sont possibles :

1°) la dette (non déductible) est contractée par la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions : *« le redevable se contente de revaloriser du montant de la dette non déductible la valeur vénale de l'entreprise. Il applique ensuite à cette valeur rectifiée le coefficient correspondant à la fraction imposable de l'actif de l'entreprise afin d'obtenir son assiette imposable au titre de chacune des parts ou actions qu'il détient »*

2°) la dette (non déductible) est contractée par une société ou un organisme dont le redevable détient indirectement des parts ou actions : *« le redevable devra revaloriser du montant de la dette non déductible la valeur vénale de la société ou de l'organisme qui a contracté cette dette. La valeur vénale rectifiée de ces titres viendra augmenter l'actif imposable et l'actif total de la société ou de l'organisme qui les détient et, par conséquent, affectera la proportion de la valeur imposable des titres de cette dernière. Cette correction doit être reproduite tout au long de la chaîne de participation jusqu'à la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions ».*

CE, 8ème - 3ème chambres réunies, 26/04/2024, n° 472855, sté CMM Finances : levée d'option d'un contrat de crédit-bail par une SCI et fait générateur d'imposition pour une société à l'IS

En l'espèce, une société soumise à l'impôt sur les sociétés est associée à 95% d'une SCI translucide dont l'activité est la sous-location d'un immeuble nu pris en crédit-bail. Par acte du 22 avril 2014, la SCI non soumise à l'IS a levé l'option d'achat prévue par le contrat de crédit-bail, exerçant dès lors une activité de location.

Selon le Conseil d'Etat, cette levée d'option entraîne l'imposition des associés de la SCI non soumis à l'IS sur la plus-value constatée en raison du changement d'activité. Le changement d'activité est caractérisé à leur niveau par le passage des règles BNC aux règles des revenus fonciers.

En revanche, il n'en est rien des associés soumis à l'IS, qui demeurent imposables en appliquant les règles BIC sur les bénéfices réalisés par la SCI.

CAA de Paris, 1er mars 2024, n° 22PA00052, SAS Etudes de locaux industriels et commerciaux

Une créance garantie par une hypothèque détenue par une société de prospection immobilière fait l'objet d'une contestation en justice. Dans la déclaration fiscale de la société créancière, une provision à 100% a été dotée sur l'exercice compte tenu des aléas liés à la très longue procédure. A ce titre, l'administration fiscale conteste la déduction opérée estimant que cette dernière devait-être réduite à concurrence de la garantie.

La CAA rejette l'argumentation de l'administration fiscale et rappelle que dans le cadre de la procédure judiciaire la partie adverse a *« soulevé la prescription de la créance » litigieuse et « de l'action en recouvrement engagée par celle-ci »*. Elle énonce également qu'il *« n'appartient ni à l'administration, ni au juge de l'impôt d'anticiper l'issue, était encore pendante à la clôture de l'exercice clos »*.



CONTRIBUTEURS



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



Benoît DAMBRE
Associé
Droit Fiscal
+33 1 44 05 21 05
benoit.dambre@pdgb.com



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

NOTRE CABINET

PDGB est un cabinet d'avocats d'affaires pluridisciplinaire avec près de 40 ans d'expérience en France et à l'étranger.

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.

≈ 40

ANNEES
D'EXPERIENCE

70

AVOCATS

13

EXPERTISES



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