

Si l'actualité réglementaire du mois écoulé porte sur la modification du calcul de l'ILC, vous retrouverez dans cette nouvelle lettre d'actualité le commentaire d'un arrêt récent de la Cour de cassation du 23 mars dernier relatif au droit de préemption du locataire en matière de vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire.

01 / Réglementation : Décret numéro 2022-357 du 14 mars 2022 modifiant la composition de l'indice nationale trimestriel des loyers commerciaux

Ce décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 (JO 15 mars 2022) a ôté de la formule de l'indice des loyers commerciaux celui du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD).

Antérieurement, lors de sa constitution initiale par le décret du 4 novembre 2008, l'ILC était composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers concernant l'ensemble des ménages et relatif à la métropole et aux départements d'outre-mer, 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et 25 % de l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD).

Cette modification est expliquée par un communiqué du ministère de l'économie, des finances et de la relance du 15 mars 2022 de la manière suivante :

« Les travaux de l'INSEE réalisés à l'occasion des Assises du Commerce ont permis d'établir que la composante chiffre d'affaires du commerce de détail générait de la volatilité et favorisait nettement les hausses de l'indice, et donc les augmentations de loyers. En outre, cette composante intégrait l'ensemble du chiffre d'affaires du secteur, y compris celui réalisé en ligne (e-commerce). La progression continue des ventes par internet (près de 100% de hausse entre 2014 et 2021) alimentait ainsi – sans aucune justification économique – la revalorisation des loyers des magasins physiques et plus généralement de l'ensemble des locaux loués par bail commercial (restaurants et bars, cinémas, salles de sports, etc.).

La suppression de la composante « chiffre d'affaires du commerce de détail », décidée par un décret à paraître le 15 mars 2022, va permettre de diviser par deux la revalorisation des loyers indexés sur l'ILC de mars 2022 et devrait modérer considérablement les revalorisations fondées sur les publications trimestrielles suivantes en 2022 et 2023. »
L'indice des loyers commerciaux est donc désormais composé de la manière suivante :

- 75 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers concernant l'ensemble des ménages et relatif à la métropole et aux départements d'outre-mer publié par l'INSEE ;
- 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

L'indice du quatrième trimestre 2021, publié par l'INSEE, le 23 mars dernier s'établit à 118,59 contre 119,70 au troisième trimestre. La baisse est donc avérée.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 23 mars 2022, n° 20-19174, à paraître au bulletin : la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le locataire commercial.**

Une société propriétaire d'un immeuble a été déclarée en liquidation judiciaire et par une ordonnance le juge-commissaire a autorisé la vente de gré à gré d'un immeuble lui appartenant.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de cession a notifié le projet de vente à la société locataire de locaux commerciaux situés dans l'immeuble en l'informant de l'existence à son profit d'un droit de préemption (sic). La société locataire a fait savoir qu'elle souhaitait exercer ce droit.

Le liquidateur a alors saisi le juge-commissaire d'une requête pour lui exposer les difficultés causées par cette notification alors surtout que le projet d'acte de vente stipulait une clause selon laquelle la vente portait sur un immeuble en sa totalité donné pour partie à bail commercial, ce qui constituait, à juste titre selon le liquidateur, une exception au droit de préférence du preneur commercial.

Le juge-commissaire a alors rétracté son ordonnance initiale et a ordonné l'ouverture d'un nouvel appel d'offres pour l'acquisition de l'immeuble par une nouvelle ordonnance rendue le 18 décembre 2019.

Le liquidateur faisait, devant la Cour de cassation, grief à la cour d'appel d'avoir annulé l'ordonnance du juge-commissaire du 18 décembre 2019 alors que le droit de préemption (sic) dont dispose le locataire en vertu de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas en cas de vente réalisée dans le cadre de la réalisation des actifs d'un débiteur en liquidation judiciaire en application de l'article L. 642-18 du code de commerce.

Au visa des articles L. 645-46-1, L. 642-18 et R. 642-37-1 du code de commerce, la Cour de cassation énonce que « la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice. Il en résulte que les dispositions du premier de ces textes, qui concerne le cas où le propriétaire d'un local

commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables et qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le locataire commercial ».

C'est le moyen déterminant qui a été retenu par la Cour de cassation, le fait que les locaux commerciaux aient dépendu d'un ensemble plus vaste n'ayant pas eu besoin d'être pris en considération.

03 / Indices

Les indices ont été publiés par l'INSEE pour le quatrième trimestre de l'année 2021 et publié au Journal Officiel du 25 mars 2022.

Ils sont les suivants :

- indice des loyers commerciaux : 118,59
- indice des loyers d'activité tertiaire : 118,97
- indice du coût de la construction : 1886

04 / Classements

La revue LE POINT, qui paraîtra le 21 avril prochain, publie, en collaboration avec la société STATISTA, le palmarès des meilleurs cabinets d'avocats 2022.

Notre cabinet y figure pour la quatrième année consécutive dans la catégorie du droit immobilier.

Nous remercions nos clients, confrères et correspondants pour leur confiance renouvelée.