

Accession et déplafonnement du loyer commercial

William Dross

▶ **To cite this version:**

William Dross. Accession et déplafonnement du loyer commercial. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2013, 3. hal-02923448

HAL Id: hal-02923448
https://univ-lyon3.hal.science/hal-02923448

Submitted on 27 Aug 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Accession et déplafonnement du loyer commercial

William Dross

Professeur à l'Université Jean Moulin Lyon 3

04-07-2013

Dans quelle mesure les améliorations apportées par le locataire commerçant au local qu'il loue peuvent-elles appuyer la demande du bailleur en déplafonnement du loyer ? Chacun sait le nid que la question de la modification du montant du loyer à l'occasion du renouvellement du bail commercial offre aux litiges. La loi (C. com., art. L. 145-33 sq.) pose pourtant des principes assez clairs :

1) le loyer doit correspondre à la valeur locative réelle,

2) toutefois, lors du renouvellement, l'augmentation éventuelle ne saurait dépasser le montant du loyer initial majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (ou de l'indice trimestriel des loyers commerciaux s'il est applicable),

3) enfin, dernière pièce au tableau, ce plafonnement peut être écarté en cas de modification notable des éléments pris en compte pour la fixation de la valeur locative. Si les principes sont clairs, leur mise en œuvre est moins aisée.

Une société louait pour 45 000 euros un local commercial. Lors du renouvellement, le bailleur propose le doublement du loyer, l'application de l'indice ne provoquant qu'une augmentation deux fois moindre. Suite au refus du locataire, le bailleur produit deux expertises qui établissent que la valeur locative réelle est en réalité cinq fois supérieure au montant du loyer en cours. Restait donc, pour le bailleur, à établir l'existence d'une modification notable des critères de fixation du loyer au rang desquels se trouvent les caractéristiques des locaux loués. La SCI bailleresse souligne à cette fin que « les caractéristiques des locaux ont été notablement modifiées au cours du bail expiré par l'installation d'un système de chauffage climatisation, la réfection de l'électricité, l'agrandissement de l'espace d'accueil et la création d'une terrasse ». Toutefois ces travaux n'avaient pas été effectués par le bailleur mais par le preneur, et à ses propres frais. Il s'agissait donc de savoir s'il était possible pour le bailleur de se prévaloir de telles améliorations lors du renouvellement, ce qui revenait à s'interroger sur le moment précis auquel se produit l'acquisition par le bailleur des améliorations effectuées par le preneur. Fort logiquement, les deux parties s'opposaient sur ce point. Tandis que la SCI soutenait que « la clause 6 du bail ne diffère pas au départ du locataire l'accession du bailleur à la propriété des améliorations réalisées », le locataire estimait pour sa part que « le bailleur ne peut en tout état de cause s'en prévaloir comme motif de déplafonnement dès lors que le bail ne lui en confère la propriété par accession qu'à l'issue de la relation locative et qu'ils ont été intégralement financés par le preneur ».

La question du moment de l'accession en cas de bail est une question classique, aujourd'hui clairement tranchée par la Cour de cassation qui se prononce depuis 1964 en faveur de l'accession différée (Cass. civ. 1re, 1er déc. 1964, aff. Pocchiola, *Bull. civ.* I n° 535 ; *JCP G*, 1965, II, 14213 note P. Esmein ; *RTD civ.*, 1965, p. 373 obs. J.-D. Bredin. ; plus récemment, Cass. civ. 3e, 2 avr. 2003, n° 01-17017, *Bull. civ.* III n° 76) : c'est en fin de bail que le bailleur devient propriétaire des améliorations apportées par le preneur. Mais cela établi, reste à s'entendre sur la notion de « fin du bail » et, sur ce point, deux conceptions s'opposent. On peut considérer, dans une approche concrète des choses, que la fin du bail équivaut à la fin de la jouissance : c'est donc seulement au moment où le preneur quitte les lieux que le bailleur devient propriétaire des améliorations. On peut aussi, en abordant la problématique d'un point de vue strictement juridique, soutenir que la fin du bail est acquise lorsqu'il arrive à son terme. Puisque le renouvellement et la tacite reconduction opèrent un nouveau bail, l'accession se produit immédiatement. C'est cette seconde analyse qui est adoptée par la Cour de cassation (v. Cass. civ.3e, 27 sept. 2006, n° 05-13981, *Bull. civ.* III n° 183 ; *D.* 2007 p. 1188 note Tellier ; *JCP G*, 2007, I, 117 n° 5 obs. H. Périnet-Marquet ; *RDC*, 2007 p. 371 obs. C. Lardeux)… sans qu'ici les magistrats lyonnais ne s'engagent dans la controverse. Ils estiment en effet que « s'agissant des caractéristiques des locaux, il ressort des pièces produites, que les travaux réalisés par la société X [le preneur] au cours du bail expiré ont constitué l'exécution par la locataire des obligations mises à sa charge par le bail s'agissant d'éléments d'équipement devenus vétustes et inadaptés à l'exploitation concernant le chauffage climatisation et n'ont pas procuré au preneur une augmentation significative de l'espace dévolu à son exploitation par la rénovation de l'espace d'accueil ». Au regard du débat soulevé par les parties quant au moment de l'accession, un tel silence pourra paraître étrange. Il est en réalité parfaitement fondé, car finalement, dans le cadre de ce litige particulier qu'est la fixation du montant du loyer du bail renouvelé, le moment de l'accession est finalement indifférent, ce qu'avait d'ailleurs aperçu le bailleur qui soulignait : « Les travaux effectués traduisent, non une amélioration des lieux loués devant être pris en charge au renouvellement suivant, mais une modification des caractéristiques des locaux telles que prévues par l'article R. 145-3 du Code de commerce et constituent donc un motif de déplafonnement du loyer lors du premier renouvellement du bail ». Une chose est donc la question du moment du versement de l'indemnité éventuellement due au preneur au titre des améliorations qu'il aura pu apporter à la chose louée (laquelle est tout à fait exceptionnelle, les clauses des baux l'écartant presque systématiquement) ou encore de la possibilité pour le bailleur d'exiger la remise en état, autre chose est celle de l'établissement d'une modification des caractéristiques des locaux, laquelle se constate objectivement, sans qu'il soit besoin de discuter du moment de l'accession. C'est donc avec raison que les magistrats lyonnais ne s'engagent pas dans le débat. Quant à savoir si, en l'espèce, les travaux effectués n'apportaient aucune amélioration réelle aux locaux, on peut en discuter, mais c'est une autre histoire.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 1re ch. civ., sect. B, 14 mai 2013, n° 12/04917