

24 L'accession en cas de travaux dans les lieux loués : un levier de déplafonnement soumis à l'aléa judiciaire

A quelles conditions le bailleur d'un local commercial peut-il se prévaloir des travaux effectués par son locataire dans le local loué pour demander le déplafonnement du loyer ? Quel est le rôle de l'accession, légale ou conventionnelle, dans ce cadre ? Me O. Jacquin fait un point sur ces questions.

1 On lit souvent que la réalisation de travaux par le locataire de locaux commerciaux constitue un motif de déplafonnement.

Cela n'est en réalité pas tout à fait exact et dépend des critères cumulatifs suivants :

- la nature des travaux réalisés par le preneur ;
- le caractère notable de ces travaux ;
- la clause d'accession des travaux insérée au bail.

Sur la nature des travaux réalisés par le preneur

2 On distingue deux types de travaux pouvant entraîner le déplafonnement du loyer : les travaux de « modification des caractéristiques des locaux » et les travaux « d'amélioration ».

Les juges du fond apprécient souverainement la qualification des travaux litigieux.

3 Les travaux modifiant les caractéristiques des locaux sont régis par l'article R 145-3 du Code de commerce, et consistent par exemple en la modification de la structure, du volume, de la surface des locaux par le biais de constructions ou de destructions (CA Paris 8-6-2011 n° 09/22395 ; CA Paris 21-10-2016 n° 14/16055) ou en l'augmentation de la surface accessible au public (CA Chambéry 8-9-2015 n° 14/00880 : JurisData n° 2015-020367 ; CA Paris 21-10-2016 n° 14/16055 : Loyers et copr. 2016 comm. 256 obs. E. Chavance).

Ces travaux peuvent entraîner le déplafonnement dès le premier renouvellement suivant leur réalisation par le preneur par application des règles du Code civil relatives à l'accession (C. civ. art. 555) ou en vertu d'une clause d'accession des travaux en fin de bail.

4 Les travaux d'« amélioration », sont, quant à eux, régis par l'article R 145-8 du Code de commerce et consistent notamment en des travaux ayant vocation à améliorer les conditions d'exploitation du locataire. Il s'agit par exemple de travaux de changement d'affectation (CA Paris 26-1-1993 n° 89/15837 : JurisData n° 1993-021036, cave transformée en atelier) ou d'agrandissement ou de création d'une trémie d'escalier rendant un sous-sol utilisable (CA Paris 29-3-1994 : JurisData n° 020664).

5 Les bailleurs ne peuvent se prévaloir de ce type de travaux pour obtenir le déplafonnement du loyer qu'à l'occasion du deuxième renouvellement du bail (Cass. 3° civ. 30-11-1994 n° 92-14.948 P : RJDA 1/95 n° 9 Administrer 6/1995 p. 17 note J.-D. Barbier, JCP G 1995 n° 258 ; Cass. 3° civ. 27-9-2006 n° 05-13.981 FS-PBI : RJDA 12/06 n° 1204 AJDI 2007 p. 34 note J.-P. Blatter ; CA Paris 3-5-2006 n° 05/09219).

6 Toutefois, le texte prévoit aussi que, si le bailleur a assumé directement (financement direct) ou indirectement (franchise de loyer par exemple) la charge financière de tels travaux d'amélioration, il pourra obtenir le déplafonnement dès le renouvellement du bail au cours duquel ces travaux ont été réalisés (Cass. 3° civ. 20-12-1989 n° 88-16.268 : Bull. civ. III n° 244).

7 Il arrive aussi que les travaux de modification des caractéristiques des locaux améliorent les conditions d'exploitation de l'activité du preneur. Dans ces conditions, la Cour de cassation considère de manière générale que le régime de travaux d'amélioration prime sur celui des modifications, de sorte que les bailleurs ne pourront obtenir le déplafonnement que lors du deuxième renouvellement de bail (Cass. 3° civ.

Me Olivier Jacquin est le fondateur du Cabinet Jacquin Avocats, spécialisé en droit immobilier et en baux commerciaux. Ce cabinet intervient tant en conseil qu'en contentieux dans toute la France auprès de clients institutionnels et particuliers, bailleurs et locataires.



OLIVIER JACQUIN
Avocat
Cabinet Jacquin
Avocats

9-11-2010 n° 09-71.557 F-D : RJDA 3/11 n° 222 Loyers et copr. 2011 comm. 12 note E. Chavance ; Cass. 3° civ. 11-3-2014 n° 13-10.748 F-D : RJDA 8-9/14 n° 688 AJDI 2014 p. 452 ; Cass. 3° civ. 7-9-2022 n° 21-16.613 F-D : BRDA 20/22 inf. 17 ; CA Aix-en-Provence 18-10-2016 n° 15/18024).

Sur le nécessaire caractère « notable » des travaux

8 Encore faut-il que les travaux en question dans un cas comme dans l'autre soient considérés comme « notables » au sens de l'article L 145-34 du Code de commerce.

Sur ce point, les juges du fond exercent leur pouvoir souverain d'appréciation (CA Colmar 18-6-2016 n° 14/01969).

9 Par exemple, les juges du fond peuvent qualifier de notable une « transformation importante » des caractéristiques du bail (Cass. 3° civ. 4-10-1994 n° 92-21.094 : Loyers et copr. 1995 comm. 25). De même, la modification non notable de plusieurs éléments peut constituer une modification notable entraînant le dépla-

fonnement du loyer (Cass. 3^e civ. 2-12-1998 n° 97-12.138 F-PB : RJDA 2/99 n° 155 JCP G 1999 n° 113).

L'aléa judiciaire est ainsi, sur ce point, important.

Sur la présence d'une clause d'accession claire et non équivoque

10 Tout ce qui a été dit ci-avant n'est valable qu'à la condition que l'accession intervienne en fin de bail, et non pas en fin de jouissance. En présence d'un bail assorti d'une clause d'accession, il faut donc vérifier attentivement la rédaction de cette clause. En effet, la **clause d'accession** dite « en fin de bail », permet un transfert de la propriété des travaux réalisés par le preneur au profit du bailleur dès la fin du bail en cours, de sorte que les locaux doivent être pris dans leur configuration « après travaux ».

11 En revanche, la **clause d'accession** dite « en fin de jouissance » ou « en fin d'occupation » ne permet pas un tel transfert de propriété, de sorte que le bailleur deviendra propriétaire de ces travaux seulement lorsque le preneur libérera les locaux. Cela a deux conséquences :
- le bailleur ne pourra jamais arguer des travaux réalisés par le preneur pour obte-

nir le déplaçonnement du loyer. Et pour cause, il n'en est pas propriétaire ;

- les travaux réalisés par le preneur ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul de la valeur locative de renouvellement.

Ainsi, le bailleur et le preneur doivent fictivement se remettre dans la configuration des locaux « avant travaux » du preneur, ce qui peut poser des difficultés si les parties ne disposent pas de plans des locaux d'origine. C'est ce qu'on appelle communément « l'**accession différée** » des travaux.

“ Le régime des travaux d'amélioration prime sur celui des modifications ”

12 La **rédaction de la clause d'accession** des travaux revêt donc une grande importance.

Le bail doit stipuler une clause par laquelle tous les travaux, améliorations, modifications, etc. réalisés par le preneur deviendront à la fin du bail la propriété du

bailleur sans indemnité.

A défaut d'une telle stipulation dans un bail, ce sont les règles légales d'incorporation des « constructions, plantations et ouvrages » au profit des bailleurs en fin de bail, prévues aux articles 551 et suivants du Code civil, qui s'appliquent de plein droit. La difficulté d'un tel régime, c'est qu'il ne s'applique qu'aux seules « plantations, constructions et ouvrages » réalisés par le « tiers » (et donc le preneur), et que le bailleur devra indemniser le preneur s'il décide de les conserver à son profit (C. civ. art. 555).

Une clause d'accession dans un bail permet donc d'élargir le spectre des travaux réalisés par le preneur et revenant au bailleur par le jeu de l'accession (en rajoutant les embellissements, réfections, remplacement ou améliorations faits par le preneur, par exemple), sans indemnité mise à la charge du bailleur.

13 De même, en présence d'une **clause ambiguë**, indiquant dans la même phrase que les travaux deviendront la propriété du bailleur en fin de bail à moins qu'il ne préfère la remise des locaux dans leur état primitif, la Cour de cassation a considéré qu'une telle clause comportait deux notions contradictoires, et que, la remise en état étant incompatible avec le renouvellement, l'accession des travaux ne pourrait jouer qu'en fin de jouissance. (Cass. 3^e civ. 7-2-2007 n° 05-21.428 FS-D : RJDA 5/07 n° 457 Administrer mai 2007 35 note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ. 18-6-2013 n° 12-22.226 ; CA Paris 27-5-2020 n° 18/18920 ; CA Paris 29-1-2020 n° 17/15682).

Etant ici rappelé qu'en cas de doute les clauses sont considérées être stipulées dans l'intérêt du preneur (C. civ. art. 1190).

14 Ainsi, pour assurer l'**efficacité juridique** d'une **clause d'accession** dans un bail et éviter tout aléa judiciaire, il faut impérativement distinguer, par deux phrases ponctuées d'un point, la période à laquelle les travaux du preneur font accession au bailleur (en fin de bail), et la période à laquelle le bailleur peut demander la restitution des locaux dans leur état primitif (en fin de jouissance – lors du départ du preneur).