

## **Qualification des travaux et dé plafonnement des loyers d'un bail commercial**

**Antoine Nallet**

ATER, Université Jean Moulin Lyon 3

Le dé plafonnement des loyers suite à la réalisation de travaux par le preneur relève d'une situation technique et complexe. Juridiquement, il est nécessaire de faire le départ entre les travaux qui constituent une « modification notable » des caractéristiques des locaux (art. R. 145-3 C. com.), et ceux d'« amélioration » (art. R. 145-8 C. com.). La différence de qualification est subtile mais fondamentale. En effet, elle détermine les modalités de fixation du loyer lors du renouvellement du bail, comme en atteste un arrêt de la cour d'appel de Lyon en date du 8 novembre 2018.

En l'espèce, un propriétaire offre des locaux à une SCP pour une durée de 15 ans. Le preneur procède à des travaux conséquents dans le local afin de pleinement y exercer son activité professionnelle. Le 1<sup>er</sup> octobre 2005, le bail est renouvelé pour une durée de neuf années, puis le 30 septembre 2006, le preneur cède son activité avec le droit au bail. Le 1<sup>er</sup> octobre 2014, le bailleur donne congé au repreneur. À la suite de désaccord sur le montant de l'indemnité d'éviction, le bailleur fait valoir son droit de repentir et offre le renouvellement du bail pour une durée de neuf années. Toutefois, tenant compte des améliorations effectuées dans les locaux, le bailleur augmente significativement les loyers. S'opposant au dé plafonnement, le repreneur a été assigné par le bailleur aux fins de fixation du loyer du bail renouvelé. Par un jugement du 6 juin 2017, le tribunal de grande instance de Lyon considère que le loyer doit être fixé à la valeur locative, soit à l'aune des améliorations apportées. Le 12 juillet 2017, le locataire interjette appel de la décision. Il invoque plusieurs motifs pour maintenir les loyers au prix ancien. Tout d'abord, il estime que le bailleur n'a pas encore accédé à la propriété des travaux réalisés par le premier locataire, et de ce fait, il n'est pas légitime à fonder la modification des loyers sur ceux-ci. Ensuite, il oppose la déchéance du droit du bailleur de se prévaloir des travaux pour requérir le dé plafonnement, faute de l'avoir fait lors du premier renouvellement. Enfin, il explique que les locaux ne sont pas monovalents, ce qui empêcherait le bailleur de dé plafonner les loyers. La cour d'appel, sensible aux motifs invoqués par l'appelant, infirme le jugement rendu en première instance. En vertu des articles R. 145-3 à R. 145-6 et R. 145-8 du Code de de commerce, les juges estiment que les améliorations effectuées doivent être considérées comme des « modifications notables des caractéristiques des locaux » ce qui suppose que le dé plafonnement des loyers devait avoir été réalisé lors du premier renouvellement. Enfin, la cour d'appel de Lyon constate que le bailleur ne justifie pas suffisamment de la monovalence des lieux.

**Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019**

Nous ne discuterons pas le caractère non monovalent des lieux loués. Le manque de preuves apportées sur ce point par le bailleur intéresse moins le commentateur. Nous arc-bouterons notre analyse sur la différence de régime qui oppose les « modifications notables » de l'article R. 145-3 du Code de commerce et les « améliorations » de l'article R. 145-8 du même Code.

L'article R. 145-8 du Code de commerce concerne les améliorations apportées aux lieux loués. Le texte est clair : dès lors qu'elles sont à la charge du locataire, les améliorations ne peuvent être prises en compte pour dé plafonner le loyer. La jurisprudence ajoute que si l'accession se produit à l'expiration du bail en cours, autrement dit lors du premier renouvellement qui suit les travaux, le dé plafonnement du loyer ne peut avoir lieu que lors du second renouvellement (la jurisprudence est bien fixée sur ce point : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 juin 1989, n° 88-11134 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 juil. 1991, n° 90-11426 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 30 nov. 1994, n° 92-14948). Par ce fait, la force prétorienne diffère dans le temps les effets de l'accession au second renouvellement, date à partir de laquelle le bailleur doit dé plafonner les loyers (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 31 oct. 2000, n° 99-12.230). Dans l'espèce commentée, le bailleur a articulé son argumentation sur ces principes pour fonder son droit au dé plafonnement lors du second renouvellement. Mais la cour d'appel n'a pas retenu cette qualification, ce qui amène à l'étude de la seconde : « les modifications notables ». Elle figure à l'article R. 145-3 du Code de commerce, et, si elle est retenue, la jurisprudence considère que le dé plafonnement des loyers ne peut avoir lieu que lors du renouvellement qui suit la réalisation des travaux (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 31 mars 2016, n° 15-12.356). Autrement dit, le bailleur doit impérativement dé plafonner le loyer lors du premier renouvellement. En l'espèce, la cour d'appel de Lyon a retenu cette qualification, mais le bailleur s'est trouvé dans l'impossibilité de dé plafonner le loyer lors du premier renouvellement du fait d'une clause insérée au contrat de bail qui l'interdisait. Les juges d'appel ont donc logiquement débouté le bailleur de ses prétentions.

En pratique, il n'est pas aisé de distinguer entre les « améliorations caractéristiques » et les « modifications notables » des lieux loués. L'analyse de quelques décisions rendues en la matière laisse à penser que l'article R. 145-8 du Code de commerce concerne exclusivement les améliorations et constructions nouvelles qui entraînent un perfectionnement commercial du fonds (CA Paris, 20 déc. 2007, n° 06/20163 ; CA Paris, 7 févr. 2008, n° 07/07733 ; CA Paris, 21 oct. 2016, n° 14/16055). Dans l'arrêt commenté, les travaux paraissent seulement aboutir à une augmentation de la surface des locaux. Aussi, la qualification de « modifications notables » semble juste et opportune. Au reste, la différence entre les deux qualifications peut paraître sibylline, certains auteurs plaident d'ailleurs pour une unification des qualifications et régimes subséquents (V. en ce sens : *Loyers et copr.*, mai 2016, n° 123, obs. E. Chavance).

Arrêt commenté :

CA Lyon, 3<sup>e</sup> chambre, 8 novembre 2018, RG n° 17/05288