

→ RL 4044

Le régime des améliorations prévaut sur celui des modifications

Cass. 3^e civ., 7 sept. 2022, n° 21-16.613, D



Par Bertrand de LACGER

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Mots-clés : Bail commercial • Renouvellement • Travaux • Accession en fin de jouissance • Modification notable des caractéristiques des lieux loués • Améliorations • Déplafonnement
Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-34, R. 145-3 et R. 145-8
Repères : Le Lamy Baux commerciaux, nos 345-36 et s.

Le régime des améliorations doit prévaloir sur celui des modifications des caractéristiques des locaux loués de sorte que le déplafonnement est acquis lors du second renouvellement du bail suivant la réalisation des travaux.

ANALYSE

Une société civile professionnelle (SCP) exploitant une clinique vétérinaire réalise en 1991 et 1992 d'importants travaux avec l'accord du bailleur.

Un an après le renouvellement du bail pour neuf ans à effet du 1^{er} octobre 2005, la SCP cède à une société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL) les droits mobiliers corporels et incorporels de la clinique, notamment le droit au bail et le droit de présentation de la clientèle.

Au renouvellement suivant (le 31 mars 2014), le bailleur signifie un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'indemnité d'éviction avant d'exercer son droit de repentir.

Peu après, le juge des loyers est saisi par le bailleur en fixation du loyer à la valeur locative.

Après expertise, le premier juge comme la cour font droit à cette demande.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du preneur formé d'un seul moyen en cinq branches.

Le bailleur ne peut prétendre au déplafonnement du loyer que s'il est en mesure de rapporter la preuve d'une modification notable de l'un des éléments de la valeur locative mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L. 145-33 du Code de commerce détaillés aux articles R. 145-3 à R. 145-8 dudit code.

Il en va ainsi des travaux réalisés par le preneur, lesquels peuvent être considérés comme modifiant les caractéristiques des lieux loués – et relever alors de l'article R. 145-3 du Code de commerce – ou être

qualifiés de travaux d'améliorations au sens de l'article R. 145-8 du Code de commerce.

Selon la qualification retenue, l'incidence sur le loyer ne sera pas la même puisqu'en présence de travaux de modification des caractéristiques des lieux loués, le bailleur peut s'en prévaloir comme motif de déplafonnement lors du premier renouvellement suivant leur réalisation tandis que s'il s'agit d'améliorations, le déplafonnement ne sera acquis qu'à l'issue du second renouvellement suivant leur achèvement sauf si le bailleur en a assumé la charge directement ou indirectement⁽¹⁾.

La difficulté réside dans l'hypothèse où des travaux relèvent à la fois d'une modification des caractéristiques des lieux loués et des améliorations.

De même, la présence dans le bail d'une clause d'accession n'est pas sans effet, le bailleur ne pouvant pas se prévaloir des travaux réalisés par le preneur comme motif de déplafonnement – et ce quelle que soit leur qualification – s'il est stipulé que l'accession joue en « fin de jouissance », « à la sortie des lieux » ou « au départ du locataire »⁽²⁾, sauf si cette clause joue « en fin de bail »⁽³⁾.

Si la clause est ambiguë, le bailleur disposant de la faculté de solliciter la remise des lieux en leur état primitif, il est habituellement jugé que l'accession ne joue qu'au départ du locataire⁽⁴⁾.

Ce n'est donc que si les travaux d'amélioration font accession au bailleur qu'il pourra s'en prévaloir comme motif de déplafonnement.

C'est au juge du fond qu'il revient de se prononcer sur la nature des travaux en cause et le jeu de l'accession.

Dans l'espèce commentée, le preneur faisait valoir que les aménagements réalisés avaient été cédés à la SELARL, se prévalait d'une clause du bail selon laquelle « les travaux qui seraient effectués par le preneur à titre de constructions nouvelles, améliorations, changements dans la distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, embellissements, installations pendant le cours du bail resteront la propriété du preneur jusqu'à son départ effectif et matériel des lieux entraînant la fin de la jouissance », de sorte que l'accession supposait le départ des lieux du preneur ce qui, selon lui, n'était pas le cas

(1) Cass. 3^e civ., 4 oct. 1994, n° 92-21.094, Administrer mars 1995, p. 28 ; Cass. 3^e civ., 31 oct. 2000, n° 99-12.230, Bull. civ. III, n° 165, AJDI 2001, p. 789, note Gallet Ch.-H., Rev. loyers 2001/813.

(2) Cass. 3^e civ., 21 mars 2001, n° 99-16.640, Bull. civ. III, n° 35, Loyers et copr. 2001, comm. n° 149, obs. Brault Ph.-H.

(3) Cass. 3^e civ., 14 juin 2018, n° 17-14.599, Loyers et copr. 2018, comm. n° 214, note Brault Ph.-H.

(4) Cass. 3^e civ., 7 févr. 2007, n° 05-21.428, Administrer mai 2017, p. 35, note Barbier J.-D. ; Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-22.226, Gaz. Pal. 3 août 2013, p. 41.

d'un simple changement de forme juridique n'entraînant aucun départ « effectif et matériel des lieux » et enfin que ne pouvaient constituer des travaux d'amélioration ceux ayant pour effet de remettre en état les équipements existants, de changer les conditions d'exploitation sans modifier les lieux loués et d'augmenter la superficie.

La cour d'appel rejette cette argumentation en relevant notamment que l'acte de cession ne porte que sur la cession des droits mobiliers sans mention des « constructions nouvelles, améliorations, aménagements et installations » réalisés en 1990-1991, que du fait de cette cession, la jouissance des lieux loués par le cédant avait cessé, de sorte que par l'effet de la clause différant l'accession en fin de jouissance, le bailleur était devenu propriétaire des travaux réalisés par le cédant.

Elle s'appuie aussi sur le rapport d'expertise pour juger que la locataire a totalement transformé la distribution intérieure du bâtiment principal en remplaçant un escalier en bois par un escalier en béton, en construisant une dalle intermédiaire en béton au premier étage au lieu et place d'un plancher vétuste, en procédant à la réfection complète de l'installation électrique, de la plomberie, des installations sanitaires, et au remplacement des portes et fenêtres, en construisant un bâtiment neuf à la place d'un poulailler et un parking, en refaisant les évacuations des eaux usées, en installant un chauffage, en ravalant l'ensemble des façades et en agrandissant de plus de 60 mètres carrés la surface des locaux affectés à l'activité, de sorte que ces travaux pouvaient tout à la fois être qualifiés de modifications notables des caractéristiques des locaux et d'améliorations.

La Cour de cassation adopte les motifs de la cour relevant que :

- l'acte de cession ne ventilait le prix de cession qu'entre droits mobiliers corporels et incorporels, sans référence à des travaux, de sorte que ceux-ci n'ont pas été transférés au cessionnaire : sur ce point, d'après les dires du preneur, l'acte de cession portait sur les « aménagements effectués » sans en préciser la nature et la date apparemment, ce qui ne se confond pas avec des travaux d'ampleur tels que ceux en cause, d'autant plus que s'ils avaient eu une valeur élevée, il en aurait été fait état dans la ventilation du prix de cession, ce qui n'a pas été le cas selon la cour d'appel ;
- la clause d'accession a bien joué, la jouissance des lieux ayant cessé au jour de la cession : pour ce faire, la Cour de cassation relève que le droit au bail avait été cédé à une personne morale distincte de sorte que nous n'étions pas, comme allégué, en présence d'un simple changement de forme juridique ;
- que les travaux permettaient une meilleure adaptation des locaux à l'activité de clinique, la circulation de la clientèle s'en trouvant facilitée et le confort thermique et acoustique amélioré, le régime des améliorations devant prévaloir sur celui des modifications.

Là encore, cette solution, bien que sévère pour le cessionnaire, dont le loyer se voit fixé à la valeur locative en 2015 du fait de travaux réalisés par le cédant en 1991-1992, est difficilement contestable au vu de l'ampleur des travaux réalisés.

Elle est aussi conforme à la jurisprudence déjà rendue à ce sujet, faisant prévaloir le régime des améliorations sur celui des modifications⁽⁵⁾. ■

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Réponse de la Cour

8. En premier lieu, la cour d'appel, a relevé, par motifs propres et adoptés, que l'acte de cession conclu le 30 septembre 2006 entre la SCP et la SELARL, qui transférait à la cessionnaire les éléments incorporels et corporels, au titre desquels étaient mentionnés « les aménagements effectués dans les locaux professionnels », ne ventilait le prix de cession qu'entre droits mobiliers corporels et incorporels, sans référence à d'éventuels travaux immobiliers.

9. Elle a pu en déduire, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, de l'acte de cession, que son imprécision rendait nécessaire, et procédant à la recherche prétendument omise, que les constructions nouvelles, améliorations, aménagements et installations que la cédante avait réalisés en 1990 et 1991, dont la valeur n'avait pas été précisée dans le prix de cession, n'avaient pas été transférés à la cessionnaire.

10. En deuxième lieu, elle a retenu, sans être tenue de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que, la SCP ayant cédé, par l'acte du 30 septembre 2006, son droit au bail à une personne morale distincte, sa jouissance des lieux avait pris fin à cette date, de sorte que, par l'effet de la clause d'accession stipulée au contrat, le bailleur était, à cette date, devenu propriétaire des travaux réalisés par le preneur.

11. En troisième lieu, ayant relevé que la SCP avait remplacé un vieil escalier en bois par un escalier en béton, construit une dalle intermédiaire en béton au niveau du premier étage de la partie nord dont le plancher était vétuste et inapte à supporter les charges nécessaires à l'activité, procédé à la réfection complète de l'installation électrique, de la plomberie et des installations sanitaires ainsi qu'au remplacement des portes et des fenêtres, construit un bâtiment neuf à la place d'un ancien poulailler et d'une vieille remise, créé un parking avec une allée de circulation de véhicules, refait les évacuations des eaux usées, installé un chauffage adéquat et ravalé l'ensemble des façades des locaux, elle a pu retenir que si ces travaux, qui avaient agrandi la surface de plus de soixante mètres carrés, constituaient des modifications notables des caractéristiques des locaux donnés à bail, ils devaient également être qualifiés d'améliorations significatives, dès lors qu'ils assuraient une meilleure adaptation des locaux à l'activité de clinique vétérinaire, que la circulation de la clientèle tant à l'intérieur qu'à l'extérieur s'en trouvait facilitée et le confort thermique et acoustique amélioré, et accueillir, en conséquence, le régime des améliorations devant prévaloir sur celui des modifications, la demande de déplaçonnement du loyer lors du deuxième renouvellement du bail.

12. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

REJETTE le pourvoi (...).

Cass. 3^e civ., 7 sept. 2022, n° 21-16.613, D

(5) Cass. 3^e civ., 9 nov. 2010, n° 09-71.557, Administrer janv. 2011, p. 44 ; Cass. 3^e civ., 27 sept. 2011, n° 10-24.674, Loyers et copr. 2011, comm. n° 299.