



L'importance de la clause d'accession d'un bail commercial sur le déplafonnement du loyer par le bailleur suite aux travaux effectués par le locataire

Fiche pratique publié le 19/10/2021, vu 7295 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le bailleur d'un local commercial peut-il déplafonner le loyer du local commercial suite aux travaux qui y sont réalisés par son locataire ?

En principe, le montant du loyer commercial est plafonné c'est à dire qu'il ne peut pas dépasser la variation de l'indice Insee intervenue depuis la fixation initiale du loyer expiré.

On dit que le loyer d'un bail commercial est plafonné.

Concrètement, cela signifie que le bailleur ne peut pas augmenter le montant du loyer.

Cependant, [le bailleur peut déplafonner le loyer](#) pour des raisons diverses :

- Lorsque le bail commercial a été renouvelé pour une [durée totale d'occupation supérieure à 12 ans](#)
- [En raison de l'augmentation de la population locale](#)
- [En raison de l'extension de la destination ou de l'activité commerciale par le locataire](#)
- [En raison de la modification des facteurs locaux de commercialité](#)

En particulier, le Code de commerce prévoit que le propriétaire peut obtenir le déplafonnement du

loyer en cas de “modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l’article L. 145-33 du Code de commerce”.

Parmi ces éléments, figurent les caractéristiques du local loué.

Par conséquent, les travaux réalisés dans le local par le locataire peuvent constituer un motif de déplaçonnement du loyer.

Or, pour les besoins de leur activité, les locataires réalisent souvent des travaux qui dépassent de simples aménagements dans leurs locaux.

La question se pose alors de savoir si, d’une part, ces travaux sont acquis au bailleur au moment du départ du locataire et, d’autre part, s’ils permettent le déplaçonnement du montant du loyer commercial.

Ainsi, dans la pratique, les baux commerciaux ou les contrats de location d’un local commercial prévoient fréquemment une clause dite « clause d’accession » **qui organise le sort des constructions et améliorations.**

Cette clause contractuelle détermine ce que vont devenir, le cas échéant, les travaux d’améliorations ou de modification, et les constructions effectuées par le locataire dans le local au terme de son bail.

En général, les contrats de bail, étant rédigés par les propriétaires bailleurs, ils prévoient une clause d’accession aux termes de laquelle le bailleur devient propriétaire de plein droit de tous les aménagements et travaux réalisés par les locataires dans les locaux pris à bail.

Cette clause permet au bailleur de devenir propriétaire des améliorations et constructions entreprises par le locataire au terme du bail, ou de manière immédiate “au fur et à mesure de leur réalisation”, ou lors du départ du locataire “à la fin de jouissance”.

Les bailleurs stipulent généralement que cette accession se fera sans indemnité pour le locataire.

Cette clause est généralement « couplée » avec une clause de nivellement qui permet aux bailleurs d’exiger de leurs locataires la restitution des locaux dans leur état primitif à leur frais et

sans indemnité.

Ainsi, les bailleurs acquièrent quasi systématiquement tous les aménagements sans qu'il soit nécessaire d'indemniser le locataire à son départ à cet égard.

Le locataire n'a cependant pas alors à remettre les lieux loués dans l'état dans lequel ils avaient été pris à bail à l'origine.

La question des termes de la clause d'accession dans le contrat de bail est donc primordiale.

En présence d'une clause autorisant l'exécution de travaux, le bailleur peut être amené à devoir rembourser à son locataire certaines dépenses qu'il a dû déboursier.

Il peut s'agir des impenses :

– dites "nécessaires" : dépenses qui sont engagées par le locataire pour effectuer des travaux indispensables à la jouissance normale des lieux loués (réfection de la toiture, des murs...);

– dites "utiles" : dépenses qui, sans être indispensables à la jouissance des lieux loués, ont participé à augmenter la valeur marchande des locaux loués (installation de l'eau, électricité...).

Dans ce cas, le bailleur doit rembourser soit les travaux soit le montant de la plus-value apportée aux lieux loués.

Le propriétaire ne doit donc aucune indemnisation s'agissant des travaux qui n'ont apporté aucune plus-value à l'immeuble et qui n'avait pour but que de satisfaire les besoins personnels du locataire. Il en va de même des impenses "somptuaires" qui ne donnent lieu à l'allocation d'aucune indemnité.

La date de l'accession est aussi importante.

Le cas échéant, le bailleur a le droit de dé plafonner plus tôt le montant du loyer en intégrant le prix des travaux réalisés dans la valeur locative.

En effet, lorsque la clause d'accession stipule que l'accession jouera « *en fin de bail* », la jurisprudence considère que celle-ci doit jouer au terme du contrat de bail, lors de son renouvellement.

Néanmoins, si la clause d'accession du contrat de bail précise que l'accession sera acquise « *en fin de jouissance* » ou « *lors de la sortie des lieux du preneur* », la jurisprudence considère que l'accession sera acquise au moment de la rupture des relations contractuelles entre le bailleur et le preneur.

Dans un tel cas, les travaux d'amélioration financés par le preneur ne pourront pas constituer un motif de dé plafonnement et seront donc sans incidence sur la fixation du loyer jusqu' à la sortie des lieux par le preneur.

En l'absence de clause d'accession ou en présence d'une clause d'accession imprécise, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 15 décembre 1993, qu'il incombait aux juges de déterminer souverainement cette date en appréciant la commune intention des parties.

Par exemple, la Cour d'Appel de Paris a jugé dans un arrêt du 27 février 2013 que les termes « *en fin de bail* » s'interprètent comme signifiant « *en fin de relations contractuelles* » lorsque la clause prévoit également la possibilité pour le bailleur de demander la destruction des améliorations réalisées aux frais du preneur.

Toutefois, il convient de souligner l'existence d'exceptions à la règle.

En effet, le bailleur peut dé plafonner le prix du loyer s'il a participé financièrement aux travaux effectués par le locataire et qui constituent des améliorations du local.

Cette participation financière peut avoir été faite soit de manière directe, soit de manière indirecte sous la forme par exemple de franchise de loyers ou de réduction de loyers.

Les améliorations sont alors prises en compte dans la valeur locative si le bailleur en a assumé directement ou indirectement la charge.

Un contentieux important entre les parties provient de l'appréciation de ce que constituent des « travaux d'amélioration », qui se distinguent juridiquement des travaux de modification.

Tout d'abord, une première distinction doit être faite entre les travaux d'amélioration ou de transformation et les travaux de d'aménagement du local concerné.

Seuls les travaux d'amélioration ou de transformation, tels que le percement des gros murs, l'abattement de cloison, la création ou la suppression d'un escalier ouvrent la possibilité pour le bailleur de déplaçonner le prix du loyer et donc de nature à pouvoir entraîner le déplaçonnement du montant du loyer.

Ainsi, il convient de garder en mémoire que les travaux d'amélioration ou de transformation sont ceux qui modifient les caractéristiques du local loué qui affectent la structure de l'immeuble et qui ne sont pas irréversibles.

A l'inverse, constituent de simples aménagements, qui ne sont pas de nature à pouvoir entraîner le déplaçonnement du montant du loyer, les travaux de faible importance ayant pour but d'améliorer le confort ou l'esthétique des lieux loués tels que les travaux de peinture, la pose de moquette, etc ...

Ensuite, une seconde distinction, plus difficile à établir, doit être faite entre les travaux d'amélioration et les modifications notables du local par le locataire.

A ce titre, les travaux réalisés par le locataire dans les locaux objet du bail constituent un motif de déplaçonnement du prix du bail renouvelé lorsqu'ils modifient la caractéristique des lieux concernés.

Par exemple, les travaux qui améliorent la capacité commerciale du local, en augmentant les surfaces accessibles au public constituent une modification notable du local selon la jurisprudence.

En ce sens, l'augmentation de la surface commerciale par le locataire, en raison de la suppression de plusieurs cloisons, emporte modification des caractéristiques des locaux justifiant le déplaçonnement dès le premier renouvellement du bail qui suit l'exécution des travaux.

En outre, cette modification des caractéristiques des locaux doit également revêtir un caractère notable pour pouvoir entraîner un déplaçonnement du loyer du bail renouvelé.

Le bailleur doit donc démontrer une modification substantielle de son local.

Par exemple, la démolition d'une partie d'un mur de manière à agrandir la surface accessible à la clientèle, grâce à la suppression l'arrière-boutique et de la réserve a été considéré par la jurisprudence comme étant une modification notable des caractéristiques des lieux loués.

L'appréciation du caractère notable de la modification est évaluée souverainement par les juges du fond au cas par cas.

De même, les juges apprécient selon les situations les travaux effectués par le locataire dans les locaux qui constituent une amélioration et ceux qui constituent une modification notable.

Par exemple, la Cour d'appel de Paris a eu plusieurs fois l'occasion de considérer que seules les améliorations et constructions nouvelles entraînant un perfectionnement commercial du fonds de commerce étaient constitutives d'améliorations au sens de l'article R.145-8 du Code de commerce.

En cas de modifications notables du local, la jurisprudence considère que le déplafonnement du montant du loyer ne peut avoir lieu que lors du renouvellement du bail qui suit la réalisation des travaux.

Cela implique, que le bailleur doit impérativement demander le déplafonner le montant du loyer lors du premier renouvellement du bail.

En cas de participation directe ou indirecte aux travaux par le bailleur, qu'il s'agisse de modifications notables des caractéristiques des locaux ou d'amélioration, **le bailleur pourra solliciter un déplafonnement du loyer dès le premier renouvellement du bail au cours duquel ces travaux ont été réalisés**, indépendamment de l'existence d'une clause d'accession dans le contrat de bail.

En revanche, **lorsque les améliorations ont été financées par le seul locataire, ces travaux ne pourront être entraîner un déplafonnement du loyer intégrant les travaux dans la valeur locative que lors du second renouvellement suivant leur accomplissement**, sous réserve que le bailleur en soit préalablement devenu propriétaire en vertu d'une clause d'accession.

En effet, ces travaux ne deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur que lors du premier renouvellement suivant leur exécution, et ils ne se valorisent donc que lors du second renouvellement, comme l'a rappelé un arrêt de la Cour de cassation du 14 mars 2019.

En conséquence, pour résumer, si le bail stipule une clause d'accession "en fin de bail", le bailleur pourra déplafonner le prix du loyer lors du second renouvellement de la durée du contrat.

Si l'accession intervient lors du départ du locataire, ce dernier ne pourra à aucun moment obtenir le déplafonner du loyer.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information. ([en cliquant ici](#))

Anthony Bem

Avocat à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 26 25 01

abem@cabinetbem.com