Image not found or type unknown

Un bailleur peut-il autoriser des travaux en échange d'une augmentation du loyer d'un bail commercia

publié le **09/06/2016**, vu **6495 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il est fréquent qu'un bailleur soit prêt à donner son accord pour des modifications (travaux ou changement d'activité) à condition que le loyer soit augmenté. Cependant la jurisprudence sanctionne cette subordination du consentement à une augmentation du loyer.

Un bailleur peut-il autoriser des travaux en échange d'une augmentation du loyer d'un bail commercial ?

En principe l'augmentation de loyer d'un bail commercial peut avoir lors lieu lors de la révision tous les trois ans ou lors d'une proposition d'un renouvellement du bail.

Le loyer d'un bail commercial correspond en principe la **valeur locative du bien** (Voir article L 145-33 du Code de commerce).

Cette valeur locative est déterminée selon plusieurs critères, par exemple les caractéristiques du bien et des facteurs de commercialité (attrait et présence de clients).

Le loyer du bail commercial peut être **révisé tous les trois ans** (Article L145-38 du Code de commerce).

Cette **disposition ne peut être écarter par une clause du contrat**. Elle s'appliquera quand même car la clause sera réputée non-écrite.

L'article L145-15 du Code de commerce prévoit que:

*"Sont **réputés non écrits**, quelle qu'en soit la forme, les **clauses,** stipulations et arrangements qui ont pour **effet de faire échec au droit de renouvellement** institué par le présent chapitre ou aux **dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41**, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54."*

Un bailleur peut-il autoriser des travaux en échange d'une augmentation du loyer d'un bail commercial ?

- **Une demande de changement d'activités**

La Cour de cassation a déjà sanctionné par la nullité, un tel conditionnement du consentement.

(Cass. 3e civ., 19 mai 2004, n° 03-11.303 : JurisData n° 2004-023729)

En l'espèce le locataire d'un bail commercial souhaitant ajouter de nouvelles activités.

Au départ le local était prévu pour un usage de café/bar, PMU. Le locataire voulait adjoindre les activités de tabac, journaux et loterie.

Un avenant du bailleur acceptait l'ajout des nouvelles activités "**moyennant une augmentation du loyer" immédiate**.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel au motif:

*"Attendu que, pour **débouter Mme Y... de sa demande en annulation de l'avenant** du 6 février 1998, l'arrêt retient que l'article L. 145-47 du Code de commerce n'interdit pas une modification contractuelle des loyers mais ne fait que préciser dans son alinéa 3 les conditions de cette modification en l'absence de dispositions conventionnelles librement consenties entre les parties ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que les **dispositions de l'article L. 145-47 sont d'ordre public et ne peuvent être écartées** que par une renonciation intervenant une fois acquis le droit à la despécialisation, **la cour d'appel a violé les textes susvisés** ;"*

L'avenant qui prévoit une augmentation du loyer suite au changement d'activité ne respectait pas les dispositions de l'article L 145-47 qui prévoit la révision triennale.

Ces dispositions jugées **d'ordre public**, ne peuvent être écartées par un avenant ou dans un contrat.

En l'espèce, **le bailleur doit attendre la date de la prochaine révision triennale pour demander une augmentation du loyer**.

Toutefois , il est possible de conditionner une autorisation de sous-location ou de location-gérance à une augmentation du loyer.

Une augmentation du loyer principal peut être justifiée par l'existence d'une cession ou d'une sous-location.

(Pour en savoir plus sur les effets de la cession et de la sous-location: http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/effets-cession-sous-location-17725.htm#.V1fo9JGLS00)

- **Une demande d'autorisation de travaux**

Récemment la Cour de cassation a cassé un arrêt où **un bailleur acceptait des travaux à la condition d'une augmentation du loyer du bail commercial**.

(Cass. 3e civ., 25 févr. 2016, n° 14-25.087, FS-D, Sté Marie c/ Établissement Grand Lyon Habitat : JurisData n° 2016-003181)

En l'espèce, une société locataire voulait effectuer des travaux. Il était nécessaire pour les effectuer d'obtenir un accord écrit du bailleur.

Le bailleur **subordonnait** " *son autorisation à l'acceptation par la locataire d'une **augmentation du loyer** sur laquelle les parties n'ont pas trouvé un accord*".

Le locataire avait alors décidé d'effectuer les travaux sans l'autorisation préalable du bailleur.

Par la suite le bailleur, ayant demandé de remettre les lieux dans leur état d'origine, a délivré un commandement **visant la clause résolutoire** car il n'avait pas donné son autorisation aux travaux

Copyright © 2020 Legavox.fr - Tous droits réservés

effectués.

La **clause résolutoire** est un **aménagement contractuel**.

Les parties conviennent à l'avance que **le contrat cessera de produire effet par anticipation** en raison des manquements et/ ou fautes du locataire aux clauses et conditions du bail.

La clause résolutoire, permet d'obtenir la **résiliation automatique du bail** (**de plein droit)** en cas d'infraction aux obligations qu'elle vise, sans que les tribunaux ne puissent si opposer.

La société locataire qui avait effectué les travaux sans autorisation a demandé l'annulation de ce commandement.

Les juges du fond ont rejeté sa demande, mais la Cour de cassation casse le jugement rendu:

"Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé,

si la subordination de l'accord du bailleur pour la réalisation de travaux à une augmentation de loyer *n'avait pas pour* ***effet d'éluder les dispositions d'ordre public*** *relatives au renouvellement du bail commercial et à* ***la fixation du prix du loyer renouvelé****,*

la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;"

Par conséquent, le bailleur ne peut pas demander une augmentation du loyer en échange de son autorisation pour effectuer des travaux.

Comme vu précédemment, les dispositions de l'article L. 145-47 sont d'ordre public et ne peuvent être écartées.

Il est donc nécessaire pour les juges de vérifier que le conditionnement d'une autorisation par un bailleur pour une modification, n'est pas une tentative d'écarter les dispositions d'ordre public.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés