Image not found or type unknown

Absence de majoration de loyer pendant douze ans : point de départ et terme du délai

publié le **30/01/2014**, vu **2781 fois**, Auteur : Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92

Dans un arrêt du 13 novembre 2013, la Cour de cassation (n°12-21.165), a précisé le point de départ et le terme du délai de douze ans durant lequel le bailleur d'un bien immobilier détenu par un hôtelier ne peut majorer le loyer en raison de travaux d'équipement et d'aménagement réalisés par ce dernier.

Le blocage de la majoration du loyer est prévu aux articles L. 311-1 et suivants du Code de tourisme.

Ainsi, dès que le locataire a informé (par LRAR) le bailleur de son intention de procéder à des travaux d'équipement et d'amélioration, celui-ci ne peut ni s'y opposer, ni exiger une majoration de loyer pendant une durée de douze ans.

L'arrêt du 13 novembre 2013 concernait un locataire hôtelier dont le bail de 9 ans renouvelé à compter du 1er janvier 1997, avait notifié le 25 décembre 1995 à son bailleur son intention d'effectuer des travaux d'amélioration. Le bailleur a donné son accord par courrier du 2 février 1996 et le locataire a achevés lesdits travaux dans le courant du mois d'octobre 1997.

Devant la Cour de cassation, le locataire a fait valoir les deux moyens suivants :

1. Lorsque le délai expire en cours de bail, le bailleur doit attendre le renouvellement du bail suivant pour obtenir une augmentation du loyer au titre des travaux.

Autrement dit, selon le locataire, le délai de 12 ans serait extensible et pourrait être étendu jusqu'à la date de renouvellement du bail !

2. Le délai de douze ans prend effet à la date d'achèvement des travaux et non à compter de la réponse du bailleur à la notification.

La Cour de cassation a rejeté le premier moyen au motif que le délai de douze ans, si bien que le délai de 12 ans est un maximum absolu. De fait, elle a approuvé la Cour d'appel d'avoir déclaré que le bail venant à renouvellement le 1er janvier 2007 alors que le délai de douze ans n'était pas expiré, il ne pouvait être tenu compte des améliorations apportées jusqu'au terme de ce délai.

En revanche, la Cour de cassation a retenu le second moyen en précisant que **l'article L. 311-3 du Code de tourisme renvoie à la date à laquelle les travaux ont été exécutés et a cassé l'arrêt qui a retenu la date de l'autorisation donnée par bailleur.**

Autrement dit, le point de départ du délai de douze ans est la date d'achèvement des travaux.

La décision n'est pas sans intérêt, car la loi ne mentionne pas la date d'achèvement des travaux

comme point de départ.

Néanmoins cette décision pourrait au premier abord laisser croire que des locataires peu scrupuleux pourraient en abuser.

En effet, des bailleurs pourraient être confrontés à des difficultés d’administration de la preuve de la date d’achèvement des travaux, en présence de locataires qui entendraient signaler le plus tard possible la date de prise d’effet du délai de douze ans.

Fort heureusement des alternatives existent pour éviter ce genre de circonstances.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés