

Travaux réalisés par le bailleur et déplafonnement

lundi 1er mai 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré ne peuvent constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable pour le commerce considéré.

L'article L. 145-34 du Code de commerce institue un plafonnement du loyer lors des renouvellements auxquels il ne peut être dérogé qu'en cas de modification notable de l'un des premiers éléments visés par l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré ne peuvent constituer un motif de déplafonnement du loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur.

En l'espèce, la société bailleuse ne se prévaut que de travaux engagés pour la rénovation complète de l'appartement.

Elle ne prétend pas que ces travaux auraient eu une incidence favorable pour le commerce exercé. La règle du plafonnement est donc applicable. La locataire accepte pour sa part que son loyer annuel soit fixé à 5400 euros ainsi que l'a proposé la commission de conciliation. Il convient donc de fixer le loyer à cette somme.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 22 Février 2017 n°15/04921