

Décret Pinel : un motif de déplafonnement

dimanche 19 mai 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Paris considère que si les modifications apportées par la loi PINEL et son décret d'application, dont la nouvelle répartition de charges, présentent un caractère notable alors ces modifications constituent une modification des obligations respectives des parties justifiant que le loyer du bail renouvelé soit fixé à la valeur locative.

En l'espèce, par acte du 16 septembre 2008, le Bailleur a donné en bail en renouvellement à Mme R. un local à usage de pharmacie, pour une durée de neuf années rétroactivement à compter du 1er janvier 2006 moyennant un loyer annuel en principal de 17.431,24 euros et hors charges.

Par acte extrajudiciaire en date du 27 mai 2016, Mme R. a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1er juillet 2016.

Par acte d'huissier de justice du 22 août 2016, la société bailleuse a accepté le principe du renouvellement et sollicité la fixation du prix du bail renouvelé à la somme de 99.000 euros en principal.

Par un mémoire en demande du 20 octobre 2016 régulièrement notifié, Mme R. a sollicité la fixation du prix du bail renouvelé en application des règles du plafonnement, soit à la somme de 20.348,34 euros par an en principal.

Par acte d'huissier de justice du 12 décembre 2016, Mme R. a assigné le Bailleur devant le juge des loyers commerciaux de Paris afin de voir pour l'essentiel fixer le prix du bail renouvelé au 1er juillet 2016 à la somme annuelle en principal de 20.348,34 euros hors taxes et charges en application des règles du plafonnement.

Le Bailleur développant plusieurs arguments de motifs de déplafonnements a notamment soulevé le fait que les modifications résultant de la loi PINEL entraînaient une modification des obligations respectives des parties justifiant une fixation du loyer à la valeur locative.

Le Juge des loyers commerciaux a comparé les charges et impôts mis à la charge du locataire dans le bail initial avec ceux du bail renouvelé soumis à la loi PINEL et notamment son décret d'application (article R145-35 du Code de Commerce).

Il en résulte que le preneur n'ayant pas à sa charge dans le bail à renouveler les dépenses relatives aux grosses réparations, ni celles relatives à la vétusté, mais seulement des charges et impôts qui continueront à lui être imputées lors du bail renouvelé, ne permet pas de considérer qu'il existe une modification des obligations respectives des parties notables justifiant la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative ([Tribunal de Grande Instance de Paris, Loyers commerciaux, 17 octobre 2017, n°17/00124](#))

Le Bailleur a interjeté appel.

La Cour d'appel a alors confirmé et considéré que les modifications apportées par la loi du 18 juin 2014 aux clauses du bail renouvelé quant à la charge des travaux sont de nature à entraîner un déplafonnement du montant du loyer du bail renouvelé, si elles présentent un caractère notable.

En l'espèce, par des motifs que la cour adopte la position du juge des loyers commerciaux : c'est à juste titre que le premier juge a retenu que, compte tenu des clauses du bail, la modification résultant de l'application de ce texte, en ce qui concerne la charge des travaux, n'était pas suffisamment notable pour entraîner un déplafonnement du montant du loyer du bail renouvelé.

En d'autres termes, pour déterminer s'il existe des motifs de déplafonnement, il conviendra de déterminer si le Preneur n'a plus à supporter les charges, impôts et taxes suivantes dès lors que cette modification est notable :

"1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ; "

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 3 Avril 2019 - n° 17/21462