

## Clause d'accession en fin de jouissance et déplafonnement

dimanche 30 juin 2019, par Gabriel Neu-Janicki

En présence d'une clause d'accession en fin de jouissance, les travaux d'améliorations apportées aux lieux loués par la société locataire sont sans incidence sur la fixation du loyer, jusqu'à la sortie des lieux du preneur. Ainsi, en l'absence d'autres motifs de déplafonnement, le loyer est fixé à la valeur indiciaire.

En l'espèce, les locaux sont à usage de salon de coiffure.

Les travaux de création d'un escalier en remplacement d'une échelle pour accéder au sous-sol et la pose d'un carrelage au sous-sol sont de nature à faciliter l'exploitation du commerce quel qu'il soit, et constituent des travaux d'amélioration.

Se pose dès lors la question de savoir à quelle date intervient l'accession du propriétaire, l'article R. 145-8 du Code de commerce supposant qu'elle intervienne à l'expiration du bail au cours duquel sont réalisés les travaux, mais les parties ont la possibilité de déroger à cette disposition qui n'est pas d'ordre public.

Or, le contrat de bail commercial stipule que :

*« Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués, par le « Preneur », même avec autorisation du « Bailleur », resteront au départ effectif du preneur, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du « Bailleur » sans aucune indemnité. »*

En application de cette clause, l'accession est reportée à la sortie des lieux du locataire, et non en fin de bail, de sorte que les améliorations apportées aux lieux loués par la société locataire sont sans incidence sur la fixation du loyer, jusqu'à la sortie des lieux du preneur.

C'est donc en vain que le bailleur demande le déplafonnement du loyer du bail commercial renouvelé.

Dès lors, il convient d'appliquer le loyer indiciaire.

**Cour d'appel, Toulouse, 2e chambre, 19 Juin 2019 - n° 17/04677**