

Modifications des caractéristiques des locaux vs travaux d'amélioration

dimanche 7 juin 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Quand des travaux modifient notablement les caractéristiques des lieux loués mais améliorent aussi notablement ces mêmes locaux, la qualification qui doit primer est celle de travaux d'amélioration qui permet un déplaçonnement lors du second renouvellement sauf si le bailleur a participé financièrement de manière notable à ces travaux.

Si des travaux modifient notablement les caractéristiques du local au sens de l'article R. 145-3 du Code de commerce, ils constituent un motif de déplaçonnement du prix du bail renouvelé, s'ils ont été exécutés au cours du bail à renouveler, en vertu de l'article L. 145-34 du Code de commerce ([Cour d'Appel de Paris, pôle 5, chambre 3, 21 octobre 2016, n° 14/16055](#)).

Si les travaux ont amélioré les lieux loués, au sens de l'article R. 145-8 du Code de commerce, cela constitue un motif de déplaçonnement lors du premier renouvellement du bail au cours duquel ils ont été réalisés si le bailleur en a assumé la charge, directement ou indirectement, lors du deuxième renouvellement si c'est le preneur qui les a pris en charge. ([Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 mars 2019, 18-13.221](#))

La participation du bailleur doit être notable pour justifier, à elle seule, le déplaçonnement lors du premier renouvellement.

De plus, pour constituer un motif de fixation à la valeur locative, les travaux d'amélioration doivent avoir une incidence favorable sur l'activité du locataire ([Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 23 Mai 2018 - n° 16/23362](#)).

Quand des travaux modifient notablement les caractéristiques des lieux loués mais améliorent aussi notablement ces mêmes locaux, la qualification qui doit primer est celle de travaux d'amélioration ([Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 10 Avril 2019 - n° 17/12035](#)).

En l'espèce, les travaux ont été réalisés par le preneur au cours du bail précédant le bail expiré.

Ils constituent à la fois une modification notable des caractéristiques des locaux et une amélioration des lieux, puisqu'ils ont consisté dans la création d'une salle de restaurant et de sanitaires au sous-sol, outre la création d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et la suppression des sanitaires au rez-de-chaussée.

La capacité d'accueil a été augmentée, passant de 77 places avant travaux à 108 places après travaux.

La participation financière du bailleur s'est limitée à une franchise de loyer pendant les 5 semaines de travaux et une participation à hauteur de 15 pour-cent du coût des travaux.

Cette participation ne constitue pas une participation suffisamment significative pour retenir que le bailleur aurait assumé directement ou indirectement la charge des travaux et pour justifier un déplaçonnement lors du 1er renouvellement comme le soutient la locataire.

Les travaux justifient donc le déplaçonnement lors du second renouvellement du bail.

Une expertise a été ordonnée en première instance pour déterminer la valeur locative.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 13 Mai 2020 n° 18/09598