

Travaux de transformation et déplafonnement

dimanche 6 mars 2022, par Gabriel Neu-Janicki

Lorsque le preneur à bail commercial réalise des travaux de transformations, le Bailleur doit invoquer ce motif de déplafonnement dès le premier renouvellement sous peine de ne plus pouvoir jamais l'invoquer.

Pour mémoire, en application des articles L145-33 et L 145-34 du Code de Commerce, le Bailleur peut obtenir la fixation du loyer du bail commercial renouvelé à la valeur locative lorsque le Preneur réalise une modification notable des caractéristiques du local :

- s'il s'agit de travaux de transformations (augmentation de surface de vente par exemple), le Bailleur pourra invoquer ce motif seulement lors du premier renouvellement,
- s'il s'agit de travaux d'améliorations, le Bailleur devra les évoquer lors du second renouvellement.

En l'espèce, les travaux réalisés par le preneur constituent une modification notable des caractéristiques du local et relèvent de l'article R. 145-3 du Code de commerce, de sorte qu'ils devaient être invoqués lors du premier renouvellement ayant suivi la réalisation des travaux et non lors du second renouvellement.

Le bailleur a, en mars 1995, autorisé le locataire à démolir le mur de séparation avec le magasin mitoyen exploité par le locataire. Le locataire a également démoli une mezzanine et l'a reconstruite sur toute la longueur des deux locaux réunis.

Ces travaux ont ainsi modifié la structure et le volume des locaux et ont augmenté la surface accessible au public ainsi que la surface à usage de réserves.

Il ne s'agit pas de travaux d'aménagement ou d'embellissement.

Les travaux ayant été réalisés en 1995, le bailleur aurait dû les invoquer lors du renouvellement du bail en 2005, ce qu'il n'a pas fait.

Il ne peut pas se prévaloir de ces travaux pour demander le déplafonnement du loyer lors du renouvellement de 2015.

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

Il convient par conséquent d'appliquer le loyer indiciaire, qui s'élève à 73 893 euros par an.

Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 17 Février 2022 n°20/00387