

Quel coût pour la clause de mise en conformité à la charge du preneur ?

dimanche 23 février 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Depuis un certain temps déjà, apparaît dans les baux commerciaux une clause faisant supporter au preneur la mise en conformité des locaux. La Cour d'appel de Paris s'est prononcée sur la valeur de cette clause dans le cadre de la fixation du loyer d'un bail renouvelé.

La création d'un escalier intérieur en remplacement de l'escalier extérieur, qui n'a pas eu pour effet d'augmenter la surface de réception de la clientèle, a apporté une amélioration aux conditions d'exploitation, dans la mesure où l'accès à la salle du 1er étage qui, auparavant se faisait par un escalier extérieur, se fait désormais directement par la salle du rez-de-chaussée, facilitant ainsi la communication entre les deux niveaux de restauration.

Cette amélioration n'a pas entraîné de modification notable des caractéristiques des lieux, et ne peut, en conséquence, constituer, en application de l'article R. 145-8 du Code de commerce, un facteur de dé plafonnement.

En revanche, la preuve est apportée d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité. L'expert a constaté l'édification, au cours du bail à renouveler, d'un important volume de bureaux (165 105 mètres carré), de commerces (9 792 mètres carré) et de logements (761) dans un rayon de 400 à 450 mètres. Il a également relevé l'augmentation de la fréquentation du musée Grévin, qui n'est situé qu'à environ 150 mètres des lieux, de l'ordre de 37 %.

Ces éléments induisent une augmentation conséquente de clients potentiels, favorable à une activité traditionnelle de brasserie, qui demeure recherchée aussi bien par des touristes que par le personnel des bureaux, pour les prestations qu'elle offre, différentes de celle de restauration rapide, dans un cadre en bon état d'entretien et disposant d'une terrasse.

Le loyer du bail renouvelé doit en conséquence être fixé à la valeur locative.

Au vu des références fournies, eu égard à l'emplacement des locaux dans un secteur touristique, au carrefour des trois grands boulevards des Italiens, Montmartre et Haussmann, disposant d'une bonne visibilité par un important linéaire de façade et d'une terrasse à la fois boulevard des Italiens et rue de Richelieu et en bon état d'entretien, c'est par une appréciation exacte que le premier juge a retenu un prix unitaire de 700 euros le mètre carré.

La société locataire tire un avantage particulier, pour son activité, de la terrasse couverte d'environ 71 places assises, de sorte qu'une majoration de 5 % est justifiée.

Cependant, la clause du bail selon laquelle les travaux de mise en conformité imposés par l'administration sont supportés par le preneur, constitue une charge exorbitante, justifiant un abattement de 15 %, ces travaux étant, en principe, à la charge du bailleur. En conséquence, le jugement qui a fixé le loyer annuel à la somme de 199 395 euros doit être confirmé.

Cour d'appel de Paris Pôle 5, chambre 3, 16 Octobre 2013 n° 11/12163