QUE SE PASSE-T-IL LORSQUE LE LOCATAIRE EFFECTUE DES TRAVAUX DANS LE LOCAL COMMERCIAL ?

Par Maître Jessica Grisier
Avocat au Barreau de Toulouse et Docteur en Droit

Quel commerçant n'a pas déjà été confronté à la question des travaux dans son local commercial ?

En effet, le sort réservé en fin de bail aux travaux d'amélioration nourrit chaque année la jurisprudence.

Le bailleur en devient-il le propriétaire ? Doit-il indemniser le locataire ?

Ces questions sont essentielles et pour y répondre tout dépendra de la rédaction du bail commercial.

Le principe : la loi :

Dans le silence du contrat, la loi s'applique. Dans cette hypothèse, Il faut distinguer les constructions des simples améliorations.

Pour les constructions, le propriétaire a le choix entre exiger leur suppression ou destruction ou en devenir propriétaire par voie d'accession.

Mais s'il s'agit de simples améliorations, elles sont de toute manière acquises au propriétaire.

Si à la fin du bail le bailleur devient propriétaire des constructions ou des améliorations alors il doit au locataire une indemnité égale soit à l'augmentation de valeur du fonds, soit au coût des constructions compte tenu de leur état

Dans la pratique : une clause au bail prévoit le sort des constructions et améliorations :

Il est extrêmement rare que le bail commercial soit taisant sur ce sujet.

Ainsi, le bail comporte, généralement, une clause de style relative au sort des améliorations-constructions.

Cette clause prévoit :

- soit que les contructions-améliorations deviendront la propriété du bailleur sans indemnité,

- soit, plus spécifiquement les parties prévoient en avance la date du transfert de propriété des travaux et le montant de l'indemnité.

Le véritable enjeu : le déplafonnement du loyer :

La notion d'accession, c'est-à-dire de devenir propriétaire plus tard, a pour véritable enjeu celui du montant du loyer au moment du renouvellement.

Il s'agit de la mise en œuvre du déplafonnement du loyer, c'est-à-dire une actualisation du loyer ayant pour objectif d'augmenter le loyer afin que celui-ci corresponde à la valeur locative.

Si le bailleur est devenu propriétaire au moment du renouvellement des constructions-améliorations, il y aura une modification des caractéristiques des locaux loués puisque le nouveau bail porte également sur ces améliorations-constructions, et dès lors, il y aura un argument en faveur du propriétaire pour demander le déplafonnement du loyer.

Les juges sont malgré tout attentifs et vérifient que dans ce cas, les travaux réalisés ne sont pas de simples améliorations ne changeant pas les caractéristiques du local.

Deux arguments sont a contrario en faveur du locataire :

Lorsque le bailleur n'a pas participé au financement, c'est-à-dire n'a pas indemnisé le locataire, il ne peut prétendre au déplafonnement du loyer.

De même, le bailleur ne peut obtenir le déplafonnement, si les travaux réalisés ont pour seul objectif de mettre les lieux en conformité avec leur destination contractuelle.

FOCUS :

A retenir : la clause du bail commercial qui prévoit le sort des constructions-améliorations est négociable avant la signature du bail commercial.

Il est conseillé de se faire accompagner par un Avocat afin de prendre en compte tous les enjeux du bail commercial.

Commerçants, artisans, le barreau des avocats de Toulouse reste à votre disposition pour sécuriser vos contrats.

BARREAU AVOCATS TOULOUSE

MAISON DE L'AVOCAT
13, rue des Fleurs - 31000 Toulouse
Tél. 05 61 14 91 50

Site web : www.avocats-toulouse.com
E-mail : ordre@avocats-toulouse.com