



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*Chronique de droit des biens - 2019*

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2019) Chronique de droit des biens. Lexbase Hebdo - Edition privée générale (n°787). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

## Chronique de droit des biens – 2019

- **Le déplaçonnement du loyer du bail commercial renouvelé est possible lors du second renouvellement en raison de l'accession, au profit du bailleur, des améliorations financées par le preneur lors du premier renouvellement (Cass. civ. 3, 14 mars 2019, n° 18-13.221, F-D N° Lexbase : A0273Y4U)**

D'un côté, les règles de l'accession de droit commun par lesquelles, le propriétaire du fonds devient inévitablement propriétaire des constructions nouvelles réalisées par un tiers en vertu de l'article 552 du Code civil (N° Lexbase : L3131ABL) [1] ; de l'autre, les règles du bail commercial par lesquelles, le bailleur, lors du renouvellement du bail commercial, peut solliciter -sous certaines conditions- le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé. Au-delà de l'articulation de ces deux grands corps de règles, la question principale est toujours la même : le bailleur commercial peut-il tenir compte (et quand ?) des améliorations faites par le preneur pour augmenter le prix du loyer du bail renouvelé ? L'espèce retenue dans le cadre de cette chronique n'échappe pas à cette question.

Dans cette affaire, des époux ont donné à bail des locaux commerciaux à une société. Après tacite reconduction du bail commercial en 2005, la société (le preneur) a sollicité le renouvellement dudit bail en 2014. A la suite du désaccord entre les parties quant au prix du bail renouvelé, les bailleurs ont saisi le juge des loyers commerciaux afin d'obtenir le déplaçonnement du prix du loyer du bail renouvelé en raison des améliorations réalisées par le preneur lors du premier renouvellement. La cour d'appel d'Aix-en-Provence, par un arrêt du 11 janvier 2018, rejeta leur demande au motif que les bailleurs ne rapportaient pas la preuve d'avoir assumé la charge financière de ces travaux. La Cour de cassation devait donc se demander si les bailleurs commerciaux pouvaient prétendre à un déplaçonnement du prix du loyer du bail renouvelé en raison des améliorations effectuées lors du premier renouvellement alors même que les bailleurs n'avaient aucunement supporté le coût desdites améliorations ? Les magistrats du Quai de l'horloge, par un arrêt du 14 mars 2019 (au visa des articles 555 du Code civil N° Lexbase : L3134ABP et L. 145-33 N° Lexbase : L5761AI9, L. 145-34 N° Lexbase : L5035I3U et R. 145-38 N° Lexbase : L0177K7P du Code de commerce), censurèrent l'arrêt d'appel aux motifs que les travaux d'amélioration financés par le preneur lors du premier renouvellement, par l'effet de l'accession, deviennent la propriété du bailleur lors du second renouvellement de telle façon qu'ils sont susceptibles, en l'absence de clause d'accession, d'entraîner un déplaçonnement du loyer du bail renouvelé. La solution retenue est logique lorsqu'il s'agit de confronter les règles de droit commun de l'accession et celles relatives au bail commercial, les secondes ne pouvant être appréhendées isolément des premières. Pour autant, l'articulation harmonieuse des textes ne se réalise pas sans quelques aménagements.

La solution est donc logique et s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence rendue en la matière. Logique, car contrairement à la cour d'appel qui semble cloisonner les règles, la Cour de cassation s'attache à les articuler. En effet, la motivation des juges du fond reposait exclusivement sur les règles spéciales du bail commercial, lesquelles devaient conduire, selon eux, à écarter les règles de droit commun de l'accession. Ainsi, l'article R. 145-8 du Code de commerce (N° Lexbase : L0046HZQ) dispose que «les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge». Il n'en fallait pas davantage à la cour d'appel pour constater que les améliorations avaient été financées exclusivement par le preneur de sorte que cette disposition ne devait pas s'appliquer et, par conséquent, le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé devait être rejeté. Or, c'était oublier de

combiner cette disposition spéciale avec le droit commun de l'accession. L'accession a pour finalité de faire acquérir les plantations, constructions et ouvrages réalisés par un tiers au profit du propriétaire du fonds. Appliquée au bail et plus spécialement encore au bail commercial, l'objet de l'accession conduit à ce que le bailleur commercial devienne propriétaire des constructions, plantations et ouvrages effectués par le preneur lors du bail commercial. Dès lors, la question essentielle, puisque celle de la propriété n'est pas discutable, consiste à savoir à quel moment s'opère l'accession au profit du bailleur-propriétaire. Or, dans la mesure où l'accession peut se réaliser dans le cadre d'un bail commercial, la question s'affine puisqu'il s'agit alors de savoir si l'accession a lieu au fur et à mesure de la construction ou à l'achèvement de la construction ou encore à la fin du bail originaire. La réponse est aujourd'hui acquise puisque la jurisprudence considère que le bail renouvelé est un nouveau bail de telle sorte que si les constructions ont été édifiées à l'occasion du bail originaire ou lors du premier renouvellement, alors le bailleur peut en tenir compte respectivement lors du renouvellement ou du second renouvellement [2], comme en l'espèce. En effet, dans la mesure où le bailleur est devenu propriétaire des améliorations, l'assiette du bien loué a changé et justifie alors une augmentation du loyer, par dé plafonnement, lors du renouvellement du bail commercial. Pour autant, l'articulation de ces deux corps de règles nécessite quelques arrangements.

Deux aménagements méritent notre attention : d'une part, ceux au titre du champ d'application de l'article 555 du Code civil ; d'autre part, ceux au titre de l'indemnisation du preneur. Quant au champ d'application, l'article 555 du Code civil fait référence aux plantations, constructions et ouvrages. Or, l'article R. 145-8 du Code de commerce vise exclusivement les améliorations. En d'autres termes, les améliorations du Code de commerce correspondent-elles aux plantations, constructions et ouvrages du Code civil ? Par principe, on sait que la jurisprudence n'applique les dispositions de l'article 555 du Code civil qu'aux constructions nouvelles et non aux réparations ou améliorations [3], lesquelles relèvent du régime des impenses. Aussi, l'article R. 145-8 du Code de commerce ne devrait pas, si l'on s'en tient à la lettre du texte, s'articuler avec l'article 555 du Code civil. Pour autant, il semblerait de jurisprudence constante [4] que les améliorations de l'article R. 145-8 du Code de commerce soient assimilées aux constructions de l'article 555 du Code civil. Quant à l'indemnisation du preneur, la conservation des améliorations réalisées devrait conduire à appliquer l'alinéa 3 de l'article 555 du Code civil, lequel dispose que le propriétaire doit à son choix

«rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main- d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages». Or, le fait que les améliorations soient intervenues dans le cadre d'un bail commercial conduit à ne pas retenir cette règle mais à conférer au preneur la simple possibilité d'amortir ses investissements le temps du premier renouvellement. Sans doute, les juges ont pu ainsi considérer que la durée minimale de neuf ans du bail commercial est suffisante pour rentabiliser les améliorations réalisées par le preneur sans qu'il soit besoin de lui octroyer en sus une indemnité supplémentaire. Cette position est regrettable lorsque les améliorations (qui pourraient d'ailleurs, sans que cela change quelque chose, être réalisées avec l'accord du bailleur) ont un coût très important ne pouvant être amorti sur une durée de neuf ans. En effet, il suffit de songer au preneur dont l'implantation géographique est décisive pour son activité qui se verrait contraint d'accepter un loyer dé plafonné sous peine de voir son activité économique menacée s'il devait quitter les lieux en raison du prix du bail commercial devenu trop onéreux. Le plus simple serait d'admettre, comme ce fut le cas un temps en jurisprudence [5], que l'accession ne se réalise qu'à la fin des relations contractuelles entre les parties. Aussi, le plus prudent demeure de prévoir une clause d'accession [6] organisant le moment de

l'accession et les modalités financières de cette dernière.

### *Notes de bas de page*

[1] L'alinéa 1er de l'article 552 du Code civil dispose que «la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous».

[2] V. en ce sens : Cass. civ. 3, 27 septembre 2006, n° 05-13.981 (N° Lexbase : A3478DRA) ; Cass. civ. 3, 31 octobre 2000, n° 99-12.230 (N° Lexbase : A7647AHP) ; Cass. civ. 3, 2 décembre 1998, n° 97-11.041 (N° Lexbase : A6397AGZ) ; Cass. civ. 3, 30 novembre 1994, n° 92-14.948 (N° Lexbase : A6989ABH) ; Cass. civ. 3, 15 mai 1991, n° 89-19.190 (N° Lexbase : A4640ACT).

[3] En ce sens, v. Cass. civ. 3, 5 juin 1973, n° 72-12.323 (N° Lexbase : A6905AGT) : «mais attendu que les dispositions de l'article 555 du Code civil ne concernent que des constructions nouvelles et sont étrangères au cas où les travaux effectués, s'appliquant à des ouvrages préexistants avec lesquels ils se sont identifiés, ne présentent que le caractère de réparations ou de simples améliorations». Plus récemment encore, v. Cass. civ. 3, 8 janvier 1997, n° 95-10.339 (N° Lexbase : A0256ACH).

[4] V. Cass. civ. 3, 10 novembre 1999, n° 97-21.942 (N° Lexbase : A8709AHZ) ; Cass. civ. 3, 3 mai 1978, n° 76-15.589 (N° Lexbase : A7248AGK).

[5] V. Cass. civ. 1, 1er décembre 1964, n° 58-11.561 (N° Lexbase : A6100ICW), Bull. civ. n° 535 ; Cass. civ. 3, 5 janvier 2012, n° 10-26.965, FS-P+B (N° Lexbase : A0278H98) (il ne s'agissait pas en l'espèce d'un bail commercial mais d'un bail d'habitation).

[6] Rappelons à cet égard, comme le fait d'ailleurs la Cour de cassation dans cette espèce, que l'article 555 du Code civil n'est pas d'ordre public de telle façon qu'il convient de vérifier préalablement à l'application de l'article 555 du code précité que les parties n'ont pas convenu d'une clause d'accession (Cass. civ. 3, 10 novembre 1999, n° 97-21.942, préc.) réglant le sort des constructions et/ou améliorations.

- **Faute de décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires, la création d'un syndicat secondaire n'est possible qu'en présence d'une stipulation expresse dans le règlement de copropriété (Cass. civ. 3, 14 mars 2019, n° 18-10.214, FS-P+B+I N° Lexbase : A0258Y4C)**

Le contentieux relatif aux syndicats secondaires ne semble pas se tarir dans la mesure où la Cour de cassation, une nouvelle fois encore, est amenée à en apprécier les conditions de création à l'occasion d'un arrêt rendu le 14 mars 2019.

Dans cette affaire, les copropriétaires d'un lot, soumis au statut de la copropriété et appartenant à un ensemble immobilier composé seulement de deux immeubles, assignèrent le syndicat de copropriétaires en annulation d'une assemblée générale composée exclusivement des copropriétaires d'un seul des immeubles. La cour d'appel de Colmar, par un arrêt rendu le 27 octobre 2017, déclara leur demande irrecevable aux motifs que l'ensemble immobilier comprend deux immeubles collectifs et que le règlement de copropriété stipule que les charges communes de chaque immeuble comprennent toutes les dépenses nécessitées par la jouissance commune de l'immeuble en cause de telle façon que le règlement, bien que n'employant le terme de syndicat secondaire, a prévu une gestion autonome dudit immeuble avec spécialisation de charges conduisant à l'existence effective d'un syndicat secondaire. La Cour de cassation devait donc se demander si le fait que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires sont amenés à délibérer suffit à caractériser la création d'un syndicat secondaire ? Les magistrats du Quai de l'horloge, au visa des

articles 3 (N° Lexbase : L4836AHL), 4 (N° Lexbase : L4846AHX) et 27 (N° Lexbase : L4829AHC) de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, répondirent négativement en cassant l'arrêt d'appel. En d'autres termes, la création d'un syndicat secondaire ne peut être déduite du simple fonctionnement de fait de la copropriété.

En effet, l'article 27, alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que «lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire». En d'autres termes, deux conditions sont nécessaires à la création d'un syndicat secondaire. D'une part, il faut une pluralité de bâtiments et d'autre part, une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires à l'occasion de la tenue d'une assemblée spéciale à cet effet. Si en l'espèce, la première condition ne pose aucune difficulté dans la mesure où l'ensemble immobilier se compose visiblement de deux immeubles nettement distincts [21], en revanche, la seconde condition est au cœur des débats.

A cet égard, l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 est très clair : la création d'un syndicat secondaire exige une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires tenue spécialement à cet effet. Face à ce principe, il est alors logique que la Cour de cassation ait refusé de constater l'existence d'un syndicat secondaire quand bien même le règlement de copropriété prévoirait des parties communes spéciales et que seraient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés seraient appelés à délibérer. Pour autant, ce principe souffre d'une exception lorsque la création d'un syndicat secondaire a été prévue dès l'origine dans le règlement de copropriété. Ainsi, il a été récemment jugé que «la constitution d'un syndicat secondaire des copropriétaires peut être prévue dans le règlement de copropriété [...]» [22]. Dès lors, la lettre de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 n'interdit aucunement cette possibilité qui témoigne finalement de la volonté initiale des copropriétaires de pouvoir créer un syndicat secondaire. En effet, dans cette situation, il serait absurde de recourir à la tenue d'une assemblée générale spéciale alors même que cette volonté a été entérinée dès l'origine dans le règlement de copropriété. On comprend mieux alors pourquoi les juges du fond terminent leur motivation en précisant qu'il importe peu que l'expression «syndicat secondaire» n'ait pas été employée dans le règlement de copropriété lorsque ce dernier contient des stipulations propres à organiser la gestion de la copropriété litigieuse comme si elle disposait, de fait, d'un syndicat secondaire. Or, si la lettre de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 peut être dépassée par la mention expresse de la possibilité d'un syndicat secondaire dans le règlement de copropriété, ce serait aller bien trop au-delà de la lettre et de l'esprit du texte que d'admettre implicitement la création d'un syndicat secondaire par l'interprétation des modalités de gestion de la copropriété contenues au sein des stipulations du règlement de copropriété. En définitive, si la Cour de cassation est bienveillante quant à l'appréciation des conditions de création d'un syndicat secondaire, elle pose ici une limite pour le moins claire : soit, la constitution d'un syndicat secondaire passe par une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires, soit elle suppose que le règlement de copropriété prévoit cette possibilité expressément.

### *Notes de bas de page*

[21] Pour une illustration de l'appréciation de cette condition, v. notre chronique de janvier 2019 (n° 770 du 31 janvier 2019) et plus spécialement : «La création d'un syndicat secondaire exige que les constructions soient matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres» (Cass. civ. 3, 12 juillet

2018, n° 17-26.133 F-S+B+IN° Lexbase : A7973XXL).

[22] Cass. civ. 3, 19 novembre 2015, n° 14-21.862, F-D (N° Lexbase : A5445NXX). Cela étant, il convient de préciser que même lorsque le règlement de copropriété prévoit la possibilité de créer un syndicat secondaire, ce dernier ne peut exister que si l'autre condition (pluralité de bâtiments) de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 est remplie (en ce sens, v. Cass. civ. 3, 20 mai 2009, n° 07-22.051, FS-P+B N° Lexbase : A1861EHE).