

**L'ACCESSION ET
SES
CONSEQUENCES
SUR L'EVALUATION
DU LOYER**

**SOUS COMMISSION
BAUX
COMMERCIAUX**

**BARREAU DE PARIS –
20 AVRIL 2023**

AYMERIC ANTONIUTTI
AVOCAT AU BARREAU DE LILLE

PROPOS INTRODUCTIFS

- **L'accession : un mode originaire d'acquisition de la propriété / une composante du droit de propriété (Articles 546 / 551 / 555 du Code civil).**
- **Principe: le propriétaire de l'immeuble devient également propriétaire de tout ce qui s'unifie à l'immeuble (551) et des constructions faites par les tiers sur sa propriété (555)**
- **Application au démembrement de propriété (ex : [Cass. 3^{ème} civ. 13 avril 2023, n° 22-10.427 sur l'usufruit](#)) et aux rapports bailleur/locataire et plus particulièrement au bail commercial ([Cass. 1^{ère} civ. , 1er déc. 1964 Bull 535](#) ; [Cass. 3^{ème} civ. 3 oct. 1990, n°88-18.415](#))**
- **Obéit au droit commun, lequel est contraignant (date, coût, domaine) mais surtout supplétif : l'accession est donc souvent contractualisée par une clause qui va permettre aux parties de déterminer :**
 - **L'étendue de l'accession (constructions, améliorations, embellissements, destructions, tous travaux ?)**
 - **La date de l'accession**
 - **La gratuité de l'accession ou son coût éventuel**
 - **L'automatisme de l'accession ou son choix (clause de nivellement)**
 - **Mais attention à la rédaction !**
- **La vraie question va être : est ce que le locataire va devoir payer pour louer ce qu'il a finalement amélioré ou construit lui-même et si oui, à partir de quand ?**

PLAN

I. DOMAINE, MECANISME ET DATE DE L'ACCESSION

- A. L'ACCESSION : DOMAINE (QUOI)
- B. L'ACCESSION : MECANISME (COMMENT)
- B. L'ACCESSION : DATE (QUAND)

II. EFFETS DE L'ACCESSION SUR LA DETERMINATION DU LOYER

- A. L'ABSENCE D'ACCESSION : LA NECESSITE D'UNE EVALUTION « VIRTUELLE »
- B. INCIDENCE DE L'ACCESSION EFFECTIVE SUR LE DEPLAFONNEMENT
- C. INCIDENCE DE LA REALISATION DE L'ACCESSION ELLE-MÊME SUR LA VALEUR LOCATIVE
- D. INCIDENCE DE LA CLAUSE D'ACCESSION SUR LA VALEUR LOCATIVE ?



I. DOMAINE, MECANISME ET DATE DE L'ACCESSION

A. L'ACCESSION : DOMAINE

- **Quels travaux sont susceptibles de faire accession ? En l'absence de clause : article 555 vise ouvrages/constructions**
 - prise en compte des améliorations ? (CA Paris, 16ème ch. B, 7 févr. 2008) sur la base de l'article 551
- **Régime supplétif : la présence d'une clause d'accession va permettre de cadrer l'étendue de l'accession, voire de dépasser largement le simple cadre légal (agencements, équipements, installations, etc.) ou de clarifier le sort de certains travaux et d'en exclure d'autres (enseigne, etc)**
- **Exemple**

B. L'ACCESSION : MECANISME

I. L'accession : au choix du bailleur ?

Droit commun : le libre choix du bailleur résulte de l'article 555 mais le bailleur perd ce choix en cas de construction « de bonne foi » (l'autorisation du bailleur fait du locataire un tiers de bonne foi: **Cass. 3ème civ. 17 décembre 2013, n° 12-5916**)

Clause d'accession : Le libre choix du bailleur est généralement consacré par la « clause de nivellement » ou « clause de remise en état primitif » qui offre l'option au bailleur entre accession ou non

Mais en l'absence de précision d'une clause de nivellement et en présence d'une clause d'accession, le bailleur perd le choix : **Cass. 3ème civ. 5 novembre 2015, n° 14.19820**)

II. Le coût de l'accession

Droit commun : l'article 555 détermine le prix de l'accession par un choix du bailleur entre **augmentation de valeur de l'immeuble ou coût des travaux**. L'accession n'est pas gratuite !

- Conséquences de l'absence de choix du bailleur (**Cass. 3ème civ. 4 mai 2006 ; Cass. 3ème civ. 17 juillet 1996**)
- Prescription de la demande du locataire : **CA Versailles 27 février 2018 : n° 16/06319**

Clause d'accession : en pratique la clause rend l'accession le plus souvent GRATUITE

C. L'ACCESSION : DATE 1/3

I. EN L'ABSENCE DE CLAUSE

Principe : l'accession intervient en fin de bail, même s'il est renouvelé ultérieurement **Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2006, n° 05-13981**

= principe de **l'accession différée**, avec conséquences juridiques directes et fiscales importantes du fait de l'existence de propriétaires distincts sur ouvrages distincts.

II. EN PRESENCE D'UNE CLAUSE D'ACCESSION

3 types de clauses :

- **RarementAccession « immédiate »** : essentiellement le cas des terrains nus
- **Accession « fin de bail »** : l'accession intervient à la fin du bail, même s'il est ensuite renouvelé.
- **Accession « fin de jouissance »** : l'accession intervient au départ du locataire, que le bail ait été renouvelé ou non.

Mais attention, sauf dispositions contraires, si le bail est cédé, il y a fin de jouissance et accession... alors que le bail se poursuit ! **Cass. 3^e civ., 6 sept. 2022, n° 21-16.613**

C. L'ACCESSION : DATE 2/3

FOCUS : INTERPRETATION DES CLAUSES DATANT L'ACCESSION

Nécessité d'interpréter les clauses ambiguës et d'articuler l'accession en fin de bail et la clause de « nivellement » : (voir déjà [Cass. 3ème civ. 7 février 2007](#) ; et surtout [Cass. 3ème civ., 17 sept. 2020, n° 19-21.71](#); [Cass. 3ème civ., 17 nov. 2021, n° 20-16.802](#))

Principe dégagé : le juge doit interpréter souverainement l'intention des parties;

Mais le renouvellement semble ainsi incompatible avec la clause de nivellement ([Cass. 3e civ., 17 sept. 2020, n° 19-21.71](#); [Cass. 3e civ., 17 nov. 2021, n° 20-16.802](#))

« . Le preneur avait obligation « de laisser, à la fin du bail, ces modifications ou améliorations au bailleur sans indemnité, à moins que celui-ci ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif ».

Elle a retenu, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, que la clause d'accession s'appliquait à l'ensemble des travaux effectués par le preneur et que, le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles.

Elle a pu en déduire que la société bailleuse ne pouvait se prévaloir des travaux effectués par la société locataire au cours du bail expiré pour obtenir le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé. » ([Cass. 3e civ., 17 sept. 2020, n° 19-21.71](#))

ACCESSION EN FIN DE BAIL + CLAUSE DE NIVELLEMENT AU DEPART DU PRENEUR = ACCESSION EN FIN DE JOUISSANCE ?

Le juge reste souverain de l'interprétation de l'intention des parties

(ex : [CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 20 oct. 2021](#), qui considère que les deux ne sont pas incompatibles)



II. L'EFFET DE L'ACCESSION SUR LA DETERMINATION DU LOYER

- Principe général rappelé par la Cour de cassation : **Cass. 3ème civ. 14 juin 2018 (17-14599)**

« Vu l'article R. 145-8 du code de commerce ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le bailleur ne peut se prévaloir des travaux d'aménagement réalisés par le preneur que s'ils sont devenus sa propriété par accession ; »

- En l'absence d'accession : les travaux qui ne sont pas devenus la propriété du bailleur n'ont aucun effet sur le loyer (... puisqu'ils ne sont pas donnés à bail)

A. L'ABSENCE D'ACCESSION : LA NECESSITE D'UNE EVALUATION « VIRTUELLE »

- Le juge (et l'expert) doivent estimer les locaux abstraction faite des aménagements et constructions du locataire
..... Ou déterminer, en présence, d'aménagements successifs, lesquels ont fait ou non accession.

Que fons les experts en pratique ?

- *Ne pas tenir compte des constructions si c'est techniquement possible (surface supplémentaire en moins, etc)*
 - *Pratiquer un « abattement » sur la valorisation de l'existant (ex : CA Paris, pôle 5 - ch. 5, 11 mars 2021, n° 19/12037 qui retient 15 % pour un garage transformé en supermarché - CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 8 sept. 2021, n° 20/02435 10% pour des travaux divers)*
- Rejaillit sur le régime de l'évaluation : ex: locaux monovalents (R145-10 C.Com) : **Cass. 3ème civ., 21 mai 2014, n° 13-12592 : des locaux devenus monovalents à cause de certains travaux du locataire ne sont estimés comme tels que si les travaux ont fait accession au bailleur.**

B. INCIDENCE DE L'ACCESSION SUR LE DEPLAFONNEMENT 1/3

■ Accession en fin de jouissance :

les travaux du preneur ne sont pas une cause de déplafonnement puisqu'ils restent la propriété du locataire jusqu'à la sortie (ex **Cass. 3ème civ., 21 mars 2001, n° 99-16640 ; Cass. 3ème civ., 27 mars 2003, n° 02-11666**)

L'accession en fin de jouissance ne donne donc théoriquement jamais lieu à modification du loyer.

Mais attention : si le bail est cédé... il y a fin de jouissance ! – et l'accession intervient finalement en cours de bail (**Cass. 3ème civ., 6 sept. 2022, n° 21-16.613**)

■ Accession en fin de bail - ou en cours de bail

Texte applicable : **article R145-8 C.Com** : « *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.* »

⇒ **L'accession intervient au renouvellement mais elle n'est pas prise en considération lors du renouvellement**

B. INCIDENCE DE L'ACCESSION EN FIN DE BAIL SUR LE DEPLAFONNEMENT 2/3

I. Accession intervenue : le principe est le déplafonnement au second renouvellement qui suit les travaux

- ⇒ Neutralisation des effets de l'accession lors du premier renouvellement qui suit les travaux par R 145-8
- ⇒ MAIS Motif de déplafonnement lors du second renouvellement qui suit les travaux (**Cass. 3^{ème} civ., 26 nov. 1985 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 sept 2006 ; Cass. 3^e civ., 14 mars 2019, n° 18-13.221 – même en l'absence de clause d'accession**)

B. INCIDENCE DE L'ACCESSION SUR LE DEPLAFONNEMENT 3/3

II. Accession intervenue : tempéraments en faveur du déplafonnement immédiat lors du premier renouvellement qui suit les travaux

a. Participation significative, directe ou indirecte, du bailleur aux travaux (réduction de loyer) (exception légale)

Participation peut être partielle mais doit être significative (ex : [CA Versailles 12 décembre 2017 n°17/01398](#))

b. Les travaux ne constituent pas une amélioration mais une « modification notable des caractéristiques des locaux » (art R145-3 C.Com), qui doivent être invoqués immédiatement au premier renouvellement qui les suit

Difficulté à distinguer les deux régimes. Critère de la modification de l'assiette du bail ? ([Cass. 3^{ème} civ., 4 mai 2011, n° 10-16777](#))

Si ce sont les deux, il y a prévalence du régime des améliorations ([Cass. 3^e civ., 6 sept. 2022, n° 21-16.613](#))

C. INCIDENCE DE L'ACCESSION ELLE MEME SUR LA VALEUR LOCATIVE

- **Conséquence de l'accession : les travaux sont inclus à l'assiette du bail, le preneur en devient locataire, et ils sont donc valorisés (ex: surface supplémentaire)**
- **ATTENTION néanmoins : lors du premier renouvellement, l'article R145-8 est également applicable à l'évaluation de la valeur locative elle-même : on ne tient donc pas compte des améliorations venant de faire accession au bailleur lors du preneur renouvellement qui les suit. Les travaux se valorisent lors du second renouvellement (Cass. 3eme civ., 14 mars 2019, n° 18-13.221)**
- Régime spécifique de la prise en compte des améliorations en matière hôtelière (L311-2 à L311-6 du Code de tourisme)
- Pas de régime spécifique pour le bail de terrain nu soumis au statut (application de R145-8. – Cass. 3eme civ., 16 octobre 1979 / Cass. 3eme civ, 20 décembre 1971)
- Attention à la prise en considération de ces règles dans les prix couramment pratiqués dans le voisinage (R 145-7)
- **Indemnité d'occupation statutaire** L 145 -28 peut tenir compte de l'accession des constructions intervenue lors du refus de renouvellement (pas de report des effets par R145-8... (Civ 3^{ème} Cass. 3ème civ., 13 oct. 1993, n° 91-16942)

D. INCIDENCE DE LA CLAUSE D'ACCESSION SUR LA VALEUR LOCATIVE ?

- **Débats récents : la clause d'accession elle-même doit elle être prise en compte dans la valeur locative au titre des « obligations des parties » par voie d'abattement ou de majoration (R145-8 C.Com) ?** Tendances de certains bailleurs: l'accession en fin de jouissance serait une clause exorbitante du droit commun au bénéfice du locataire justifiant une majoration de la valeur locative.
- **Sur la clause d'accession en fin de bail :** elle ne justifie généralement aucune majoration (**CA Aix en Provence, 11e chambre b, 28 juin 2018, n° 16/04841, ni abattement (CA Paris, 14 mars 2018, n° 16/13065 / CA Aix en Provence, 1er mars 2018, n° 14/10839)**)
- **Sur la clause d'accession en fin de jouissance :** les juges sont partagés mais globalement de plus en plus hermétiques à la majoration. Quelques exemples : **TGI Paris 3 novembre 2014, n° 11/10242** : majoration de 5% ; **CA Lyon 15 mars 2018, n° 16/09383** : Compense l'inconvénient des mises aux normes et de l'impôt foncier ; **CA Paris 14 février 2018, n° 16/10691** : la clause d'accession en fin de jouissance ne doit pas donner lieu à majoration car elle ne procure aucun avantage réel au locataire et n'est que le corollaire du fait que la société locataire a procédé elle-même aux aménagements nécessaires à son activité ; **CA Rennes, 5ème chambre, 10 mai 2017, n° 14/10011** : majoration de 5% ; **CA Douai, 12 avril 2018, n° 14/03885** : pas de majoration, la clause est usuelle, **CA Versailles, 12e ch., 26 sept. 2019** pas de majoration, c'est un avantage pour le bailleur (accession gratuite) , **CA Amiens, ch. éco., 28 janv. 2022, n° 20/01499** : pas de majoration (usuel)
- **Le principe d'une majoration paraît critiquable : ne pas oublier par exemple que l'accession dans ces clauses est gratuite, en fin de bail ou en fin de jouissance, est qu'elle est dès lors dérogoire au droit commun au détriment du locataire, l'article 555 prévoyant un coût d'accession.**